



Länsstyrelsen
Skåne

Varför byggs det inte på detaljplanelagd
mark i Skåne?

– Exempel från åtta kommuner



Titel: Varför byggs det inte på detaljplanelagd mark i Skåne?
– Exempel från åtta kommuner

Utgiven av: Länsstyrelsen Skåne

Författare: Johanna Andersson
Moa Paulin Hansson
Rebecka Engvall

Copyright: Länsstyrelsen Skåne

Diarienummer: 408-14615-14

ISBN: 978-91-87423-53-6

Löpnummer: 2014:13

Layout: Rebecka Engvall

Tryckår: 2014

Omslagsbild: Rebecka Engvall

Sammanfattning

■ Den ekonomiska konjunkturen och svikande kundbas är de enskilt viktigaste orsakerna till att detaljplanelagd mark för bostäder inte har blivit bebyggd. Det är den främsta slutsatsen från en intervjuundersökning som Länsstyrelsen Skåne har gjort med representanter från byggherrar och kommuner. En annan slutsats är att både byggherrar och kommuner anser att de har gjort vad de har kunnat för att underlätta byggnation. En tredje slutsats är att detaljerade detaljplaner kan göra det svårt att anpassa bebyggelsen efter förändrad efterfrågan. Detaljerade detaljplaner är dock av mindre betydelse för projekts genomförande än otillräcklig efterfrågan.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun ha riktlinjer för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Trots att kommunerna har detta ansvar vilar en stor del av genomförandet på privata aktörer. Bostadsmarknaden i Sverige har förändrats strukturellt sedan början av 1990-talet. Då tog staten en större risk vid nybyggnation medan det i dag främst är byggherrens risk- och lönsamhetsbedömningar som ytterst avgör om det byggs bostäder.

Bostadsmarknaden handlar om matchningen mellan dem som vill ha och behöver en bostad (efterfrågan) och de bostäder som kommer ut till försäljning eller uthyrning (utbud). Enligt kommunernas svar i den årliga Bostadsmarknadsenkäten har den skånska bostadsmarknaden under flera år präglats av bostadsbrist och efterfrågan är större än utbudet på vissa typer av bostäder och i vissa lägen i Skåne. Detta återspeglas även i 2014 års Bostadsmarknadsanalys.

Svårt att bygga bostäder för alla med dagens spelregler

Länsstyrelsen har undersökt detaljplaner där byggnation på olika sätt har blivit fördröjd eller inställd samt speglat resultatet mot projekt och detaljplaner som har blivit bebyggda.

Utifrån samtalen med byggherrarna är Länsstyrelsens slutsats att de personer som saknar bostad och har svårt att komma in på bostadsmarknaden inte är de kunder som byggherrarna vänder sig till. Länsstyrelsen vill uppmärksamma svårigheten i att hitta bostäder för

Vi vill vara med och bygga samhället men drivs i första hand av affärsmässighet.

Byggherre

dem som byggherrarna inte fokuserar på. De statliga hemlöshetsuppdragen visar att det finns två sorters hemlöshet; en med social problematik och en som handlar om utestängning från bostadsmarknaden samt att det saknas bostäder. Den sistnämnda gruppen har ökat rejält och mörkertalet är stort.

Länsstyrelsen ställer sig, utifrån undersökningen, tveksam till om dagens spelregler kan åstadkomma en fungerande bostadsmarknad. Drivkraften för byggherrarna är inte att förse alla medborgare med bostäder.

Bakgrund

Länsstyrelsen fick i oktober 2013 i uppdrag av Socialdepartementet att undersöka varför viss detaljplanelagd mark för bostäder inte blir bebyggd i åtta skånska kommuner. Resultatet har återrapporterats i mars 2014. Därefter har Länsstyrelsen gjort en fortsättning på studien genom att även undersöka faktorer som gör att projekt kommer igång.

Så här har Länsstyrelsen gjort

Länsstyrelsen har gjort avgränsningen att detaljplanerna ska ha vunnit laga kraft mellan åren 2001 och 2011. För att få information om outnyttjade byggrätter har Länsstyrelsen under senhösten 2013 telefonledes sökt de kommuner som växer befolkningsmässigt, där många detaljplaner har tagits fram och där bostäder har färdigställts. Länsstyrelsen har fokuserat på outnyttjade byggrätter i centralorter eller andra orter med god kollektivtrafik. Utifrån dessa samtal har kommunerna Burlöv, Eslöv, Helsingborg, Lund, Malmö, Sjöbo, Staffanstorps och Svedala valts ut för fördjupade samtal.

För att spegla resultaten av de oexploaterade detaljplanerna har Länsstyrelsen också undersökt framgångsfaktorer till byggnation genom stickprov på genomförda projekt i samma åtta kommuner med oexploaterad mark. Länsstyrelsen har endast intervjuat privata byggherrar.



Åtta skånska kommuner ingår i studien. Inom parentes är antalet undersökta detaljplaner, oexploaterade samt exploaterade, i respektive kommun.

85 personer har intervjuats

Länsstyrelsen har strävat efter att göra en totalundersökning i vilken alla som har kunskap om varför detaljplaner inte bebyggs skulle ha möjlighet att ge sin bild. Länsstyrelsen har använt olika metoder; personlig intervju, telefonintervju eller frågor via mail, beroende på tiden som de intervjuade har kunnat avsätta. I de genomförda projekten har Länsstyrelsen endast telefonintervjuat byggherrar. För dessa projekt har alltså inte representanter från kommunen hörts. Sammanlagt har 85 personer intervjuats, 60 representanter från byggherrar och 25 tjänstemän från kommunernas plan- och exploateringsavdelningar. Intervjuerna har varit öppett riktade och intervjumallar har fungerat som en grund där informantens svar har lett till följdfrågor.

För enkelhetens skull har Länsstyrelsen genomgående i studien valt att benämna kommunala tjänstemän som "kommunen" och representanter från byggherrarna som "byggherre".

Länsstyrelsens viktigaste slutsatser

- Marknaden finns inte
- Alla anser sig ha gjort vad de kan
- Synpunkter på bestämmelser i detaljplan

Kort resultat av de undersökta detaljplanerna

Länsstyrelsen har undersökt 35 detaljplaner. I vissa detaljplaner har flera byggherrar varit inblandade och sammanlagt har Länsstyrelsen intervjuat byggherrar i 54 projekt. I undersökningen förekommer 34 unika företag med inblandning i en eller flera detaljplaner.

- Länsstyrelsen har bedömt att åtta detaljplaner är framtagna på jungfrulig mark.
- Länsstyrelsen har bedömt att majoriteten av plankartorna är detaljerade när det gäller utformning.
- 26 detaljplaner medger flerbostadshus och 11 detaljplaner medger småhus (radhus, kedjehus och villor). Några detaljplaner medger därmed både flerbostadshus och småhus.
- Fem detaljplaner har överklagats.
- 29 detaljplaner har genomförandetid kvar.
- En eller flera byggherrar har oftast varit med under planprocessen.
- Tre detaljplaner har tagits fram utan byggherre i planprocessen.
- 20 detaljplaner har tagits fram på privat mark och 15 detaljplaner på kommunal mark.
- I tio detaljplaner har byggherren köpt marken efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Marknaden finns inte

Den ekonomiska konjunkturen är den enskilt viktigaste orsaken till att byggnation inte kommer igång, enligt både byggherrar och kommuner. Det finns inte tillräckligt med kunder, det vill säga byggherrarna får inte tillräckligt stor andel såld eller uthyrd för att våga byggstarta.

Byggherrar har ofta berättat om problemet att detaljplaner har blivit färdiga i en annan ekonomisk konjunktur och att den avsedda kundgruppen med tiden har försvunnit. Några byggherrar nämner specifikt att kunder har svårt att klara bankernas lånekrav på 15 procent i kontantinsats. Hushåll kan ha goda inkomster utan att leva upp till kravet på tillräckligt sparande. Detta har lett till att förstagångsköpare har minskat i nyproducerade bostäder och vissa byggherrar upplever att denna grupp istället väljer hyresrätter. Byggherrar fokuserar ofta på samma målgrupp oavsett om produktionen gäller hyresrätt eller bostadsrätt. Tillgången till sparat kapital skiljer dock målgrupperna åt, enligt flera byggherrar. Hyresgäster i nyproduktion har ofta höga inkomster men mindre sparat kapital än de, som med pengar från exempelvis en tidigare bostadsförsäljning, köper en nyproducerad bostadsrätt.

Samma kunder i alla projekt

De byggherrar som Länsstyrelsen har intervjuat har också angett att deras målgrupp, äldre villasäljare, hellre bor kvar i sina stora och billiga bostäder än flyttar till något nytt och dyrare. Flera byggherrar har uppgett att villasäljarna många gånger har betalningsförmåga att efterfråga ett annat boende men saknar viljan. Betalningsvilja och betalningsförmåga är återkommande teman som byggherrar och kommuner tar upp i intervjuerna. Att betalningsförmågan finns behöver inte betyda att betalningsviljan finns. Medan betalningsförmågan är nära sammankopplad med utvecklingen på arbetsmarknaden är betalningsviljan istället kopplad till vad människor väljer att prioritera. Byggherrar har uppgett att många projekt konkurrerar med varandra om samma kunder. Det spelar därför stor roll vad som kommer ut på marknaden i stadsdelen, staden och regionen. Det geografiska läget har stor inverkan på betalningsviljan. Vidare menar byggherrar att mer centrala projekt kan minska efterfrågan i mindre centrala och oexploaterade lägen.

Majoriteten av de genomförda projekten som Länsstyrelsen har undersökt har varit bostadsrätter. Byggherrarna betraktar i en del fall projekten som misslyckade då försäljningen har gått trögt och flera bostäder fortfarande är osålda. Byggherrar uppger inte sällan att potentiella köpare istället väljer en nyproducerad hyresrätt framför bostadsrätt. I de fall projekten har kommit igång och ansetts lyckade har det berott på rätt tajming mellan detaljplan och genomförande i en tid när kundgruppens efterfrågan var stor.

Alla anser sig ha gjort vad de kan

Länsstyrelsen har frågat om byggherrar respektive kommuner hade kunnat göra på något annat sätt för att underlätta byggnation. Både byggherrar och kommunen har svårigheter att besvara frågan och menar att det är lätt att vara efterklok.

Reflektioner i efterhand på kommunen

Både byggherrar och kommuner har svarat att kommunen har gjort vad den har kunnat för att underlätta byggnation. Flera byggherrar i genomförda projekt lyfter fram det goda samarbetet med kommunen som en framgångsfaktor. Kommunen har enligt uppgift varit flexibel och hjälpsam samt generös i kostnadsansvar för exempelvis marksanering. Kommunen har generellt haft bra dialog med byggherren som i sin tur då kunnat anpassa projektering efter detaljplan och därmed pressa kostnaderna. I dessa detaljplaner finns dock även projekt med oexploaterad mark, en bra dialog kan alltså vara en viktig framgångsfaktor men ingen garant för ett lyckat projekt.

