

Fyra myter om bostadsplaneringen

En regions attraktionskraft kan definieras som dess förmåga att locka till sig människor och företag. Genom företagen skapas en arbetsmarknad som ger förutsättningar för att människor ska vilja bosätta sig i regionen, men likaså etablerar sig företag där människor väljer att bo. Detta behöver mötas med en fungerande bostadsmarknad med god tillgång på olika sorters bostäder

Alla inblandade är överens om att det behöver byggas massor av bostäder för att nå en fungerande bostadsmarknad, Förslag och påstående häglar i debatten och fingrar pekars åt olika håll, vanligtvis är det kommunerna och staten i form av länsstyrelsen som är den stora boven. Mindre vanligt är att dessa påstående baseras på verkliga fakta utan grunder sig på påstående som när de upprepas tillräckligt ofta upptas som sanningar.

De fyra myterna

1. Kommunerna underlåter att planera för bostäder.
2. Alla detaljplaner överklagas
3. Överklagandeprocessen kan förkortas med upp till 4 månader
4. Alla planer stoppas av Länsstyrelsen eller domstolarna

Myt 1: Kommunerna underlåter att planera för bostäder

Under perioden januari 2012-januari 2016 har kommunerna i länet tagit fram drygt 130 000 bostäder i detaljplaneförslag, varav nästan hälften planerades 2015.

Verkligheten är att samtliga kommuner i länet har planer med bostäder, vissa kommuner förvisso fler än andra men bostadsplaneringen är beroende av en rad grundläggande förutsättningar. Det handlar då inte minst om infrastrukturens utbyggnad, tillgången till lämplig mark och inte minst kombinationen av dessa faktorer.

I tabell 1 nedan redovisas antalet bostäder i planer för respektive kommun uppdelat på olika bostadstyper och antalet planerade bostäder i förhållande till kommunens befolkningsstorlek.

Sundbyberg och Danderyd pekars ofta ut som föredömet respektive motsatsen. Sundbyberg är förvisso den kommun med högst antal planerade bostäder i förhållande till befolkningen men även Upplands-Bro, Järfälla, Vallentuna och Nacka ligger mycket väl framme. Danderyd har ett förhållandevis lågt värde men det finns flera kommuner som har lägre värde.

