



JÄRFÄLLA

# **Bostadsförsörjningsprogram 2020-2024 med utblick till 2030**

Dnr: Kst 2019/176

15 januari 2021

**Innehåll**

SAMMANFATTNING .....	4
1. INLEDNING .....	5
1.1. Bakgrund .....	5
1.2. Syfte.....	5
1.3. Metod och process.....	5
1.4. Uppföljning .....	6
1.5. Lagstiftning .....	6
2. NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV .....	7
2.1. Nationellt perspektiv .....	7
2.1.1. Bedömningsgrunder för delområdet samhällsplanering.....	7
2.1.2. Målet för delområdet bostadsmarknad.....	7
2.1.3. Bedömningsgrunder för delområdet byggande .....	7
2.1.4. Andra nationella mål av betydelse .....	8
2.2. Regionalt perspektiv.....	8
2.2.1. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFSS 2050.....	9
2.3. Befolkningsökningen i Stockholms län.....	10
2.4. Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen.....	10
2.5. Tillskottet av bostäder i Stockholms län .....	11
2.6. Länsstyrelsens roll.....	11
2.7. Samverkan mellan kommunerna .....	12
3. STOCKHOLMSÖVERENSKOMMELSEN .....	13
3.1. Influenzområdet.....	13
4. STYRANDE KOMMUNALA DOKUMENT .....	15
4.1. Översiktsplanen .....	15
4.2. Järfälla kommuns fastighets- och lokalpolicy .....	16
4.3. Lokalförsörjningsplan 2021-2025 med utblick mot 2030.....	16
4.4. Strategier för att klara bostadsbyggandet vid olika konjunkturer .....	16
4.5. Järfälla kommuns mål i budget 2019-2021 .....	17
4.6. Portalmål .....	17
4.7. Inriktningsmål .....	17
4.7.1. Tryggare Järfälla.....	17
4.7.2. God välfärd.....	17
4.7.3. Hållbar utveckling.....	17



4.7.4.	Kommunstyrelsens mål .....	17
4.7.5.	Indikatorer .....	18
4.8.	Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal .....	18
4.9.	Befolkningsprognos 2020-2034 .....	18
4.10.	Strategi för prioritering av mindre bostadsprojekt .....	18
4.11.	Övriga kommunala styrdokument av betydelse .....	18
5.	BOSTADSAKTÖRER I JÄRFÄLLA KOMMUN .....	20
5.1.	Järfällahus AB .....	20
5.1.1.	Ägardirektiv för Järfällahus AB .....	20
5.1.2.	Bostadsbeståndet .....	20
5.1.3.	Kösystem .....	21
5.2.	Privata fastighetsägare av flerbostadshus i Järfälla .....	22
6.	IN- OCH UTPENDLING TILL KOMMUNEN .....	23
	INPENDLING .....	23
7.	IN- OCH UTFLYTTNING .....	24
7.1.	Flyttningar i länet .....	24
7.2.	In- och utflyttning i Järfälla kommun .....	24
8.	BEFOLKNINGEN I JÄRFÄLLA KOMMUN .....	26
8.1.	Befolkning efter födelseland .....	26
8.2.	Utbildningsnivå .....	26
8.3.	Inkomst .....	26
8.4.	Medelålder .....	27
8.5.	Vad tycker Järfällaborna om sitt boende? .....	27
9.	BEFOLKNINGSUTVECKLING .....	28
9.1.	Befolkningen i kommundelarna .....	29
10.	BOSTADSBESTÅNDET I JÄRFÄLLA .....	30
10.1.	Lägenheter efter hustyp .....	30
10.2.	Upplåtelseformer .....	31
10.3.	Hushållens storlek .....	31
10.4.	Färdigställda och prognostiserade bostäder .....	32
11.	HYROR FÖR HYRESRÄTTER .....	33
12.	BOSTADSPRISER .....	34
12.1.	Priser för småhus .....	34



12.1. Priser för bostadsrätter.....	34
13. BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER.....	35
13.1. Särskilt boende för äldre.....	35
13.1.1. Planerade projekt för att möta det ökade behovet .....	36
13.2. Bostad med särskild service (LSS).....	36
13.2.1. Framtida behov av bostäder med särskild service (LSS) .....	36
13.3. Gruppboende för socialpsykiatri .....	37
13.4. Individ- och familjeomsorg .....	37
13.5. Bostäder för nyanlända .....	38
13.5.1. Bosättningslag från den 1 mars 2016 .....	38
13.5.2. Ensamkommande barn och ungdomar .....	39
13.6. Student- och ungdomsbostäder .....	39
14. KOMMUNENS VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN .....	41
14.1. Översiktsplanering och strategisk planberedskap .....	41
14.2. Detaljplanering .....	41
14.3. Markpolitik och markanvisningar .....	42
14.4. Ägardirektiv för Järfällahus AB.....	43
14.5. Bostadssociala insatser .....	44
14.6. Förvaltningsövergripande samverkan och demografisk analys .....	44
14.7. Mellankommunal och regional samverkan .....	45
14.8. Samverkan med marknaden .....	45
14.9. Verktyg för att hantera temporära behov .....	45
14.10. Tidsbegränsade bygglov.....	46
14.11. Underlätta privata initiativ till bostadsbyggande.....	46
14.12. Omvärldsbevakning och marknadsanalys .....	47
15. MÅLSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN .....	48
15.1. Mål 1: Tillgodose alla gruppers behov av bostäder .....	49
15.2. Mål 2: Verka för trygga och hållbara boendemiljöer .....	50
15.3. Mål 3: Bidra till regionens utveckling.....	51
15.4. Mål 4: Verka för en blandad stad .....	52
BILAGA. UTBYGGNADSPLANER I JÄRFÄLLA KOMMUN.....	53



## SAMMANFATTNING

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska nya riktlinjer för bostadsförsörjningen antas varje mandatperiod. Föreliggande bostadsförsörjningsprogram utgör Järfälla kommuns riktlinjer.

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att ge en generell bild av bostadssituationen i kommunen, ange inriktning och mål för framtida bostadsplanering samt att göra en sammanställning av utbyggnadsområden. Programmet syftar även till att vara ett underlag i kommunens budgetarbete samt att utgöra informationsmaterial för olika intressenter på bygg- och bostadsmarknaden.

Programmet beskriver hur Järfälla i arbetet med bostadsförsörjningen förhåller sig till nationellt och regionalt beslutade mål av betydelse för frågan. Kommunen har även andra politiskt antagna styrande dokument där bostadsförsörjningsfrågan på olika sätt behandlas. Det gäller exempelvis kommunens översiktsplan, fastighets- och lokalpolicy, strategisk lokalförsörjningsplan samt kommungemensamma mål och åtaganden. Dessa dokument behöver bostadsförsörjningsprogrammet förhålla sig till.

I dagsläget finns ungefär 33 000 bostäder i kommunen, varav cirka 43 procent utgörs av bostadsrätter, 23 procent av hyresrätter och 29 procent av äganderätter.<sup>1</sup> Sedan 2014 har andelen bostadsrätter ökat medan andelen hyresrätter och äganderätter minskat. Detta beror till övervägande delen på att tillskottet av nya bostäder i kommunen under de senaste åren främst har bestått av bostadsrätter. Det kommunala bostadsbolaget Järfällahus AB äger 64 procent av alla hyresrätter i kommunen.

I Stockholmsöverenskommelsen från 2014 åtar sig kommunen att uppföra 14 000 bostäder i tunnelbanans influensområde till 2032. Järfälla kommuns bostadsbyggnadsprognos för 2020-2034 visar att det fram till och med 2022 kommer att byggas omkring 1 700 nya bostäder, och fram till 2030 omkring 16 000 nya bostäder i hela kommunen. Ca 5% av dessa kommer bestå av småhus. Bostadsbyggandet kommer framförallt att ske i Barkarbystaden och Veddesta. I en bilaga till programmet beskrivs kommunens bostadsbyggnadsplaner på projektnivå.

Enligt framtagen befolkningsprognos för 2020-2034 kommer antalet invånare i Järfälla kommun att vara omkring 86 000 personer år 2022. År 2030 beräknas befolkningen uppgå till omkring 107 000. Kommunen arbetar, med befolkningsprognosen som underlag, kontinuerligt med att tillgodose behovet av bostäder för särskilda grupper. Detta innefattar exempelvis äldreboenden, boende för personer med funktionsvariationer, boende inom socialpsykiatri och bostäder för nyanlända.

Kommunens verktyg i arbetet med bostadsförsörjningen innefattar bland annat kontinuerlig översiktsplanering, markpolitik och riktlinjer för markanvisning samt ägardirektiven för det allmännyttiga bostadsbolaget Järfällahus AB. I bostadsförsörjningsprogrammet fastslås att målsättningar för bostadsförsörjningen är att tillgodose alla gruppers behov av bostäder, verka för trygga och hållbara boendemiljöer, bidra till regionens utveckling samt att verka för en blandad stad. Kopplat till respektive mål beskrivs vilka som är de viktigaste verktygen för att målet ska kunna uppnås.

---

<sup>1</sup> SCB, andel hushåll efter boendeform och kommun den 31 december 2019.



## 1. INLEDNING

Järfälla kommun står inför betydande omvandling under åren som kommer. Prognosen att kommunen kommer att växa med ungefär 25 000 invånare fram till 2030 innebär stora utmaningar i arbetet med bostadsförsörjningen. Detta program belyser hur bostadssituationen ser ut i kommunen i dagsläget, men också hur kommunen avser att ta sig an denna viktiga fråga under kommande år. Det bör vara en ambition i samhällsplaneringen att bostäder och bostadsområden lokaliseras och utformas på ett sådant sätt att människors olika behov under olika skeden i livet kan tillgodoses.

Detta program består, utöver en beskrivning av nationella och regionala mål inom området, också av faktaunderlag, beskrivningar av kommunens verktyg för bostadsförsörjningen samt vilka som är kommunens målsättningar inom området. Förutom en god markberedskap behöver kommunen ha aktuell kunskap om befolkningens behov och vilka förändringar som kan komma att ske. En planering som beaktar hela befolkningens behov kan bidra till en väl fungerande bostadsförsörjning över tid.

### 1.1. Bakgrund

Järfälla kommun antog våren 2016 ett bostadsförsörjningsprogram för åren 2016-2019 med utblick till 2030. Tidshorizonten för programmet sattes med hänsyn till mandatperiodens längd och med anledning av detta har nu ett nytt program utarbetats för perioden 2020-2024 med utblick till 2030.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. I Järfälla kommun fanns riktlinjerna för bostadsförsörjning tidigare integrerade i översiktsplanen. Med hänsyn till ändringen av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är detta inte längre tillräckligt och föreliggande bostadsförsörjningsprogram utgör därmed kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

### 1.2. Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är följande:

- Att vara ett underlag i kommunens budgetarbete.
- Vara ett planeringsinstrument och diskussionsunderlag för kommunen och bolag när det gäller planering och beslut kring bostäder och boendeplanering.
- Ge en generell bild av bostadssituationen och behov i kommunen och därmed sammanhängande frågor.
- Vara ett informationsmaterial för olika intressenter på bostadsmarknaden, byggherrar och förvaltare, finansieringsinstitut m.fl.
- Ange inriktning och mål för framtida byggande och bostadsplanering.
- Göra en sammanställning av utbyggnadsområden och projekt i kommunen.

### 1.3. Metod och process

Genom uppgifter från berörda kommunala verksamheter, Järfällahus AB, tidigare politiskt fattade beslut, pågående projekt och offentligt publicerad statistik beskrivs i detta dokument bostadssituationen samt arbetet med bostadsförsörjningen i kommunen. I arbetet med programmet har kommunen i ett tidigt skede fört dialog med Länsstyrelsen och Region Stockholm.



#### 1.4. Uppföljning

Kommunstyrelseförvaltningens samhällsbyggnadsavdelning ansvarar för att programmet följs upp årligen samt att programmet uppdateras varje ny mandatperiod. I avsnittet ”Målsättningar för bostadsförsörjning” beskrivs hur de uppställda målen ska följas upp.

#### 1.5. Lagstiftning

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär i korthet följande:<sup>2</sup>

- Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.
- Om det behövs ska kommunen samråda med andra kommuner som berörs av planeringen av bostadsförsörjningen.
- Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för planeringen.
- Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska kommunen anordna bostadsförmedling, eventuellt tillsammans med andra kommuner.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, av bostadsbehovet för särskilda grupper och av marknadsförutsättningar. De ska innehålla:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

I regeringsformen (1974: 152) fastslås att *Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.*<sup>3</sup>

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är dessutom ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen (2010: 900)<sup>4</sup> där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i tillämpningen. Om riktlinjer saknas får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer. Det är dock kommunen som avgör på vilket sätt riktlinjerna redovisas.

Bostadsförsörjningslagen klargör även att regeringen kan begära in uppgifter om bostadsförsörjningsplanering, ålägga en kommun att anordna bostadsförmedling samt bestämmelser om avgifter kopplade till bostadsförmedling.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000: 1383)

<sup>3</sup> Regeringsformen (1974: 152, 1 kap. 2 §)

<sup>4</sup> Plan- och bygglagen (2010: 900, 2 kap. 3§).

<sup>5</sup> Lag om ändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2013: 866)



## 2. NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV

För Järfälla kommun är det viktigt att förhålla sig till de nationella och regionala mål och planer som på olika sätt har betydelse för hur bostadsförsörjningsarbetet ska bedrivas. I detta avsnitt beskrivs de mål och planer som kan anses som mest relevanta för denna uppgift.

### 2.1. Nationellt perspektiv

I regeringens budgetproposition för 2020 (beslut december om budget 2020) klargörs det inom budgetområde samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik att:

*Målet för området samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.<sup>6</sup>*

#### 2.1.1. Bedömningsgrunder för delområdet samhällsplanering

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.<sup>7</sup>

#### 2.1.2. Målet för delområdet bostadsmarknad

- Långsiktigt fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven.<sup>8</sup>

#### 2.1.3. Bedömningsgrunder för delområdet byggande

- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektor.<sup>9</sup>
- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för en effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.

Bostadsbyggandet har ökat under flera år men planade ut något under 2018, bland annat på grund av minskad efterfrågan. Under 2020 kom dessutom Corona och pan-

<sup>6</sup> Regeringens budgetproposition för 2020. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, sid 12.

<sup>7</sup> Regeringens budgetproposition för 2020. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, sid 16-17.

<sup>8</sup> Regeringens budgetproposition för 2020. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, sid 25.

<sup>9</sup> Regeringens budgetproposition för 2020. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, sid 29-30.





demin och förändrade förutsättningarna för byggandet. Vilka långsiktiga konsekvenser det kommer att ge är fortfarande för tidigt att säga. Bristen på bostäder är dock fortsatt stor, och enligt Boverket behöver cirka 640 000 bostäder byggas i landet fram till 2027 för att möta behoven och den framtida befolkningsökningen.<sup>10</sup>

#### 2.1.4. Andra nationella mål av betydelse

Frånsett de direkta målen för samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande finns flertalet andra nationella mål som på olika sätt relaterar till bostadsförsörjningsfrågan. Detta gäller till exempel målet inom delområdet hållbar stadsutveckling, i vilket det beskrivs att *Hållbara städer är inkluderande och tillgängliga stadsmiljöer som erbjuder alla människor en attraktiv och grön livsmiljö*<sup>11</sup>. Av de 16 nationella hållbarhetsmålen kan särskilt målet om god bebyggd miljö anses viktigt i sammanhanget.<sup>12</sup> Detta mål tar fasta på bland annat energianvändningen i den byggda miljön samt att natur- och kulturvärden tas till vara och utvecklas. Även det nationella målet för arkitektur, form och design är värt att betona i detta sammanhang. I detta föreskrivs att *De bostäder som planeras och byggs ska vara av god arkitektonisk kvalitet och bidra till trivsamma, hälsosamma, trygga, tillgängliga, barnvänliga och gröna livsmiljöer. Kvaliteter i befintliga byggnader och bebyggelseområden ska värnas och utvecklas*<sup>13</sup>.

Målen för bostadsförsörjningen har också en nära koppling till de beslutade målen som rör integration och segregation, där målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Inom området segregation betonas *jämlika och jämställda uppväxt- och levnadsvillkor samt goda livschanser för alla*.<sup>14</sup> En väl fungerande samhällsplanering och bostadsförsörjning kan även bidra till att de nationella målen för folkhälso- respektive funktionshinderspolitiken samt de jämställdhetspolitiska målen kan uppnås.

Plan- och bygglagen ändrades den 1 april 2020 gällande bland annat översiktsplanering. Lagändringen ska säkerställa en bättre kontinuitet i översiktsplanen, underlätta arbetet med efterföljande detaljplanering och bygglov samt bidra till en digital samhällsbyggnadsprocess. Dessutom har en statlig utredning tagits fram, *Samordning för bostadsbyggande*, som kommer att redovisas i början av 2021. Båda dessa ändringar kan ha inverkan på det fortsatta arbetet med samhällsplanering och bostadsförsörjning på kommunal nivå.

## 2.2. Regionalt perspektiv

Järfälla ingår som en del i en storstadsregion med en till stora delar gemensam sysselsättnings- och bostadsmarknad. Kommunen är därför involverad i regionens planering och utveckling med hänsyn till att det som händer på regionala planet har

<sup>10</sup> Regeringens budgetproposition för 2020. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, sid 25.

<sup>11</sup> Regeringens budgetproposition för 2020. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, sid 23.

<sup>12</sup> <https://sverigesmiljomal.se/miljomalen/god-bebyggd-miljo/>

<sup>13</sup> Protokoll 2017/18:118. Nytt nationellt mål för arkitektur-, form- och designpolitiken

<sup>14</sup> Regeringens budgetproposition för 2020. Utgiftsområde 13, Jämställdhet och nyanlända invandrares etablering sid 88.



stor inverkan på vilken riktning utvecklingen i Järfälla tar. Det regionala utvecklingsansvaret i Stockholms län överfördes 2019 från Länsstyrelsen till Region Stockholm.