I de fall som byggherrar har haft negativa synpunkter på kommunen, handlar de exempelvis om olika besked mellan förvaltningar, att detaljplanen är för styrd, att vägar och allmän platsmark (exempelvis park eller torg) inte har ställts i ordning som planerat eller att planprocessen har varit utdragen. De problem som kommunen har beskrivit handlar exempelvis om att detaljplanerna inte har vite kopplat till sig, att kommunen hade kunnat ha andra principer för markindelning, behållit rådgivningen över marken och jobbat med en mer generell detaljplan.

Reflektioner i efterhand på byggherren

De allra flesta byggherrar anser att de har gjort vad de kan för att underlätta byggnation. Någon byggherre har nämnt att den kunde ha varit med i planprocessen och någon annan att andra projekt kom emellan.

Flera byggherrar med genomförda projekt berättar att de arbetat som vanligt i sin projektorganisation och byggstartat vid uppnådd försäljningsgräns. En byggherre berättar om vikten av att vara lyhörd för efterfrågan och att anpassa produkten efter målgruppens behov. Någon byggherre menar att projektet kom igång inom kommunens tidsgräns på grund av vite kopplat till planen.

Få kommuner har besvarat frågan om eventuella synpunkter på byggherren men här är det lika många som har svarat att byggherren har gjort vad den kan som omvänt. En kommun har lyft fram att byggherren möjligen hade kunnat vara modigare och en annan, att byggherrarna i samma projekt borde ha fört dialog och samordnat sig med varandra tidigare.

Synpunkter på bestämmelser i detaljplan

Flera byggherrar har synpunkter på planbestämmelser i detaljplanen.

Främst berör synpunkterna gestaltningskrav som de anser fördyrar och hindrar en flexibel användning. Det kan handla om materialval, taklutningar och genomgående entréer, antingen genom planbestämmelser eller genom kvalitetsprogram. Näst vanligaste synpunkten gäller buller följt av krav på parkering. Andra faktorer som byggherrar har nämnt som försvårande är krav på lokaler i bottenvåningen samt storleken på

f_1, f_1, q	Utformningsambitioner som styrs i detaljplanen, placeringar, takfärger och fasadfärger, kan vara kopplade till en viss tid och detaljplanen kan lätt bli omodern och svår att genomföra.
buller	Skapar god boendemiljö men gör det svårt att bygga mindre bostäder.
BH ₁	Bostäder, endast handel i bottenvåning. Det kan vara svårt att hyra ut på den lokala marknaden.
parkering	För mycket parkering och underjordiskt garage fördyrar avsevärt.

Krav i detaljplan kan försvåra byggnation

byggrätten som etappindelning. Värt att notera är att dessa synpunkter även har framförts av byggherrar i genomförda projekt och att det således inte är faktorer som avsevärt försvårar byggnation.

Även kommuner uppger ibland att krav på gestaltning, parkering och kommersiella lokaler i bottenvåningen är något som kan ha försvårat projektens genomförande.

Länsstyrelsen vill dock förtydliga att planbestämmelser gällande exempelvis buller är lagkrav för att säkerställa en god boendemiljö.

Buller

Trots att många byggherrar har varit med under planprocessen har flera i efterhand konstaterat att detaljplanen har varit för detaljerad. Som exempel har byggherrar nämnt att det är svårt att ändra storlek eller hustyp i takt med att efterfrågan har förändrats. Svårigheterna beror ofta på bullerkrav. Detta kan innebära att enkelsidiga lägenheter mot bullrig sida (väg) inte är tillåtna och kan resultera i att lägenheter behöver vara genomgående och därför kan bli större och dyrare än önskat.

Parkering

En annan återkommande synpunkt handlar om parkering. Ibland kräver detaljplanen underjordiskt garage som byggherrar menar är fördyrande. I många fall ställer sig byggherrar även frågande till kommunens parkeringsnorm och antalet parkeringsplatser i den specifika detaljplanen. Byggherrar önskar en större flexibilitet, särskilt i lägen med god kollektivtrafik eller att andra lösningar som till exempel bilpool skulle kunna användas.

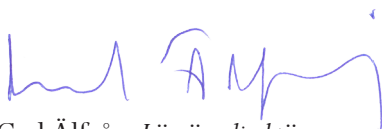
Kommersiella bottenvåningar

Några byggherrar nämner svårigheten att hyra ut kommersiella bottenvåningar till nyproduktionshyra. Det leder till att bostadsdelen försenas även om kunderna för just den finns. Samtidigt har byggherrar förståelse för dessa krav som bidrar till en blandad stad även om bostadsproduktionen till viss del hämmas.

Olika kunskap om planberedskapen

Länsstyrelsen kan konstatera att kunskapen om outnyttjade byggrätter skiljer sig mellan kommunerna. Några kommuner har goda kunskaper medan andra saknar detta. Andra kommuner har, eller håller på att arbeta fram bättre underlag vilket Länsstyrelsen ser mycket positivt på. Länsstyrelsens uppfattning är att kommunerna lägger stora resurser på detaljplaneläggning. En grundförutsättning för bättre planering är att i genomförandeprocessen kunna följa antalet färdigställda bostäder och ha statistik och information från byggherrar. God planering förutsätter också kunskap om den outnyttjade resurs som planlagd mark innebär. Länsstyrelsen har under våren 2014 påbörjat en kartläggning av den samlade planberedskapen i de skånska kommunerna. I kvalitetsgranskningen efterfrågas kommunernas specifika kunskap. Förhoppningen är att materialet ska bli ett användbart planeringsunderlag, både kommunalt och mellankommunalt, när det gäller bostadsförsörjning, klimatanpassning och hushållning med jordbruksmark.

Länsstyrelsen i Skåne län, 5 juni 2014



Carl Älfvåg, Länsöverdirektör

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING.....	3
BAKGRUND – DETTA ÄR SKÅNE.....	11
Befolkning	11
Bostäder	11
Bostadsmarknad.....	12
METOD	13
Syfte	13
Avgränsning och urval.....	13
Oexploaterade detaljplaner	13
Exploaterade detaljplaner.....	14
Intervjuer eller frågor på mail.....	15
RESULTAT– ICKE GENOMFÖRDA PROJEKT.....	17
Marknaden finns inte.....	19
Alla anser sig ha gjort vad de kan.....	22
Synpunkter på bestämmelser i detaljplan.....	23
Synpunkter på krav i exploateringsavtal	26
RESULTAT– GENOMFÖRDA PROJEKT	27
Marknaden både fanns och inte fanns.....	27
Det goda samarbetet är en framgångsfaktor.....	28
Synpunkter på bestämmelser i detaljplan.....	30
Synpunkter på krav i exploateringsavtal	30
HINDER FÖR ETT ÖKAT BOSTADSBYGGANDE I SVERIGE	31
Olika kunskaper om outnyttjade byggrätter.....	35
UNDERSÖKTA DETALJPLANER.....	36
INTERVJUADE.....	38

Bakgrund – Detta är Skåne

Befolkning

Stora delar av Skånes drygt 1 274 000 invånare bor i dag i kustnära områden och befolkningskoncentrationen är störst i de sydvästra delarnas tätorter med en polarisering mot Malmö och Lund. Även historiskt har befolkningen bott tätt i Skånes västra och södra delar. År 2012 bodde 89 procent av invånarna i tätorter. Skånes 33 kommuner är relativt små till sin yta, jämfört med många andra regioner i Sverige. I Skåne finns också en flerkärnighet som är unik bland landets övriga storstadsområden.

Skåne län är en av Sveriges viktigaste tillväxtregioner. Under 2000-talet har Skåne växt med i genomsnitt 10 700 personer per år. Den positiva befolkningsutvecklingen beror på att fler flyttar hit än härifrån och att fler föds än avlider. Befolkningen har under lång tid ökat i nästan alla Skånes kommuner.

Skåne har en högre andel ung befolkning mellan 20 och 40 år jämfört med hela riket.

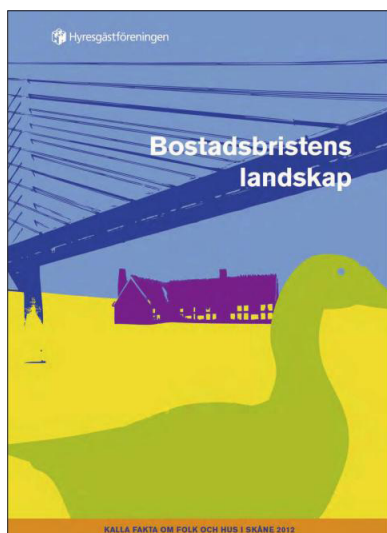
Sydvästra Skåne har en yngre befolkning än resten av länet medan nordvästra och sydöstra Skåne har en äldre befolkning. Jämfört med hela landet har Skåne en högre andel personer med utländsk bakgrund, det vill säga en person som är född utomlands eller har två föräldrar som är det. Även här finns skillnader inom länet, där framförallt personer med utländsk bakgrund finns i de västra delarna av Skåne.

Skånes folkmängd förväntas öka med drygt 105 000 invånare, eller 8,4 procent, till år 2021. Redan år 2016 förväntas folkmängden passera 1,3 miljoner invånare. Fram till år 2021 väntas medelåldern bara öka med mindre än ett halvt år, men antalet barn, äldre och personer i yrkesverksam ålder (20–64 år) kommer att öka medan antalet ungdomar i gymnasieåldern kommer att minska.

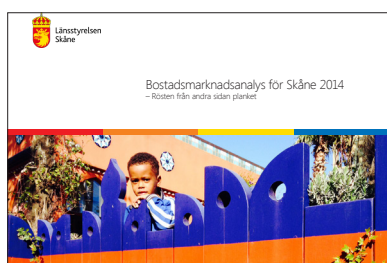
Bostäder

Det finns drygt 587 200 bostäder i Skåne, varav ungefär 54 procent finns i flerbostadshus och cirka 46 procent i småhus. Flerbostadshusen finns framförallt i de större kommunerna Malmö, Lund, Helsingborg och Landskrona i västra Skåne. I många mindre kommuner finns det framförallt småhus. I Sjöbo och Skurups kommuner är mer än 80 procent av alla bostäder småhus. Under 2000-talet har det färdigställts i genomsnitt drygt 3 400 bostäder per år. Nästan 53 procent av dessa nyproducerade bostäder finns i flerbostadshus, medan knappt 47 procent finns i småhus. 25 procent av den skånska byggnationen under 2000-talet har skett i Malmö stad. Region Skåne uppger att det skulle behöva byggas ungefär 5 000 bostäder per år, för att bostadsbyggandet ska vara i takt med befolkningsökningen.