Tabell 1: Antalet planerade bostäder januari 2012-januari 2016

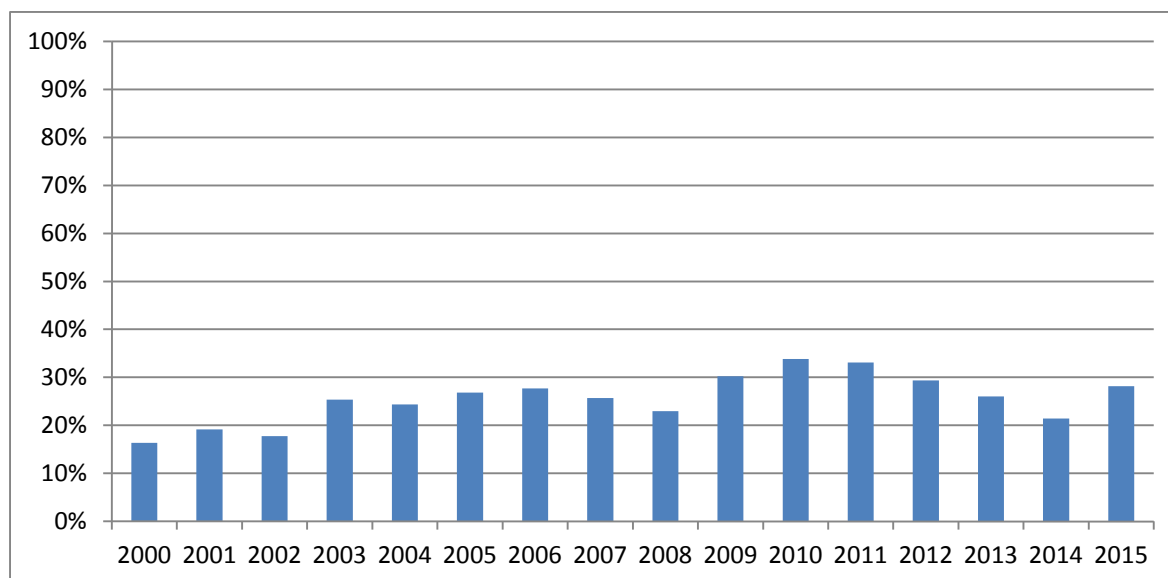
Kommun	Lägenheter	Småhus	Student/	Vård-	Totalt	Befolkning	Antal bostäder i förhållande till befolkning
			Ungdom	äldreboende			
Botkyrka	2 310	96	74	62	2 542	89 425	2,8%
Danderyd	635	4	5	25	669	32 421	2,1%
Ekerö	570	456			1 026	26 984	3,8%
Haninge	5 100	559		50	5 709	83 866	6,8%
Huddinge	2 879	531	300	180	3 890	105 311	3,7%
Järfälla	9 845			40	9 885	72 429	13,6%
Lidingö	95		46		141	46 302	0,3%
Nacka	11 263	168	450		11 881	97 986	12,1%
Norrtälje	845	815			1 660	58 669	2,8%
Nykvarn	195	90			285	10 192	2,8%
Nynäshamn	1 622	115			1 737	27 500	6,3%
Salem		12			12	16 426	0,1%
Sigtuna	2 000	88		10	2 098	44 786	4,7%
Sollentuna	1 849	155	100	152	2 256	70 251	3,2%
Solna	3 695	200	356	86	4 337	76 158	5,7%
Stockholm	41 634	244	5 762	278	47 918	923 516	5,2%
Sundbyberg	6 701	20	80	108	6 909	46 110	15,0%
Södertälje	1 532	221		8	1 761	93 202	1,9%
Tyresö	1 900	117		120	2 137	46 177	4,6%
Täby	7 649		145	6	7 800	68 281	11,4%
Upplands Väsby	2 913	200		51	3 164	42 661	7,4%
Upplands-Bro	3 393	228			3 621	25 789	14,0%
Vallentuna	4 010	52			4 062	32 380	12,5%
Vaxholm	842	155		75	1 072	11 380	9,4%
Värmdö	433	276		50	759	41 107	1,8%
Österåker	2 324	192		70	2 586	42 130	6,1%
Länet	116 234	4 994	7 318	1 371	129 917	2 231 439	5,8%

Slutsats: Kommunerna underlåter inte att ta fram planer för bostäder.

Myt 2: Alla planer överklagas

Ett annat påstående som flitigt förekommer är att alla detaljplaner överklagas med långdragna processer i det oändliga. Delvis kan detta fenomen sannolikt förklaras av att den mediala uppmärksamheten oftast är större när någon plan stoppas av det ena eller andra skälet. Mer sällan rapporteras när planer glider igenom systemet utan överklagande. En genomgång av samtliga 5 140 planer som kommunerna antagit under perioden 2000-2015 ger en helt annan bild. Genomsnittet över 16 år är att 25 procent av planerna överklagas.

Diagram 1; Andel planer som överklagas



Tabell 2: Andel planer som överklagas i respektive kommun för perioden 2000-2015

Kommun	Antal antagna detaljplaner	Antal överklagade	Andel överklagade
Botkyrka	155	24	15%
Danderyd	152	40	26%
Ekerö	140	35	25%
Haninge	147	31	21%
Huddinge	382	63	16%
Järfälla	144	27	19%
Lidingö	142	31	22%
Nacka	373	106	28%
Norrtälje	215	45	21%
Nykvarn	58	7	12%
Nynäshamn	87	18	21%
Salem	70	11	16%
Sigtuna	165	32	19%
Sollentuna	204	42	21%
Solna	108	30	28%
Stockholm	1 327	451	34%
Sundbyberg	111	26	23%
Södertälje	278	37	13%
Tyresö	145	54	37%
Täby	182	42	23%
Upplands Väsby	140	21	15%
Upplands-Bro	71	9	13%
Vallentuna	46	14	30%
Vaxholm	53	27	51%
Värmdö	147	46	31%
Österåker	98	30	31%
Länet totalt	5 140	1 299	25%