### 2.2.1. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF5 2050

Sommaren 2018 beslutades den nya regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, kallad RUF5 2050. I RUF5 2050 finns fyra uppsatta mål för att nå visionen om att bli *Europas mest attraktiva storstadsregion* till 2050. Dessa är:

Mål 1 – En tillgänglig region med god livsmiljö

Mål 2 – En öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region

Mål 3 – En ledande tillväxt- och kunskapsregion

Mål 4 – En resurseffektiv och resiliert region utan klimatpåverkande utsläpp.

Under mål 1 *En tillgänglig region med god livsmiljö* finns två delmål för 2030 som är kopplade mer direkt till bostadssektorn, dessa är:

- Minst 22 000 bostäder per år behöver tillkomma.
- Minst 95 procent av ny bebyggelse bör tillkomma i regionens relativt sett mest tillgängliga lägen.

Vidare är det under 2018-2026 en regional prioritering att öka bostadsbebyggandet och skapa attraktiva livsmiljöer i regionen.<sup>15</sup> För att klara det ska fokus läggas på följande:<sup>16</sup>

- Kompetensförsörjning i byggbranschen och finansiella resurser för investeringar.
- Bostäder för alla – hur kan det tillgodoses?
- Hållbarhetsbedömningar i bostadsplanering och byggande.
- Ökade synergier mellan privata och offentliga investeringar och planeringsprocesser.
- Samplanering av bostadsbyggande och kollektivtrafik.
- Ett smidigare och mer kreativt samarbete mellan aktörerna inom befintlig lagstiftning och en samlad syn på behovet av en utvecklad lagstiftning.

Regionplanen RUF5 2050 pekar tydligt ut vilka områden man anser ska vara prioriterade för utveckling och förtätning. I första hand handlar detta om områden med god tillgång till kollektivtrafik och en särskild tonvikt läggs vid de utpekade regionala stadskärnorna. En av dessa kärnor är Barkarby-Jakobsberg.<sup>17</sup>

De regionala stadskärnorna är nationella och regionala målpunkter som ger goda möjligheter till resurseffektiva infrastrukturlösningar, kortare pendlingstider, närhet till service och urbana kvaliteter samt har betydelse för hela regionens konkurrenskraft och attraktivitet. Flera av de regionala stadskärnorna, däribland Barkarby-Jakobsberg, ingår även i ett övergripande stadsnätverk i östra Mellansverige. Tillgängligheten till kärnan kommer att förbättras ytterligare med beslutad regionaltågsstation i Barkarby, två nya tunnelbanestationer samt med Förbifart Stockholm<sup>18</sup>.

De regionala stadskärnorna ska utgöra attraktiva lokaliseringsplatser som kan avlasta den centrala regionkärnan, motverka att bostäder och verksamheter sprids ut och ge

<sup>15</sup> RUF5 2050, sid 39.

<sup>16</sup> RUF5 2050, sid 43

<sup>17</sup> RUF5 2050, sid 54.

<sup>18</sup> RUF5 2050 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, sid 117.



goda möjligheter till resurseffektiva infrastrukturlösningar. Kring dessa kärnor bör marken utnyttjas mer intensivt med både bostäder, kontor och service då detta främjar stadskvaliteter, stadsliv och mötesplatser.

Den regionala stadskärnan skapar dessutom ökade möjligheter för kommunen att satsa på näringslivet. Näringslivet har en betydelse för bostadsförsörjningen i kommunen genom att det bidrar till en blandad stad och skapar tillväxt. Speciellt i den regionala stadskärnan finns dessutom goda möjligheter för att skapa ett attraktivt näringslivsklimat, och möjligheter till både co-living och co-working som även gynnar regionen i stort.

### **2.3. Befolkningsökningen i Stockholms län**

Befolkningsökningen i länet är fortsatt kraftig och prognoser visar på en ökning om 30 000-40 000 nya invånare årligen. Region Stockholms framskrivningar visar att länets befolkning kommer att uppgå till cirka 2,9 miljoner invånare 2030, jämfört med 2,2 miljoner 2015.<sup>19</sup>

### **2.4. Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen**

Samtliga kommuner i länet rapporterar ett underskott av bostäder i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020, trots ett intensivt byggande. En del av problematiken som lyfts fram är att bostäderna som färdigställs inte matchar behoven, det är en relativt liten grupp som har råd att flytta in i nyproduktion, vilket angivits av flera kommuner som en orsak till att det fortsatt kommer att vara obalans på bostadsmarknaden. Underskottet förväntas dessutom kvarstå om tre år i samtliga kommuner utom en<sup>20</sup>. En majoritet av de bostäder som har tillkommit de senaste åren är mindre lägenheter, 1–2 rum. Enligt kommunernas svar i enkäten kvarstår ändå behovet av små hyresrätter och bostadsrätter liksom mellanstora och stora bostadsrätter de närmaste åren.<sup>21</sup> En del av obalansen kan hänföras till att det råder en bristande matchning på bostadsmarknaden, det vill säga utbudet som finns överensstämmer inte det som efterfrågas. Detta leder till en bristsituation på bostadsmarknaden som främst drabbar hushåll med låga inkomster.

Region Stockholm har i en studie beräknat efterfrågan på nya bostäder i Stockholms län.<sup>22</sup> Med bostadsefterfrågan menas den volym av bostäder som hushållen kan absorbera till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Studien visar att den beräknade efterfrågade nyproduktionsvolymen understiger det demografiskt beräknade behovet av nya bostäder. Avvikelsen mellan efterfrågade volymer och bostadsbehov väcker frågor om vilken efterfrågan hushåll som inte förmår efterfråga nyproducerade bostäder har och vilket bostadsutbud som förväntas lösa deras bostadsbehov. Detta kommer att analyseras vidare.

Även Boverket har nyligen presenterat nya beräkningar av bostadsbristen och vilka som främst är drabbade. Man har främst tittat på antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendekonomi. I Järfälla har andelen trångbodda hushåll ökat från 10,1 procent (2012) till 13 procent (2018), jämfört med Stockholms län där

<sup>19</sup> Region Stockholm. Demografiska prognoser/Framskrivningar. RUF5 2050, länsnivå. 2019-05-17.

<sup>20</sup> Länsstyrelsen. Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2020, sid 17.

<sup>21</sup> Länsstyrelsen. Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2020, sid 18.

<sup>22</sup> Region Stockholm. Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen 2020.



andelen ökat från 14,3 procent (2012) till 15,6 procent (2018). Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi har dock minskat för kommunen från 5,3 procent (2012) till 4,4 procent 2018. I Stockholms län har andelen minskat från 7 procent (2012) till 5,3 procent (2018).<sup>23</sup>

## 2.5. Tillskottet av bostäder i Stockholms län

År 2019 blev över 16 000 bostäder inflyttningsklara i Stockholms län. Bedömningen är dock att denna siffra kommer sjunka under kommande år med hänsyn till färre antal påbörjade bostäder de senaste åren. Vilka långsiktiga konsekvenser Corona och pandemin kommer ge för bostadsbyggandet är ännu för tidigt att säga. Om pandemin följs av en recession finns risk för att dagens marknadsstyrda byggande inte kan upprätthålla nödvändiga volymer. Beroende på kommunens viljeinriktning kan dock en ökad andel hyresrätts- eller äganderättsbyggande balansera utbudet så det fortsatt svarar mot efterfrågan.<sup>24</sup>

Med utgångspunkt från de befolkningsframskrivningar Region Stockholm genomfört har det demografiska behovet av nya bostäder, med hänsyn till den förväntade befolkningsutvecklingen, bedömts under perioden 2015-2030 samt perioden 2030-2050. I huvudscenariot (alternativ bas) bedöms det regionala behovet vara 20 700 bostäder per år under perioden 2015-2030 samt 15 100 bostäder per år under perioden 2030-2050.<sup>25</sup>

Befolkningsframskrivningarna utgår alltså från ett huvudscenario (alternativ bas), men kommunerna bör ha en planeringsberedskap för att också kunna hantera en större befolkningsökning (alternativ hög). För Järfälla innebär detta att det demografiska behovet under perioden fram till 2030 antas ligga på 1 000 bostäder årligen (i alternativ bas) för att under perioden 2030-2050 ligga på 550 bostäder/år (i alternativ bas).<sup>26</sup>

## 2.6. Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt lagen ges möjlighet att yttra sig om kommunernas arbete med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen kan på detta sätt säkerställa att kommunerna verkligen tar hänsyn till nationella och regionala mål i sitt arbete med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen kan också stödja kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Genom att ta fram aktuell information om läget på bostadsmarknaden i länet kan Länsstyrelsen peka på den regionala tillgången av bostäder samt vad som krävs av kommunerna i länet för att nå de regionala och nationella målen. På detta sätt kan man stödja den samverkan mellan kommunerna som krävs för att länets bostadsförsörjning ska kunna fungera.

Länsstyrelsen bjuder också in till seminarier där kommunerna ges möjlighet att diskutera bostadsförsörjningen med andra kommuner i länet. På detta vis kan Länsstyrelsen fungera som en koordinerande instans genom att underlätta att de idéer och

<sup>23</sup> Boverket. Bedömning av bostadsbrist 2012-2018. Riket, regioner, kommuner.xlsx (Excel).

<sup>24</sup> Länsstyrelsen. Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2020, sid 6

<sup>25</sup> RUF5 2050 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, sid 180

<sup>26</sup> RUF5 2050 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, sid 181

kunskaper om bostadsförsörjningen som finns i kommunerna kan spridas och fortplantas. Man kan på detta sätt också stödja kommunernas kunskaps- och metodutveckling.

## 2.7. Samverkan mellan kommunerna

Arbetsmarknaden och bostadsmarknaden är regional och sträcker sig över flera kommuner. Ofta finns en konkurrenssituation mellan kommuner där syftet är att locka till sig betalningsstarka invånare. Detta kan leda till ett ensidigt byggande vad gäller bostadsstorlek och upplåtelseform med inriktning på att nå en begränsad målgrupp. Istället gynnas alla kommuner och hela regionen av att samverka med hänsyn till de olika behov av bostäder som befolkningen har.<sup>27</sup>

I planeringen av nya stadsdelar och förtätning i områden som ligger nära en kommungräns sker en naturlig samverkan mellan Järfälla och aktuell kommun. Samråd med grannkommuner äger i allmänhet också rum när kommunerna arbetar med sin översiktliga fysiska planering. Det betyder att samråden koncentreras på frågor som rör markens användning, till exempel lokaliseringen av nya bostäder.

De bostadsbyggnadsplaner i grannkommunerna som primärt berör Järfälla kommun är den utveckling som sker längs med de etablerade och planerade kommunikationsstråken. I Stockholms stad pågår utbyggnad av Bromstensstaden som färdigutbyggt kommer inrymma cirka 2 500 bostäder. I Stockholms översiktsplan är även Hjulsta och Akalla utpekade som områden med stora stadsutvecklingsmöjligheter. I Upplands-Bro kommun pågår bland annat utbyggnad av Tegelhagen och Trädgårdsstaden i Bro, där totalt 2 800 bostäder planeras. I Tegelhagen förväntas cirka 450 bostäder bli färdiga under 2019-2020. I Kungsängen pågår utbyggnad längs Ringvägen, där cirka 280 bostäder i flerbostadshus färdigställs under 2019-2020. I Upplands-Bro kommun förväntas överlag en större andel av tillkommande bostäder vara i småhus jämfört med exempelvis Järfälla.

---

<sup>27</sup> Länsstyrelserna. Motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Utgiven av Länsstyrelsen Skåne 2015.



### 3. STOCKHOLMSÖVERENSKOMMELSEN

I Stockholmsförhandlingen slöts en överenskommelse om finansiering och medfinansiering för utbyggd tunnelbana samt ökat bostadsbyggande i länet. Enligt överenskommelsen åtar sig Järfälla kommun eller genom annan bostadsexploator/markägare att uppföra 14 000 bostäder till och med 2032 inom tunnelbanans influensområde.

Överenskommelsen innebär att tunnelbanan byggs ut till Barkarby, Nacka och Arenastaden samt att Blå linje byggs ut till Gullmarsplan och kopplas samman med Grön linje för ökad kapacitet genom centrala Stockholm. Utbyggnaden till Barkarby innebär en förlängning av dagens Blå linje från Akalla till Barkarby, med stationer i Barkarbystaden och vid Barkarby station.

Förlängningen av Blå tunnelbanelinje från Akalla till Barkarby blir en viktig knutpunkt för kollektivtrafikresenärer. Det kommer att vara en station i Barkarbystaden som planeras mitt i den framväxande staden med en uppgång i öster och en uppgång i väster. Uppgång öst integreras i en större byggnad i ett av de kommande kvarteren. Uppgång väst ligger i en fristående byggnad på ett torg som ska byggas.<sup>28</sup>

Avtalet föreskriver att bostäder i detaljplaner antagna efter den 1 januari 2014 får tillgodoräknas. För Järfälla innebär det att cirka 1 000 bostäder färdigställts så här långt. Det kan noteras att de drygt 2 000 bostäder som färdigställts inom detaljplanen Barkarbystaden I inte får räknas med som en del av avtalet. Utbyggnaden av tunnelbanan till Barkarby inleddes 2018 och trafikstart är beräknad till hösten 2026.

#### 3.1. Influensområdet

Med tunnelbanans influensområde avsågs från början det markområde som påverkas av utbyggnaden av tunnelbana, det vill säga där det finns ett tydligt samband mellan infrastrukturinvesteringen och tillkommande bebyggelse. Influensområdet omfattades av Barkarby, södra Veddesta, del av Skälby och södra Jakobsberg vilket i princip motsvarar acceptabelt gångavstånd från tillkommande tunnelbanestationer.

Den 3 juni 2019 beslutade kommunstyrelsen att ge kommundirektören fullmakt att i styrelsen för Stockholmsöverenskommelsen besluta om utökning av tunnelbanans influensområde i Järfälla kommun.<sup>29</sup> Kommunstyrelseförvaltningens uppfattning var att influensområdet behövde utökas för att kommunens förutsättningar att uppfylla åtagandet enligt överenskommelsen lättare ska kunna nås. *Sekretariatet för styrelserna för uppföljning av ramavtalen* beslutade den 4 juni 2019<sup>30</sup> att justera influensområdet till följd av förändrade förutsättningar. Det justerade influensområdet började gälla från den 1 juli 2019.

En förutsättning för att kunna räkna in en större del av det bostadsbyggande som sker i Järfälla var att kommunen kunde påvisa att möjligheter till kompletterande kollektivtrafik genom anpassad infrastruktur gör att tunnelbaneinvesteringen kan influera ett större geografiskt område.

<sup>28</sup> <https://nyatunnelbanan.sll.se/sv/barkarby>

<sup>29</sup> Dnr Kst 2019/289, § 97.

<sup>30</sup> Sekretariatet för styrelserna för uppföljning av ramavtalen. Information om beslutad justering av Järfälla kommuns influensområde. 2019-06-04.

Det utökade influensområdet som inkluderar både Jakobsberg och Viksjö leder till ökade möjligheter att skapa förutsättningar för olika upplåtelseformer och olika boendeformer i kommunen. En vidareutvecklad analys av möjliga konsekvenser av överenskommelsen och de bostäder som tillkommit i samband med överenskommelsen är dock nödvändigt, inte minst i relation till det befintliga bostadsbeståndet och dess utveckling för att upprätthålla en spridning i upplåtelseformer och kostnader för boende.

Genom det nära samarbete kommunen har med Trafikförvaltningen inom Region Stockholm, Nobina<sup>31</sup> och Trafikverket pågår arbete med utbyggnad av kollektivtrafik för att öka och underlätta kollektivtrafikresandet både i det befintliga Järfälla och i de växande delarna. Det handlar om utbyggnad av kapacitetsstark busstrafik mellan Barkarbystaden och Akalla (s.k. BRT, Bus Rapid Transit) samt inom hela den regionala stadskärnan och på sikt med koppling till Viksjö. Utbyggnad av fjärrtågstation, regionala cykelstråk och kapacitetsförstärkning av det kommunala vägnätet är andra åtgärder som bidrar till ökad mobilitet inom hela den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg. Kartbilden visar det nya influensområdet (röd linje) i förhållande till det gamla (punktlinje) och de linjer för kapacitetsstark kollektivtrafik som nu byggs ut (ljusröd linje) eller står inför utbyggnad på längre sikt (blå linje).

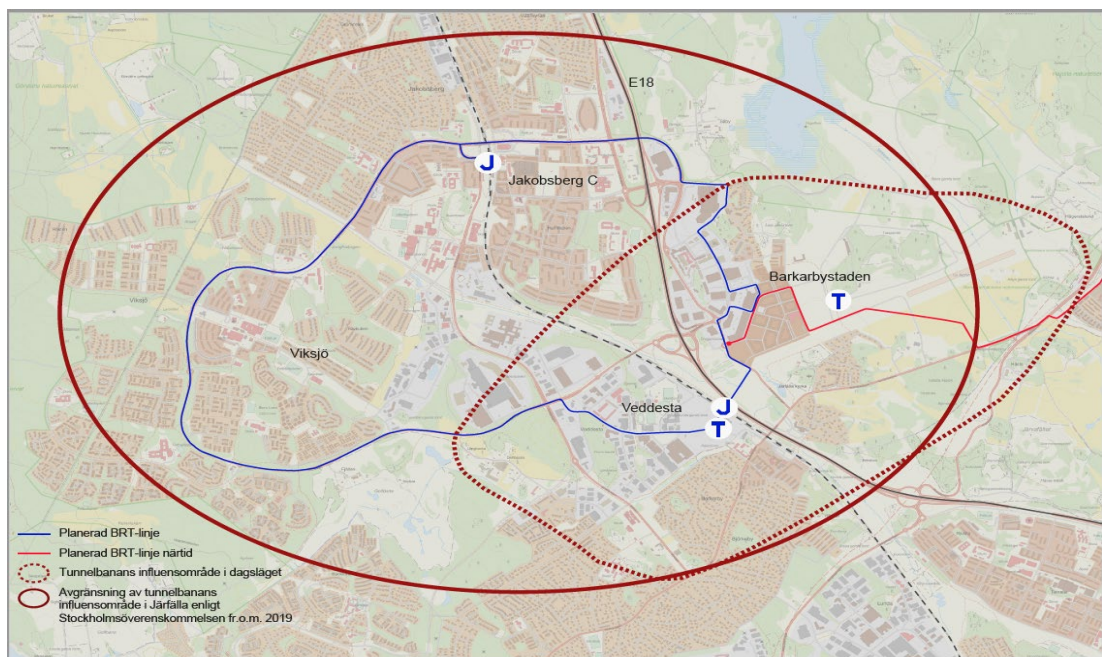


Bild 1: Heldragen röd linje visar influensområdet för Barkarbystaden från och med den 1 juli 2019. Röd punktlinje visar det gamla influensområdet innan 1 juli 2019.

