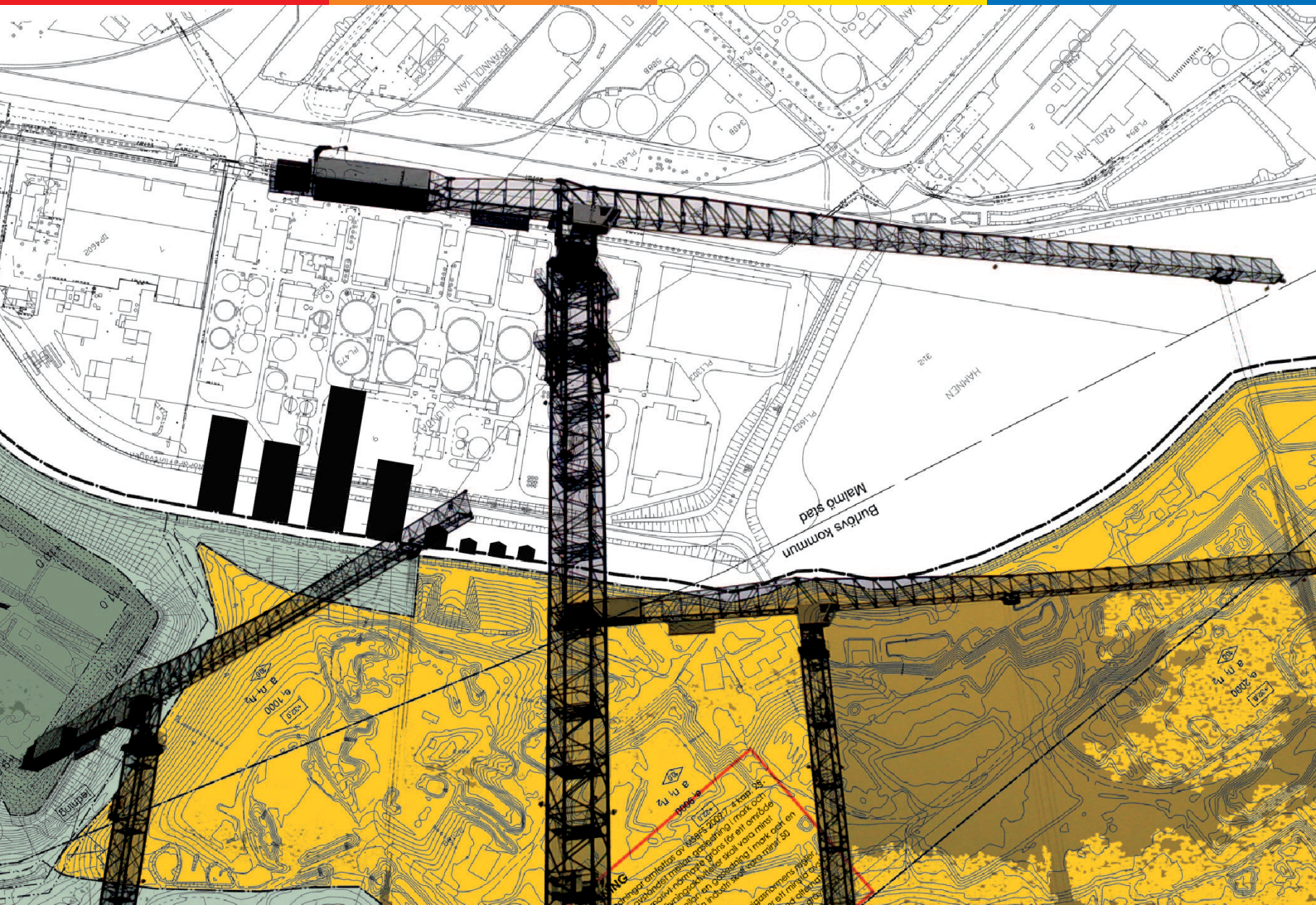




Länsstyrelsen
Skåne

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: Elisabet Weber
Johanna Andersson
Moa Paulin Hansson

Copyright: Länsstyrelsen Skåne

Diarienummer: 400-24105-13

Layout: Rebecka Engvall

Tryckår: 2014

Omslagsbild: Rebecka Engvall

Återrapportering

■ 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 i 32 detaljplaner. 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 i flera år präglats av brist på bostäder och att efterfrågan är större än utbudet på vissa typer av bostäder och i vissa lägen i Skåne.