Som framgår av diagram 1 så är andelen överklaganden någorlunda jämnt över tid även om det enskilda år kan vara några fler än andra år. Detta kan delvis bero på typen av planer som tas fram ett visst år, Exempelvis antogs 14 detaljplaner avseende Förbifarten under 2013 och samtliga överklagades.

Slutsats: Långt ifrån alla planer överklagas.

Myt 3: Överklagandeprocessen kan kortas med upp till 4 månader

Inledningsvis kan vi konstatera att själva överklagandetiden av den totala tiden för en detaljplan att processas genom planeringssystemet är cirka 15 procent (diagram 2), vilket alltså gäller för en fjärdedel av planerna. Den stora majoriteten av planerna rullar vidare utan den tidsutdräkten.

Diagram 2: Tidsåtgång i genomsnitt för planerings- respektive överklagandefas 2014, antal dagar

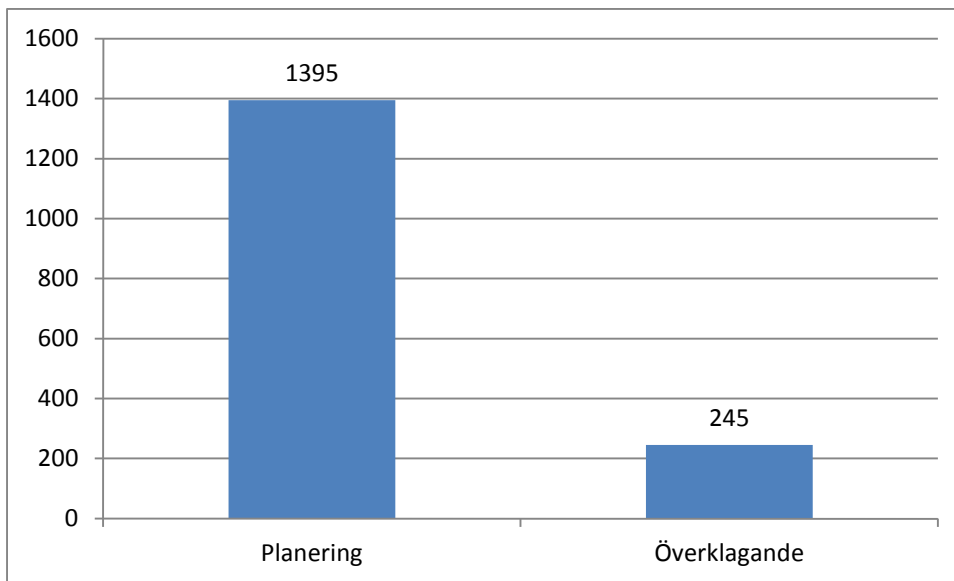
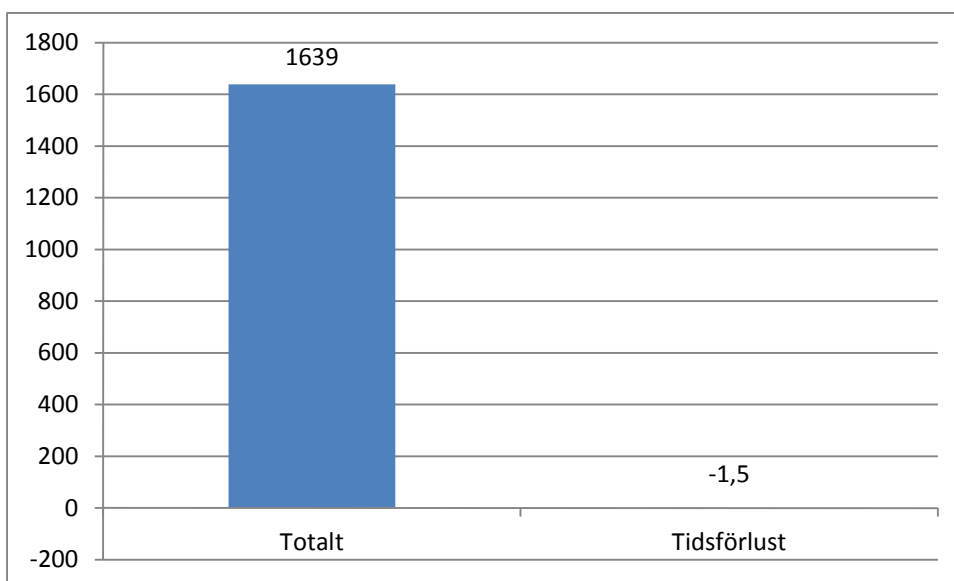