<sup>31</sup> Kontrakterad operatör för busstrafik i Järfälla kommun.



## 4. STYRANDE KOMMUNALA DOKUMENT

I detta kapitel beskrivs de kommunala planer, program, dokument och mål som sätter ramarna för Järfälla kommuns arbete med bostadsförsörjningen.

### 4.1. Översiktsplanen

Kommunfullmäktige antog i juni 2014 översiktsplanen *Växa med kvalitet – Järfälla nu till 2030*. I enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. I översiktsplanen redovisas inriktningen och strategierna för kommunens långsiktiga utveckling av den fysiska miljön. Järfällas översiktsplan aktualitetsprövades 2018 och ansågs då fortsatt gälla.

Översiktsplanen har som huvudmål att erbjuda bästa möjliga förutsättningar för hållbar utveckling för de som lever och verkar i kommunen. För att nå det övergripande målet har fem delmål formulerats. Dessa delmål är *urbana kvaliteter, levande natur och kultur, smart infrastruktur, kunskapssamhälle* samt *Järfälla för alla*.<sup>32</sup> Utifrån de satta målen har även en framtidsbild för 2030 arbetats fram, vilken visar på kommunens syn på hur Järfällas bebyggelsestruktur ska bevaras och utvecklas för att bli attraktiv, långsiktigt hållbar och robust.

Sett ur ett bostadsperspektiv framgår det av översiktsplanen att kommunen ska säkra förutsättningar för uppförande av cirka 1 000 bostäder per år. Det är det enda kvantitativa målet för bostadsbyggandet som kommunen har (utöver Stockholmsöverenskommelsen). Målet har uppnåtts för flera år framöver då det finns en planreserv i Järfälla på över 10 000 bostadsbyggrätter i lagakraftvunna detaljplaner för bostäder som ännu inte börjat byggas eller som är under uppförande. Utmaningen kommunen står inför nu är att säkerställa att 1 000 bostäder färdigställs per år.

Förtätning av bebyggelse ska ske med fokus på goda kollektivtrafiklägen, den gestaltningsmässiga kvaliteten ska höjas och tillgången till service och urbana verksamheter stärkas. I relation till bebyggelse visar översiktsplanen även att kvaliteten och tillgången till platser för möten, fritid och kultur ska förbättras, säkerheten och den upplevda tryggheten i bebyggelsestrukturen för hela kommunen ska öka samt att kommunen ska erbjuda ett mer varierat utbud av olika bostadstyper och upplåtelseformer i alla delar av Järfälla.

I översiktsplanens *vägledning för bostadsförsörjning* identifieras tre nyckeluppgifter i kommunens arbete:

- Sträva efter en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer i alla delar av kommunen. Delar med ensidigt bostadsbestånd ska om möjligt kompletteras.
- Den demografiska utvecklingen med fokus på särskilt boende ska följas upp kontinuerligt.
- Bostadsförsörjningsfrågorna ska uppmärksammas i samband med planläggning av nya bostäder.<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 21

<sup>33</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 44.



## 4.2. Järfälla kommuns fastighets- och lokalpolicy

Järfälla kommuns fastighets- och lokalpolicy antogs av kommunfullmäktige den 29 augusti 2016.<sup>34</sup>

Utgångspunkten för fastighets- och lokalpolicyen är att den ska:

- kunna användas under en längre tid utan större förändringar,
- omfatta kommunägda fastigheter och lokaler samt möjliggöra att fler externa aktörer kan bygga och äga framtida samhällsfastigheter,
- samt omfatta styrning och ledning av kommunens lokalförsörjning.

Policyen redogör för hur kommunen ser på sitt nuvarande och framtida fastighetsbestånd utifrån perspektiven äga, hyra in/ut, upplåta, utveckla och förvalta. Vidare ger den uttryck för ett antal fastighetsstrategiska ställningstaganden, ansvarsförhållanden och roller/uppdrag samt vilka styrmedel som ska utnyttjas så att kommunen uppnår ett effektivt lokalutnyttjande. I detta ligger att kontinuerligt se över behoven och åstadkomma kostnadseffektiva lokallösningar och optimera kommunens lokalanvändning.

## 4.3. Lokalförsörjningsplan 2021-2025 med utblick mot 2030

Kommunstyrelsen antog den 23 november 2020<sup>35</sup> *Järfälla kommuns lokalförsörjningsplan för 2021-2025 med utblick mot 2030*. Planen revideras årligen för att förbättras, utvecklas och hållas uppdaterad.

Lokalförsörjningsplanen utgör ett planeringsunderlag för att underlätta politiska prioriteringar och beslut kring ärenden om verksamhetslokaler, samhällsfastigheter och övriga lokalbeståndet. I planen ingår det kommunala behovet av bostäder för personer med särskilda behov, det vill säga äldreboenden, LSS-boenden och boenden inom socialpsykiatri. Planen bygger på respektive nämnds verksamhetsplanering vad gäller lokalbehov.

## 4.4. Strategier för att klara bostadsbyggandet vid olika konjunkturer

Kommunstyrelsen beslutade den 9 april 2018<sup>36</sup> att godkänna *Rapport om strategier för att klara bostadsbyggnationen vid olika konjunkturer*. Bakgrunden till beslutet är Stockholmsförhandlingen och Järfälla kommuns åtagande att bygga 14 000 bostäder inom tunnelbanans influensområde till 2032. Därutöver har det beslutats om ett flertal planuppdrag och utvecklingsprojekt runt om i kommunen som kommer att påverka utvecklingen av Järfälla många år framöver. Under detta tidsspann kommer sannolikt konjunkturen och det ekonomiska läget i stort att förändras vid ett eller flera tillfällen. Tanken är att strategierna ska kunna användas i Barkarbystaden men också i hela kommunen när konjunkturen svänger. Strategier har tagits fram för följande scenarier när det gäller konjunkturer:

- Oberoende av konjunktur
- Oförändrad konjunktur
- Högkonjunktur

---

<sup>34</sup> Dnr Kst 2016/16, § 121.

<sup>35</sup> Dnr Kst 2020/443, §226.

<sup>36</sup> Dnr Kst 2017/391, § 47.



- Lågkonjunktur

För respektive scenario finns ett antal åtgärder som kan genomföras för att klara olika konjunkturer. När det gäller strategi oberoende av konjunktur nämns följande:

- Varumärkesplattform, marknadsföring och kommunikation.
- Öka kännedom och preferens för Järfälla och Barkarbystaden.
- Arbetsgivarmärke.
- Attrahera människor att flytta till kommunen genom bra kommunal service.
- Företagsetableringar.

#### **4.5. Järfälla kommuns mål i budget 2019-2021**

Kommunfullmäktige beslutade den 17 december 2018 i ärendet om *Mål och budget 2019-2021*<sup>37</sup> om portal- och inriktningsmål för kommunen samt mål för styrelse och nämnderna. Målen är satta för att styra organisationen i sitt arbete att uppnå de politiska ambitionerna. Målen påverkar också inriktningen på bostadsförsörjningen.

#### **4.6. Portalmål**

Järfälla ska vara en trygg och attraktiv inflyttningskommun som kännetecknas av ekonomisk tillväxt, god välfärd och hållbar utveckling.

#### **4.7. Inriktningsmål**

##### **4.7.1. Tryggare Järfälla**

Ett tryggt Järfälla är ett attraktivt Järfälla. Alla människor ska kunna känna sig trygga när de rör sig i Järfälla, oavsett plats och tid på dygnet.

##### **4.7.2. God välfärd**

Järfällaborna ska få ut bästa möjliga välfärdstjänster för sina skattepengar. Kommunalt finansierade verksamheter ska bedrivas effektivt, med ständigt förbättrade resultat och hög brukarupplevd kvalitet avseende såväl verksamhetens innehåll som personalens bemötande.

##### **4.7.3. Hållbar utveckling**

Det sociala utanförskapet ska brytas. De som av olika anledningar har hamnat utanför ska alltid erbjudas en väg in/tillbaka. Genom miljö- och hållbarhetsarbete tar vi vara på värden som gör Järfälla attraktivt.

##### **4.7.4. Kommunstyrelsens mål**

Kommunstyrelsen har för egen del målen att integrationen ska stärkas och segregationen minska samt att kommunen ska byggas ut på ett ekonomiskt, socialt och klimatmässigt hållbart sätt. Dessa mål har betydelse för bostadsförsörjningen.

---

<sup>37</sup> Dnr Kst 2018/448, 218.



#### 4.7.5. Indikatorer

Till de kommungemensamma inriktningsmålen har indikatorer utarbetats som ska användas för att läsa av om den övergripande utvecklingen går i rätt riktning.

### 4.8. Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Riktlinjerna beslutades 2016<sup>38</sup> och tydliggör kommunens förhållningssätt när det gäller försäljning och upplåtelse av kommunal mark. Byggherrar ska ges möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka krav och förutsättningar som gäller vid förhandling med kommunen för att uppnå till en effektiv process för byggandet i kommunen. Riktlinjerna föreskriver också hur kommunen arbetar med exploateringsavtal i de fall privatägd mark avses planläggas och bebyggas.

### 4.9. Befolkningsprognos 2020-2034

Järfällas befolkningsprognos tas fram årligen och utgör underlag för verksamhetsplaneringen på de olika kommunala förvaltningarna. Befolkningsprognosen tas fram med antaganden om kommande bostadsbyggnation som grund. Det tas fram en prognos för hela kommunen samt prognoser för de olika kommundelarna.

### 4.10. Strategi för prioritering av mindre bostadsprojekt

Planärenden som påtagligt bidrar till bostadsförsörjningen och kommunens bostads-mål är högst prioriterade. Med anledning av den goda planberedskapen beslutades 2018 en särskild strategi för prioritering av förslag till detaljplaneläggning för avstyckningar av villatomter och enstaka bostäder. Strategin reviderades 2019 och i den framgår att ärenden i följande fall prioriteras<sup>39</sup>:

- Där flera enskilda fastighetsägare går ihop och samordnar sina intressen.
- Där fastigheter inom områden med sammanhängande bebyggelse saknar detaljplan. Dessa ärenden prioriteras även om en enskild fastighetsägare söker om planläggning.
- Där fastigheter har detaljplan men där reglering av byggrätt och utformning saknas. Dessa ärenden prioriteras även om en enskild fastighetsägare söker om planläggning.

### 4.11. Övriga kommunala styrdokument av betydelse

Kommunen har flertalet andra styrdokument som på olika sätt berör användningen av mark- och vattenområden och därigenom också arbetet med bostadsförsörjningen. De viktigaste av dessa är miljöplanen, grönstrukturplanen och kulturmiljöplanen. I miljöplanen som antogs av kommunfullmäktige 2016 redovisas miljöpolicy och miljömålen som gäller hela Järfälla kommun och som ska bidra till att skapa ett mer hållbart Järfälla. I grönstrukturplanen beskrivs ekosystemtjänster, ekologiska landskapssamband samt dagvattenstruktur i de offentliga rummen och det naturliga vatt-

---

<sup>38</sup> Dnr Kst 2016/212.

<sup>39</sup> Dnr Kst 2018/374.



net i parker och natur. Grönstrukturplanen antogs i tekniska nämnden 2018. I kultur-  
miljöplanen beskrivs Järfällas kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer och  
hur hänsyn till dessa bör beaktas vid fysisk planering.



## 5. BOSTADSAKTÖRER I JÄRFÄLLA KOMMUN

Nedan belyses de aktörer som är särskilt viktiga i arbetet med bostadsförsörjningen i Järfälla. Järfällahus AB, det kommunägda bostadsföretaget, har i detta arbete en nyckelroll.

### 5.1. Järfällahus AB

Järfällahus AB är ett allmännyttigt bostadsföretag, som till 100 procent ägs av Järfälla kommun. Bolaget äger och förvaltar 5 560 lägenheter samt kommersiella lokaler och fordonsplatser i hela kommunen. Inom bolaget arbetar 70 medarbetare.

#### 5.1.1. Ägardirektiv för Järfällahus AB

Kommunfullmäktige beslutade den 18 mars 2019<sup>40</sup> om ägardirektiv för Järfällahus AB. En översyn av gällande ägardirektiv genomfördes i syfte att förtydliga bolagets sociala ansvarstagande, ekonomiska mål samt utveckling av verksamheten. Vidare preciserades kommunstyrelsens uppsiktsplikt.

Av ägardirektivet framgår att bolaget är ett organ för kommunens verksamhet inom bostadsförsörjningens område och därför underordnat Järfälla kommun. Förutom genom lag och förordning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom av fullmäktige beslutad bolagsordning och ägardirektiv.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip spela en aktiv roll i kommunens tillväxt och framväxten av nya bostäder i Järfälla kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolaget ska vara ett föredöme som samhällsägt företag när det gäller socialt ansvarstagande. För fullgörandet av ansvaret ska ett avtal finnas mellan socialnämnden och Järfällahus som reglerar parternas åtaganden. Socialnämnden fullgör bland annat kommunens ansvar inom individ- och familjeomsorgens område samt stöd och service till funktionshindrade personer. Avtalet uppdateras och aktualiseras av parterna vid behov. Avtalet ska av bolaget anmälas till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige vid den årliga presentationen av bolagets årsredovisning inför kommunfullmäktige.

Innehållet i ägardirektiven och hur de tillämpas beskrivs närmare i avsnitt 14.4 i kapitlet *Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen*.

#### 5.1.2. Bostadsbeståndet<sup>41</sup>

Järfällahus har 5 560 hyreslägenheter i sitt bostadsbestånd, framför allt i Jakobsberg. Tidigare har fördelningen mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter varit relativt jämnt fördelad, men under de senaste åren har bostadsrätten kommit att överväga allt mer som upplåtelseform bland annat genom nybyggnation. Det har resulterat i att Järfällahus andel av kommunens bostadsmarknad har minskat vilket har ökat den genomsnittliga kötiden för att få en bostad då antalet hyreslägenheter har minskat. För närvarande är den genomsnittliga kötiden i den externa kön cirka 6,5 år. Den

<sup>40</sup> Dnr Kst 2019/23, § 27.

<sup>41</sup> Uppgifter från Järfällahus AB 2019-11-06.



genomsnittliga kötiden för de av Järfällahus lägenheter som erbjuds via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB är cirka 10,9 år enligt 2018 års statistik. Efterfrågan på bostäder i Järfälla är fortsatt hög och ständigt ökande. Vakansgraden är nära noll och andelen omflyttningar per år uppgår till cirka 1,7 procent (cirka 94 stycken) och avflyttningar till 2,9 procent (cirka 164 stycken).

### 5.1.3. Kösystem

Nedan följer en beskrivning av Järfällahus kösystem. Under 2021 kommer dock en översyn göras där kösystem och kontraktsskrivande kommer att ses över.

#### *Externa kön*

Externa kön är för bostadssökande som är bosatt i (d.v.s. skriven i) eller arbetar för en arbetsgivare i Järfälla kommun. Vid ansökningstillfället ska den sökande ha haft en sådan anknytning till kommunen under minst 51 procent av sin kötid. För att kunna registrera sig måste den sökande ha fyllt 16 år. Det står cirka 10 700 sökande i kön. Kötiden är cirka 6,5 år och under det senaste året förmedlades 91 lägenheter (november 2019).

#### *Interna kön*

Interna kön innebär att den som bott minst tre år i nuvarande lägenhet har möjlighet att byta till en annan lägenhet inom Järfällahus bostadsbestånd. Man kan däremot inte söka lägenhet i den externa kön. Det står cirka 6 100 sökande i kön. Kötiden är cirka 13 år och under det senaste året förmedlades 38 lägenheter (november 2019).

Gällande den interna kötiden ställs alla hyresgäster i kön per automatik från och med det datum deras nuvarande hyresavtal börjar gälla. De ställer sig med andra ord inte själva aktivt i den interna kön för att få en annan lägenhet. I praktiken innebär det att någon som haft sitt nuvarande lägenhetsavtal i 20 år kan använda sina köpoäng utan att egentligen ha varit aktivt sökande förrän nu.

#### *Ungdomskön*

Ungdomskön innebär att den sökande måste vara folkbokförd i Järfälla kommun eller arbeta för en arbetsgivare i Järfälla kommun. Den sökande måste ha fyllt 16 år men ännu inte 26 år. Det står cirka 2 900 sökande i kön. Kötiden är cirka 3 år och under det senaste året förmedlades 3 lägenheter.

#### *Studentkön*

Järfällahus hyr ut 28 studentbostäder i huset Almen i Barkarby Centrum. Den sökande måste ha fyllt 18 år men ännu inte fyllt 36 år (man kan köa från 16 års ålder). Som studier räknas studier på universitet, högskola eller svensk folkhögskola. Den sökande ska studera i en omfattning om minst 15 poäng per termin. Studierna ska vara belägna i Stockholms län (inte distansstudier). Man kan bo i studentlägenheten under maximalt 6 år. Studentlägenheterna söks via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

#### *Seniorkön*

Järfällahus hyr ut seniorlägenheter på två platser i Barkarby. 80 lägenheter på 1-3 rum och kök finns i Barkarby centrum och 21 lägenheter i Piloten på Skälbyvägen 31 nära Barsbro torg. För att kunna ansöka om dessa bostäder måste den sökande vara



minst 60 år gammal och vara folkbokförd i Järfälla eller ha sin arbetsplats i Järfälla kommun. Seniorboende förmedlas via en särskild kö. Samma regler gäller för ansökan till seniorbostad som vid ansökan av annan bostad. Seniorlägenheterna erbjuder en lugn miljö med hyresrättens alla fördelar där grannarna är i liknande fas i livet. Lägenheterna har ingen koppling till Järfälla kommuns äldreboenden eller vårdboenden. Det ingår alltså ingen extra service. Eventuella önskemål om hemtjänst, hemsjukvård eller liknande bedöms individuellt av Järfälla kommun. Det står cirka 1 450 sökande i kön. Kötiden är cirka 4 år och under det senaste året förmedlades 2 lägenheter.