Bostadsbristens landskap



Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014



Skånes befolkningsprognos

Bostadsmarknad

Bostadsmarknaden handlar om matchningen mellan dem som vill ha och behöver en bostad (efterfrågan) och de bostäder som kommer ut till försäljning eller uthyrning (utbud). Enligt kommunernas svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät har den skånska bostadsmarknaden i flera år präglats av brist på bostäder och efterfrågan är större än utbudet på vissa typer av bostäder och i vissa lägen i Skåne. Sedan år 2005 har 25 av länets 33 kommuner rapporterat brist på bostäder i den egna kommunen. År 2013 skedde dock en förändring när endast 16 kommuner bedömde att det var brist på bostadsmarknaden. Samtidigt uppger dock så många som 32 kommuner att de har brist på hyresrätter. År 2014 har 20 kommuner bedömt att de har brist på bostäder. Det råder framförallt brist på hyresrätter i de större städerna, där det också finns högskolor och universitet, vilket präglar vilka som bor och flyttar dit. Bristen på hyresrätter slår hårt mot socioekonomiskt svaga grupper, exempelvis hemlösa, unga vuxna, studenter, nyanlända flyktingar, personer som utsätts för våld av närstående, funktionsnedsatta och äldre. Av Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning av hemlöshet 2011 framgår att cirka 5 000 personer identifierats som hemlösa i Skåne. Mörkertalet är stort, bland annat omfattas inte personer som inte är folkbokförda eller inte har varit i kontakt med någon myndighet. Knappt 1 040 personer var hemlösa i Malmö stad år 2011. Malmö stad konstaterar att ökningen inte finns bland hemlösa med missbruksproblem utan i den grupp som är hemlösa till följd av bostadsbristen.

Avsnittet bygger på uppgifter från:

Hyresgästföreningen, 2012, *Bostadsbristens landskap*

Länsstyrelsen, 2014, *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014*

Region Skåne, 2012, *Skånes befolkningsprognos, 2012–2021*

Statistiska Centralbyrån, 2014, www.scb.se

Metod

Länsstyrelsen Skåne fick i oktober 2013 i uppdrag av Socialdepartementet, att undersöka varför detaljplanelagd mark för bostäder inte har blivit bebyggd i åtta av Skånes kommuner. Uppdraget heter *Uppdrag angående viss icke-ianspråktagen detaljplanelagd mark för bostadsändamål* med nummer S2013/6822/PBB (delvis) och har redovisats den 28 mars 2014. Detta är Länsstyrelsen Skånes fortsättning på studien i vilken även faktorer som gör att projekt kommer igång har undersökts.

Syfte

Undersöka orsaker till varför oexploaterad detaljplanelagd mark för bostäder inte tas i anspråk samt identifiera framgångsfaktorer till varför andra projekt kommer igång.

Avgränsning och urval

Telefonkontakt med kommuner för att spåra detaljplaner

Länsstyrelsen har gjort avgränsningen att detaljplanerna ska ha vunnit laga kraft mellan åren 2001 och 2011. Tidigt i undersökningen försökte Länsstyrelsen få fram outnyttjade byggrätter med hjälp av data från Lantmäteriet. Länsstyrelsen har sökt efter detaljplaner från denna tid som innehåller minst en fastighet med någon av följande typkoder: 210 (tomtmark till helårsbostad), 211 (tomtmark till fritidsbostad) och 310 (hyreshusenhet, tomtmark). Dessa typkoder indikerar att fastigheten är avsedd för bostäder men ännu är obebyggd (vore den bebyggd skulle den ha en annan typkod). Länsstyrelsen har gjort en testkarta över Lunds kommun men den har visat sig innehålla många fel varför Länsstyrelsen istället har valt att söka information hos kommunerna.

Oexploaterade detaljplaner

För att få information om outnyttjade byggrätter har Länsstyrelsen under senhösten 2013 telefonledes sökt de kommuner som växer befolkningsmässigt, där många detaljplaner har tagits fram och där bostäder har färdigställts. Länsstyrelsen har fokuserat på outnyttjade byggrätter i centralorter eller andra orter med god kollektivtrafik. Utifrån dessa samtal har Länsstyrelsen sedan valt åtta kommuner för



fördjupade samtal. I efterhand har det visat sig att fler kommuner hade varit aktuella att undersöka om relevant underlag hade kommit Länsstyrelsen till del tidigare. Valda kommuner ligger i västra Skåne med undantag för Sjöbo. Samtliga av studiens utvalda kommuner utom Helsingborg och Sjöbo ingår i SCB:s begrepp Stormalmö.

Inom parentes är antalet detaljplaner i urvalet.

Urval i de större kommunerna

Länsstyrelsen har valt detaljplaner som har vunnit laga kraft mellan åren 2001 och 2011. I de större kommunerna har urval gjorts utifrån samtal med kommunala tjänstemän. Länsstyrelsen har valt bort detaljplaner som har en tänkt etappindelning och i vilken utbyggnaden går som planerat eller något långsammare. Planer med få byggrätter (upp till tio bostäder) har också valts bort utifrån Socialdepartementets uppdragsformulering om att detaljplanerna ska ha stor betydelse för bostadsförsörjningen.

Malmö

Från Malmö stad finns information om samtliga laga kraftvunna detaljplaner för bostäder mellan åren 2009 och 2011. Dessa detaljplaner avser både småhus och flerbostadshus. Länsstyrelsen har valt bort detaljplaner med småhus, detaljplaner med flerbostadshus som har ett litet antal obebyggda bostäder, en stor detaljplan med 1 650 bostäder med etappindelning samt detaljplaner där har byggnation påbörjats. Det innebär att nio detaljplaner med flerbostadshus har valts, varav samtliga har vunnit lagakraft 2010 och 2011. I samtal med Malmö stads exploateringsavdelning, har Länsstyrelsen fått kunskap om ytterligare en detaljplan som har varit av intresse för undersökningen. Detaljplanen i fråga, vann laga kraft 2007 och avviker därför från övriga detaljplaner. Det totala urvalet i Malmö stad har därmed blivit 10 till antalet.

Helsingborg

I Helsingborgs stad finns information om samtliga 22 detaljplaner som har vunnit laga kraft mellan åren 2005 och 2011 och som inte har nått full exploatering. Detaljplanerna innehåller sammanlagt drygt 1 700 outnyttjade byggrätter. I samtal med kommunens tjänstemän har Länsstyrelsen gjort ett urval på fem detaljplaner med flerbostadshus.

Lund

Lunds kommun arbetar för närvarande med en inventering av kommunens detaljplaner för att få bättre kunskap om var i skedet mellan idé och färdigbyggd bostad de befinner sig. Kommunen räknar med att kunna slutföra projektet under våren 2014. Länsstyrelsen har fått information om laga kraftvunna, outbyggda detaljplaner mellan åren 2001 och 2011 och har utifrån detta gjort ett fördjupat urval. Även här har Länsstyrelsen valt bort stora detaljplaner med en planerad, etappvis utbyggnadstakt. Detaljplanerna som har valts har vunnit laga kraft mellan åren 2006 och 2011.

Urval i de mindre kommunerna

Länsstyrelsen har undersökt nästan alla detaljplaner i de mindre kommunerna.

Exploaterade detaljplaner

För att spegla resultaten av de oexploaterade detaljplanerna har Länsstyrelsen också undersökt framgångsfaktorer till byggnation genom stickprov på genomförda projekt i samma åtta kommuner med oexploaterad mark. I dessa projekt har Länsstyrelsen endast intervjuat privata byggherrar. Allmännyttan har istället hörts i en parallell undersökning.

Länsstyrelsen har gjort urvalet av projekt i flera steg

I första hand har Länsstyrelsen valt lyckade projekt inom de detaljplaner som undersökts i egenskap av att de inte är fullt outbyggda. Detta för att fånga så lika geografiska och marknadsmässiga förutsättningar som möjligt mellan projekt som har kommit igång och projekt som ännu inte har kommit igång.

I andra hand har Länsstyrelsen valt att intervjua byggherrar som varit involverade i de oexploaterade detaljplanerna, och som har byggt bostäder i andra projekt i kommunen. Detaljplanerna ska då ha vunnit lagakraft mellan åren 2001 och 2011 för att de ska vara så jämförbara som möjligt med övriga valda projekt. Länsstyrelsen har valt att intervjua samma företag som i de oexploaterade detaljplanerna för att kunna ställa frågor om relationen mellan de två projekten trots de olika geografiska och därmed marknadsmässiga förutsättningar.

I tredje hand har Länsstyrelsen vänt sig till kommunen om det saknas projekt i de tidigare undersökta detaljplanerna eller om de byggherrar som har intervjuats i undersökningen med byggda projekt inte har haft fler projekt mellan åren 2001 och 2011. Länsstyrelsen har sedan slumpvis valt ett färdigställt projekt.

Intervjuer eller frågor på mail

Strävat efter totalundersökning

Länsstyrelsen har strävat efter att göra en totalundersökning i vilken alla som har kunskap om hinder och framgångsfaktorer skulle ha möjlighet att ge sin bild. Det gäller med undantag för Malmö stad, där Länsstyrelsen på grund av tidsbrist inte har intervjuat kommunens planeringsavdelning utan istället koncentrerat sig på exploateringsavdelningen som är närmast kopplad till genomförandet.

Tid hos informanterna har styrt metoden: personlig intervju, telefonintervju eller mail. Länsstyrelsen har använt olika metoder; personlig intervju, telefonintervju eller frågor via mail, beroende på mängd tid som informanter och tjänstemännen på Länsstyrelsen har kunnat avsätta. Det hade varit en fördel om samma metod hade kunnat användas konsekvent genom hela studiens intervjudel. Länsstyrelsen har dock på grund av snäva tidsramar och stort urval av detaljplaner, tvingats övergå från personliga intervjuer till telefonintervjuer under arbetets gång. Med de sju byggherrarna i genomförda projekt har Länsstyrelsen endast använt sig av telefonintervjuer.

Länsstyrelsen har träffat 18 tjänstemän från berörda kommuner, samt genomfört telefon- och mailintervjuer med ytterligare sju tjänstemän, som är eller har varit inblandade i plan- eller genomförandeprocessen. De flesta detaljplaner i urvalet har en eller flera byggherrar kopplade till sig, men det finns också detaljplaner som har initierats av kommunen och där byggherre inte funnits med under planprocessen. I den mån Länsstyrelsen har fått kännedom om tidigare berörda byggherrar har även dessa intervjuats. I vissa planer har flera byggherrar varit inblandade och sammanlagt har Länsstyrelsen intervjuat byggherrar i 47 genomförda projekt och sju i genomförda projekt. Byggherrarna består av 34 unika företag. Totalt har 60 personer från byggherrarna gett Länsstyrelsen information, främst via telefonintervjuer och en handfull genom mail eller personlig intervju. Sammanlagt har Länsstyrelsen intervjuat 85 personer från byggherrar och kommuner.

Olika mycket information vid personlig intervju, telefonintervju och mail
Länsstyrelsen har tillbringat olika mycket tid med informanterna beroende på intervjumetod. Länsstyrelsens erfarenhet är att den mest omfattande informationen har kommit fram vid personliga intervjuer eller vid planerade telefonintervjuer.
Länsstyrelsen har upplevt att planerade telefonintervjuer har motsvarat en personlig intervju, medan en kort telefonintervju, där informanten inte har haft så mycket att säga, har motsvarat svar på mail.

Bortfall

Länsstyrelsen har tagit bort två av de valda detaljplanerna i Lunds och i Burlövs kommuner, på grund av bristfällig information och svårigheter att nå byggherrar.
I studien av genomförda projekt har även Staffanstorps kommun fallit bort då Länsstyrelsen inte har fått fram uppgifter om färdigställda projekt.