Diagram 3: Tidsvinst vid ändring i instansordningen, antal dagar



Av diagram 3 framgår vilken ”tidsvinst” som skulle uppnås genom förändringen i instansordningen, allt annat lika och baserat på samtliga överklaganden under 2014. Den tänkta tidsvinsten på upp till 4 månader blir i

praktiken en tidsförlust. En tidsförlust som i dagsläget är 1,5 dag vilket kan te sig obetydligt men poängen var inte att förlänga processen utan tvärtom korta densamma. Därtill kan läggas att verkligheten sannolikt kommer att ge en ännu större tidsförlust då domstolarna inte kan dra nytta av det grundarbete som Länsstyrelsen gjort. Tidsförlusten ökar med en dag för varje procent som MMD har kunnat dra nytta av Länsstyrelsens arbete, det vill säga vid antagandet att MMD till 20 procent har nytta av Länsstyrelsens arbete så ökar tidsförlusten med drygt 20 dagar per överklagad plan. Av de överklagade planerna för 2014 är det fortfarande 3 planer som inte är slutligt avgjorda i domstol. Riksdagen fattade beslut om ändring i instansordningen den 9 mars 2016.

Slutsats: Ändring i instansordningen förlänger detaljplaneprocessen.

Myt 4: Alla planer stoppas av Länsstyrelsen eller domstolarna

Vanligt i debatten är påståenden om att myndigheterna (Länsstyrelsen och miljödomstolarna) stoppar ambitionen att bygga bostäder, Verkligheten är att de överklagade planerna ytterst sällan leder till ändring varken hos Länsstyrelsen eller hos miljödomstolarna.

Tabell 3: Antal bifallna överklaganden i förhållande till antal antagna detaljplaner

	Länsstyrelsen	Mark- och miljödomstolen	Mark- och miljööverdomstolen
2011	1,5%	i.u.	i.u.
2012	1,7%	i.u.	i.u.
2013	1,4%	1,4%	0,0%
2014	0,3%	0,6%	0,6%
2015	0,0%	1,0%	0,3%

Anm.: AV de fyra planer som Mark- och miljödomstolen upphävde 2013 ändrade Mark- och miljööverdomstolen två planer som alltså godkändes.

Slutsats: Ytterst få planer stoppas av Länsstyrelsen eller miljödomstolarna.

Kontakt

Vill du veta mer kan du kontakta:
 Kjell Haglund, chefsanalytiker
 Länsstyrelsen i Stockholms län
 Tillväxtavdelningen
 Tfn 010-223 13 46

Om Nutid & framtid

Nutid & framtid är en serie nyhetsbrev från Länsstyrelsens analysenhet. Syftet med serien är att öka kunskapen om förutsättningarna för regional utveckling i Stockholms län. På www.lansstyrelsen.se/stockholm kan du anmäla dig för prenumeration och ladda ner samtliga nyhetsbrev.