#### *Socialnämndens tilldelning*

I enlighet med Järfällahus uppdrag finns en överenskommelse mellan Järfällahus och socialnämnden i Järfälla kommun. Överenskommelsen innebär att Järfällahus ska anvisa 20 lägenheter per år till socialnämnden upp till en gräns om maximalt 5 procent av det totala hyresbeståndet. Under det senaste året har 22 lägenheter förmedlats till socialnämnden.

## **5.2. Privata fastighetsägare av flerbostadshus i Järfälla**

Det finns över 200 privata fastighetsägare av flerbostadshus i Järfälla. Merparten av dessa är dock mycket små och många har främst kommersiella lokaler i sitt bestånd. Någon fullständig översikt över vilka av dessa som har hyresrätter i sitt bestånd och hur många är svårt att få fram. Totalt finns i kommunen 8 678 hyresrätter varav Järfällahus har 5 560, vilket betyder att 3 118 hyresrätter ägs av privata fastighetsägare motsvarande 36 procent.

## **5.3. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB<sup>42</sup>**

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB är ett kommunalt bolag och en del av Stockholms stad. Det är en marknadsplats för lediga hyresrätter i hela Stockholmsregionen. Cirka 675 000 personer står i bostadskön. Under 2019 förmedlades 15 030 bostäder. Den genomsnittliga kötiden för vanliga hyresrätter var 10,5 år. Antalet aktiva kunder i kön var 13 procent. Bostadsförmedlingen förmedlar lägenheter i 22 av Stockholms läns 26 kommuner samt i Västerås och Nyköping.

Under 2019 förmedlades mer än hälften av de vanliga hyresrätterna i bostadskön med en kötid på mellan 7,9 och 12,3 år. Den genomsnittliga kötiden för hela regionen var 10,5 år.

---

<sup>42</sup> <https://bostad.stockholm.se/>



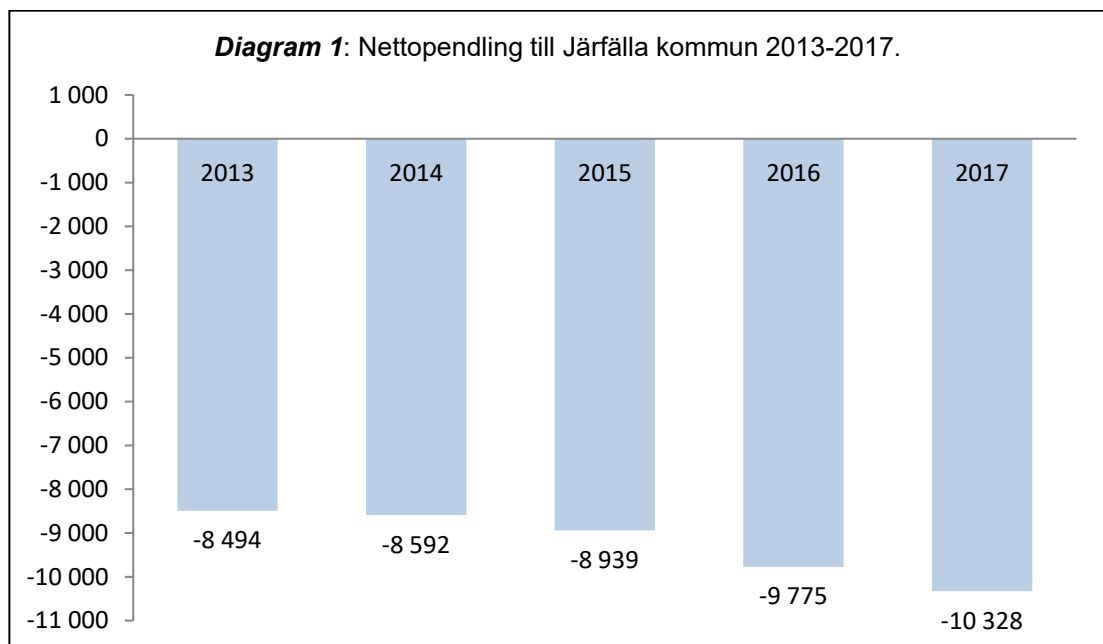
## 6. IN- OCH UTPENDLING TILL KOMMUNEN

Järfälla har under överskådlig tid haft fler personer som pendlar ut än in till kommunen. Som tabell 1 visar så är det 10 328 fler som pendlar ut från kommunen än som pendlar in.

*Tabell 1:* In- och utpendling till kommunen 2017.<sup>43</sup>

<b>Inpendling</b>	<b>15 534</b>
- från övriga kommuner i länet	11 822
- från övriga län	2 163
<b>Utpendling</b>	<b>25 862</b>
-till övriga kommuner i länet	21 481
-till övriga län	998
<b>Nettopendling</b>	<b>-10 328</b>

Diagrammet nedan visar att utpendlingen ökat varje år mellan 2013-2017.



<sup>43</sup> Kommunfakta för Järfälla kommun 2019.



## 7. IN- OCH UTFLYTTNING

### 7.1. Flyttningar i länet

Stockholms läns landsting (från och med 1 januari 2019 Region Stockholm) har 2018 i en studie analyserat lokala bostadsmarknader i Stockholms län<sup>44</sup> och i resultaten går det att utläsa att en stor andel av alla flyttar är relativt korta och sker inom en lokal bostadsmarknad alternativt till en närliggande bostadsmarknad.<sup>45</sup> Detta medför att nya bostäder som tillkommer till stor del attraherar personer som redan finns i kommunen eller dess närmaste omland. Stockholms läns landsting, tillsammans med Region Skåne och Göteborgsregionen, presenterade 2018 även en studie om kunskapsläget avseende flyttkedjor.<sup>46</sup> Forskningsläget är inte entydigt, men många studier pekar på att tillkomst av större bostäder överlag ger något längre flyttkedjor än tillkomst av små bostäder. Med hjälp av längre flyttkedjor kan rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet öka, vilket i sig kan vara en nyckel till att luckra upp lösningar på den lokala bostadsmarknaden.

### 7.2. In- och utflyttning i Järfälla kommun

Som tabell 2 visar var flyttningsnettot år 2019 1 017 personer. Det är således fler som flyttar till kommunen än som flyttar från kommunen. Efter Stockholm (+ 4 870) Haninge (+1 428), Sundbyberg (+1 318) och Södertälje (+1 093) har Järfälla det största flyttningsöverskottet i länet. De flesta inflyttarna kommer från närliggande kommuner i länet och samma förhållande gäller för utflyttarna.

Tabell 2: Flyttningar 2019.<sup>47</sup>

<b>Antal inflyttningar</b>	<b>7 792</b>
- från övriga kommuner i länet	5 496
- från övriga län	1 291
- från utlandet	1 005
<b>Antal utflyttningar</b>	<b>6 775</b>
-till övriga kommuner i länet	4 759
-till övriga län	1 570
-till utlandet	446
<b>Flyttningsnetto</b>	<b>1 017</b>

<sup>44</sup> Stockholms läns landsting: Lokala bostadsmarknader Stockholms län 2014-2016.

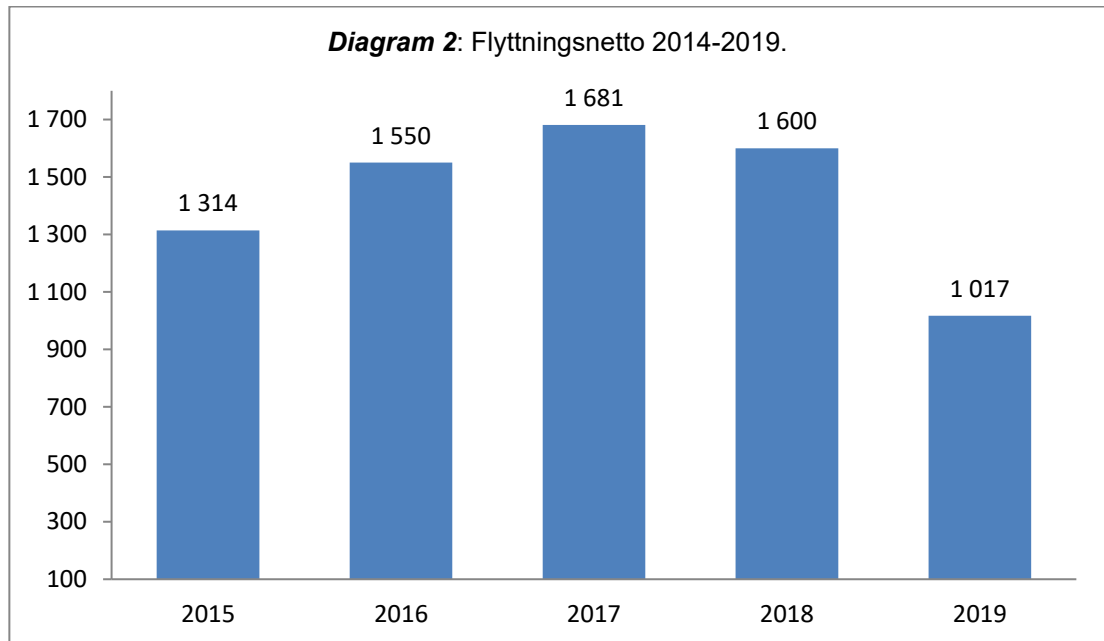
<sup>45</sup> I studien utgör Järfälla kommun en egen bostadsmarknad. Det finns dock andra lokala bostadsmarknader i länet som sträcker sig genom flera kommuner.

<sup>46</sup> Stockholms läns landsting, Region Skåne och Göteborgsregionen: Flyttkedjor: en litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor, rapport 2018:13

<sup>47</sup> <http://www.statistikdatabasen.scb.se> Statistiska centralbyrån. Kommunfakta för Järfälla kommun 2015.



Diagram 2 nedan visar flyttningsnettot under den senaste femårsperioden.





## 8. BEFOLKNINGEN I JÄRFÄLLA KOMMUN

Järfälla kommun har i dagsläget ungefär 80 000 invånare och befolkningen innehåller omkring 160 olika nationaliteter. Detta innebär att kommunen på många sätt har en blandad befolkning både vad gäller bakgrund och nuvarande situation. Följande avsnitt beskriver befolkningen utifrån ett antal sociala variabler.

### 8.1. Befolkning efter födelseland

Av tabell 3 framgår att 68,5 procent av alla invånare i Järfälla kommun har Sverige som födelseland. 21,0 procent har övriga världen utanför Europa som ursprungsland.

*Tabell 3:* Befolkning efter födelseland i Järfälla kommun 2019.<sup>48</sup>

Födelseregion	Antal	Andel
Sverige	54 797	68,5
Norden utom Sverige	2 119	2,7
EU28 utom Norden	3 906	4,9
Europa utom EU28 och Norden	2 355	2,9
Övriga världen	16 813	21,0
<b>Totalt</b>	<b>79 990</b>	<b>100</b>

### 8.2. Utbildningsnivå

Som tabell 4 visar är andelen med eftergymnasial utbildning i Järfälla lägre än i länet som helhet.

*Tabell 4:* Utbildningsnivå i Järfälla kommun och Stockholms län 2018.<sup>49</sup>

Utbildningsnivå	Järfälla Andel	Länet Andel
Förgymnasial utbildning	12	10
Gymnasial utbildning	42	37
Eftergymnasial utbildning	43	50
Uppgift saknas	3	4
<b>Totalt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### 8.3. Inkomst

Som tabell 5 visar är inkomsten lägre i Järfälla kommun jämfört med länet som helhet.

*Tabell 5:* Sammanräknad förvärvsinkomst 2017. Antal kronor i 1 000-tal.<sup>50</sup>

Område	Medelinkomst	Medianinkomst
Järfälla kommun	341	328
Stockholms län	371	337
Riket	324	315

<sup>48</sup> Uppgifter från Statistiska centralbyrån. Registret över totalbefolkningen 2019-12-31.

<sup>49</sup> Statistiska centralbyrån. Kommunfakta 2019.

<sup>50</sup> Statistiska centralbyrån. Kommunfakta 2019.

#### 8.4. Medelålder

Medelåldern i Järfälla är 39,4 år och i Stockholms län 39,3 år. I sammanhanget kan nämnas att medelåldern i Järfälla inte har förändras nämnvärt under den senaste tioårsperioden. Tabell 6 visar att medelåldern vid första barnets födelse är lägre i Järfälla än i länet i övrigt.

**Tabell 6:** Medelålder vid första barnets födelse i Järfälla kommun och Stockholms län 2018.<sup>51</sup>

Område	Medelålder år
<b>Järfälla kommun</b>	
Kvinnor	29,6
Män	32,4
<b>Stockholms län</b>	
Kvinnor	30,9
Män	33,1

#### 8.5. Vad tycker Järfällaborna om sitt boende?

Statistiska centralbyrån genomför varje år Medborgarundersökningen<sup>52</sup> på uppdrag av kommunerna och 2019 deltog 135 kommuner. Undersökningen genomförs genom enkäter till ett urval av invånarna i åldern 18-84 år. I undersökningen är det frågeställningar om medborgarnas syn på kommunen som en plats att bo och leva på, medborgarnas syn på kommunens verksamheter samt medborgarnas syn på sitt inflytande i kommunen. I frågebatteriet ingår ett antal konkreta frågor om boendet vilka redovisas i tabell 7. Frågorna har besvarats på en 10-gradig skala på vilken 1-4 klassas som låga betyg, 5-7 som mellanbetyg och 8-10 som höga betyg. Järfälla ligger inom spannet mellanbetyg på alla frågor vilket också samtliga kommuner gör.

**Tabell 7:** Uppfattning om bostäder i Medborgarundersökningen 2019.

Hur ser du på...	Järfälla kommun Betygsindex	Samtliga kommuner Betygsindex
...möjligheterna att hitta bra boende?	5,5	5,4
...utbudet av olika typer av boendeformer (hyresrätt, bostadsrätt, småhus etc.)?	5,5	5,1
...hur trivsamt bebyggelsen är?	5,9	6,5

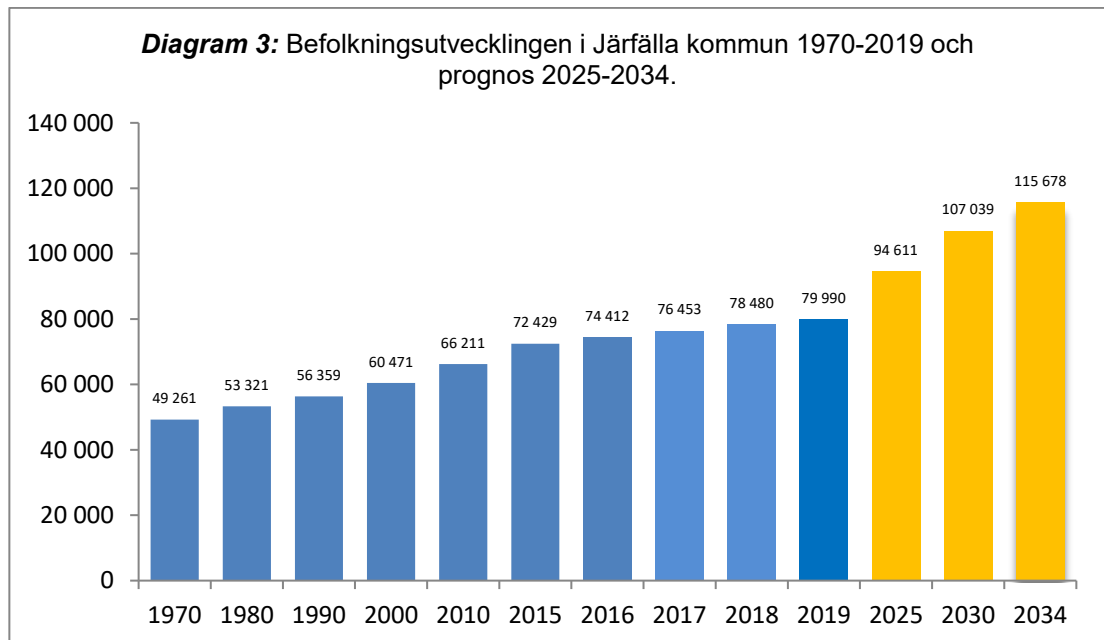
<sup>51</sup> [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se)

<sup>52</sup> Statistiska centralbyråns Medborgarundersökning 2019. Tabell- och diagrambilaga.

## 9. BEFOLKNINGSUTVECKLING

Prognostisering av befolkningsutvecklingen i kommunen är byggbaserad. Detta innebär att den viktigaste faktorn vid framtagandet av prognosen är antagandet om hur många bostäder som kommer att byggas under prognosperioden. Är antagandena om bostadsbyggandet felaktiga blir också befolkningsprognosen missvisande. Av den anledningen är antagandet om det framtida bostadsbyggandet mycket viktigt. Förändrade marknadsförutsättningar och lägre eller högre byggtakt än planerat innebär att det är svårt att prognostisera befolkningsutvecklingen.

Enligt Järfälla kommuns befolkningsprognos för 2020-2034<sup>53</sup> beräknas antalet invånare vara cirka 81 580 år 2020. Det är en ökning med cirka 1 590 invånare jämfört med 2019, motsvarande 2 procent. År 2034 kommer befolkningen att vara 115 678, en ökning med 35 688 personer jämfört med idag. Detta innebär en ökning av befolkningen med 45 procent. För att kunna sätta befolkningsprognosen i ett historiskt perspektiv redovisas i diagram 3 befolkningsutvecklingen från 1970 och framåt.



<sup>53</sup> Statisticon. Befolkningsprognos 2020-2034 för Järfälla kommun. Prognos baserad på kommunens byggplaner.



