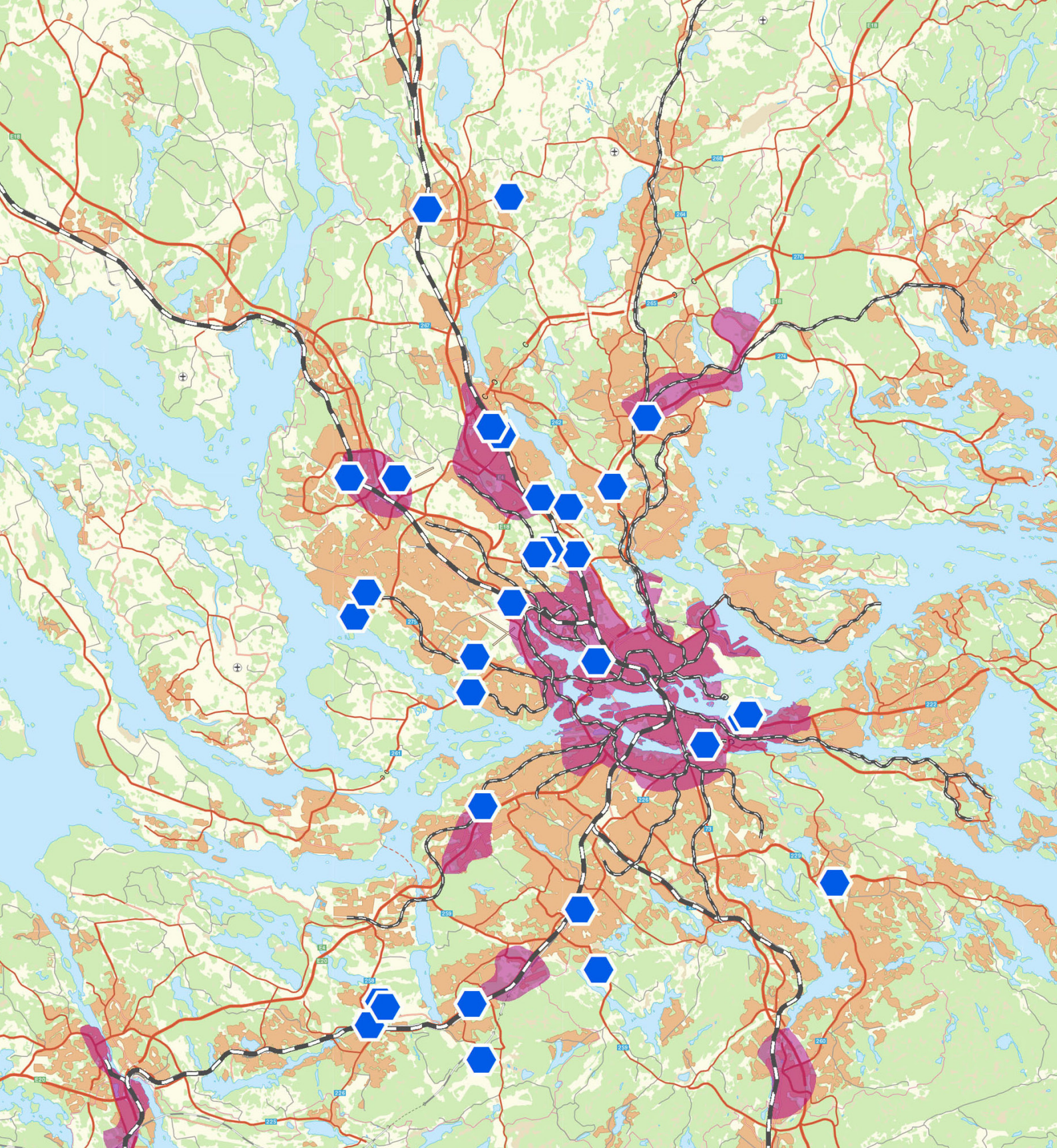




Rapport 2014:7



Länsstyrelsen
Stockholm

Outnyttjade detaljplaner för bostäder

Lägesbild i 13 av länets kommuner i mars 2014

Rapport 2014:7



Länsstyrelsen
Stockholm

Outnyttjade detaljplaner för bostäder

Lägesbild i 13 av länets kommuner i mars 2014

Foto omslag: Kristian Herner

Utgivningsår: 2014

ISBN: 978-91-7281-595-7

Länsstyrelsens diarienummer: 106-33432-2013

Rapporten har sammanställts av: Elin Blume, Emma Ström & Tobias Häggblom

GIS-kartor: Kristian Herner

För mer information kontakta avdelningen för samhällsbyggnad.