I detta uppdrag har Länsstyrelsen undersökt detaljplaner där byggnation på olika sätt har blivit fördröjd, vilket innebär att bostäder som har byggts, inte har undersökts. 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 dem som byggherrarna inte fokuserar på. De statliga hemlöshetsuppdragen visar att det finns två sorters hemlöshet; en med social problematik och en

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

Byggherre

som handlar om utestängning från bostadsmarknaden samt att det fattas 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 bygherrarna är inte att förse alla medborgare med bostäder.

Uppdraget

Länsstyrelsen har fått i uppdrag av Socialdepartementet att undersöka varför detaljplanelagd mark för bostäder inte blir bebyggd i åtta skånska kommuner. Detta är Länsstyrelsens återrapportering.

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 Länsstyrelsen sedan valt kommunerna Burlöv, Eslöv, Helsingborg, Lund, Malmö, Sjöbo, Staffanstorps och Svedala för fördjupade samtal.



Åtta skånska kommuner ingår i studien. Inom parentes är antalet undersökta detaljplaner i respektive kommun.

Länsstyrelsen har strävat efter att göra en totalundersökning och att alla som har kunskap om varför valda detaljplaner inte har bebyggts 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. Sammanlagt har ungefär 80 personer intervjuats, drygt 50 representanter från byggherrar och 25 tjänstemän från kommunernas plan- och exploateringsavdelningar. Intervjuerna har varit öppna och intervjumallar har fungerat som en grund där informantens svar har lett till följdfrågor. Länsstyrelsen har valt att inte redovisa sammanfattningar för varje enskild detaljplan. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att svaren inte hade varit lika öppenhetliga om de skulle kunna härledas till en specifik plan. Det har varit viktigt att hitta generella mönster. Länsstyrelsen har därför också valt att inte lista de personer som har intervjuats.

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

Det här har Länsstyrelsen kommit fram till

Länsstyrelsen har undersökt 32 detaljplaner. I vissa detaljplaner har flera byggherrar varit inblandade och sammanlagt har Länsstyrelsen intervjuat byggherrar i 47 projekt. I undersökningen förekommer 33 unika företag med inblandning i en eller flera detaljplaner. Sju av de 47 byggherrarna har tidigt tackat nej till kommunens förfrågan att bebygga marken. Sju av de resterande 40, är projekt som inte har blivit av för att byggherren exempelvis har sålt marken. Sammanfattningsvis finns det därmed 33 projekt där byggherren fortfarande är inkopplad.

Kort resultat av de 32 undersökta detaljplanerna

- Länsstyrelsen har bedömt att åtta detaljplaner är framtagna på jungfrulig mark.
- Länsstyrelsen har bedömt att majoriten av plankartorna är detaljerade när det gäller utformning.
- 24 detaljplaner medger flerbostadshus och 10 detaljplaner medger småhus (radhus, kedjehus och villor). Några detaljplaner medger därmed både flerbostadshus och småhus.
- Fem detaljplaner har överklagats.
- 27 detaljplaner har genomförandetid kvar, varav sex går ut i år eller nästa år.
- Bostadsrätt är den vanligaste upplåtelseformen följt av äganderätt och hyresrätt.
- En eller flera byggherrar har oftast varit med under planprocessen.
- Tre detaljplaner har tagits fram utan byggherre i planprocessen.
- 18 detaljplaner har tagits fram på privat mark och 14 detaljplaner på kommunal mark.
- Många av byggherrarna med aktuella projekt är stora rikstäckande företag och endast ett är ett allmännyttigt bostadsbolag.
- I nio 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 har kommit 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. Byggherrarna 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 för den skull leva upp till detta krav 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 i regionen är en stor påverkansfaktor på betalningsviljan. Vidare har byggherrarna menat att mer centrala projekt kan minska efterfrågan i mindre centrala och oexploaterade lägen.