Av tabell 8 framgår befolkningsökningen i olika åldrar. Antalet personer i åldern 80-100 år bedöms öka med cirka 1 800 personer till år 2034. När det gäller åldern 0-5 år är motsvarande ökning cirka 3 300 personer.

**Tabell 8:** Befolkningsprognos för Järfälla kommun 2020-2034 uppdelat på åldersklasser.<sup>54</sup>

Ålder år	Utfall 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2034
0-5	6 261	6 411	6 596	6 828	7 144	7 465	7 759	8 045	9 009	9 578
6-9	4 225	4 221	4 380	4 517	4 586	4 732	4 884	5 023	5 727	6 300
10-12	3 110	3 206	3 245	3 303	3 365	3 451	3 587	3 666	4 072	4 530
13-15	3 054	3 120	3 227	3 287	3 405	3 461	3 535	3 601	3 979	4 388
16-18	2 903	3 000	3 116	3 232	3 326	3 441	3 518	3 632	3 906	4 235
19-24	5 351	5 484	5 715	6 012	6 288	6 515	6 781	6 952	7 557	8 050
25-44	23 069	23 638	24 526	25 406	26 478	27 585	28 625	29 549	32 794	35 011
45-64	18 800	19 139	19 594	20 050	20 489	21 029	21 664	22 227	24 390	26 879
65-79	9 683	9 724	9 781	9 773	9 752	9 690	9 683	9 708	10 405	11 390
80-100	3 534	3 638	3 757	3 934	4 148	4 377	4 575	4 738	5 199	5 317
<b>Totalt</b>	<b>79 990</b>	<b>81 580</b>	<b>83 936</b>	<b>86 342</b>	<b>88 980</b>	<b>91 746</b>	<b>94 611</b>	<b>97 141</b>	<b>107 039</b>	<b>115 678</b>

## 9.1. Befolkningen i kommundelarna

Som framgår av tabell 9 kommer den största befolkningsökningen enligt prognosen att vara i Barkarby. Detta med anledning av det omfattande bostadsbyggandet i Barkarbystaden.

**Tabell 9:** Folkmängd i kommunens delområden 2019 och prognos 2020-2029.<sup>55</sup>

Kommundel	2019 utfall	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Stäket	2 060	2 062	2 064	2 102	2 177	2 209	2 241	2 263	2 284	2 306	2 308
Kallhäll	13 593	14 267	14 404	14 580	14 593	14 606	14 619	14 632	14 645	14 657	14 669
Västra Jakobsberg	7 978	8 095	8 471	8 739	8 792	9 132	9 460	10 082	10 492	10 701	10 910
Norra Jakobsberg	11 846	12 149	12 595	12 606	12 614	12 824	13 097	13 167	13 238	13 248	13 258
Södra Jakobsberg	10 660	10 926	10 978	11 425	12 204	12 499	12 613	12 727	12 740	12 753	12 766
Barkarby	9 927	10 137	11 465	2 603	14 031	15 840	17 737	19 148	21 062	23 220	25 670
Viksjö	15 850	15 861	15 871	15 882	15 947	15 973	16 128	16 368	16 607	16 617	16 627
Skälby	7 923	7 929	7 935	8 251	8 469	8 507	8 562	8 600	8 605	8 611	8 616
Restområde	153	153	153	154	154	154	154	155	155	155	155
<b>Totalt</b>	<b>79 990</b>	<b>81 580</b>	<b>83 936</b>	<b>86 342</b>	<b>88 980</b>	<b>91 746</b>	<b>94 611</b>	<b>97 141</b>	<b>99 829</b>	<b>102 269</b>	<b>104 979</b>

<sup>54</sup> Statisticon. Befolkningsprognos 2020-2034 för Järfälla kommun. Prognos baserad på kommunens byggplaner.

<sup>55</sup> Statisticon. Delområdesprognos 2020-2029 för Järfälla kommun. Byggbaserad prognos.



## 10. BOSTADSBESTÅNDET I JÄRFÄLLA

Över hälften av Järfällas bostäder tillkom under och strax efter miljonprogramsåren 1961-1980 jämfört med 32 procent i Stockholms län. Tabell 10 visar när bostäderna i Järfälla byggts.

*Tabell 10:* Under vilken tidsperiod bostäderna i Järfälla kommun byggts.<sup>56</sup>

Tidsperiod	Andel
-1940	1
1941-1960	14
1961-1980	51
1981-2000	17
2001-	17
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

### 10.1. Lägenheter efter hustyp

Sex av tio hushåll bor i lägenheter i flerbostadshus vilket framgår av tabell 11.

*Tabell 11:* Antal lägenheter i Järfälla kommun efter hustyp 2019.<sup>57</sup>

Hustyp	Antal	Andel av samtliga hushåll
Småhus <sup>58</sup>	11 389	34
Flerbostadshus <sup>59</sup>	21 488	63
Övriga hus <sup>60</sup>	213	1
Specialbostäder <sup>61</sup>	773	2
<b>Totalt:</b>	<b>33 863</b>	<b>100</b>

<sup>56</sup> Region Stockholm 2019-11-18. En analys av bostadsbeståndet. <https://storymaps.arcgis.com/stories/7fbde35613814381af372842332d059d>

<sup>57</sup> [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se)

<sup>58</sup> Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

<sup>59</sup> Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

<sup>60</sup> Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

<sup>61</sup> Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.



## 10.2. Upplåtelseformer

Av tabell 12 framgår att bostadsrätt är den dominerande upplåtelseformen i kommunen.

**Tabell 12:** Antal lägenheter efter hustyp och upplåtelseform i Järfälla kommun 2019.<sup>62</sup>

Hustyp	Upplåtelseform			Totalt
	Hyresrätt <sup>63</sup>	Bostadsrätt <sup>64</sup>	Äganderätt <sup>65</sup>	
Småhus <sup>66</sup>	424	1 353	9 612	11 389
Flerbostadshus <sup>67</sup>	7 385	14 103	0	21 488
Övriga hus <sup>68</sup>	131	82	0	213
Specialbostäder <sup>69</sup>	738	35	0	773
<b>Totalt</b>	<b>8 678</b>	<b>15 573</b>	<b>9 612</b>	<b>33 863</b>

## 10.3. Hushållens storlek

Cirka en tredjedel av hushållen i Järfälla kommun består av en person vilket framgår av tabell 13.

**Tabell 13:** Antal och andel hushåll i Järfälla kommun 2019.<sup>70</sup>

Hushållsstorlek	Antal hushåll i Järfälla	Andel av samtliga hushåll i Järfälla
1 person	11 740	35,5
2 personer	9 050	27,4
3 personer	4 481	13,5
4 personer	4 789	14,5
5 personer	1 901	5,7
6 personer	620	1,9
7+ personer	504	1,5
<b>Totalt</b>	<b>33 085</b>	<b>100</b>

<sup>62</sup> [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se)

<sup>63</sup> Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.

<sup>64</sup> Småhus, flerbostadshus och övriga hus med bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar.

<sup>65</sup> Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

<sup>66</sup> Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

<sup>67</sup> Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

<sup>68</sup> Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

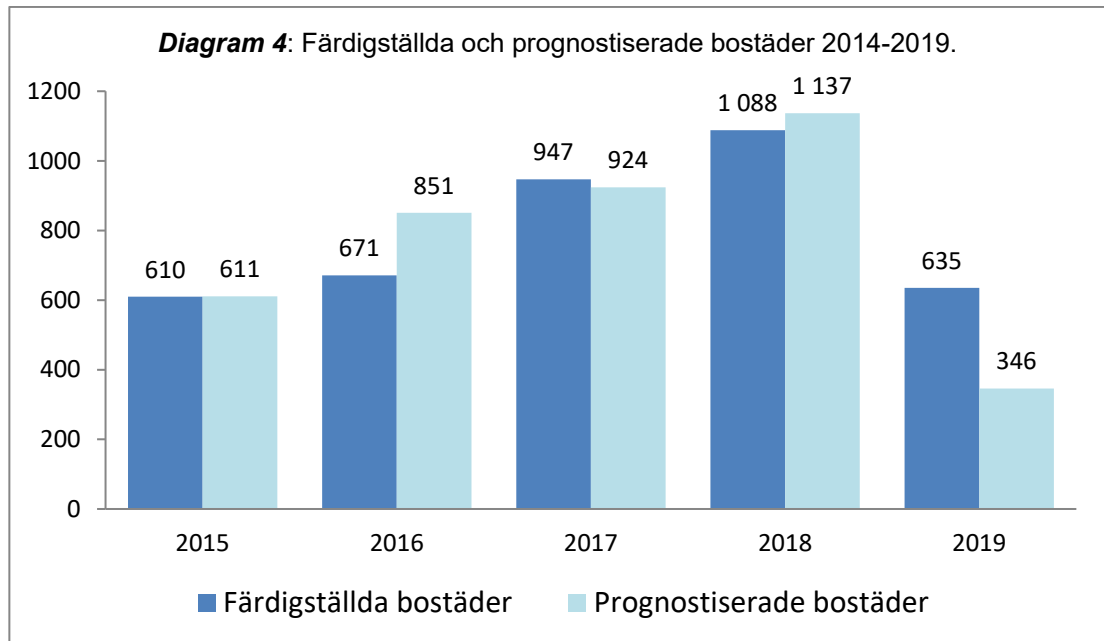
<sup>69</sup> Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

<sup>70</sup> [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se)



#### 10.4. Färdigställda och prognostiserade bostäder<sup>71</sup>

Som diagram 4 visar är det vissa år som differensen är stor mellan antalet prognostiserade bostäder och antalet färdigställda bostäder. Redovisningen bygger på föregående års prognos om nästkommande års färdigställda bostäder.

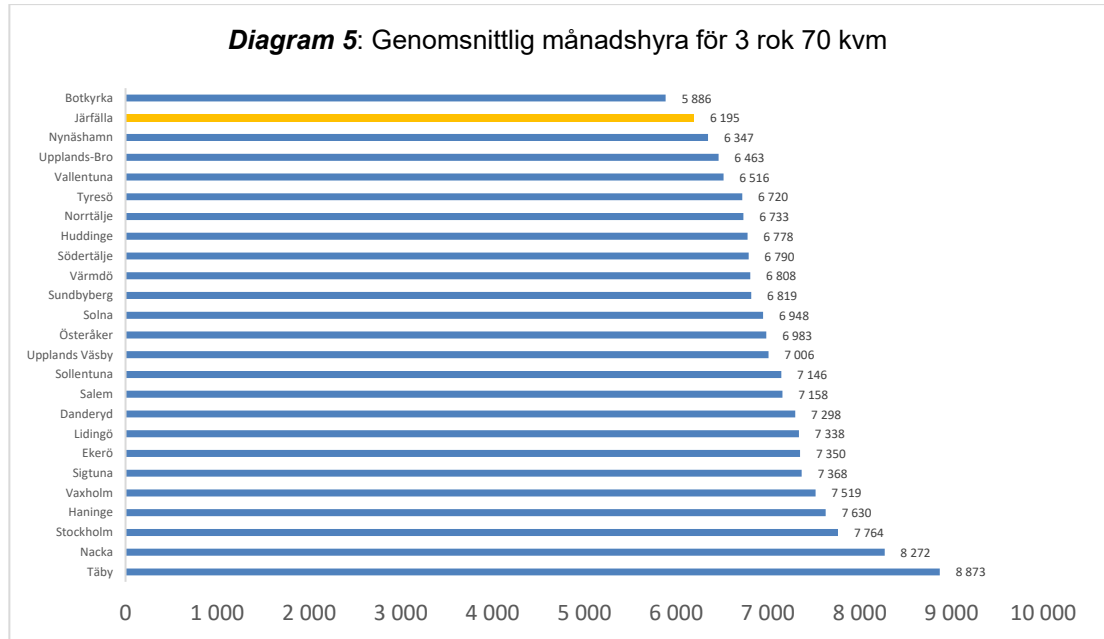


<sup>71</sup> Statisticon. Byggbaserade befolkningsprognoser för Järfälla kommun för åren 2014-2019 samt Järfälla kommuns årsredovisningar för 2014-2019.



### 11. HYROR FÖR HYRESRÄTTER

Som framgår av diagram 5 är genomsnittssnittthyran för 3 rum och kök på 70 kvm 6 195 kr/mån i Järfälla vilket är näst lägst i Stockholms län.



Källa: Hyresgästföreningen och SCB oktober 2019.

## 12. BOSTADSPRISER

Bostadspriserna i såväl riket som Stockholm län har stigit kraftigt på senare år även om utvecklingen bromsat in och till viss del gått bakåt under 2017 och 2018. Med förändrade krav för att få bolån och amortering påverkas vilka som har möjlighet att efterfråga upplåtelseformer som kräver en kapitalinsats, det vill säga bostadsrätt och äganderätt. Nedan redovisas prisutvecklingen i Järfälla kommun i jämförelse med utvalda kommuner i länet.

### 12.1. Priser för småhus

Tabell 14 visar antal köp och medelpriser på småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus) för Järfälla och ett antal jämförelsekommuner år 2018. Dessutom redovisas prisförändringar i procent mellan 2017–2018 (1 år), 2013–2018 (5 år), 2008–2018 (10 år) och 1998–2018 (20 år). Dessa prisförändringar är beräknade på den vägda köpeskillingskoefficienten (kvoten mellan pris och taxeringsvärde).

**Tabell 14:** Medelpriser för småhus 2018 per kommun med prisförändringar under 1, 5, 10 och 20 år.<sup>72</sup>

Kommun	Antal köp	Medelpris i tkr	Prisförändring i % mellan 2017 och 2018 (1 år)	Prisförändring i % mellan 2013 och 2018 (5 år)	Prisförändring i % mellan 2008 och 2018 (10 år)	Prisförändring i % mellan 1998 och 2018 (20 år)
<i>Järfälla</i>	305	4 883	-6	+41	+58	+275
Sollentuna	361	6 787	-6	+37	+64	+300
Upplands Väsby	200	4 638	-5	+44	+57	+297
Upplands-Bro	187	4 076	-8	+36	+55	+249
Sundbyberg	44	7 369	-3	+36	+63	+335
Stockholm	1 191	7 181	-7	+40	+71	+361

### 12.1. Priser för bostadsrätter

Som tabell 15 visar är medelvärdet för bostadsrätter i Järfälla kommun mellan april 2019-mars 2020 2 256 tkr.

**Tabell 15:** Prisutveckling för bostadsrätter för perioden april 2019--mars 2020. Avser medelvärden.<sup>73</sup>

Kommun	Antal objekt	Kr/kvm	Köpesumma tkr	Prisutveckling
<i>Järfälla</i>	1 254	34 448	2 256	+3,0%
Sollentuna	984	40 137	2 934	+5,4%
Upplands Väsby	675	32 495	2 208	+3,5%
Upplands-Bro	376	28 276	2 040	-2,3%
Sundbyberg	1 377	56 633	3 356	+9,2%
Stockholm	22 503	72 199	4 291	+9,0%
Stockholms län	42 364	57 797	3 575	+8,2%

<sup>72</sup> Källa: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/kommunstatistik/medelpriser-for-smahus-per-kommun-med-prisforandringar-under-1-5-10-och-20-ar/>

<sup>73</sup> <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riktet/stockholms-lan/#/bostadsratter/tabell>



### 13. BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER<sup>74</sup>

En viktig uppgift i arbetet med bostadsförsörjningen är att säkerställa att alla invånare i kommunen ges möjlighet att leva i goda bostäder. Nedan belyses ett antal viktiga grupper som av olika skäl behöver uppmärksammas särskilt.

#### 13.1. Särskilt boende för äldre

Äldreomsorgen riktar sig till personer som är 65 år och äldre och som behöver stöd och hjälp i den dagliga tillvaron så att de kan leva tryggt och säkert.

Antalet personer över 65 år ökar under hela prognosperioden. År 2030 kommer enligt befolkningsprognosen cirka 15 600 personer att vara över 65 år. Detta beräknas ge ett behov av ca 625 platser för stöd/boende.

Inom äldreomsorgen tillhandahåller kommunen lokaler oberoende av utförare. Lokalerna kan vara egenägda eller inhyrda. Hyran för lägenheten betalas av den enskilde boende. Gemensamhetsytorna bekostas till viss del av kommunen och till viss del av de boende.

Beslut fattas politiskt om driften av varje boende ska ske av en kommunal eller privat utförare. I nuläget drivs 50 procent av privat utförare och 50 procent av kommunal utförare. Upphandling av privata utförare sker i normalfallet för 6-årsperioder. Privata aktörer har inte möjlighet att själva sälja platser i särskilt boende i Järfälla.

Eftersom den enskildes behov skiftar erbjuder äldreomsorgen olika boendeinriktningar anpassade till:

- Personer med demenssjukdom = egen bostad med tillgång till gemensamma utrymmen, personal dygnet runt.
- Somatisk inriktning för äldre (samt vissa yngre personer) = för personer med omfattande omsorgsbehov, egen bostad med tillgång till gemensamma utrymmen, personal dygnet runt.
- Korttids-/växelvårdsboende = tillfälligt behov av omsorg eller som avlastning för dem som vårdas av anhöriga.

Kommunen köper cirka 10-14 platser i andra kommuner. Skälet till detta kan vara behov av boende med särskild inriktning eller platsbrist. Beslut om boende måste tilldelas inom tre månader från ansökningstillfället annars kan kommunen åläggas vite. Kommunen har tre dagar på sig att tilldela plats efter sjukhusvistelse. En regional överenskommelse innebär att kommunens betalningsansvar inträder när 1,5 kalenderdagar har passerat efter det att patienten bedömts utskrivningsklar.

Idag finns 9 äldreboenden i Järfälla med totalt 424 lägenheter. Därutöver finns ett korttidsboende med totalt 20 platser. Eventuellt kan Olovslunds äldreboende behöva avvecklas under perioden fram till år 2030 på grund av att lokalerna inte är ändamålsenliga och inte uppfyller alla lagkrav. Detta äldreboende behöver då ersättas av ett annat.

För att möta olika behov av boendeformer vill socialförvaltningen öppna för möjligheten att inrätta biståndsbedömda trygghetsboenden. Trygghetsboenden är till för personer som främst behöver stöd och insatser och annan lättåtkomlig service, och är

<sup>74</sup> Lokalförsörjningsplan 2021-2025 med utblick mot 2030. Kst Dnr 2020/443-4.



anpassade och utformade för personer som inte har behov av heldygnsomsorg men som inte upplever att de känns tryggt att bo kvar i det egna hemmet.