Öppna intervjuer med intervjumall som grund

För intervjuerna har två olika intervjumallar använts, en för kommunerna och en för byggherrarna. Intervjuerna har varit öppna riktade och mallen har fungerat som en grund där informantens svar har lett till följdfrågor. Länsstyrelsen har inte alltid hållit sig strikt till intervjumallarna utan istället resonerat för vikten att få lite information framför ingen alls, samt att fånga sammanhang och orsaker snarare än följa intervjumallen. I de fall frågor har ställts via mail, har inte samma möjlighet till vidarutveckling av svaren givits. Om svaren har varit mycket korta har informanten dock uppmanats att utveckla dem. Frågorna har handlat om varför specifika detaljplaner har eller inte har bebyggts och om det finns krav eller regler som har fördröjt eller försenat projektet respektive faktorer som underlättat byggnation. Uppdraget har handlat om att belysa hinder och framgångar efter planprocessen, men eftersom den kan ha haft inverkan på genomförandet har frågorna också berört planarbetet.

Bearbetning efter intervjuerna

Under intervjuerna har Länsstyrelsen fört anteckningar som sedan har renskrivits. För att kunna jämföra, analysera och dra slutsatser har intervjuermaterialet sedan kvantifierats. Detta har skett genom att lista fakta om varje specifik plan och tillhörande svar i ett excel-dokument. Svaren redovisas i resultatdelen uppdelat i kategorierna *icke genomförda* samt *genomförda projekt*. Länsstyrelsen vill dock påpeka att det är svårt att göra generella jämförelser av alla detaljplaner, eftersom varje plan har sitt specifika sammanhang i den kommunala kontexten, det geografiska läget och de planspecifika förutsättningarna.

Redovisning av materialet

Länsstyrelsen har valt att inte redovisa sammanfattningar för varje enskild detaljplan, utan bedömt att svaren inte hade varit lika öppenhetliga om de skulle kunna härledas till en specifik detaljplan. Det har varit viktigare att hitta generella mönster, snarare än att kunna härleda svaren till specifika detaljplaner. Länsstyrelsen har valt att illustrera delar av intervjuerna med referat i resultatdelen.

Resultat – icke genomförda projekt

Många vann laga kraft 2010 och 2011

Länsstyrelsens urval har bestått av 34 detaljplaner men på grund av bristfällig information och svårigheter att nå berörda byggherrar har Länsstyrelsen valt bort två av dessa. Det innebär att undersökningen baseras på svar om 32 detaljplaner. Av dessa är många relativt nya, 20 av 32 vann laga kraft mellan åren 2010 och 2011. Resten fördelar sig relativt jämt mellan åren 2006 och 2009. En detaljplan är från 2004.

32 detaljplaner men 33 där byggherren är inkopplad

I vissa planer har flera byggherrar varit berörda och sammanlagt har Länsstyrelsen intervjuat byggherrar i 47 projekt i 32 detaljplaner. Sju av 47 har tidigt tackat nej till kommunens förfrågan att bebygga marken. Sju av de resterande 40 är projekt som inte har blivit av, eftersom fyra byggherrar har sålt marken, en har lämnat tillbaka markreservationen, en håller på att gå i konkurs och en har inriktat projektet på hotellverksamhet. Sammanfattningsvis är det alltså 33 projekt där byggherren fortfarande är inkopplad.

Fler svar än detaljplaner

Antalet svar är inte detsamma som antalet detaljplaner. Detta kan göra att en plan med många byggherrar därmed får ett större genomslag bland svaren i de fall dessa olika byggherrar har samma synpunkter. De byggherrar som endast har varit lätt berörda och de byggherrar som inte längre är kvar i genomförandeprocessen, har av förklarliga skäl ibland haft väldigt knapphändiga svar om varför projekten har avstannat. De har heller inte kunnat utveckla svar på vilken upplåtelseform eller hustyp deras eventuella exploatering skulle innebära. Under pågående arbete har det visat sig att några av projekten delvis är utbyggda. Länsstyrelsen vill därför uppmärksamma läsaren på att alla projekt inte är helt outbyggda.

Få har överklagats

Fem detaljplaner har överklagats. Det innebär att långa planprocesser på grund av överklagandeförfaranden är ovanligt bland de undersökta detaljplanerna. En del byggherrar menar dock att planprocessen ändå har tagit längre tid än planerat, även om detaljplanen inte har blivit överklagad.

Många har genomförandetid kvar

27 detaljplaner har genomförandetid kvar, varav sex går ut i år eller nästa år. Fem detaljplaner har med andra ord ingen genomförandetid kvar, vilket innebär att den rättighet som planen medgav, inte längre finns kvar och att kommunen kan upphäva eller göra om planen.

Många detaljplaner innebär förtätning och är detaljerade

Enligt Länsstyrelsens bedömning är åtta detaljplaner framtagna på jungfrulig mark. Resterande 24 detaljplaner finns därmed inne i städer och tätorter på mark som oftast tidigare har varit planlagd, exempelvis för industri. Länsstyrelsen har vidare bedömt att majoriteten av plankartorna är detaljerade när det gäller utformning.

Flest detaljplaner för flerbostadshus

24 detaljplaner medger flerbostadshus och 10 detaljplaner medger småhus (radhus, kedjehus och villor). Några detaljplaner medger därmed både flerbostadshus och småhus.

Mest bostadsrätter

En större detaljplan kan innehålla flera projekt med olika byggherrar och upplåtelseformer. Bostadsrätt (15 projekt) är den vanligaste upplåtelseformen följt av äganderätt (12 projekt) och hyresrätt (nio projekt).

Byggherre är ofta med i planprocessen

18 detaljplaner har tagits fram på privat mark och 14 detaljplaner på kommunal mark. I 29 detaljplaner har en eller flera byggherrar varit med under planprocessen. I 19 detaljplaner har byggherren initierat planprocessen och varit med under hela processen. I 10 av de 13 detaljplaner som kommunen har initierat, har byggherre kommit med under planprocessen. Resterande tre detaljplaner har kommunerna tagit fram för att skapa planberedskap. I nio projekt har en byggherre köpt mark efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Många stora byggherrar

Sammanlagt har Länsstyrelsen varit i kontakt med representanter för 47 byggherrar kopplade till 32 detaljplaner. I dessa finns 33 projekt där byggherren äger mark, har en markanvisning eller en tomträtt. 12 av projekten drivs av Sveriges fyra största byggherrar (Peab, JM, Skanska och NCC i förekommen ordning). Sammanlagt har 23 av de 33 projekten, byggherrar som är verksamma i hela landet. Sex projekt har skånebaserade byggherrar och fyra har byggherrar som bara finns i den aktuella kommunen. Bland aktuella projekt finns ett allmännyttigt bostadsbolag.

Nyckeln är långsiktighet och att bygga för egen förvaltning

Alla åtta kommuner utom Staffanstorps och Sjöbo har (minst) ett allmännyttigt bostadsföretag. Sjöbo har dock ett allmännyttigt fastighetsbolag som äger och förvaltar kommunens lokaler som exempel skolor och äldreboenden. Detta företag äger och förvaltar även bostäder. Då allmännyttorna har varit så lågt representerade, har Länsstyrelsen valt att kontakta dem för kompletterande perspektiv. Tre företag har svarat, två har blivit intervjuade över telefon och ett svarade kort via mail.

Samtliga hörda allmännyttor uppger att de bygger för egen förvaltning och därför kan tänka långsiktigt. Två allmännyttor lyfter fram den breda beställarkompetensen och att det mesta hanteras inom den egna organisationen. De nämner också en stor efterfråga på hyresrätter. Det ena företaget har en lång kö av personer, vilket gör risken för vakanser låg. Det andra, mindre bolaget som verkar där det statistiskt sett är sämre betalningskraft jämfört med hela landet, talar om att den lokala marknaden är relativt liten och att den, trots ett uppdämt behov av bostäder, inte klarar så många projekt per år.

Allmännyttan arbetar långsiktigt. Börsbolag har inte den långsiktigheten.

Marknaden finns inte

Nästan alla svarar att marknaden inte finns för projektet

Den ekonomiska konjunkturen är den enskilt viktigaste orsaken till att byggnation inte har kommit igång, enligt både byggherrar och kommuner.

Inte tillräckligt med kunder

För att byggherren ska byggstarta ett projekt behöver en viss andel vara såld eller uthyrd. Denna andel varierar beroende på ekonomisk konjunktur, i lågkonjunktur behöver en större andel vara tecknad för byggstart än i högkonjunktur. De nivåer som byggherrar har nämnt ligger på 50–60 procent. För de flesta av de undersökta projekten uppges det inte finnas tillräckligt med kunder, det vill säga byggherrarna får inte tillräckligt stor andel såld eller uthyrd för att våga byggstarta. Några byggherrar har beskrivit att detaljplanen har blivit färdig i en annan ekonomisk konjunktur och att kundgruppen som byggherren då förutsett inte finns idag.

Äldre villasäljare och unga barnfamiljer är målgrupper i många projekt

Alla byggherrar har inte specificerat en särskild målgrupp för sina projekt, men i de fall en målgrupp finns är den oftast äldre (55 år och äldre) och unga i familjebildande ålder. Den äldre gruppen beskrivs bo i stora avbetalade småhus och efterfråga ett mindre och mer bekvämt boende. Den yngre gruppen beskrivs som förstagångsköpare. Vissa byggherrar lyfter även fram en blandad målgrupp. I något fall beskrivs målgruppen mer som personer med en urban livsstil, snarare än en viss ålderskategori. Ett projekt handlar om studentbostäder.

Skillnad mellan betalningsförmåga och betalningsvilja

Några byggherrar nämner specifikt att kunder kan ha svårt att klara bankernas lånekrav på att ha 15 procent i kontantinsats. Hushåll kan ha goda inkomster utan att leva upp till detta krav på tillräckligt sparande. Detta har lett till att förstagångsköpare har minskat i nyproducerade bostäder. De byggherrar som Länsstyrelsen intervjuat har också angett att deras målgrupp, äldre villasäljare, hellre bor kvar i sina stora och billiga bostäder än flyttar till mindre och dyrare nyproducerade bostäder. Flera byggherrar har uppgett att villasäljarna många gånger har betalningsförmåga att efterfråga ett annat boende men saknar viljan. Betalningsvilja och betalningsförmåga är återkommande teman i intervjuerna. Att betalningsförmågan finns behöver inte betyda att betalningsviljan finns. Medan betalningsförmågan är nära sammankopplad med utvecklingen på arbetsmarknaden är betalningsviljan mer kopplad till vad människor väljer att prioritera. Här spelar även normer en stor roll och vad som anses vara socialt accepterat i samhället eller i den sociala grupp man tillhör.

Spelar roll vilka andra projekt som byggs

Flera byggherrar uppger att många projekt konkurrerar med varandra om samma kunder. Det spelar därför stor roll vad som kommer ut på marknaden i stadsdelen, staden och regionen. Det geografiska läget i regionen är en stor påverkansfaktor på betalningsviljan. Vidare har byggherrar menat att mer centrala projekt kan minska efterfrågan i mindre centrala och oexploaterade lägen.

Felaktig förväntan på kostnader i nybyggda bostäder

Några byggherrar och kommuner uppger att det finns en felaktig förväntan hos människor på vad en ny bostad kostar. De menar att förväntningar på vad många är beredda att betala för en ny bostad är lägre än vad nyproduktion kostar.