Alla anser sig ha gjort vad de kan

Länsstyrelsen har frågat om byggherrar respektive kommunen hade kunnat göra på något annat sätt för att underlätta byggnation. Både byggherrar och kommuner 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 kan för att underlätta byggnation. 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 i ordning som planerat eller att planprocessen har varit utdragen. De problem som kommuner har beskrivit handlar exempelvis om att detaljplanerna inte har vite kopplat till sig, att kommunen hade kunnat ha andra principer för markindelning, behållit rådigheten 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. Få kommuner har besvarat 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.

Synpunkter på bestämmelser i detaljplaner

Flera byggherrar har synpunkter på planbestämmelser i detaljplanen. Framst 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 byggrätten 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 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 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.

f, 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

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 men menar också att bostadsproduktionen till viss del hämmas genom detta.

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. Länsstyrelsens uppfattning är att stora resurser läggs 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. Därför ser Länsstyrelsen mycket positivt på den kartläggning som flera kommuner nu har påbörjat. Länsstyrelsen avser att under våren kartlägga planberedskapen i de skånska kommunerna. Förhoppningen är att det ska bli ett användbart planeringsunderlag, både kommunalt och mellankommunalt, när det gäller bostadsförsörjning, klimatanpassning och kulturmiljöarbete. Länsstyrelsen avser även att redovisa de projekt som har blivit bebyggda för att ge den samlade bilden över både framgångsfaktorer och hinder för bostadsbyggandet.

Länsstyrelsen i Skåne län, 25 mars 2014



Carl Älfvåg, Länsöverdirektör

Innehållsförteckning

ÅTERRAPPORTERING	3
BAKGRUND – DETTA ÄR SKÅNE.....	10
Befolkning	10
Bostäder	10
Bostadsmarknad.....	10
METOD	12
Syfte	12
Avgränsning och urval	12
Intervjuer eller frågor på mail.....	14
RESULTAT	16
Marknaden finns inte.....	17
Alla anser sig ha gjort vad de kan	21
Synpunkter på bestämmelser i detaljplaner	22
Synpunkter på krav i exploateringsavtal	25
Hinder för ett ökat bostadsbyggande generellt i Sverige	26
Olika kunskaper om outnyttjade byggrätter.....	29
4. UNDERSÖKTA DETALJPLANER.....	30
5. INTERVJUADE.....	32
6. UPPDRAG.....	33

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.

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 att 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 31 kommuner att de har brist på hyresrätter. 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. 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, 2013, *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013*

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 detaljplanerad mark för bostäder inte har blivit bebyggd i åtta av Skånes kommuner. Uppdraget heter *Uppdrag angående viss icke-ianspråktagen detaljplanerad mark för bostadsändamål* med nummer S2013/6822/PBB (delvis) och ska redovisas senast den 30 mars 2014. Nedan beskrivs hur Länsstyrelsen har tolkat och genomfört uppdraget.

Syfte

Inventera mark som är detaljplanerad för bostäder men som inte har tagits i anspråk samt analysera de hinder som gör att marken inte har blivit bebyggd.

Avgränsning och urval

Telefonkontakt med kommuner för att spåra outnyttjade byggrätter

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) (enligt utdrag från fastighetsregistret 2013-11). 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 och Länsstyrelsen har därför valt att istället söka information hos kommunerna.



Detaljplaner i åtta kommuner har valts ut för undersökningen. Inom parentes är antalet detaljplaner i urvalet.

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.

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 (1–10 bostäder) har också valts bort utifrån uppdragets formulering om att planerna ska spela stor roll 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 obebodda bostäder, en stor detaljplan med 1 650 bostäder med etappindelning samt detaljplaner där byggnation påbörjats. Det innebär att nio detaljplaner med flerbostadshus har valts, varav samtliga 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 urvalet med de nio andra detaljplanerna i Malmö. Det totala urvalet i Malmö stad har därmed blivit 10 detaljplaner.

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. Dessa detaljplaner har tillsammans 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.