#### 13.1.1. Planerade projekt för att möta det ökade behovet

- Skiftesvägen/Hemmansvägen, projektering pågår, byggs i egen regi. Möjlig inflyttning 2023.
- Förhandling pågår om 3 olika alternativ: Veddesta/Hemsö, Barkarby/Sehlhall, Ormbäcka/MacFreeze. Möjlig inflyttning 2024.
- Barkarbystaden III, kommunägd mark där konkurrensutsättning kan ske. Möjlig inflyttning cirka 2028.

Att införa LOV (lagen om valfrihet) för särskilt boende kan vara ytterligare ett sätt att säkerställa platstillgång.

### 13.2. Bostad med särskild service (LSS)

Funktionshinderområdets uppgift är att svara för insatser till funktionshindrade personer under 65 år. Därutöver finns ett antal personer från 65 år och äldre som bor i bostad med särskild service/särskilt boende som handläggs och kostnadsmässigt redovisas under funktionshinderområdet.

Det framtida behovet är svårbedömt eftersom det inte finns någon logik kring hur många grupp- och servicebostäder en kommun behöver. En ökad samordning inom kommunen kan dock innebära en bättre överblick om hur stort det samlade behovet är av bostad med särskild service enligt SoL och LSS. Behovet nu bedöms dock vara cirka 0,4 procent av vuxna invånare under 65 år. År 2030 kommer enligt prognosen cirka 65 000 personer att vara 20-65 år. Av dessa beräknas ca 250 personer att vara i behov av någon form av särskilt stöd/boende år 2030.

Beslut fattas politiskt om driften av varje boende ska ske av en kommunal eller privat utförare. Idag drivs 18 procent i egen regi och 82 procent av privata utförare. Kommunen tillhandahåller lokaler oberoende av utförare. Lokalerna kan vara egenägda eller inhyrda. Hyran för lägenheten betalas av den enskilde boende. Gemensamhetsytor bekostas av kommunen.

Idag finns 188 platser i kommunen. Eftersom den enskildes behov skiftar erbjuds olika boendeformer inom funktionshinderområdet:

- Gruppboende = 4-6 lägenheter grupperade kring gemensamma utrymmen. Funktionshindrade med omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. Personal dygnet runt.
- Serviceboende = cirka 10-12 lägenheter som ligger nära varandra, den boende får tillgång till gemensam service. Personal dygnet runt.
- Kommunen köper idag ett 30-tal platser i andra kommuner. Skälet till detta kan vara en sjukdomsbild som inte kan hanteras inom kommunen eller platsbrist. Alla platser för barn som har rätt till insatsen köps idag externt.

#### 13.2.1. Framtida behov av bostäder med särskild service (LSS)

Idag finns 188 platser. Med befolkningsökning enligt befolkningsprognosen så skulle det år 2030 behövas cirka 250 platser. Följande nya boenden planeras för att möta behovet:



- Gruppboende 6 platser, Vallvägen i Jakobsberg, klart 2021/2022, kommunen fastighetsägare.  
Serviceboende 11 platser, Tallbohov, klart 2023, Nischer fastighetsägare.

Utöver ovanstående tillkommer fler boenden med färdigställande längre fram då boenden för LSS har förts in i flera exploaterings- och marköverlåtelseavtal. Utredning pågår också för att hitta en kommunalägd tomt där LSS kan uppföras.

### 13.3. Gruppboende för socialpsykiatri

Personer med psykisk ohälsa kan ha behov av stöd i sitt hem. Det finns olika boendeformer för olika behov av stöd. En person kan få stöd i sin egen bostad, i så kallat ordinärt boende, eller mer omfattande stöd i ett gruppboende.

- Gruppboende = ett antal lägenheter grupperade kring gemensamhetsutrymme alternativt utspridda i ett bostadsområde. Personal dygnet runt.
- Utslussningslägenhet/träningslägenhet = lägenhet med boendestöd.

Socialpsykiatrien förfogar i nuläget över fem särskilda boenden med sammanlagt 46 platser. Utöver dessa finns 21 köpta platser. I nuläget är all drift kommunal inom boenden för socialpsykiatrien. Framtida behov av serviceboende för personer med psykisk ohälsa är svårbedömt, men sannolikt ökar behovet i takt med ökad befolkning. Detta motsvarar ett platsbehov i kommunen på cirka 0,14 procent av den vuxna befolkningen under 65 år. Skulle motsvarande förhållande stå sig skulle det krävas totalt cirka 90 platser år 2030.

Under år 2020 avvecklades två kollektivboenden inom socialpsykiatrien (Arrendevägen 1 och 27). Som ersättningsboende har delar av Olovslunds äldreboende bytt profil med inriktning mot äldrepsykiatri. Utredning pågår om annan boendeform i lokalerna på Arrendevägen 1 och 27. Det finns dessutom möjlighet till färdigställande av nya boenden längre fram då det finns med i flera exploaterings och marköverlåtelseavtal. Utredning pågår också för att hitta en kommunalägd tomt där nytt boende kan uppföras.

### 13.4. Individ- och familjeomsorg

I kommunen finns ett härbärge som består av sex platser och som tar emot vuxna män och kvinnor som lever i hemlöshet med anledning av missbruk och/eller social utsatthet. Beställaren tilldelar platser.

Det finns ett lågtröskelboende bestående av tio platser för vuxna män och kvinnor som lever i hemlöshet med anledning av missbruk och/eller social utsatthet. Inskrivning på lågtröskelboende sker endast efter biståndsbeslut från socialnämnden i Järfälla kommun.

Idag finns härbärge, lågtröskelboende och dagcentral inhyst i lokaler på Järfällavägen i modulbyggnad som är uppförd på tillfälligt bygglov. Detta gör att verksamheten måste flytta eller rymmas inom ramen för en ny detaljplan. Ett arbete pågår för att identifiera olika möjliga lösningar. Förlängt tillfälligt bygglov gäller till och med 2022-12-31.



### 13.5. Bostäder för nyanlända

#### 13.5.1. Bosättningslag från den 1 mars 2016

Den 1 mars 2016 trädde en ny lag i kraft, den så kallade bosättningslagen. Lagen ska säkerställa att nyanlända som beviljats uppehållstillstånd snabbt kan påbörja sin etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet. Lagen ska också bidra till mer rättvis fördelning av nyanlända mellan landets kommuner. För kommunerna innebär lagen att de är skyldiga att ta emot nyanlända på anvisning oavsett om det finns lediga bostäder eller inte. Ansvaret för mottagande av nyanlända flyktingar som beviljats uppehållstillstånd är delat mellan kommunstyrelseförvaltningen och socialförvaltningen. För att säkerställa en likvärdig mottagningsprocess inom kommunen har nyligen ett projekt inletts i samverkan mellan kommunstyrelseförvaltningen och socialförvaltningen. Ett av delmålen i projektet är att lämna förslag på struktur för boendekedja. Nedan redovisas antal nyanlända som Järfälla kommun anvisats sedan 2016

- 2016: 169
- 2017: 168
- 2018: 105
- 2019: 66
- 2020: 34

Utöver detta tillkommer anhöriginvandringen som är svår att förutse och det är svårt att hitta större bostäder till denna målgrupp.

Det är mycket svårt göra en uppskattning av omfattningen av mottagandet av nyanlända framöver. Detta beror på Sveriges lagstiftning och faktorer i omvärlden som är svåra att förutse.

Totalt har kommunen 145 boendeplatser i sina mottagningsboenden för nyanlända som är fördelade på följande platser:

- Ålstavägen 18: 77 platser
- Ålstavägen 10-12: 48 platser
- Furirgränd 17-19: 20 platser

Utöver detta finns ett 20-tal nyanlända i det så kallade vanliga bostadsbeståndet genom kommunens försorg.

För anläggningsboende (ABO:s) erbjuder kommunen mottagningsboende, som är ett vandrarhemslignande boende. Det finns ingen tidsbegränsning i boendet, men de boende erbjuds stöd med bostadssök i syfte att öka möjligheterna till en egen bostad. Järfälla kommun har även ett samarbetsavtal med privata hyresvärdar som tilldelar en viss del av sitt tillgängliga bestånd till målgruppen nyanlända. I dessa lägenheter erbjuds de nyanlända ett andrahandskontrakt i 24 månader för att sedan prövas för att ta över ett förstahandskontrakt för boendet. Tillgången på boende styr möjligheterna för familjer att flytta vidare från mottagningsboende. När boenden blir tillgängliga matchas hushåll mot tillgängliga lägenheter.

För kvotflyktingar och i förekommande fall de som beviljats uppehållstillstånd med anledning av anknytning till dessa målgrupper erbjuds tillfälligt boende i två år, med förlängning till maximalt 4 år. Efter den perioden har de nyanlända inte möjlighet att ta över boendet.



Ett övergripande mål i Järfälla kommun under mandatperioden är att integrationen ska stärkas och segregationen minska. Ett uppdaterat integrationsprogram kommer att utarbetas under 2021. Kommunfullmäktige antog en handlingsplan för områden med socioekonomiska utmaningar i juni 2020 som syftar till att minska och motverka segregation.<sup>75</sup>

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2020 om att anmäla områden som omfattas av begränsningen av rätten till dagersättning vid eget boende för asylsökande enligt lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl.<sup>76</sup> Det innebär att asylsökande kan förlora sin dagersättning om personen bosätter sig i områden som har socioekonomiska utmaningar. I Järfälla är områdena Nyberg – Hammaren östra, Centrala Söderhöjden, Nibble, Tallbohov, Hammaren västra och Ulvsättra anmälda. Områdesbegränsningarna trädde i kraft 1 juli 2020 och det är inte möjligt att bedöma vilka effekter beslutet haft ännu.

### 13.5.2. Ensamkommande barn och ungdomar

Årligen kommer ett antal barn och ungdomar utan medföljande förälder eller annan legal vårdnadshavare till Sverige för att ansöka om asyl, så kallade ensamkommande barn. Kommunen ansvarar för ensamkommande barns mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige. För närvarandet ansvarar kommunen för 29 ensamkommande barn. Ett flertal av dessa kommer dock fylla 20 år första halvan av 2021. [För tillfället har kommunen möjlighet att erbjuda enstaka boenden \(f.d stödboenden\) under självständiga former. För att senare underlätta ett inträde på bostadsmarknaden finns ett ökat behov av mindre och billiga hyresrätter i kommunen.](#)

Det är få ensamkommande barn som är under 16-17 år. Några barn är släktingplacerade, och finns inte den möjligheten kan de bli placerade på familjehem. För barn som behöver extra stöd används ett företag som kommunen har ett hängavtal med.

## 13.6. Student- och ungdomsbostäder

Allt fler unga saknar egen bostad, vilket är en konsekvens av hur bostadsmarknaden i stort ser ut. Unga har ofta en begränsad ekonomisk kapacitet, vilket gör det svårt för dem att efterfråga bostadsrätter och äganderätter, upplåtelseformer som kräver en stor kapitalinsats. För att Järfälla ska kunna hålla kvar de unga som finns i kommunen samt locka till sig unga vuxna utifrån krävs att det finns bostäder som dessa har möjlighet att efterfråga. Detta handlar till stor del om små och billiga hyresrätter. Problemet är att ungdomar är långt ifrån den enda grupp som efterfrågar denna typ av bostäder och ofta innebär deras begränsade kötid samt hyresvärdars krav på fast anställning att de inte heller får tillgång till hyresmarknaden. Många unga hänvisas därför till den osäkra och ofta mycket kostsamma andrahandsmarknaden eller att bo som inneboende. Antalet unga vuxna som ofrivilligt bor kvar hemma hos sina föräldrar ökar också.

Studentbostad är en form av specialboende och ofta villkorat på olika sätt. Studenter delar mycket av den karaktäristika som också gäller för unga vuxna som grupp på

---

<sup>75</sup> Dnr Kst 2019/656

<sup>76</sup> Kst 2020-03-16 §59





bostadsmarknaden. Detta innebär exempelvis svag betalningsvilja, avsaknad av nätverk på bostadsmarknaden och begränsade kötider. Ofta är det mindre och billiga hyreslägenheter som efterfrågas av studenter.

Närvaron av studenter i ett område kan bidra till ett ökat urbant liv och även om studenter ofta relativt har en begränsad ekonomisk kapacitet, så är studierna för många en långsiktig investering. Efter fullgjorda studier eller examen öppnar sig ofta nya ekonomiska möjligheter. Detta innebär att denna grupp i förlängningen är potentiella framtida skattebetalare. Har de då skapat en relation till platsen och området finns goda chanser att de sedan bosätter sig i kommunen.

Som redovisats under avsnittet om Järfällahus kösystem hyr Järfällahus ut studentbostäder i huset Almen i Barkarby Centrum. Den sökande måste ha fyllt 18 år men ännu inte fyllt 36 år (man kan köa från 16 års ålder). Som studier räknas studier på universitet, högskola eller svensk folkhögskola. Den sökande ska studera i en omfattning om minst 15 poäng per termin. Studierna måste vara belägna i Stockholms län (inte distansstudier). Man kan bo i studentlägenheten under maximalt 6 år. Studentlägenheterna söks via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

Kommunstyrelsen beslutade den 21 november 2016 att avtal om anläggningsarrende med Mobila Bostäder XLNT avseende fastigheten Vålberga 3:7 godkänns. Syftet med avtalet är att uppföra bostäder för nyanlända och studenter/ungdomar. Fastigheten ligger i nära anslutning till Barkarby station. Mottagandet av nyanlända har minskat de senaste åren och bedömningen görs att uppfyllandet av den så kallade bostättningslagen kommer att klaras utan modulbostäderna. Det är 88 lägenheter på 27,5 kvm vardera som kommer att hyras ut till Järfällaungdomar.

## 14. KOMMUNENS VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Nedan redovisas de verktyg som Järfälla kommun använder i arbetet med bostadsförsörjningen.

### 14.1. Översiktsplanering och strategisk planberedskap

Med hjälp av översiktsplanen kan kommunen tydligt peka ut vilka områden man avser att bebygga och på vilket sätt detta ska ske. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande vad gäller markanvändningen, men är ett mycket viktigt dokument i det strategiska arbetet genom att tydligt identifiera utvecklingsområden.

Tyngdpunkten för den tilltänkta bebyggelseutvecklingen och förtätningen ska främst ske inom den av RUF 2050 utpekade regionala kärnan Barkarby-Jakobsberg och de områden som ingår i den kommande tunnelbanans influensområde. Genom innovation och teknikutveckling ska hållbar bebyggelse främjas. Bebyggelsen ska ha hög genomsnittlig täthet och tydlig stadskarakter. Vid kollektivtrafiknära lägen ska bebyggelsen och exploateringsgraden vara hög. Kommunen eftersträvar även funktionsblandning, vilket innebär att handel, bostäder och andra verksamheter ska kunna finnas i samma område. Utöver den regionala kärnan pekar kommunen även ut centrala Kallhäll och Bolinder Strand som fokuspunkter för vidare förtätning.

Med översiktsplanen som stöd har ett program för Barkarbystaden med tillhörande strukturplan tagits fram och i detta redovisas möjligheten att bygga upp till 18 000 bostäder på Barkarbyfältet. Innehållet i programmet ligger till grund för efterföljande detaljplanering. Inom den regionala stadskärnan pågår även arbetet med en exploateringsutredning för Veddesta, där den framtida bostadspotentialen i det nuvarande verksamhetsområdet analyseras. För Jakobsbergs centrala delar finns ett utvecklingsprogram som beslutades 2016.

### 14.2. Detaljplanering

Detaljplanen är det juridiskt bindande dokument som reglerar bebyggelsens omfattning och användning inom ett visst område. Syftet med detaljplanen kan vara att möjliggöra ny bebyggelse eller ändra bebyggelsens innehåll.

Detaljplanen preciserar hur markanvändningen inom ett givet område ska se ut och regleras genom planbestämmelser i plankartan. Dessa klargör exempelvis vilken mark som ska vara kvartersmark, vad som ska vara allmän plats och vad som ska vara vattenområden. I detaljplanen ingår bland annat också en analys av potentiella risker, hur dagvatten- och bullerfrågor avses hanteras samt hur hänsyn tagits till frågor om ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Detaljplanen fungerar sedan som grund för exploatering och bygglov. I planbestämmelserna kan kommunen reglera användningen *bostad*, men om det finns särskilda skäl till det kan denna användning preciseras till att gälla en specifik boendeform. Till exempel använder kommunen ofta preciseringen *äldreboende* när detta är påkallat.

Inom de större utvecklingsområdena jobbar kommunen med att arbeta fram flexibla detaljplaner som ska kunna fungera över tid oavsett vilka byggaktörer som senare kommer in i processen. Detta medför att detaljplaner som innehåller mycket byggrätter för bostäder kan tas fram relativt snabbt, åtminstone när planläggningen sker på kommunal mark. Som exempel kunde detaljplanen för Barkarbystaden IV, vilken



möjliggör drygt 2 000 bostäder, tas fram på cirka två år. Flexibla planer gör att kommunen har större möjligheter att möta marknadens skiftande efterfrågan samt att det även ger en möjlighet att kunna möta särskilda gruppers behov vad gäller bostäder. Utmaningen för kommunen med dessa flexibla och stora planer blir att säkerställa att tillkommande byggnation uppfyller de krav på kvalitet som de antagna målen i översiktsplanen föreskriver. Av detta skäl tas ofta ett kvalitetsprogram fram parallellt med de formella planhandlingarna. Kvalitetsprogrammen används sedan som underlag för kommande markanvisningar och sedermera köpeavtal (se vidare under 14.3 markpolitik och markanvisningar).

När planläggningen sker på privat mark finns normalt en samverkan med byggherrar och investerare, men kommunens uppgift är även i dessa fall att tillse att planerna kan fungera på lång sikt även om det senare skulle komma in andra byggaktörer. I de stora detaljplaneprojekten utgör tillkomsten av byggrätter för nya bostäder ofta en viktig del, men det är viktigt att betona att stadsbyggnad handlar om mycket mer än att bara tillskapa bostäder. Av detta skäl är merparten av de olika kommunala förvaltningarna involverade i detaljplanearbetet, då det övergripande målet är att tillskapa långsiktigt hållbara livsmiljöer.