Länsstyrelsens rapporter finns på

www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer

Länsstyrelsen i Stockholm

Hantverkargatan 29

Box 22067

104 22 Stockholm

08-785 40 00

OBS! Den 11 april 2014 byter vi telefonnummer till 010-223 10 00

Förord

Nu ser det äntligen ut som bostadsbyggandet är på väg att ta fart i Stockholms län. Detta efter en rad år med ett alldeles för lågt byggande.

Att det byggs tillräckligt många bostäder är avgörande för en väl fungerande bostadsmarknad. Detta är i sin tur en central fråga för länets fortsatta utveckling. Det är därför viktigt att färdiga detaljplaner kommer till användning.

I rapporten redovisas en studie av varför byggandet i en del bostadsprojekt där detaljplanerna är färdiga inte startar. Vi har studerat projekt i hälften av länets kommuner och rapporten baseras till stor del på intervjuer med projektens byggherrar. Studien genomfördes i mars och speglar den aktuella situationen. Rapporten är Länsstyrelsens redovisning av ett regeringsuppdrag.

Mars 2014



Maria Heymowska
Samhällsplaneringschef

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	7
Bakgrund	8
Inledning	8
Metod och avgränsningar	8
Urval kommuner	8
Urval detalplaner.....	9
Definitioner.....	9
Metod	9
Sammanfattande analys.....	13
Marknadsförutsättningar	13
Konjunktur.....	13
Byggrätter.....	15
Avkastningskrav	15
Olika krav innan byggstart.....	15
Kompetens och resurser.....	16
Målgrupp för nyproduktionen.....	17
Brist på hyresrätter.....	17
Ökad efterfrågan på små yteffektiva bostäder	17
Bostadsförsörjningsansvar för alla.....	17
Större utvecklingsprojekt med etapputbyggnad	18
Takten påverkas av utbudet.....	18
Första etappen ofta svårsåld	18
Byggherrars delaktighet i detaljplaneprocessen	19
Markanvisningar	19
Detalplaner framtagna av kommun och byggherre	19
Flexibla planbestämmelser.....	20
Marknadsförutsättningar i planarbetet	20
Slutsatser	21
Källförteckning.....	23
Bilaga 1 – Fallstudier	25

Sammanfattning

Länsstyrelsen har på regeringens uppdrag inventerat icke ianspråktagen detaljplanlagd mark för bostadsändamål. Hälften av länets 26 kommuner har valts ut. Studien har avgränsats till detaljplaner för bostadsändamål som vunnit laga kraft under perioden 1999–2011 och där bostadsbyggandet inte påbörjats. Sammanlagt valde Länsstyrelsen med hjälp av kommunerna ut 46 områden för vidare intervjuer med exploatörer. Ett visst bortfall har skett dels när byggherren inte gått att nå, dels har några projekt avförts då de redan visade sig vara bebyggda. Sammantaget redovisas information om 37 projekt i bilaga. Intervjuer med byggherrar eller markägare i dessa projekt samt ytterligare kompletterande intervjuer med andra aktörer utgör stommen i denna studie.

Nästan samtliga detaljplaner som studerats har visat sig vara planerade för bostäder som kräver en kapitalinsats, det vill säga bostadsrätter eller äganderätter. Merparten av de planerade bostäderna finns i större utvecklingsområden som kommer att byggas ut etappvis. Dessa detaljplaner är vilande i väntan på rätt marknadsläge för att byggstart ska kunna ske. Utbyggnadstakten i större utvecklingsområden påverkas av tillgången på bland annat service, barnomsorg och kollektivtrafik. Flera byggherrar nämner att de kan påverka utbyggnadstakten genom att planera bostadsprojekten för fler målgrupper.

Studien visar att den allmänna konjunkturen och därmed efterfrågan på nyproducerade bostäder är den främsta förklaringen till när byggherrar väljer att starta projekt med bostadsrätter eller äganderätter. Behovet av bostäder i länet är stort och kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar samtliga invånare. De bredare behov kommunen ser löses inte alltid av byggande på den fria marknaden. Många av de som är i behov av en bostad har svårigheter att betala dagens marknadspriser i nyproduktionen.

Bakgrund

Inledning

Bristen på bostäder i länet är stor och har på senare år accentuerats. Det beror delvis på att bostadsbyggandet inte hållit jämna steg med befolkningsutvecklingen. Regionens behov av nya bostäder är beräknat till 16 000 bostäder årligen. De senaste årens bostadstillskott visar att det i snitt endast tillkommit 10 000 bostäder per år i länet.