Samma målgrupp i nybyggda hyresrätter som bostadsrätter

Byggherrar ser ofta samma målgrupp oavsett om det handlar om hyresrätt eller bostadsrätt. Några byggherrar menar att de som hyr möjligen är än mer välbärgade, att de har höga inkomster men kanske inte sparat kapital och kan därför inte ta banklån på grund av hårda bankkrav. De som köper bostadsrätterna har däremot pengar i större utsträckning, eftersom de ofta har sålt ett tidigare ägt boende. Några byggherrar nämner att de som tidigare köpt sin bostad nu vänder sig till hyresrätten på grund av krav på 15 procents egenfinansiering vid köp.

Vänta på kunderna eller anpassa produkten

Länsstyrelsen har bedömt att 17 byggherrar väntar på kunderna för att komma igång. Det finns dock byggherrar som vill ändra hustyp, upplåtelseform eller storlek för att hitta andra kunder. Några byggherrar har nämnt att de vill ändra upplåtelseform för att anpassa sig till andra marknadsförutsättningar, från äganderätt till bostadsrätt och från bostadsrätt till hyresrätt. Andelen bostadsrätt och hyresrätt har i något fall också ändrats till fler hyresrätter än vad som var tänkt från början. Ibland är det svårt att ändra hustyp och storlek på grund av en detaljerad detaljplan, att byggherren har köpt marken till ett högt pris eller att markarbeten redan har gjorts. I flera fall har byggherren varit med under planprocessen och fått detaljplanen skräddarsydd för sitt dåvarande projekt. Länsstyrelsen bedömer att tolv projekt är på gång. Utöver de tre detaljplaner där byggherre saknas, bedömer Länsstyrelsen att ytterligare två projekt är vilande.

Detaljplanernas olika läge i de större kommunerna

Länsstyrelsen har bedömt att de flesta detaljplaner ligger i det som brukar anses vara heta lägen, i innerstadslägen i de större städerna eller centralt, nära god kollektivtrafik i mindre orter inom pendlingsavstånd till de större städerna. Några detaljplaner ligger i utkanten av städerna eller i mindre orter. Länsstyrelsen konstaterar att byggherrar upplever brist på kunder som kan och vill betala för den aktuella produkten. Det gäller såväl i innerstadslägen i Malmö som i utkanten av en mindre ort inom pendlingsavstånd till de större städerna.

Nedan följer referat av det som kommit fram i samtalen

–Byggherre

Anledningen är densamma som för alla andra, konjunkturläget och att det är svårt för kunder att få lån i bank sedan bolånetaket infördes 2010. Nu arbetar vi om bostäderna mot en högre exploateringsgrad med fler, mindre och billigare hus.

Området upplevs av många som udda och därför är det svårt att sätta det pris som krävs för nyproduktion.

Alla konkurrerar om samma kunder och den lokala marknaden är begränsad. Två andra projekt på den lokala marknaden blev nyligen färdigställda. Om inte de hade byggts, kanske vi hade kommit igång.

Kravet på 15 procent eget kapital slog hårt mot kunderna och det finns i princip inga förstagångsköpare längre. Inte ens de som har hög lön, eftersom de har för litet sparat. Människor som tidigare köpte sitt boende, efterfrågar nu hyresrätter. Det handlar bara om marknaden, detaljplanen är inte dålig och vi vill bygga.

Den produkt som ritades under planprocessen tilltalade både oss och kommunen men när vi senare tittade på prisbilden hade marknaden förändrats och vi hann inte fånga upp förändringen. Det gjordes tappra försök för att få det att fungera men sedan projekterades husen om.

Ingen vill vara först på plats och behöva stå ut med byggtrafik, byggnation och anläggningar runt om. Det finns fortfarande ett antal osålda bostäder i närområdet, vilket gör oss försiktiga. I många projekt är det samma målgrupp, villasäljare, som är kapitalstarka och har råd, eftersom de har med sig ett boende innan i karriären. Det är inte så lätt för nybildande familjer att lägga upp pengarna och kontantinsats.

Det handlar om finansiering och att vi precis har byggt klart ett mindre projekt. Detta projekt tog hela efterfrågan på nybyggda bostäder och det krävs några år innan den efterfrågan har byggts upp igen. De som står i vår bostadskö efterfrågar billigare bostäder än de som byggs i nyproduktionen.

Finanskrisen 2008 förändrade efterfrågan på bostadsmarknaden. Priserna på bostäder gick ner och vi kunde inte lägga på ökade kostnader som kommit av exploateringsavtalet på kunden. Samtidigt märkte vi förändrade värderingar hos människor. Kunden blev mer urban och ville hellre flytta till förtätningsprojekt i större städer och i lägen där det finns bra kollektivtrafik än till ett mer perifert boende där hushåll är beroende av att ha två bilar. Mitt under finanskrisen var det viktigt att läget var rätt. Det var alltså flera anledningar till att projektet inte kom igång, dels projektspecifika kostnader och dels generella efterfrågan i utkanten av städer och tätorter.

Vi ingick ett avtal med kommunen om att bygga äganderätter och fick därmed betala ett högre markpris. Marknaden för äganderätt visade sig inte finnas och därför försökte vi förhandla ner priset och betala bostadsrättspris för marken och skapa en bostadsrättsförening. Det gick inte kommunen med på. Steg två var att försöka få in fler hus för att fördela markpriset mellan enheterna och på så sätt lösa ekvationen. Då ville kommunen ha mer betalt, vilket är en omöjlighet för projektet. Det hade varit önskvärt med en flexibilitet i markpris och upplåtelseformen för att bättre kunna hantera marknadssvängningar.

–Kommun

Marknaden för produkten finns inte för tillfället.

Mycket handlar om efterfrågan och förväntningar hos både konsument och byggherre om vad en ny bostad kostar respektive hur stor vinsten blir. Det är svårt att vara först i ett oexploaterat lägre. När andra tror på läget, då hänger den aktuella byggherren på. Alla byggherrar har hittat samma kund och om mycket liknande släpps på samma gång räcker kunderna inte till.

Alla anser sig ha gjort vad de kan

Länsstyrelsen har frågat om kommunen respektive byggherren hade kunnat göra på något annat sätt för att underlätta byggnation. Både byggherrar och kommuner har svarigheter att besvara frågan och menar att det är lätt att vara efterklok.

Reflektioner i efterhand på kommunen

Både byggherrar och kommuner har svarat att kommunen har gjort vad den kan. I de fall som byggherrar har haft synpunkter handlar de exempelvis om olika besked mellan förvaltningar, att detaljplanen är för styrd, att vägar och allmän platsmark (exempelvis park eller torg) inte har ställts iordning som planerat eller att planprocessen har varit utdragen. De problem som kommuner har beskrivit, handlar exempelvis om att detaljplanerna inte har varit kopplat till sig, att kommunen hade kunnat ha andra principer för markindelning, behållit rådgivningen över marken och eller jobbat med en mer generell detaljplanplan.

Reflektioner i efterhand på byggherren

De allra flesta byggherrar anser att de har gjort vad de kan för att underlätta byggnation. Få kommuner har svarat frågan men här är det lika många som har svarat att byggherren gjort vad den kan som omvänt. Någon byggherre har nämnt att den kunde ha varit med i planprocessen och någon annan att andra projekt kom emellan. En kommun har lyft fram att byggherren möjligen hade kunnat vara modigare och en annan, att byggherrarna i samma projekt kunde ha fört dialog och samordnat sig med varandra tidigare.

Nedan följer referat av det som kommit fram i samtalen

–Byggherre

Detaljplanen togs fram i tron om att det var lagom antal bostäder i projektet och att det var bra ur stadsbyggnads- och förvaltningssynpunkt. Exempelvis kan större etapper vara för mycket, eftersom ett större antal bostäder då behöver vara sålda för att få banklån. Detta kan ta tid och kunder som reserverat sig kan hoppa av under tiden.

Planprocessen tog jättelång tid. Under tiden gick vi in i andra projekt och när detaljplanen väl var färdig var andra projekt på gång. Därför såldes marken.

Vi tror inte att det är kommunens fel, eftersom allt är klart och vi har bygglov. Det är marknaden totalt som backat. Kommunen har gjort vad de kan och vi jobbar ihop med dem för att hitta en lösning.

Kommunen har gjort allt som står i deras makt, till exempel att göra detaljplaner. De har bjudit ut till bristningsgränsen och använt alla medel från politikernas sida.

Omständigheter som kommunen inte råår över, exempelvis bankernas krav på att låna upp 65 procent, påverkar.

Detaljplaner finns och här handlar det mer om ekonomiska förutsättningar. Det måste finnas underlag, kunder som efterfrågar och banker som finansierar. Den grundläggande förutsättningen är att någon vill äga hyreshus och bygga nya i kommunen.

–Kommun

Vi kan inte göra något, byggherren äger marken och det finns inget vite kopplat till detaljplanen.

Marknaden är standardsvaret. Anledningen till att projekt har stannat av är både sådant kommunen kan påverka och sådant kommunen inte kan påverka som exempel hyresregleringen och bankernas låneregler. Det finns ett glapp mellan politisk vilja och marknaden.

Synpunkter på bestämmelser i detaljplan

19 byggherrar har synpunkter på planbestämmelser i detaljplanen. Främst berör synpunkterna gestaltningskrav som de anser fördyrar och hindrar en flexibel användning. Det kan handla om materialval, taklutningar och genomgående entréer, antingen genom planbestämmelse eller genom kvalitetsprogram. Näst vanligaste synpunkten gäller buller följt av krav på parkering. Andra faktorer som byggherrar nämnt som försvårande är krav på lokaler i bottenvåningen samt storleken på bygggrätten som etappindelning. Även kommuner uppger ibland att krav på gestaltning, parkering och kommersiella lokaler i bottenvåningen är något som kan ha försvårat projektens genomförande. Länsstyrelsen vill dock förtydliga att planbestämmelser gällande exempelvis buller är lagkrav för att säkerställa en god boendemiljö.



Buller

Trots att många byggherrar har varit med under planprocessen har flera i efterhand konstaterat att detaljplanen har varit för detaljerad. Som exempel har byggherrar nämnt att det är svårt att ändra storlek eller hustyp i takt med att efterfrågan har förändrats. Svårigheterna beror ofta på bullerkrav. Detta kan innebära att enkelsidiga lägenheter mot bullrig sida (väg) inte är tillåtna och resulterar i att lägenheter behöver vara genomgående och därför kan bli större och dyrare än önskat.

Parkering

En annan återkommande synpunkt handlar om parkering. Ibland kräver detaljplanen underjordiskt garage som byggherren menar är fördyrande. I många fall ställer sig byggherren även frågande till kommunens parkeringsnorm och antalet parkeringsplatser i den specifika detaljplanen. Byggherrar önskar en större flexibilitet, särskilt i lägen med god kollektivtrafik eller att andra lösningar som till exempel bilpool skulle kunna användas.

Kommersiella bottenvåningar

Några byggherrar nämner svårigheten att hyra ut kommersiella bottenvåningar till nyproduktionshyra. Det leder till att bostadsdelen försenas även om kunderna för just den finns. Samtidigt har byggherrar förståelse för dessa krav som bidrar till en blandad stad även om bostadsproduktionen till viss del hämmas.