Kommunen handlägger där så är möjligt alla nya detaljplaneärenden med standardförfarande. Denna processmodell innehåller färre steg än så kallat utökat förfarande och kan användas för att få fram planer på kortare tid. Ofta är valet av förfarande kopplat till den strategiska miljöbedömningen, där planer som antas kunna medföra betydande miljöpåverkan oftast innebär att ett utökat förfarande måste tillämpas.

### 14.3. Markpolitik och markanvisningar

Kommunen beslutade 2016 om riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal<sup>77</sup>. Järfälla kommun har i detta arbete fördelen av att, i jämförelse med en del andra kommuner, äga relativt mycket mark. Detta ger kommunen en god markpolitisk förhandlingsposition, vilket ökar möjligheterna att styra inriktningen av markens utveckling i önskad riktning.

Huvudprincipen är att markanvisning ska ske genom tävling. Samhällsbyggnadsavdelningen upprättar då ett förslag till tävlingsprogram, där markområdets förutsättningar anges samt vilken bedömningsgrund som kommer användas vid val av vinnande förslag. En markanvisningstävling kan genomföras utifrån tre olika bedömningsgrunder:

1. Enbart pris
2. Pris och kvalitetskriterier
3. Enbart kvalitetskriterier (priset är fast)

Kvalitetskriterierna kan avse samspel mellan offentlig och privat miljö, gestaltning eller energianvändning. Inom projekt Barkarbystaden, kommunens största pågående stadsutvecklingsområde, sker anvisning normalt via tävlingsförfarande med kvalitetskriterier som bedömningsgrund. Detta sker ofta utifrån ett framtaget kvalitetsprogram (se 14.2 detaljplanering). När en vinnare i tävlingen har utsetts arbetar berörd

---

<sup>77</sup> Kst 2016/212.



exploatör/fastighetsägare vidare med förslaget i samverkan med kommunen och marken överläts först i samband med bygglovsprocessen. På det sättet kan kommunen tillse att kvaliteten bibehålls genom projektet.

Även om tävlingsförfarande är grundprincipen så kan mark också direktanvisas om det finns särskilda skäl, till exempel när ett bebyggelseförslag tillför speciella kvaliteter till ett område, exempelvis genom att en av kommunen önskad boendeform tillkommer. Direktanvisning kan även användas när en exploatör äger mark alternativt har ett avtalat åtagande i anslutning till ett kommunalt markområde som är tänkt att exploateras. Ett exempel på detta är att Skanska erhöll en markanvisning inom etappen Barkarbystaden II med hänsyn till att man redan hade avtal om att bygga Veddestabron, vilken ska länka samman den planerade bebyggelsen öster och väster om järnvägen och E18.

Kommunen har vid markanvisning rätt att bestämma om val av upplåtelseform (ägande-, bostads- eller hyresrätt) som förutsättning för markanvisningen och kan vid behov av särskilda boendeformer (LSS-boende, äldreboende) förbehålla sig rätten att på marknadsmässiga villkor förvärva eller förhyra delar av den färdigställda bebyggelsen. Kommunen har i dagsläget möjlighet vid markanvisning att nyttja en option på 10 procent av tillkommande hyreslägenheter för bostadssociala ändamål.

När detaljplaner tas fram på privatägd mark tecknar kommunen normalt exploateringsavtal med aktuell fastighetsägare. I de fall fastighetsutvecklaren avser upplåta som hyresrätter så förhandlar kommunen ofta om möjligheten att blockförhyra en andel av dessa om ett bostadssocialt behov har identifierats av socialförvaltningen.

#### **14.4. Ägardirektiv för Järfällahus AB**

Järfälla kommun äger Järfällahus AB och kan genom ägardirektivet styra inriktningen på bolagets verksamhet. I de nu gällande ägardirektivet föreskrivs att Järfällahus inom ramen för sin verksamhet ska ta ett särskilt socialt ansvar för invånarna i kommunen och deras behov av boende. Bolaget ska arbeta aktivt för goda boendemiljöer och en attraktiv närmiljö samt erbjuda sunda och attraktiva bostäder för alla grupper. Bostadsbeståndet ska i ökad utsträckning energieffektiviseras för att uppfylla de nationella och lokala miljömålen. Den byggda miljös påverkan på omgivningen ska vara så liten som möjligt såväl vid byggande som vid förvaltning. Bolaget ska arbeta för att stärka boendeflytandet avseende miljöarbetet och verka i riktning mot en grön omställning i syfte att minska koldioxidutsläpp.

Bolagets målsättning avseende nyproducerade bostäder ska präglade kommunfullmäktiges politiska målsättningar samt de rådande marknadsmässiga förutsättningarna vid varje given tidpunkt. Målsättningen bör vara att bidra med 100 nyproducerade bostäder årligen. Järfällahus ska bidra till att det i kommunen som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika boendeformer. Ägaren ser positivt på initiativ till ombildning av beståndet vid initiativ från hyresgästerna.

Tillsammans med Järfälla kommun och andra aktörer ska bolaget verka för att öka tryggheten och säkerheten samt motverka segregationen i kommunen. I ägardirektiven betonas att bolaget ska ta ett särskilt samhälleligt ansvar i samverkan med socialnämnden. Bolaget ska tillse att tillgänglighetsanpassade lägenheter fördelas i samråd med socialförvaltningen i enlighet med de behov socialförvaltningen identifierar. I direktiven föreskrivs även att Järfällahus ska ta aktiv del i arbetet med att förebygga och avhjälpa behov av försörjningsstöd bland annat genom arbetsmarknadsåtgärder.



Bolaget ska även arbeta aktivt med att motverka trångboddhet och olovlig andrahandsuthyrning.

#### **14.5. Bostadssociala insatser**

En avgörande del i kommunens arbete med bostadsförsörjningen inriktar sig mot de grupper där kommunen har ett lagstadgat ansvar att anordna bostäder, men även mot de grupper som av olika anledningar har särskilt svårt att skaffa sig ett varaktigt boende på egen hand. Inom kommunen är det i första hand socialförvaltningen som arbetar med dessa åtgärder. I detta ingår förebyggande arbete mot vräkningar, till exempel genom rådgivning och särskilda insatser. Kommunen har också ett antal egna hyresrätter (130 stycken år 2018) och bostadsrätter (56 stycken år 2018) som hyrs ut i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen har under de senaste åren även arbetat med modellen *Bostad först*, där målgruppen är hemlösa personer med omfattande psykosocial problematik. Grundtanken är att en egen bostad ses som en förutsättning för att kunna ta tag i andra problem. En första uppföljning av arbetet med modellen genomfördes under 2019 och utfallet så här långt ses som positivt.

Socialförvaltningen har även slutit en överenskommelse med det allmännyttiga bostadsbolaget Järfällahus AB om att godkänna försörjningsstöd som inkomst vid övertagande av socialt kontrakt. Detta innebär att försörjningsstöd inte godkänns av Järfällahus vid tecknande av förstahandskontrakt genom kötid utan endast om den enskilde först haft ett socialt kontrakt. Detta kommer dock att ses över under 2021.

Kommunen har, genom socialförvaltningen, också ett fungerande arbete med att hjälpa de personer som är utsatta för våld i hemmet så att dessa kan finna ett alternativt boende. Det är dock viktigt att tillgången till hyresrätter finns i sådan utsträckning att det efter rimlig kötid ska kunna ges tillgång till egna boenden för exempelvis personer som upplevt våld i nära relationer eller andra socialt utsatta grupper. Hyresnivåerna bör då vara differentierade utifrån de olika ekonomiska förutsättningarna som finns hos kommunens invånare. Ökad tillgång till lägenheter är dessutom det viktigaste verktyget för att bekämpa hemlöshet enligt socialförvaltningen.

Det finns även ett ökat behov av bostäder anpassade till de målgrupper som socialförvaltningen identifierar, men som inte nödvändigtvis behöver ha kontakt med förvaltningen. En ökad tillgång till bostäder krävs för att de som inledningsvis är i behov ett socialt kontrakt senare ska kunna bo självständigt.

#### **14.6. Förvaltningsövergripande samverkan och demografisk analys**

Genom kontinuerlig demografisk analys bedömer kommunen var tillkommande kommunal service som exempelvis skolor, förskolor och äldreboenden behöver etableras i kommunen. Detta sammanställs i den strategiska lokalförsörjningsplanen, vilken uppdateras årligen. Syftet med lokalförsörjningsplanen är att i tid bedöma vilken efterfrågan och vilka behov som finns av olika välfärdstjänster som exempelvis vård, omsorg, och utbildning. Planen utgör därför ett betydelsefullt instrument också i relation till bostadsplaneringen, särskilt genom dess analys av behovet av bostäder för de grupper där kommunen har ett lagstadgat ansvar. För att detta ska kunna fungera optimalt är det av stor vikt att olika förvaltningar inom kommunen även fortsatt har ett nära och aktivt samarbete.



#### 14.7. Mellankommunal och regional samverkan

Eftersom bostadsförsörjningsfrågan i högsta grad handlar om mellankommunal och regional samverkan är det viktigt för Järfälla att fortsatt ha en nära dialog med de kommuner som helt eller delvis verkar inom samma bostadsmarknad. Studier kring flyttmönster visar att en stor andel av de flyttningar som genomförs i länet är relativt lokala, men att etablerade kommunikationsstråk har en stor betydelse för var man som konsument väljer att leta ny bostad. I dagsläget finns ett par gemensamma forum, där berörda kommuner träffas och diskuterar bostadsförsörjningsfrågan på ett delregionalt plan, men Järfälla ser gärna att detta kan utvecklas vidare. Kommunen har även en kontinuerlig dialog med Region Stockholm och Länsstyrelsen i bostadsförsörjningsfrågan.

#### 14.8. Samverkan med marknaden

En nära samverkan med byggherrar, fastighetsägare, investerare och andra marknadsaktörer är helt central för att kommunen ska kunna uppfylla de mål som finns angående uppförande av bostäder. En regelbunden kontakt med berörda aktörer är av största vikt för att genom en konstruktiv dialog kunna skapa en gemensam syn på de problem och möjligheter som finns angående bostadsbyggandet i kommunen. Som exempel har kommunen i arbetet med detaljplanerna Barkarbystaden III och Barkarbystaden IV arbetat med ett antal utpekade ankarbyggherrar<sup>78</sup>, med vilkas hjälp man har kunnat få in byggherreperspektivet även i dessa stora och flexibla planer. Genom bolaget Barkarby Science har kommunen ett etablerat samarbete med flera av de aktörer som är involverade i utvecklingen av Barkarbystaden, däribland Skanska, NCC och Scania. Syftet med Barkarby Science är att gemensamt arbeta med innovativ stadsutveckling.

Ett ökat intresse från marknaden innebär också att konkurrensen byggherrar emellan ökar och detta kan stimulera till fler kreativa förslag både vad gäller innehåll och gestaltning. Detta skapar bättre förutsättningar för uppförande av fler, men också mer varierade former av bostäder och boendemiljöer.

Det är viktigt för kommunen att resultatet av det arbete som bedrivs också kan spridas så att fler aktörer intresserar sig för och vill bli en del av utvecklingen i Järfälla. Att kunskaper, idéer och planer kan spridas genom ett aktivt arbete med platsmarknadsföring är en viktig del av kommunikationsstrategin. Detta innebär att det fortsatt åligger kommunen att arbeta uppsökande för att kunna dra till sig nya intressenter och nya idéer som kan utveckla både befintligt bostadsbestånd och som skapar attraktiv nyproduktion.

#### 14.9. Verktyg för att hantera temporära behov

Genom att underlätta för tillfälliga bostadslösningar kan kommunen öka sin flexibilitet i arbetet med bostadsförsörjningen. Temporära lösningar för tillfälliga behov för olika grupper kan på detta sätt göra kommunen mer anpassningsbar till rådande efterfrågan och behov. Järfälla kommun har vid extraordinära händelser visat på att man på kort tid kunnat ordna fram tillfälliga boendelösningar. Ett exempel på detta skedde

---

<sup>78</sup> Ankarbyggherrarna som utsågs för respektive detaljplaneetapp utgjordes av etablerade marknadsaktörer inom stadsbyggnad och bostadsbyggande. De byggherrar som medverkat i detta arbete är Åke Sundvall, Wallenstam, Järntorget, Einar Mattsson och ByggVesta.



hösten 2015, då kommunen kunde tillhandahålla boende vid extremt tryck på flyktingmottagandet. Under oktober 2015 inkvarterades exempelvis ett antal nyanlända ensamkommande flyktingbarn i kommunens fastighet Majorskan i Barkarby. Detta efter att Stockholms stad vänt sig till bland annat Järfälla kommun för att få avlastning.

I arbetet med bostadsförsörjningen ingår att ha en strategi för denna typ av situationer. Genom en kontinuerlig analys av lokaltillgången i kommunen finns möjlighet att upprätthålla en beredskap för denna typ av kortsiktiga, men i stunden samtidigt nödvändiga lösningar. För gruppen nyanlända, där kommunen har ett lagstadgat ansvar, har kommunen egna bostadsrätter och småhus som kan hyras ut och kommunen tar också vid behov kontakt med privata fastighetsägare, med Järfällahus samt i förekommande fall byggs även lokaler om till bostäder.

#### **14.10. Tidsbegränsade bygglov**

För grupper med svag betalningsförmåga, där hindren för att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden är stora, kan tidsbegränsade bygglov vara ett sätt att få fram bostäder utan att man behöver gå igenom en ordinarie detaljplaneprocess. För att kunna ge tidsbegränsade lov för nybyggnad av bostäder krävs att platsen där byggnaden placeras ska kunna återställas. Tidsbegränsat bygglov bör dock endast ses som nödlösning. För längre lösningar behövs bland annat nationell stimulans för att de svaga gruppernas behov helt ska tillgodoses.

#### **14.11. Underlätta privata initiativ till bostadsbyggande**

I kommunens arbete med bostadsförsörjningen finns möjligheten att ta hjälp från enskilda privata fastighetsägare, i de fall då den enskildes motiv sammanfaller med kommunens.

Under 2018 beslutade kommunen om en strategi för utveckling av mindre bostadsprojekt på privat mark.<sup>79</sup> Med stöd av denna strategi beslutar kommunen om de ansökningar om planbesked som inkommer, där en vanlig önskan från enskilda fastighetsägare är att få möjligheten att stycka av tomter för försäljning, där gällande detaljplaner inte medger en sådan åtgärd. Strategin föreskriver att minst två olika fastighetsägare har gått samman och samordnat sina intressen samt att minst två nya bostäder tillskapas för att planläggning ska påbörjas. På kommunstyrelsen den 9 dec 2019 beslutades om en ändring i strategin som innebär att enskilda fastighetsägare kan ansöka ensamma om tomten omfattas av en äldre avstyckningsplan. Det ses som positivt om det inkomna förslaget möjliggör en komplettering av en underrepresenterad bostadstyp eller upplåtelseform i det aktuella området. Kommunen informerar även på hemsidan privata fastighetsägare om möjligheten att använda sig av så kallade Attefallsåtgärder<sup>80</sup>, vilka möjliggör bostadskomplement på den egna tomten.

---

<sup>79</sup> Kst 2018/374.

<sup>80</sup> Attefallhus innebär att ett hus på maximalt 25 m<sup>2</sup> kan uppföras på den egna tomten utan bygglov. Det krävs däremot en anmälan till kommunen. Placeras huset närmare än 4,5 meter från tomtgränsen krävs också att grannen ger sitt godkännande. Hustypen är namngivet efter den tidigare bostadsmistern Stefan Attefall. Från och med 2020 ökas den maximala storleken till 30 m<sup>2</sup>.



#### **14.12. Omvärldsbevakning och marknadsanalys**

Järfälla kommun jobbar kontinuerligt med omvärldsbevakning i syftet att analysera de förändringar i omvärlden som kan påverka såväl behovet som efterfrågan av bostäder. Detta för att kunna ha en god beredskap i arbetet med bostadsförsörjningen.

Som exempel på detta genomfördes under 2018 en analys av marknadsdjupet för olika bostadstyper i kommunen och i denna konstaterades att det finns en större efterfrågan på småhus än vad kommunen planerar för idag. Hur kommunen ska kunna svara upp mot denna efterfrågan samtidigt som man avser uppfylla avtalet i Stockholmsöverenskommelsen samt fullfölja översiktsplanens inriktning om stadsutveckling i kollektivtrafiknära lägen är en fråga för fortsatt analys.





## **15. MÅLSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN**

Med utgångspunkt i de utmaningar, mål och planeringsprinciper som belyses i Järfälla kommuns gällande översiktsplan samt i de kommungemensamma inriktningsmålen identifierar bostadsförsörjningsprogrammet fyra övergripande mål för Järfälla kommuns arbete med bostadsförsörjningen. Målen relaterar också till nationella och regionala mål av betydelse. De fyra målen listas nedan och beskrivs närmare på kommande sidor.

Mål 1: Tillgodose alla gruppers behov av bostäder.

Mål 2: Verka för trygga och hållbara boendemiljöer.

Mål 3: Bidra till regionens utveckling.

Mål 4: Verka för en blandad stad.



## 15.1. Mål 1: Tillgodose alla grupperns behov av bostäder

### Beskrivning av mål

Kommunen ska tillgodose behovet av bostäder för alla genom att erbjuda bostäder i olika upplåtelseformer, hustyper, storlekar och prisklasser i samtliga kommundelar. Detta ska inte minst säkerställas för unga vuxna, äldre samt mer utsatta grupper som funktionsnedsatta, personer i behov av skyddat boende, nyanlända, hemlösa samt hushåll med begränsad ekonomi.

