

FÖRSLAG TILL SYSTEMISK BOSTADSSTRATEGI

DOKUMENT: TAK-404 (Väsby-Modellen)

DATUM: 2024-12-03

TILL: Byggnadsnämnden & Stadsbyggnadsförvaltningen

STATUS: Utkast / Underlag

FRÅN: Björn Kenneth Holmström

TAK-404: ÅTGÄRDAR FELET "SAKNAT TAK" I DET KOMMUNALA OPERATIVSYSTEMET.

1. Sammanfattning

Upplands Väsby, liksom många kommuner i Stockholmsregionen, står inför en "omöjlig triangel" inom bostadspolitiken: behovet av nyproduktion, kravet på lönsamhet för exploater, och behovet av rimliga boendekostnader för invånarna.

Denna promemoria presenterar en ny modell; "Bostadscirkeln", som löser denna knut genom att använda civilrättsliga markanvisningsavtal, innovativa incitament för exploater ("Densitet som valuta") och mekanismer för gemensamt ägande (Community Land Trusts).

Förslaget är framtaget genom en systemanalys (Synthesis, Challenge, Integration) för att säkerställa teknisk genomförbarhet mot Plan- och bygglagen (PBL) och marknadens realiteter.

2. Nulägesanalys

Vi ser tre konkurrerande intressen som låser marknaden:

- Byggeren:** Behöver 15–20% projektmarginal. Med dagens markpriser och byggkostnader krävs höga hyror eller bostadsrättspriser för att kalkylen ska gå ihop.
- Kommunen:** Vill ha social blandning och levande stadsdelar, men har begränsade verktyg i detaljplanen för att kravställa "billiga" bostäder (PBL).
- Nuvarande Invånare:** Är skeptiska till förtätning som upplevs hota områdets karaktär eller sänka fastighetsvärden ("NIMBY-problematik").

Slutsats: Vi kan inte lösa detta med traditionella verktyg. Vi behöver en ny typ av kontrakt.

3. Identifierade hinder och riskanalys

En hållbar strategi måste adressera de strukturella hindren:

A. "Den ekonomiska muren" (lönsamhet)

Att bygga med hög hållbarhet och sociala krav är kostnadsdrivande. Om kommunen ställer för höga krav i markanvisningen utan motprestation kommer ingen seriös aktör att lämna anbud.

B. "Den juridiska muren" (PBL)

Kommunen kan inte kravställa upplåtelseform (t.ex. "billiga hyresrätter") i detaljplanen. Det strider mot Plan- och bygglagen. Styrningen måste ske civilrättsligt.

C. "Det lokala motståndet" (opinionen)

Oron för att "sociala bostäder" ska leda till otrygghet är en reell politisk faktor. Strategin måste visa hur blandade upplåtelseformer *ökar* tryggheten.

4. Lösningen: Tre integrerade mekanismer

Förslaget hanterar ovanstående hinder genom tre specifika mekanismer:

MEKANISM 1: DENSITET SOM VALUTA (LÖSER LÖNSAMHETEN)

Vi kan inte tvinga bygg Herrar att sänka sin vinstmarginal. Men vi kan öka värdet på projektet.

- **Förslag:** Kommunen erbjuder en "**Bonus-byggrätt**" (t.ex. +20% BTA eller en extra våning) i detaljplanen.
- **Villkoret:** Denna bonus utlöses *endast* om byggherren tecknar ett civilrättsligt avtal om markanvisning med villkorad överlåtelse där marken för bonusytan tillfaller en **Community Land Trust (CLT)** medan byggrätten utnyttjas.
- **Effekt:** Byggherren får sin kalkyl att gå ihop genom ökad volym på de marknadsmässiga bostäderna. Kommunen får in långsiktigt hållbara bostäder utan att subventionera med skattemedel.

MEKANISM 2: CIVILRÄTTSIG STYRNING (LÖSER JURIDIKEN)

Eftersom PBL är trubbigt, flyttar vi kraven till det privaträttsliga avtalet mellan kommunen och exploateren vid markförsäljningen.

- **Förslag:** Markanvisningsavtalet innehåller klausuler om "**Nyckelpersons-bostäder**".

- **Modell:** En andel av bostäderna tilldelas via kommunala förturssystem eller inkomsttak för att säkerställa kompetensförsörjning inom samhällsbärande verksamhet (sjukskötarskor, lärare, poliser) som arbetar i Väsby men inte har råd att bo här.
- **Juridik:** Detta är fullt möjligt att avtala om civilrättsligt, och följer etablerad praxis för kommunal kompetensförsörjning, vilket kringgår begränsningarna i detaljplaneinstrumentet.

MEKANISM 3: GRANNSKAPS-KONTRAKT (LÖSER OPINIONEN)

Vi omformulerar "social mix" från välgörenhet till trygghet och funktion.

- **Förslag:** De boende i "Bostadscirkeln" (CLT-husen) får del av en hyresmodell med utökad självförvaltning.
- **Innehåll:** Hyran hålls lägre genom att de boende ansvarar för drift och trygghetsskapande närvavo (parkskötsel, läxhjälp, nattvandring), likt etablerade modeller för kooperativ hyresrätt.
- **Effekt:** De nya grannarna blir en resurs som *ökar* tryggheten och trivseln i området. Det är inte "bidragsboende"; det är "funktionsboende".

5. Rekommenderad färdplan (Pilot)

Vi föreslår ett skarpt pilotprojekt för att testa modellen i liten skala.

Fas	Aktivitet	Tidsram
Fas 1	Markanvisningstävling Beslut om inrikning: Välj ut en mindre, kommunägd tomt (t.ex. en restyta). Förbered tävling: "Vem kan leverera bäst sociala åtaganden i utbyte mot flexiblare byggrätt?"	Q1 2027
Fas 2	Etablering av Väsby CLT Kommunen faciliterar bildandet av en icke-vinstdrivande markstiftelse som kan ta emot marken.	Q3 2027
Fas 3	Byggstart och utvärdering Projektet genomförs. Utfallet mäts i "kvarhållande av nyckelkompetens" (hur många lärare kunde bo kvar?).	2028–2029

6. Slutsats

Detta förslag är inte en ideologisk önskelista, utan en teknisk lösning på ett systemfel.

Genom att använda markanvisningsavtalet som ett strategiskt verktyg kan Upplands Väsby gå före och visa att det är möjligt att bygga både lönsamt och socialt hållbart. Modellen bygger inte på skattesubventioner, utan på en smartare fördelning av värdeökningen i marken.

Detta dokument överlämnas som ett **öppet underlag** till kommunen. Modellerna och logiken är fria att använda, anpassa och implementera för att lösa bostadsknuten.

Utmaningen, och möjligheten, ligger nu hos er.

Björn Kenneth Holmström

Systemtänkare och Väsbybo

bjornkennethholmstrom.org