Nedan följer referat av det som kommit fram i samtalen

–Byggherre

Vi köpte marken i ett ganska högt kostnadsläge som gör att det är svårt att följa marknadsprisernas nedgång i projektet. Detaljplanen detaljstyr bostädernas innehåll och utseende, vilket gör att vi inte kan göra de förändringar som behövs för att anpassa bostäderna till vad marknaden är villig att betala.

Vi har tackat nej till projektet, eftersom det har inneburit för många risker. Detaljplanen är krånglig och styr bostädernas utseende, geometri och etappindelning. På grund av underjordiskt garage och bullerkrav måste byggherren byggstarta allt samtidigt. Detta leder till stora och dyra lägenheter.

Trots att vi var med och tog fram detaljplanen är den svår att bygga efter.

Detaljplanen är ambitiös och reglerad, vilket ger dyra lösningar. Vi visste om det från början men det är ändå ett gränsland. Vi måste få intäkter och det kan vara det lilla som gör det för dyrt.

Man kanske tror att planprocessen tar tio år, men den gick jättesnabbt. Vi tycker att det är bra att ha planberedskap, eftersom vi inte vet vilka detaljplaner som går snabbt och vilka som går långsamt.

Gestaltningsskrav begränsar användandet av marken och vi föredrar flexibla detaljplaner med mer handlingsutrymme i senare skeden. Förslaget grundas på en arkitekttävling med vissa gestaltningssidéer.

Den målgrupp som kunde bära en dyr detaljplan och ett dyrt exploateringsavtal finns inte. Det är därför svårt att bredda målgruppen.

Genomgående entréer gör att staden blir trevligare, men det fördyrar. Man kan behöva ställa sig den bostadspolitiska frågan: vad är viktigast, att få till fler bostäder eller en trevlig stad? Om bostäderna är viktigast kanske man måste göra avkall på vissa saker, exempelvis få tåla ett "tråkigare" stadsrum.

Detaljplanen är skraddarsydd och utifrån bullerproblematik går det inte att minska lägenheternas storlekar, eftersom bostäder inte kan vara enkelsidiga mot en bullrig gata. Vi anser att bullerkrav sätter stopp för små lägenheter.

En hörntomt i ett bullerutsatt läge innebär stora lägenheter. Vi menar att det kunde vara mer flexibelt, att man kunde se detta som tillfälligt boende där tekniska lösningar får användas. Samtidigt månar vi om bra boende men tror att detta kan uppnås även om det bullrar utanför fasad.

Det finns inte plats för parkering inom planområdet och vi skulle vilja ha ner parkeringsnormen, eftersom läget ligger centralt och nära god kollektivtrafik. Kommunen krävde ett längre avtal än vad fastighetsägare vi var i kontakt med till en början, ville gå med på. Till slut hittade vi en privat fastighetsägare som vi kunde hyra parkeringar av.

Kommersiell bottenvåning är trevligt, men hyran motsvarar inte vad det kostar. Det finns dessutom tomma, befintliga lokaler för handel i staden och då fungerar inte detta läge till nyproduktionskostnad. En bostadsrättsförening vill ofta inte heller ha med kommersiella bottenvåningar att göra, eftersom de har andra regler att följa än bostäder. Läget är annorlunda om man bygger kontor, där kommersiella lokaler i bottenvåningen tydligare berikar projektet. Egentligen ville vi inte ha lokaler i bottenvåningarna men detta gick inte igenom i detaljplanen.

Oron gäller inte bostäder, eftersom nästan alla bostäder som vi hittills har byggt är uthyrda. Däremot finns vakanser för handel som vi behöver fylla innan mer byggs. Konceptet bygger på handel i bottenplan och bostäder över.

Marknaden för kontor svek och kontor var en förutsättning för att bostäderna skulle bli mindre bullerutsatta. Bostäder utan kontor skulle bli för stora, genomgående och för dyra för det läget.

–Kommun

Det är inte taklutningen som avgör om det blir ett bra område eller inte. Kanske ska kommunen vara mer öppen för exploatörens arkitekter och att frågan om gestaltning skjuts från detaljplan till bygglov? Detaljplanen har haft en hög ambition som har blivit missriktad. Utformningsambitioner som styrs i detaljplanen som placeringar, takfärger och fasadfärger är kopplade till en viss tid och detaljplanen kan lätt bli omodern och svår att genomföra.

Detaljplanen arbetades fram i dialog med byggherrarna och skräddarsyddes efter de projekt som då var aktuella att genomföra. Sedan har marknaden ändrats och byggherrarna har velat ändra sina projekt, vilket inte har varit möjligt i alla fall.

Det finns inte så många outnyttjade byggrätter för flerbostadshus i attraktiva lägen, eftersom de attraktiva lägena faktiskt byggs. Det finns någon detaljplan i attraktivt läge som gjordes utan exploatör och som är svår att få bebyggd. Få exploatörer vill dock ta sig an en sådan detaljplan, eftersom den ofta är ganska reglerad med tanke på att många frågor som exempelvis buller och höjder, måste hanteras i centrala lägen. Om en byggherre har varit med i planprocessen finns ofta större förståelse till varför kommunen ställer vissa krav i detaljplanen.

Synpunkter på krav i exploateringsavtal

Några byggherrar har synpunkter kopplade till exploateringsavtalen. Det kan handla om att byggherren ska bekosta gator och allmän platsmark även utanför planområdet. Vissa byggherrar anser att kommunen ställer för höga krav på utformningen när kommunen inte ska bekosta. Högt markpris är också en synpunkt som byggherrar ibland lyfter.

Kommuner har sällan uppgett att exploateringsavtal har försenat projektet. I något fall nämner de utformningskrav av allmän platsmark men menar samtidigt att det stärker projektet på lång sikt.

Resultat – genomförda projekt

För att spegla svaren från aktörer i de oexploaterade detaljplanerna har Länsstyrelsen även valt att intervjua byggherrar om framgångsfaktorer för byggnation.

Kommunen har tagit initiativ

I fem av de sju genomförda projekten har kommunen tagit initiativ till detaljplanprocessen och byggherren har kommit med under planprocessen. I två projekt har byggherren initierat arbetet med detaljplanen och sedan varit kvar under hela plan- och genomförandeprocessen.

Mest bostadsrätter

Tre projekt innehåller endast flerbostadshus och två projekt innehåller bara småhus. I de resterande två projekten finns därmed både flerbostadshus och småhus.

Fem projekt innehåller bostadsrätter, två projekt innehåller äganderätter och ett projekt innehåller hyresrätter. Ett projekt innehåller både bostadsrätter och äganderätter.

Många detaljplaner innebär förtätning och är detaljerade

De sju detaljplanerna har vunnit laga kraft mellan åren 2004 och 2011. Två av dessa har blivit överklagade. Länsstyrelsen har bedömt att fem detaljplaner innebär förtätning medan två finns på jungfrulig mark. Länsstyrelsen har bedömt att sex av detaljplanerna är detaljerade och att en är flexibel. I något projekt är alla byggrätter byggda medan andra projekt kan vara en del av flera etapper.

Marknaden både fanns och inte fanns

De målgrupper som byggherrar har som fokus är framförallt äldre villasäljare från orten och barnfamiljer. Byggherrarna uppger att de har sett en marknad för projektet i planeringsstadiet. Några byggherrar har projekterat, planerat och genomfört projekt i en tid med ett uppdämt behov och en efterfrågan på bostäder på orten. En byggherre menar att läget har gjort att det har funnits intresse från kunder att betala de högre kostnader som nyproduktion brukar innebära jämfört med bostäder i det befintliga beståndet. En byggherre menar att projektet har tagit hela efterfrågan på den aktuella orten. En byggherre vittnar om en svår marknad på grund av den allmänna lågkonjunkturen och att det finns flera osålda lägenheter i projektet. Potentiella kunder väljer nyproducerade hyresrätter istället för bostadsrätter. En byggherre har nått framgång i projektet först efter att ha bytt produkt och upplåtelseform. Projektet har tidigare varit ute till försäljning i en annan upplåtelseform där resultatet inte var framgångsrikt.

Länsstyrelsen konstaterar att projekt som genomförts inte automatiskt är framgångsrika projekt. I två fall uppger byggherrarna att projekten har varit lyckade, eftersom bostäderna snabbt blivit sålda eller uthyrda. En byggherre uppger att det varit ett lyckat projekt när det genomfördes i mitten på 2000-talet men sannolikt inte skulle ha varit det idag. Ett projekt hade från början en annan upplåtelseform, men försäljningen gick trögt. Därför har byggherren valt att rita om projektet och byta

upplåtelseform. Projektet har då blivit framgångsrikt och genomfört. Tre byggherrar som har byggt bostadsrätter uppger att dessa projekt inte har varit särskilt framgångsrika. Det finns fortfarande osålda lägenheter i två av projekten och i det tredje har det varit svårt att få alla sålda. Dessa tre byggherrar menar att det hade varit mer ekonomiskt lönsamt att inte ha startat projekten. Två av dessa projekt ligger i de större städerna som en av byggherrarna, trots allt, pekar ut som en fokusområde i framtida projekt.

När projekten med bostadsrätter och äganderätter har sålt 30–50 procent av bostäderna, har projektet kunnat starta. Två aktörer med bostadsrätter menar att marknaderna utanför centrala Malmö och Lomma hamn, inte klarar av lika höga priser. Det har då gällt att hålla ingångsvärdena lägre på platser utanför dessa attraktiva lägen. Människors förmåga att betala är kopplat till bostadens läge, enligt dessa två aktörer.

Nedan följer referat av det som kommit fram i samtalen med byggherren

Nyckeln till framgång har varit att anpassa produkten till marknaden. Vi gick från äganderätt till bostadsrätt och erbjöd en enklare standard. Kunden har sedan själv kunnat höja standarden genom olika tillval.

Det har allmänt byggts många hyresrätter i området vilket försvårat för bostadsrätter. I Helsingborg och Malmö går det riktigt trögt för bostadsrätter, eftersom potentiella köpare istället väljer hyresrätter. Det är en speciell marknad, det går som tåget med bostadsrätter överallt men inte i Helsingborg och Malmö.

Det fanns ett uppdämt behov när vi startade projektet. Men projektet tog hela efterfrågan från äldre villasäljare från orten och försäljningen gick trögare ju längre tiden gick. På grund av finansiella skäl (flyttskatten) är det inte säkert att projektet hade kommit igång idag.

Det goda samarbetet är en framgångsfaktor

Gjorde kommunen på något särskilt sätt?

I två projekt har den kommunala inblandningen varit liten, enligt byggherren. I båda fallen har byggherren ägt marken samt tagit initiativ till att planlägga. Kommunen har inte behövt bygga ut någon infrastruktur för att det skulle vara möjligt att genomföra detaljplanen.

Tre byggherrar har lyft fram att kommunens inställning har varit positiv och att samarbetet mellan byggherren och kommunen har varit mycket bra. Kommunen har hjälpt till, varit flexibel och månat om att projekten skulle komma igång. Länsstyrelsen kan dock notera att det i dessa tre detaljplaner även finns icke genomförda projekt. Det innebär att en bra dialog mellan kommun och byggherrar, och mellan byggherrar och byggherrar i större projekt, är en viktig framgångsfaktor men ingen garant för att projekt ska komma igång, eller bli framgångsrika.