Det är viktigt att notera att inga laga kraftvunna detaljplaner mellan åren 2001 och 2009 i Malmö, eller mellan åren 2001 och 2004 i Helsingborg, har undersökts. Från Lund ingår laga kraftvunna detaljplaner mellan åren 2006 och 2011 i urvalet.

Urval i de mindre kommunerna

Länsstyrelsen har undersökt nästan alla detaljplaner i de mindre kommunerna.

Intervjuer eller frågor på mail

Strävat efter totalundersökning

Länsstyrelsen har strävat efter att göra en totalundersökning i vilken alla som har kunskap om varför valda detaljplaner inte har bebyggts 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 styrkt 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.

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 projekt. Byggherrarna består av 33 unika företag. Drygt 50 personer från byggherrarna har gett Länsstyrelsen information, främst via telefonintervjuer och en handfull genom mail eller personlig intervju. Sammanlagt har Länsstyrelsen intervjuat cirka 80 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 ha 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.

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 vidareutveckling av svaren givits. Om svaren har varit mycket korta har informanten dock uppmanats att utveckla dem. Frågorna har handlat om varför specifika detaljplaner inte har bebyggts och om det finns krav eller regler som har fördröjt eller försenat projektet. Uppdraget har handlat om att belysa hinder 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. 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. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att svaren inte hade varit lika öppenhjärtliga 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 form av pratbubblor i resultatdelen.

Resultat

Många vann laga kraft 2010 och 2011

Länsstyrelsens urval har bestått av 34 detaljplaner. På grund av bristfällig information och svårigheter att nå berörda byggherrar har två av dessa valts bort. 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 ganska 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. I urvalet har Länsstyrelsen inte valt detaljplaner som har blivit bebyggda och därmed inte heller undersökt vilka framgångsfaktorer som finns för att detaljplaner ska komma igång.

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 överklagats.

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 detaljplanerna finns därmed inne i städer och tätorter på mark som oftast tidigare har varit planlagd, exempelvis för industri. Länsstyrelsen har vidare bedömt att majoriten 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

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

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. De resterande tre detaljplanerna har kommunen 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.

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 och ha 15 procent i kontantinsats. Hushåll kan ha goda inkomster utan att för den skull 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 byggherrarna 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 med sig ett ägt boende som de kan sälja. Några

byggföretag 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 byggföretag väntar på kunderna för att komma igång. Det finns dock byggföretag som vill ändra hustyp, upplåtelseform eller storlek för att hitta andra kunder. Några byggföretag 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 har konstaterat att byggföretagen nämner otillräckligt med kunder som kan och vill betala för den aktuella produkten som svar, oavsett läge. 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 till att vi inte har byggstartat beror på att det inte har funnits tillräckligt med kunder. Marknadsföring har pågått under två år men utan att det har gett resultat. 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.

Alla konkurrerar om samma kunder och den lokala marknaden är begränsad. Alla kan inte komma igång samtidigt på en alltför liten marknad och konkurrenter väntar ett år eller så, efter att någon annan färdigställt. Två andra projekt på den lokala marknaden blev nyligen färdigställda. Om inte de hade byggts, kanske vi hade kommit igång.

Vi märker inget större bostadsbehov här just nu. Om andra projekt som ligger bättre, kommer ut på marknaden, väljer kunderna dem. Det handlar helt enkelt om tillgången på bostäder i andra delar av staden. Stryps andra projekt blir detta intressant, men finns det mer centralt ute på marknaden, går det först.

Området var hett när detaljplanen togs fram men nu är det tvärtom. Det är en tidsfråga och marknaden är inte mogen. 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.

Det är en tuff marknad och svårt att hitta en produkt som fungerar på marknaden, bostadsrätt i flerfamiljshus är till exempel extra svårt i detta läge, som passar bättre för villor. Området upplevs av många som udda och därför är det svårt att sätta det pris som krävs för nyproduktion. Det har även varit svårigheter för andra byggherrar i området.

Marknaden har ändrats under planprocessen. 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.

Det finns många områden som konkurrerar med varandra. Både byggherrar och konsumenter är försiktiga. 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. När bostäderna färdigställdes var de helt uthyrda och det fanns ingen kö kvar. Detta projekt tog därmed 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.