Förra året ökade bostadsbyggandet markant och preliminär statistik över antalet påbörjade bostäder i länet visar en fördubbling 2013 jämfört med tidigare år. Dessa kommer att färdigställas de närmsta åren.

En studie som Länsstyrelsen genomförde under hösten 2013 visar att det råder en aktiv detaljplaneaktivitet i kommunerna.¹ Enligt kommunerna fanns över 47 000 ännu inte byggda bostäder i lagakraftvunna detaljplaner. Fler av dessa skulle kunna byggstartas direkt medan många finns i större utbyggnadsområden som är planerade att byggas ut i etapper under flera år framöver.

Regeringen arbetar på olika sätt för att bostadsbyggandet ska öka. Som en del i detta arbete har Länsstyrelsen i Stockholms län samt ytterligare fyra länsstyrelser fått i uppdrag att inventera och analysera icke ianspråktagen detaljplanelagd mark för bostadsändamål.

I enlighet med regeringsuppdraget har Länsstyrelsen därför gjort en inventering av mark som är detaljplanelagd för bostadsändamål men inte bebyggd. Inventeringen har genomförts i hälften av länets kommuner och intervjuer har genomförts med berörda byggherrar. I följande rapport presenteras resultatet av denna undersökning. Utöver generella slutsatser presenteras även ett antal fallstudier i bilaga.

Metod och avgränsningar

Urval kommuner

Länsstyrelsen har studerat hälften av länets 26 kommuner, dessa är: Botkyrka, Danderyd, Haninge, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Täby och Upplands-Väsby.

Urvalet baseras på kommuner där efterfrågan på bostäder bedöms vara som störst. Då bostadsbrist råder i samtliga kommuner har urvalet gjorts utifrån närhet till Stockholms stad och förekomst av regional stadskärna². I de

¹ *Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder*, Länsstyrelsen i Stockholms län 2013. Rapport 2013:24

² Enligt den Regionala Utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) finns ett antal regionala stadskärnor utpekade.

centrala kommunerna finns störst marknadsförutsättningar att bygga bostäder.

Urval detaljplaner

Urvalet har Länsstyrelsen valt att begränsa till detaljplaner för bostadsändamål som vunnit laga kraft under åren 1999–2011. Detaljplaner som vunnit laga kraft efter 2011 ingår inte då det enligt uppgift i samtal med länets kommuner vanligtvis tar ett till två år innan byggstart sker. Bland annat ska upphandling av entreprenörer, bygglovansökan och mark- och gatuarbetet göras innan byggstart kan ske.

Studien är också begränsad till att omfatta detaljplaner med mer omfattande bostadsbebyggelse. Detaljplaner i omvandlingsområden där fritidshus byggs om till åretruntbostäder och detaljplaner för styckebyggda småhus ingår inte. I länet finns många större utbyggnadsområden som planeras att byggas ut etappvis. Detaljplaner i utbyggnadsområden har till viss del studerats.