Gjorde byggherren på något särskilt sätt?

Flera byggherrar har uppgett att de arbetat "som vanligt" i sin projektorganisation för aktuella projekt, och att de har kommit igång så fort företaget nått den uppsatta försäljningsgränsen på 30–50 procent (gäller inte hyresrättsprojektet). När byggherren har sålt denna andel bostäder finns det generellt inte några tvivel om att starta projekten. Byggherrar har påpekat att det är lätt att vara efterklok och att om konjunkturen viker kan det vara svårt att exempelvis sälja bostadsrätter. Detta kan dock vara svårt att förutse när marknaden är bra i början på ett projekt. Ett företag har under försäljningen märkt att en av de två produkterna sålt bäst och har då valt att ändra fördelningen mellan de två produkterna och producera fler av den som sålde bäst.

En byggherre lyfter att branschen generellt arbetar på annat sätt då och nu. Idag arbetar byggherrar mer med undersökningar och analyser av vad målgruppen efterfrågar än vid tiden för projektet (sälj- och byggtid 2005, 2006 och 2007).

Nedan följer referat av det som kommit fram i samtalen med byggherren

Kommunen har varit väldigt måna om bra samarbete med oss. Vi har haft en bra dialog. Det har funnits stor öppenhet till exempel genom möjligheten att göra justeringar inom detaljplanen och enkelt bygglovsförfarande.

En framgångsfaktor att kommunen varit så pass delaktig. En eloge till kommunen!

Samarbetet med kommunen har varit bra. Kommunen köpte ett gammalt industriområde och tog delansvar för saneringen. Alla inblandade parter har delat på kostnader för att sanera marken, vilket har gynnat kalkylen i slutänden.

Parallellt med att ta fram detaljplan gjordes projektering vilket sparade kostnader. Det gjorde att vi fick med oss rätt höjdsättning, dagvattenproblematiken, terrassering med mera från början.

Kommunens inställning har varit en framgångsfaktor. Kommunen har varit väldigt måna om bra samarbete och dialog med oss. Projektet har förändrats mycket under resans gång, för att det skulle bli lättare att bygga. Flexibilitet i hantering och en detaljplanen har gjort det möjligt.

Det finns många generella orsaker till att projektet har kommit igång men en specifik orsak är kommunens öppna och flexibla förhållningssätt. De har haft tilltro till vår förmåga att arbeta fram en produkt som skulle bli möjlig att genomföra.

Synpunkter på bestämmelser i detaljplan

Fyra av fem byggherrar har svarat att de är nöjda med planprocessen. Fyra byggherrar uppger att de har synpunkter på bestämmelser i detaljplanen som kan upplevas som "försvårande". Bestämmelserna rör till exempel buller eller gestaltning. En byggherre lyfter Miljöprogram Syd som ett instrument som ger kvaliteter men också kostnader.

En byggherre menar att detaljplanens utformning har underlättat genomförandet, eftersom detaljplanen är flexibel och inte kräver underjordiskt garage.

Två byggherrar har tydligt uttryckt att de anser att detaljplanen är flexibel medan en byggherre berättade att detaljplanen var detaljerad.

Nedan följer referat av det som kommit fram i samtalen med byggherren

Det är bra att detaljplanen inte kräver underjordiskt garage. Detaljplanen är också flexibel vilket är bra eftersom vi då kan ändra på produkten.

Det fanns krav på gestaltning i detaljplanen som gjorde att vi fick rita om produkten.



Synpunkter på krav i exploateringsavtal

Fem byggherrar har svarat på frågan om de har synpunkter på exploateringsavtalet. Två byggherrar har inga synpunkter på exploateringsavtalet då det varken har förenklat eller försvårat att genomföra detaljplanen. Två byggherrar har positiva omdömen om exploateringsavtalet. Den ena eftersom kommun och byggherre har delat på kostnader för sanering av mark och den andra för att det har funnits ett kvalitetsprogram kopplat till exploateringsavtalet, vilket har gjort det möjligt att lägga vissa genomförandefrågor i kvalitetsprogrammet istället för i detaljplanen. En byggherre har uppgett att exploateringsavtalet endast tillfört kostnader i projektet.

Nedan följer referat av det som kommit fram i samtalen med byggherren

Exploateringsavtal gör inte produkten billigare. Kommunala särkrav ställer till det.

Samarbetet med kommunen har varit bra och vi har delat på kostnader för marksanering.

Hinder för ett ökat bostadsbyggande generellt i Sverige

Länsstyrelsen har frågat vilka förändringar som byggherrar och kommuner anser är mest angelägna för att öka bostadsbyggandet i Sverige. Inte alla byggherrar har besvarat frågan men det vanligaste svaret är att rikstäckande regler, det vill säga kommunala särkrav, borde tas bort. Tillgänglighets- och energikrav är de särkrav som vanligen har lyfts fram. Byggherrar nämner också att totalkostnaderna måste bli lägre och att lågkonjunkturen behöver vända. De lyfter även finansieringsaspekter, till exempel bankernas krav och villkor samt den så kallade flyttskatten. Byggherrar med genomförda projekt kritiserar långa planprocesser, kommunala särkrav och höga kostnader i exploateringsavtal.

De få kommuner som har besvarat frågan menar att konjunkturen behöver vända och totalkostnaderna minska.

Nedan följer referat av det som kommit fram i samtalen

Byggherre

Med en förändrad bostadsmarknad behöver det finnas en flexibilitet i detaljplanerna att kunna möta den. Under 1990-talet skedde ett generationsskifte och stor kunskap försvann från både byggherrar och kommuner och kunskapsbristen lever kvar än idag. Det är lätt att skylla på andra men branschen måste också vara självkritisk. Vi skulle behöva bli bättre på att få kommunen och arkitekterna att ta fram detaljplaner och planlösningar som är möjliga att genomföra.

Vi bekostar anläggandet av vägarna som kommunen sedan tar över driften för. Det gör att kommunen vill höja ribban när det gäller standard och kvalitet för exempelvis beläggningsytor och belysning. Detta är kostnadsdrivande och i slutändan får kunden betala.

Momsfrågan är viktig och vi skulle gärna se att den blev avdragsgill. Det viktiga är att få ner genomsnittskostnaden per kvadratmeter.

Det är ofta billigt att bo i gamla hus och för dyrt för dem i stora villor att flytta beroende på flyttskatten. Bruksvärdessystemet bidrar också. Även planprocessen kan göras enklare och med mer öppna detaljplaner. Idag finns det ibland tre prövningar med program, detaljplan och bygglov. Särkraven hindrar ett mer industriellt byggande.

Det är många saker som kan vara försvårande för produktionen. Det viktigaste för oss är tillgången på byggbar mark i områden där människor vill bo. Det krävs politisk vilja och mod för att markanvisa för byggnation av hyresrätter på tomträtt. Hade vi fått fler markanvisningar så hade vi byggt mer.

Mer likriktade krav skulle göra att vi kunde bygga våra produkter överallt. Syftet är gott men problem uppstår när kommunernas krav är strängare än Boverkets byggregler. Utökade tillgänglighets- och miljökrav är betungande men ingen avgörande faktor. Människor måste ha råd att bo.

Tidigare finansierade staten bostäder i större utsträckning och då byggdes också mer. Nu ligger istället kostnaden på det enskilda hushållet, vilket gör det svårt för många att bo i nybyggda bostäder. Detta är ett konstaterande. Det behöver inte vara rätt att gå tillbaka till hur det var tidigare men frågan om människors möjligheter att kunna bo i nybyggnation behöver ses över.

Många byggherrar riktar in sig på kapitalstarka grupper, men vissa kunder finner nybyggnationen för dyr och renoverar hellre sina bostäder med rotbidrag. Då måste nyproduktion rikta sig till annan kundgrupp.

Plan- och bygglovsprocessen behöver bli kortare. Varje dag som går kostar pengar. Föreskrifterna är olika i olika kommuner. Det finns lite väl många instanser att överklaga till och det borde finnas starkare beslutsfattare i tidigare skeden.

Det som hindrar är alla handikapsanpassningar och miljöanpassningar, kunden blir lidande. Gemene man har inte förståelse för handikappanpassningarna. Kommunen har tyvärr också egna regler och föreskrifter som kan bli väldigt dyra, för att kommunen ska slippa eventuella kommande kostnader.

Höga markpriser är ett problem.

Boverkets byggregler borde skärpas och kommunala särkrav tas bort. Det tar tid och administration att anpassa sig mellan kommuner.



Även kraven på 15 procent egeninsats och rotavdrag, är viktiga frågor. Om man tänker sig att äldre villasäljare i normalfallet har barn som ska in på bostadsmarknaden och att barnen inte har 15 procent. Då är det mer ekonomiskt fördelaktigt för föräldrarna att bo kvar och öka sitt lån för att hjälpa barnen. De får då lite pengar över och kan använda rotavdrag för att få nybyggnadsstandard utan att flytta. Vi vill inte ha subventioner men man ska vara medveten om situationen och att risken ligger på konsumenter och byggherrar, inte på stat och kommun.

Det finns en felaktig föreställning att om bara vi bygger, så flyttar folk in. Det är dyrt att bo i nyproduktion och den löser därmed inte bostadsbristen. Däremot kan den hjälpa till att lösa bristen genom att få igång flyttkedjor. Det finns ett stort behov av mindre, billiga lägenheter men de hittas bara i det befintliga beståndet.

Regelverket för byggande är krångligt. Behöver 100 procent av nybyggda bostäder vara tillgängliga? Däremot tycker vi att det är bra med energikrav.

Indragna statliga bidrag samt att bankerna kräver betydligt större kapital idag, hindrar ett ökat bostadsbyggande.

Ökade myndighetskrav och branschregler fördyrar byggandet.

Bankerna är restriktiva till utlåning. Det finns en anledning till det och man kan därför inte bara lasta bankerna. När man är både byggherre och entreprenör, är banken inte beredd att ta någon risk och lånar bara ut till den del som är extremt säker. De vill inte ens räkna på projekt som inte ligger i extremt attraktiva områden.

Det finns definitivt ett behov av hyresrätter. Det är nog den marknaden som vi ska titta på.

–Kommun

Myndighetskrav kan spreta åt olika håll och det finns ett stuprörstänkande. Man borde vända på tankesättet: hur gör vi på bästa sätt i detta läge för att skapa en blandad stad?

Vissa byggherrar vill optimera vinsten, det räcker inte bara med att det blir vinst eller att det går ihop.

Planprocessen kan i vissa fall vara utdragen och ibland ställa tuffa krav. Ibland är det befogat och ibland inte, det beror på platsen. Entreprenadkostnaderna verkar vara ett stort problem, eftersom de varierar väldigt över landet. En annan viktig parameter är ju att någon ska kunna betala för lägenheterna, vilket kan vara svårt i vissa tider.