Det hänger inte på några särskilda krav på produkten. Det är snarare bostadsmarknaden som helhet som är utmaningen här. Finns efterfrågan och är betalningsviljan och betalningsförmågan tillräckligt stor här?

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 mer 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.

Det finns en mindre del outbyggt i en större detaljplan, vilket får anses bra med rådande marknad. Anledningen till att ett kvarter ännu inte är utbyggt kan bero på mängden bostäder som blir färdiga ungefär samtidigt inom samma geografiska område.

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 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 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 i ordning 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 besvarat 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. I efterhand hade det varit bättre med mindre kvarter och etappvis utbyggnad, till exempel 30 bostäder som kunde byggas oberoende av om fler bebyggdes eller inte. Då hade det räckt att sälja 15 bostäder. 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 detaljplaner

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 byggrätten 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 men menar också att bostadsproduktionen till viss del hämmas genom detta.

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 och geometri. Den styr även 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 gestaltungsidéer.

Den målgrupp som kunde bära en dyr detaljplan och ett dyrt exploateringsavtal finns inte och sättet detaljplanen och exploateringsavtalet är utformat gör det 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 parkering 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.

Detaljplanen togs fram i en tid när man trodde att marknaden skulle efterfråga bostäderna, men när projektet väl kom ut på marknaden var det inte så. Vi skulle därför vilja kunna bebygga tomten i två etapper och har även ritat på detta, men får det svårt att fungera.

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 skraddarsyddes 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 svårare 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 allmänplatsmark även utanför planområdet. Vissa byggherrar anser att kommunen ställer alltför 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.

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. Byggherrarna nämner också att totalkostnaderna måste bli lägre och att lågkonjunkturen behöver vända. 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 kvalité för exempelvis beläggningsytor och belysning. Detta är kostnadsdrivande och slutligen får kunden betala.

Momsfrågan är viktig och vi skulle gärna se att den blev avdragsgill. Det viktiga är att få ner genomsnittkostnaden 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 byggnation 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. Förutsättningarna 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.

Kommunala särkrav är förvisso viktiga, men än viktigare är finansieringen av bostäder genom fastighetsavgift, fastighetsbeskattning och möjlighet att ge uppskov eller inte. 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.

Ibland finns en tro via debattartiklar, att byggherrar väntar med att starta projekt för att maximera sin vinst. Så är inte fallet i Skåne. Alla som bygger bostäder byggstartar så fort det finns kunder.

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.

Särkrav gör det omöjligt att få ner byggkostnaderna. Det finns olika tillgänglighetsmått för hur ett sovrum ska vara utformat i olika kommuner. Man utgår dessutom från olika sängbredder. Det finns särkrav som är av godo också, men inte för allt och överallt.

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 mycket i detaljplaner som fördyrar och därmed inte gynnar hyresrätter.

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 luta 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 åt mellan kommunerna. Några kommuner har goda kunskaper medan andra saknar detta. Några kommuner har, eller håller på att arbeta fram bättre underlag. Länsstyrelsens uppfattning är att stora resurser läggs på detaljplanläggning. En grundförutsättning för bättre planering är att i genomförandeprocessen kunna följa antalet färdigställda bostäder och ha statistik och information från byggherrar. Det handlar också om ha kunskap om den outnyttjade resurs som planlagd mark innebär. Därför ser Länsstyrelsen mycket positivt på den kartläggning som flera kommuner nu har påbörjat. Länsstyrelsen avser att under våren kartlägga planberedskapen i de skånska kommunerna. Förhoppningen är att det ska bli ett användbart planeringsunderlag både kommunalt och mellankommunalt, när det gäller bostadsförsörjning, klimatanpassning och kulturmiljöarbete. Länsstyrelsen avser även att redovisa de projekt som har blivit bebyggda för att ge den samlade bilden över både framgångsfaktorer och hinder för bostadsbyggandet.