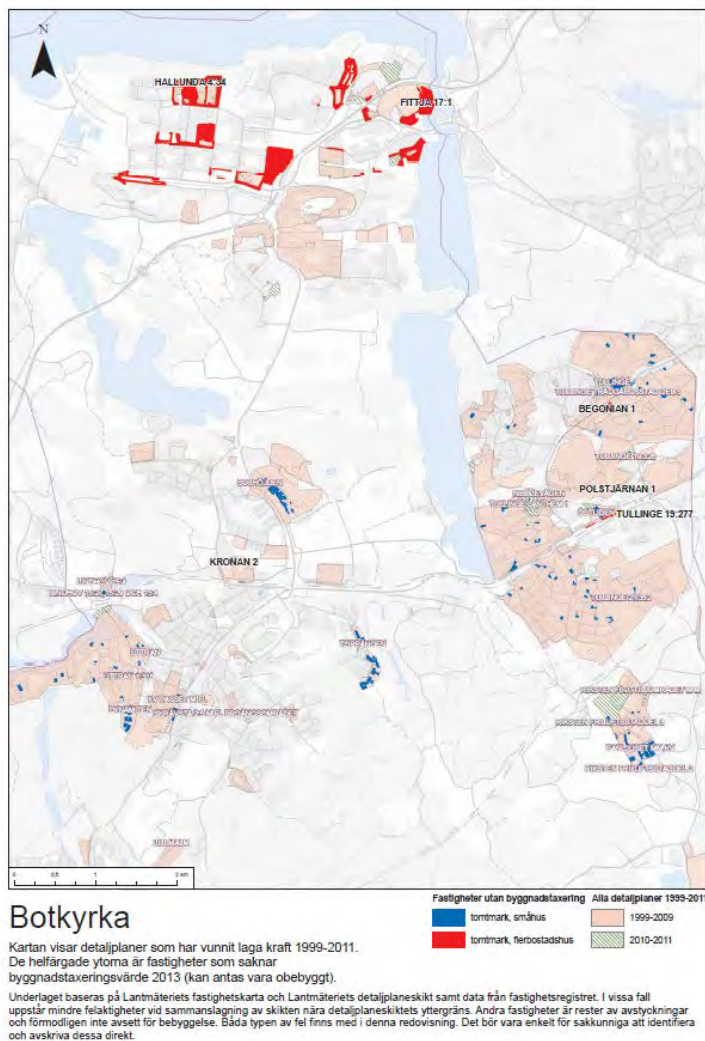
Definitioner

Hur många bostäder som är möjliga att bygga enligt en detaljplans byggrätt saknas samlad information om. Länsstyrelsen har fått uppgifter av byggherrarna om antal bostäder som planeras byggas inom respektive detaljplan. Detta antal har inte kunnat relateras till vad byggrätten medger i detaljplanen. Till några av de inventerade detaljplanerna finns beviljade bygglov andra inte.

När en detaljplan för bostadsändamål kan anses vara outnyttjad blir därmed när byggandet av någon anledning inte kommer igång. I realiteten kan de i många fall benämnas som vilande då ingen detaljplan verkar helt borträknad. I många fall är bostadsprojekten planerade att byggas ut i etapper. En lagakraftvunnen detaljplan kan ha funnits i ett antal år men kan inte sägas vara outnyttjad så länge utbyggnadstakten fortlöper.

Metod

Den metod som Länsstyrelsen valde att tillämpa för urvalet av vilka detaljplaner som skulle studeras närmare baseras på data från lantmäteriet. Fastighetskartor och register över lagakraftvunna detaljplaner matchades i GIS med uppgifter från fastighetsregistret om fastighetstaxering.



Exempel på karta över lagakraftvunna detaljplaner för flerbostadshus respektive småhus som saknar byggnadstaxering. Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län

Detaljplaner som innehåller koder för flerbostadshus och småhus valdes ut. I de kommuner som har egen lantmäterimyndighet hämtades data från kommunen.

Genom denna metod har det varit möjligt för Länsstyrelsen att få fram uppgifter om fastigheter som saknar byggnadstaxering inom detaljplanelagt område för bostadsändamål, det vill säga fastigheter som kan vara obebyggda. Metoden är också pedagogisk i den bemärkelsen att kartor ger en god överblick av den samlade informationen.

Nästa steg i arbetet har varit att stämma av dessa uppgifter med respektive kommun. Länsstyrelsen kontaktade de 13 utvalda kommunerna genom brev med information om uppdraget till kommunstyrelsernas ordförande samt till

samhällsbyggnadschefer. Kommunerna försågs med GIS-kartor och tillhörande excelfiler för granskning.

Samtliga kommuner har varit behjälpliga och lämnat den information Länsstyrelsen efterfrågat. De flesta detaljplanerna i Länsstyrelsens sammanställning kunde avföras från vidare studier av kommunerna då byggstart var påbörjad alternativt att detaljplanen ingår i ett större utbyggnadsområde där etappvis utbyggnad pågår eller att detaljplanen är avsedd för styckebyggda småhus. Där det har funnits detaljplaner för bostadsändamål som inte byggstartats har kommunerna lämnat information om bland annat markägare och/eller exploatör, om bygglov vunnit laga kraft samt kommentarer om vad kommunen tror är orsaken till varför byggstart inte skett. Kommunernas uppgifter har sedan i dialog stämts av med de uppgifter kommunerna lämnade till Länsstyrelsen under hösten 2013 om uppskattat antal bostäder som inte byggstartats.³ Enligt den inventeringen uppskattade kommunerna att det kunde finnas 8 000 möjliga bostäder i outnyttjade detaljplaner i länet.

Kommunerna rapporterade också i flera fall in fel i dataregistren som GIS-kartorna baserades på, bland annat felaktigt kodade detaljplaner, där fastigheter kodade för bostadsändamål i realiteten varit avsedda för annan verksamhet. Det finns exempel på fastigheter som inte fångats på kartan. En anledning till detta kan vara felkodning av lantmäteriet.