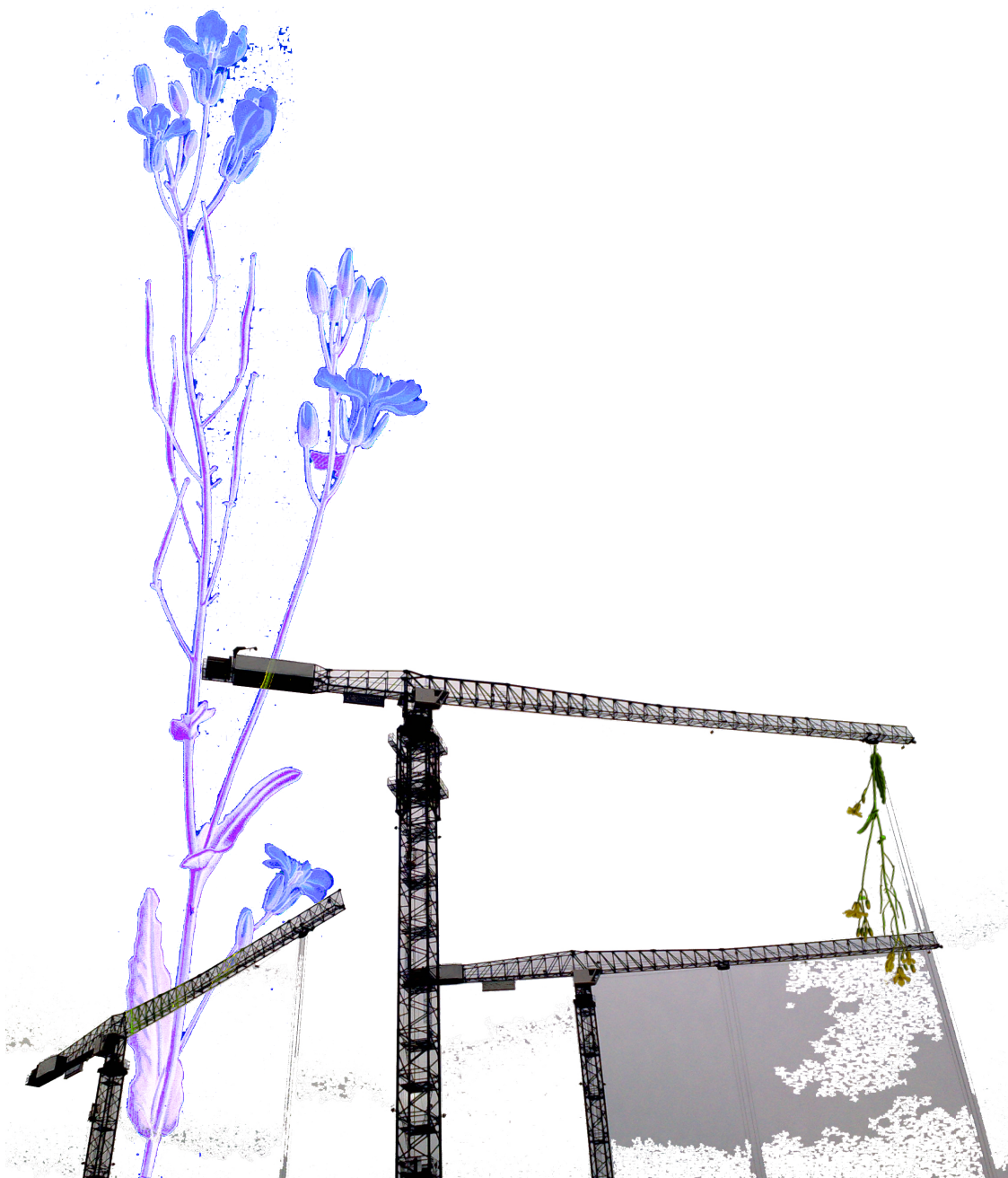
Problemet är förväntningar på vad en ny bostad ska kosta. Det har inte byggts på länge och människor förväntar sig 1990-talets kostnader för nyproduktionen. Därför är det svårt att ta betalt för vad som levereras. Även hyresreglering och övergripande finansiering påverkar. Det är dålig konkurrens i branschen med få stora aktörer.

Det är marknaden som styr och vi kan inte förändra det. Staten har tagit bort bostadssubventionerna. Om det inte byggs mycket i de större städerna, byggs det inte heller mycket i de mindre. Skåne har dessutom sämre marknadsläge än Stockholm- och Göteborgsregionen.

Det handlar om låneregler och lågkonjunkturen. För att köpa en villa behövs 15 procent i egen finansiering och många behöver lita sig på föräldrar. Det kan vara svårt även för personer med höga inkomster.

Olika kunskap om outnyttjade byggrätter

Länsstyrelsen kan konstatera att kunskapen om outnyttjade byggrätter skiljer sig mellan kommunerna. Några kommuner har goda kunskaper medan andra saknar detta. Andra kommuner har, eller håller på att arbeta fram bättre underlag vilket Länsstyrelsen ser mycket positivt på. Länsstyrelsens uppfattning är att kommunerna lägger stora resurser på detaljplanläggning. En grundförutsättning för bättre planering är att i genomförandeprocessen kunna följa antalet färdigställda bostäder och ha statistik och information från byggherrar. God planering förutsätter också kunskap om den outnyttjade resurs som planlagd mark innebär. Länsstyrelsen har under våren 2014 påbörjat en kartläggning av den samlade planberedskapen i de skånska kommunerna. I kvalitetsgranskningen efterfrågas kommunernas specifika kunskap. Förhoppningen är att materialet ska bli ett användbart planeringsunderlag, både kommunalt och mellankommunalt, när det gäller bostadsförsörjning, klimatanpassning och hushållning med jordbruksmark.



Undersökta detaljplaner

Burlöv

Arlöv 20:58

Laga kraft	2008
Överklagad	Nej
Genomförandetid	10 år

Tågarp 20:117 med flera, del av Strandängen

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Tågarp 20:7 med flera del av Strandängen

Laga kraft	2004
Överklagad	Nej
Genomförandetid	Nej

Åkarp 6:63 med flera Lyckö gård

Laga kraft	2006
Överklagad	Nej
Genomförandetid	15 år

Åkarp 7:181 med flera

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Eslöv

del av Drottningen s:1

Laga kraft	2010 (ändring 2013)
Överklagad	Nej
Genomförandetid	10 år

Långåkra 1

Laga kraft	2006
Överklagad	Ja
Genomförandetid	10 år

Rådjuret 1

Laga kraft	2006
Överklagad	Nej
Genomförandetid kvar	Ja

Timmermannen 16 med flera

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Helsingborg

Lux 2

Laga kraft	2007
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Berga 1:8 med flera

Laga kraft	2011
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Pålsjö 3:1 med flera, Mariehällsvägen

Laga kraft	2009
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Triangeln 3 med flera

Laga kraft	2010
Överklagad	Ja
Genomförandetid	10 år

Gamla staden 5:16 med flera

Laga kraft	2006
Överklagad	Ja
Genomförandetid	5 år

Lund

del av Stora Råby 36:22 med flera

Laga kraft	2010
Överklagad	Ja
Genomförandetid	10 år

Klostergården 1:5 med flera

Laga kraft	2011
Överklagad	Ja
Genomförandetid	10 år

Klostergården 2:6 med flera

Laga kraft	2008
Överklagad	Ja
Genomförandetid	10 år

del av kvarteret Jägaren med flera

Laga kraft	2010
Överklagad	Ja
Genomförandetid	10 år

Malmö

Vidar med flera

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Gyllins trädgård (etapp 1)

Laga kraft	2007
Överklagad	Nej
Genomförandetid	10 år

Nils med mera

Laga kraft	2011
Överklagad	Nej
Genomförandetid	10 år

Bohus (Mobilia) med flera

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	10 år

Grytan 1

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Lerteglet med flera (Oxie centrum)

Laga kraft	2011
Överklagad	Ja
Genomförandetid	10 år

del av Limhamn 155:499 -etapp 2

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	10 år

Stapelbädden (del av Bilen 4)

Laga kraft	2011
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Hallenborgs gata

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	10 år

Tyfonen med flera

Laga kraft	2011
Överklagad	Nej
Genomförandetid	10 år

Sjöbo**Kvarteret Mårten**

Laga kraft	2011
Överklagad	Nej
Genomförandetid kvar	Ja

**Kvarteret Viljan och del av kvarteret
Arbetet med flera**

Laga kraft	2011
Överklagad	nej
Genomförandetid	5 år

Staffanstorp**Jakriborg del av Hjärup 4:276, 4:282 med flera**

Laga kraft	2006
Överklagad	nej
Genomförandetid	5 år

Nordanå 8:23 med flera -Nordanå by

Laga kraft	2007
Överklagad	nej
Genomförandetid	5 år

Svedala**Svedala 27:1 med flera, Segestränd**

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	15 år

Värby 61:15 med flera, Bara centrum

Laga kraft	2009
Överklagad	Ja
Genomförandetid	15 år

**Svedala 306:32 med flera,
Tegelbruksområdet del 2**

Laga kraft	2004
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Intervjuade

Kommuner

Burlöv

Planchef

GIS-samordnare

Före detta Samhällsbyggnadschef

Eslöv

Stadsarkitekt

Helsingborg

Planchef

Plansamordnare

Koordinator

Exploateringsingenjör

Lunds kommun

Planchef

Bygglovschef

Exploateringschef

Malmö Stad

Tre Samhällsplanerare

Exploateringsingenjör

Enhetschef

Jurist

Sjöbo

Stadsarkitekt

Näringslivsutvecklare

Kommunalråd

Staffanstorps

Exploateringschef

Före detta Stadsbyggnadschef

Svedala

Stadsarkitekt

Samhällsbyggnadschef

Exploateringschef

Byggherrar

Absalon Pension

Atrium Ljungberg AB

Brinova

Bygg Companiet

Delta Fastighetsutveckling AB

Dockan Exploatering AB

Eslövs Bostads AB

Götenehus

Helsingborgshem

Hemsö AB

HSB

Ikano

Jakri AB

JM

Klövern

Kristineberg

Leny Fastighets AB

Lindekullen

Midroc Property Development AB

Myresjöhus

NCC

NIMAB Entreprenad AB

Paulssonkoncernen

PEAB

Riksbyggen

Sjöbohem

Skanska

Skansporten Fastighets AB

Stena fastigheter

Sundprojekt AB

Svenska hus

Veidekke

Waldermarsson

Wallenstam

Varför byggs det inte på detaljplanelagd mark i Skåne?

– Exempel från åtta kommuner

Regeringen gav i oktober 2013 länsstyrelserna i fem län, däribland Länsstyrelsen Skåne, uppdraget att undersöka varför detaljplanelagd mark för bostäder inte blivit bebyggd. Gemensamt för länen är ett starkt tryck på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen har undersökt 35 detaljplaner i åtta skånska kommuner och intervjuat representanter för byggherrar och kommunala tjänstemän, sammanlagt 85 personer.

Den ekonomiska konjunkturen är den enskilt viktigaste orsaken till att byggnation inte har kommit igång, enligt byggherrar och tjänstemän. De anser också att de har gjort vad de har kunnat för att underlätta byggnation. Flera byggherrar upplever planbestämmelserna som hinder i processen; framförallt parkeringsnormer, krav på gestaltning och kommersiella lokaler i bottenvåningen. Dessa är dock av mindre betydelse än otillräcklig efterfrågan. Samarbetet med kommunen pekas ut som en framgångsfaktor.



**Länsstyrelsen
Skåne**

www.lansstyrelsen.se/skane