### Hänsyn till nationella mål

Det nationella målet inom delområdet bostadsmarknad *Långsiktigt fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven* samt det övergripande målet för folkhälsopolitiken *skapa samhällsliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation.*

### Hänsyn till regionala mål

*En öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region samt En tillgänglig region med god livsmiljö.*

### Riktlinjer för att nå målet - kommunen ska:

1. Erbjuder ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och prisklasser i både befintliga områden och i samband med nybyggnation.
2. Löpande stämmer av statistik och prognoser för bostadsmarknaden, bostadsförsörjningen samt efterfrågan på bostäder i kommunen.
3. Regelbundet utvärderar och utvecklar kommunens arbete med att förebygga vräkningar för att uppnå bästa möjliga resultat med att motverka hemlösheten.
4. Förvaltningsövergripande tar fram långsiktiga beräkningar löpande för det framtida behovet av bostäder för särskilda grupper.

### Prioriterade verktyg för att uppnå målet

Detaljplanering

Markpolitik och markanvisningar

Ägardirektiv Järfällahus AB

Bostadssociala insatser

Förvaltningsövergripande samverkan och demografisk analys

Verktyg för att hantera temporära behov

Tidsbegränsade bygglov

Underlätta privata initiativ till bostadsbyggande

Omvärldsbevakning och marknadsanalys

### Uppföljning av målet

- Årlig uppföljning av Boverkets beräkning av bostadsbrist.
- Årlig uppföljning från SCB över andel av olika boendeformer i kommunen.
- Sammanställning av de svar kring bostadssociala åtgärder som lämnas i den årliga bostadsmarknadsenkäten.
- Sammanställning av markanvisningar, där kommunen utnyttjat sin 10%-option för bostadssociala ändamål.



## 15.2. Mål 2: Verka för trygga och hållbara boendemiljöer

### Beskrivning av mål

Kommunen ska erbjuda socialt, ekologiskt, rumsligt och ekonomiskt hållbara boendemiljöer. Detta möjliggörs genom att planera nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen med god tillgänglighet till gång- och cykelstråk samt genom att skapa trygga miljöer för barn och vuxna. Uppskattade boendekvaliteter i befintliga områden ska värnas och närhet till såväl urbana funktioner som kvalitativa park- och naturområden ses som högt prioriterat. Byggnation påverkar klimatet och därför eftersträvas att minska byggnationens klimatpåverkan genom att underlätta och prioritera bygget av klimatsmarta bostäder.

### Hänsyn till nationella mål

Det nationella miljökvalitetsmålet *God bebyggd miljö* samt det nationella målet för arkitektur, form och design *De bostäder som planeras och byggs ska vara av god arkitektonisk kvalitet och bidra till trivsamma, hälsosamma, trygga, tillgängliga, barnvänliga och gröna livsmiljöer. Kvaliteter i befintliga byggnader och bebyggelseområden ska värnas och utvecklas.*

### Hänsyn till regionala mål

*En resurseffektiv och resilient region utan klimatpåverkande utsläpp samt En tillgänglig region med god livsmiljö (särskilt avseende delmålet 95 % av bostäderna ska tillkomma i prioriterade bebyggelselägen).*

### Riktlinjer för att nå målet - kommunen ska:

1. Verka för innovation och nytänkande inom bostadsmarknaden samt bostadsbyggandet för att nå målet om klimatsmarta bostäder.
2. Förtäta bebyggelsen i Järfälla med fokus på goda kollektivtrafiklägen.
3. Öka tillgången till service och antalet urbana verksamheter i Järfälla, inte minst i takt med nybyggnation.
4. Höja den gestaltningsmässiga kvaliteten i Järfällas byggda miljö.

### Prioriterade verktyg för att uppnå målet

Översiktsplanering och strategisk planberedskap

Detaljplanering

Markpolitik och markanvisningar

Ägardirektiv Järfällahus AB

Bostadssociala insatser

Förvaltningsövergripande samverkan och demografisk analys

Samverkan med marknaden

Omvärldsbevakning och marknadsanalys

### Uppföljning

- Kommuninvånarnas betyg på bebyggelsen i SCB's medborgarundersökning.
- Kommuninvånarnas betyg på upplevd trygghet i SCB's medborgarundersökning.
- Andel nya bostäder som tillkommer inom den regionala stadskärnan.



### 15.3. Mål 3: Bidra till regionens utveckling

#### Beskrivning av mål

Kommunen ska fortsatt ta sitt ansvar och bidra till regionens utveckling genom ett bostadsbyggande som motsvarar det regionala behovet som har identifierats i RUFSS 2050. För Järfällas del innebär det att 1 000 nya bostäder ska färdigställas årligen. Kommunen ska uppfylla avtalet enligt Stockholmsöverenskommelsen om att bygga 14 000 bostäder inom tunnelbanans influensområde fram till 2032. Därtill ska kommunen fortsätta utforma och stärka den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg och dra fördelar av dess strategiska läge och möjligheter.

#### Hänsyn till nationella mål

Det nationella målet inom delområdet bostadsmarknad *Långsiktigt fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven.*

#### Hänsyn till regionala mål

*En ledande tillväxt- och kunskapsregion samt En tillgänglig region med god livsmiljö.*

#### Riktlinjer för att nå målet - kommunen ska:

1. Eftersträva att färdigställa 1 000 bostäder per år för att lösa rådande bostadsbrist, möta den förväntade befolkningsökningen samt uppfylla avtalet enligt Stockholmsöverenskommelsen.
2. Fortsätta forma och utveckla den regionala stadskärnan och därmed dra fördel av dess strategiska läge och möjligheter.
3. Fortsatt ha en god planberedskap för bostäder och som går i linje med efterfrågan på bostäder.

#### Prioriterade verktyg för att uppnå målet

Översiktsplanering och strategisk planberedskap

Detaljplanering

Markpolitik och markanvisningar

Ägardirektiv Järfällahus AB

Mellankommunal och regional samverkan

Samverkan med marknaden

Omvärldsbevakning och marknadsanalys

#### Uppföljning av målet

- Antalet färdigställda bostäder/år.
- Antalet bostäder i laga kraftvunna detaljplaner/år.



## 15.4. Mål 4: Verka för en blandad stad

### Beskrivning av mål

Genom att verka för en blandad stad kan kommunen trygga att nödvändig service och kommunala funktioner finns tillgängliga i varje kommundel samtidigt som grupper med skilda socioekonomiska förutsättningar får möjlighet att mötas i vardagen. Kommunen ska möjliggöra för invånare att välja var och hur man vill bo och ta särskild hänsyn till de invånare vars boendepreferenser ändras över tid. De invånare som är i behov av ett större eller mindre boende, ett mer tillgänglighetsanpassat boende eller ett boende med en annan upplåtelseform ska kunna finna olika alternativ i sitt närområde. I kommunens strävan att uppnå blandad bebyggelse och skapa förutsättningar för flyttkedjor ska bostadsrätter och äganderätter prioriteras i kommunens framtida expansion. Detta är av särskild vikt i kommunens utsatta områden. Kommunens expansion ska ske på ett varsamt sätt där karaktären på befintliga bostadsområden bevaras.

### Hänsyn till nationella mål

Det nationella målet för integrationspolitiken *Lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter oavsett etnisk och kulturell bakgrund* samt mål inom delområdet hållbar stadsutveckling, till exempel: *Hållbara städer är inkluderande och tillgängliga stadsmiljöer som erbjuder alla människor en attraktiv och grön livsmiljö.*

### Hänsyn till regionala mål

*En tillgänglig region med god livsmiljö samt En öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region.*

### Riktlinjer för att nå målet - kommunen ska:

1. Skapa förutsättningar för olika livssituationer vad gäller behov av bostäder, bostadsstorlek, flexibel utformning och förändringsbarhet hos bostäderna.
2. Sträva efter ökade flyttkedjor inom kommunen genom exempelvis ökat bostadsbyggande, skapa fler bostäder för ungdomar och studenter samt främja en fungerande bostadsmarknad.
3. Skapa en blandad stad och motverka segregation.

### Prioriterade verktyg för att uppnå målet

Översiktsplanering och strategisk planberedskap

Detaljplanering

Markpolitik och markanvisningar

Ägardirektiv Järfällahus AB

Bostadssociala insatser

Förvaltningsövergripande samverkan och demografisk analys

Underlätta privata initiativ till bostadsbyggande

Omvärldsbevakning och marknadsanalys

### Uppföljning

- Andel färdigställda småhus/flerbostadshus per kommundel/år.
- Andel markanvisade bostäder per upplåtelseform.
- Mätning och uppföljning av segregationen inom kommunen genom Delmos webbaserade uppföljningssystem som lanseras under 2021.



## BILAGA. UTBYGGNADSPLANER I JÄRFÄLLA KOMMUN

Nedan följer en sammanställning av pågående plan- och utbyggnadsprojekt avseende bostäder i Järfälla kommun (december 2020). Av projekten i planläggningsfas är antalet bostäder mer preliminärt.

### Förkortningar

FBH Flerbostadshus

SG Småhus i grupp

SF Småhus, friliggande

ÄB Äldreboende

LSS Boende i enlighet med lag om stöd och service till vissa funktionshindrade

SoL Boende i enlighet med socialtjänstlagen

SB Studentbostäder

### Kallhäll - Stäket

I de norra delarna av Järfälla pågår ett antal utbyggnadsprojekt, där de största bostadsvolymerna finns i stationsnära lägen i Kallhäll. Främst pågår utbyggnad i Kallhälls centrum och i det tidigare industriområdet i Bolinder strand. I enlighet med inriktningen i översiktsplanen har det kollektivtrafiknära byggandet en högre exploateringsgrad.

Detaljplaner som vunnit laga kraft

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	Utbyggnadsperiod
1. Almarevägen	FBH	70	2021-2023
2. Bolinder strand 2	FBH	250	2019-2022
3. Kallhälls centrum	FBH	300	2017-2022
4. Södra Stäket	SF	2	2022-2023

Detaljplanarbete pågår

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	Utbyggnadsperiod
5. Stäketfläcken	FBH	50	2023-2028



## Viksjö

I Viksjö pågår detaljplanarbete som syftar till att komplettera bostadsbeståndet i enlighet med inriktningen i översiktsplanen. Under hösten 2019 har kommunstyrelsen fattat beslut om att börja planlägga för ny småhusbebyggelse på mark som frigjorts i och med att en större kraftledning tagits bort.

Detaljplanarbete pågår

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	Utbyggnadsperiod
6. Viksjövallen	FBH, LSS	200	2022-2023
7. Ananasvägen	SG	12	2022-2023
8. Kraftledningsstråket A & C	SG	50	2024-2028
9. Kraftledningsstråket B	SF	40	2024-2028
10. Kraftledningsstråket D	SG+SF	60	2024-2028

Planerad utbyggnad inom gällande detaljplan

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	Utbyggnadsperiod
11. Skiftesv./Hemmansv.	ÄB	54	2021-2022



### Jakobsberg

I Jakobsberg pågår utbyggnad av flerbostadshus i Jakobsbergs centrum samt i Söderdalen; båda områden i goda kollektivtrafiklägen. I Tallbohov förväntas utbyggnad av flerbostadshus och småhus påbörjas inom kort. Därutöver pågår för närvarande detaljplanearbete som syftar till att möjliggöra ytterligare cirka 1 000 bostäder. Ett utvecklingsprogram för Jakobsbergs centrala delar beslutades 2016.

Detaljplaner som vunnit laga kraft

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	Utbyggnadsperiod
12. Alpvägen	SF	30	2022-2023
13. Jakobsbergs centrum	FBH	630	2018-2024
14. Söderdalen	FBH	1300	2013-2026
15. Tallbohov	FBH, SG, LSS, SoL	600	2020-2025
16. Terrängvägen	SF	2	2021-2023
17. Söderhöjden	FBH	260	2023-2025

Detaljplanearbete pågår

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	Utbyggnadsperiod
18. Kvarnbacken	FBH	300	2024-2027
19. Sångvägen	FBH	100	2023-2024
20. Kvarnvingevägen	FBH	500	2022-2025
21. Höstvägen och Backvägen	SF	2	2022-2023

Planerad utbyggnad inom gällande detaljplan

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	Utbyggnadsperiod
22. Vallvägen	LSS	6	2020-2021



**Barkarby - Skälby**

I de södra delarna av kommunen planeras merparten av de bostäder som ska uppföras till och med 2030. Barkarbystaden byggs ut stegvis i etapper samtidigt som planarbete pågår i bland annat Veddesta och Bällstadalen. Programmet för Barkarbystaden beslutades 2016 och fungerar som ett ramverk för Barkarbystadens fortsatta utbyggnad och lägger en grund för en föränderlig och mångsidig stad. Merparten av de tillkommande bostäderna i denna del av kommunen kommer vara i flerbostadshus, vilket är motiverat med hänsyn till det goda kollektivtrafikläget. Detaljpaneläggningen i Ormbäcka syftar dock till att möjliggöra även ny småhusbebyggelse i ett attraktivt läge.

Detaljplaner som vunnit laga kraft

Projektname	Typ av hus	Antal bostäder	Utbyggnadsperiod
22. Barkarbystaden I	FBH	2 400	2014-2022
23. Barkarbystaden II	FBH	900	2020-2028
24. Barkarbystaden III	FBH, ÄB, LSS, SB	4 300	2020-2030
25. Barkarbystaden IV	FBH	2 000	2022-2028
26. Säby 3:69	FBH	60	2021-2022
27. Ormbäcka B	SF, SG, FBH, ÄB*, LSS	300	2022-2025
28. Veddesta I	FBH	1 900	2022-2029
29. Veddesta III	FBH, LSS	470	2022-2028

Detaljplanearbete pågår

Projektname	Typ av hus	Antal bostäder	Utbyggnadsperiod
30. Bällstadalen	FBH	1 500	2027-2035
31. Byleden	FBH	300	2023-2027
32. Veddesta II	ÄB*	54	2024-2025
33. Veddesta IV	FBH	530	2023-2028
34. Welcome Hotel	FBH	50	2024-2025
35. Björkeby	FBH	50	2022-2023
36. Fågelvägen	SF	1	2022-2023



37. Häggvägen	SF	1	2022-2023
38. Skälby 3:794 m.fl	SF	5	2023-2024
39. Vårdkasevägen	SF	1	2022-2023
40. Morkullevägen	SF	1	2023-2024
41. Ormbacka C	SG	70	2023-2026
42. Barkarby Centrum	FBH	300	2023-2028

\*Under hösten pågår diskussioner med privat fastighetsägare om möjlig inhyrning i antingen Ormbacka B eller Veddesta II.

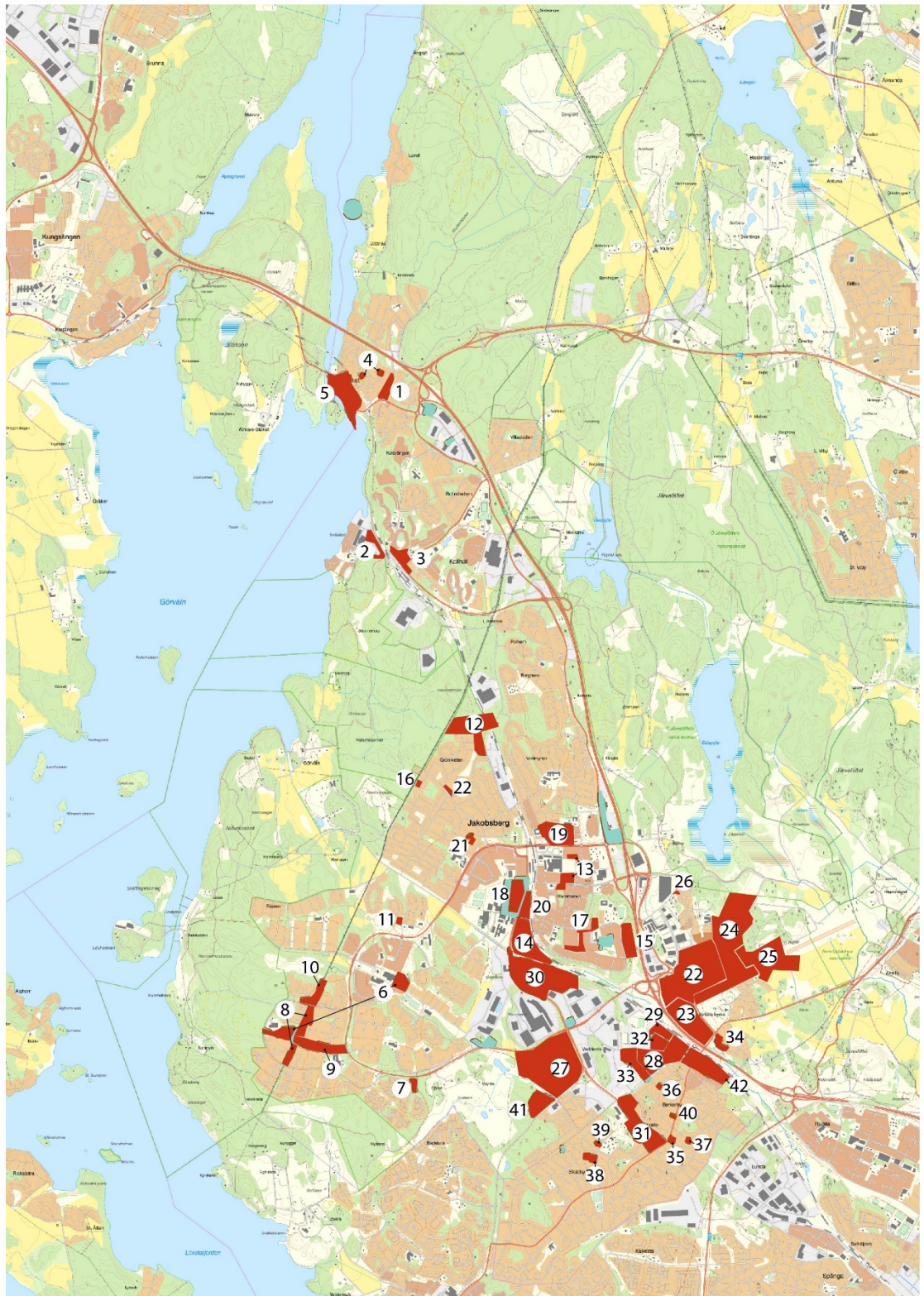


Bild 2: Bostadsbyggnadsprojekt i Järfälla kommun december 2020.