Undersökta detaljplaner

Burlöv

Åkarp 7:181 med flera

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

Åkarp 6:63 med flera Lyckö gård

Laga kraft	2006
Överklagad	Nej
Genomförandetid	15 år

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

Eslöv

Timmermannen 16 med flera

Laga kraft	2010
Överklagad	Nej
Genomförandetid	5 år

del av Drottningen s:1

Laga kraft	2010 (ändring2013)
Överklagad	Nej
Genomförandetid	10 år

Långåkra 1

Laga kraft	2006
Överklagad	Ja
Genomförandetid	10 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 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

Staffanstorp
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
NCC
NIMAB Entreprenad AB
Paulssonkoncernen
PEAB
Riksbyggen
Sjöbohem
Skanska
Skansporten Fastighets AB
Stena fastigheter
Sundprojekt AB
Svenska hus
Veidekke
Waldermarsson
Wallenstam



Socialdepartementet

Länsstyrelsen i Stockholms län
Box 22067
104 22 Stockholm

Uppdrag angående viss icke-ianspråktagen detaljplanerad mark för bostadsändamål

Regeringens beslut

Regeringen ger Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Uppsala län, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Länsstyrelsen i Skåne län och Länsstyrelsen i Västra Götalands län i uppdrag att var för sig inom respektive län göra en inventering av förekomsten av sådan detaljplanerad mark avsedd för bostadsändamål som inte tagits i anspråk för det planerade ändamålet. I uppdraget ingår också att göra en djuplodande analys av orsakerna till att respektive identifierad, icke-ianspråktagen byggrätt inte har tagits i anspråk.

Respektive länsstyrelse får för uppdragets genomförande använda det belopp som anges nedan. Kostnaderna ska belasta utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, anslaget 1:1 Bostadspolitisk utveckling, anslagsposten 1 Bostadspol. utv. – del till Kammarkollegiet. Medlen utbetalas engångsvis efter rekvisition ställd till Kammarkollegiet. Rekvisitionen ska ske senast den 1 december 2013 och hänvisa till det diarienummer som detta beslut har. Medel som inte har utnyttjats ska återbetalas till Kammarkollegiet senast den 28 mars 2014. Vid samma tidpunkt ska en ekonomisk redovisning över använda medel lämnas till Kammarkollegiet. Redovisningen ska hänvisa till det diarienummer som detta beslut har.

Storleksordningen på det antal kommuner som inventeringen och analysen ska omfatta samt det belopp som respektive länsstyrelse får använda redovisas nedan:

Länsstyrelsen i Stockholms län: hälften av länets (26) kommuner – 200 000 kronor,

Länsstyrelsen i Västra Götalands län: en femtedel av länets (49) kommuner – 200 000 kronor,
Länsstyrelsen i Skåne län: en fjärdedel av länets (33) kommuner – 200 000 kronor,
Länsstyrelsen i Uppsala län: en tredjedel av länets (7) kommuner – 100 000 kronor,
Länsstyrelsen i Östergötlands län: en femtedel av länets (13) kommuner – 100 000 kronor.

Respektive länsstyrelse ska redovisa uppdraget till Regeringskansliet (Socialdepartementet) senast den 30 mars 2014. Redovisningen ska hänvisa till det diarienummer som detta beslut har.

Ärendet

Bostadsbyggandet i landet uppgår inte till den numerär som med utgångspunkt i rådande befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder motiverar. Detta gäller framför allt i landets tillväxtregioner, men också på andra håll i landet. Regeringen söker på olika sätt undanröja de hinder som föreligger för ett ökat bostadsbyggande för att därigenom på ett bättre sätt tillgodose behovet av nya bostäder. För att möta de behov (bl.a. inom bostadsförsörjningsområdet) som uppkommit till följd av gruvindustrins expansion har regeringen exempelvis tillkallat en särskild samordnare som bl.a. ska utarbeta lämpliga förslag till åtgärder.

I den allmänna diskussionen och vid kontakter med representanter från länsstyrelser och kommuner framförs i vissa sammanhang att det i olika delar av landet finns detaljplaner för bostadsändamål som inte har tagits i anspråk för sitt ändamål. Det har även hävdats att det finns sådana outnyttjade byggrätter även i landets tillväxtregioner och i kommuner där det råder bostadsbrist. Information om vissa outnyttjade byggrätter för bostadsändamål har också redovisats av Lantmäteriet. Vid en studie av årsredovisningarna från några av landets större byggföretag framskyntar också bilden av att dessa disponerar detaljplanelagd och byggklar mark för bostadsändamål, men att någon bostadsbyggnation trots detta inte har kommit till stånd där.

Regeringen finner att det är angeläget att de resurser samhället lägger på planläggning utnyttjas på ett effektivt sätt. Det innebär att sådan mark som planläggs för ett visst ändamål också får den faktiska användning som planeringen syftat till och möjliggjort. En planläggning som skapar byggrätter för ett visst ändamål och som inte genomförs missgynnar en rationell markanvändning och förhindrar samtidigt en alternativ användning av den aktuella marken.

Det är således önskvärt att bostadsbyggandet ökar till en nivå som motsvarar föreliggande behov, att planlägningsinstitutionen utnyttjas på

ett rationellt sätt och att den faktiska och planerade markanvändningen bringas att sammanfalla. De länsstyrelser inom vars förvaltningsområden befolkningstillväxten under de senaste tio åren har varit störst och där behovet av nya bostäder därmed kan bedömas vara särskilt stort bör därför ges i uppdrag att närmare studera och analysera varför så inte alltid är fallet.

Närmare om uppdraget

De berörda länsstyrelsernas inventering ska omfatta det antal kommuner i länet som redovisas nedan. Vid urvalet av vilka kommuner som ska studeras bör de väljas som ur bostadsefterfrågesynpunkt bedöms vara mest angelägna. I de utvalda kommunerna kan landsbygdsområden, småorter eller i förhållande till respektive kommuns centralort mera perifert belägna tätorter ges en lägre prioritet i de fall det bedöms vara relevant för studien.

Inventeringen bör bl.a. ske

- med utgångspunkt i den kunskap och erfarenhet som finns hos respektive länsstyrelse,
- med utnyttjande av sådant databasbaserat och annat material (t.ex. från Lantmäteriet) som kan bidra till inventeringen,
- med beaktande av innehållet i de årsredovisningar som de inom respektive kommun verksamma byggherrarna och byggbolagen lämnat under de senaste åren,
- med stöd av kontakter med företrädare för olika kommunala förvaltningar eller nämnder inom de utvalda kommunerna,
- med stöd av djuplodande kontakter med, inom respektive kommun, verksamma små och stora byggherrar, entreprenörer och fastighetsförvaltare samt
- efter studie av och kontakter med övriga källor till relevant information och kunskap inom området.

Inventeringen ska identifiera områden med detaljplaner som inte har tagits i anspråk för bostadsändamål med angivelse av omfattningen av de icke-ianspråktagna byggrätterna samt med namn på respektive markägare eller exploatör. För vart och ett av de identifierade områdena ska en djuplodande analys göras av orsakerna till varför bebyggelse inte har kommit till stånd i enlighet med de byggrätter som detaljplanen skapat.

Denna analys ska bl.a. bygga på det material och de kontakter som skapats under inventeringsfasen.

På regeringens vägnar

Göran Hägglund

Ivar Frostenson

Likalydande till

Länsstyrelsen i Uppsala län
Länsstyrelsen i Östergötlands län
Länsstyrelsen i Skåne län
Länsstyrelsen i Västra Götalands län

Kopia till

Statsrådsberedningen
Finansdepartementet/BA, KSÄ
Näringsdepartementet/MK, RT
Kammarkollegiet
Boverket
Lantmäteriet
Tillväxtverket
Länsstyrelsen i Gävleborgs län
Sveriges Kommuner och Landsting

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 32 detaljplaner i åtta skånska kommuner och intervjuat 80 kommunala tjänstemän och representanter för byggherrar.

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; det gäller framför allt gestaltningskrav, parkeringsnormer och krav på kommersiella lokaler i bottenvåningen. Dessa är dock av mindre betydelse än otillräcklig efterfrågan.



**Länsstyrelsen
Skåne**

www.lansstyrelsen.se/skane