Intervjuer

Efter denna inventering återstod 46 projekt för vidare studier. Exploatörerna har kontaktats för intervju. Personer med god kännedom om respektive bostadsprojekt har intervjuats av konsult, det handlar om intervjuer med projektledare, projekt- eller regionchefer alternativt affärsutvecklingschefer. Intervjuerna har skett via telefon och följt en strukturerad samtalsguide. Samtalen har framförallt fokuserat på anledningar till varför byggstart inte skett och vad som krävs för att byggstart ska ske alternativt utbyggnadstakten öka.

Ett visst bortfall har skett där exploatören inte velat eller kunnat ställa upp på intervju. Sammanlagt har intervjuer om 40 av projekten genomförts. Fyra av de 40 har kunnat avföras direkt då byggstart redan skett och bostäderna i något fall redan var inflyttade. Det visar återigen på svårigheten att få fram relevant och aktuell data. Sammantaget redovisas 36 projekt i fallstudierna.

De redovisade fallstudierna har stämts av med respektive byggherre eller markägare dock inte med den aktuella kommunen.

Övriga intervjuer

Länsstyrelsen har även genomfört ytterligare ett antal intervjuer med aktörer i syfte att fördjupa analysen. Det har i huvudsak varit intervjuer med

³ *Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder*, Länsstyrelsen i Stockholms län 2013. Rapport 2013:24

personer på ledningsnivå inom byggbolagen men även med banktjänstemän, och forskare. Intervjuerna har skett via telefon. I samband med datainsamling fördes samtal med tjänstemän i de 13 kommunerna.

Granskning av årsredovisningar

Länsstyrelsen har i enlighet med uppdragsbeskrivningen granskat ett antal årsredovisningar från de verksamma byggherrarna och byggbolagen som omfattas av analysen.

Metodsvårigheter

Undersökningar som Länsstyrelsen genomfört⁴ bland länets kommuner visar att det saknas system för vad som händer efter att en detaljplan vunnit laga kraft. Varken hos kommunen eller hos någon annan aktör finns det information om och i så fall hur många bostäder som byggts i förhållande till vad detaljplanen medger.

Bristen på statistik har gjort det svårt för Länsstyrelsen att se vilka bostäder som byggts i respektive detaljplanelagt område. En del av detta arbete har därför varit att hitta metoder för kartläggningen. Önskvärt hade givetvis varit om uppgifter om detaljplanerna och byggandet gick att följa digitalt från byggrätt till färdig bostad.

I ett första skede prövade Länsstyrelsen möjligheten att samköra uppgifter om slutbevis för en byggnad med respektive detaljplan. Genom att stämma av dessa uppgifter skulle det kunna vara möjligt att upptäcka byggrätter som inte blivit bebyggda.

Denna metod var inte framkomlig. Digitala register som några av länets kommuner på senare år upprättat är inte heltäckande och det skulle krävas en stor arbetsinsats att manuellt registrera äldre detaljplaner. Det visade sig också vara svårt att knyta slutbevis, tillståndet att använda byggnaden för avsett ändamål när byggnaden är färdig, till rätt detaljplan. En orsak till detta är att det saknas lämpliga id-begrepp då fastighetsbildning ofta sker efter att detaljplanen är klar. Svårigheter för kommunerna att få in begäran om slutbevis från byggherren är ytterligare en felkälla.

Givet de rådande förutsättningarna har den valda metoden varit ett tillfredställande och tidseffektivt sätt att få fram relevanta detaljplaner att studera vidare. För att i framtida studier få fram ett underlag med färre felkällor krävs digitaliserade detaljplaner och en kontinuerlig ajourhållning och rapportering av data mellan olika myndigheter och kommuner.

⁴ *Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder*, Länsstyrelsen i Stockholms län 2013. Rapport 2013:24 samt *uppföljning av bostadsbyggandet i Stockholms län* (DNR 100-1561-2013)

Sammanfattande analys

Följande analys baseras på de intervjuer som genomförts med byggherrar, kommuner och ytterligare några aktörer under perioden februari till mars 2014. Kartan nedan visar var i länet de granskade detaljplanerna är belägna.

I bilaga med *Fallstudier* redovisas intervjuer med byggherrar för de 36 inventerade områdena.

Marknadsförutsättningar

Efter att ha intervjuat fyrtio byggherrar konstaterar Länsstyrelsen att det primärt är marknadsförutsättningar som styr när och om ett bygge påbörjas. De marknadsfaktorer som har konstaterats vara av störst betydelse beskrivs nedan.

Konjunktur

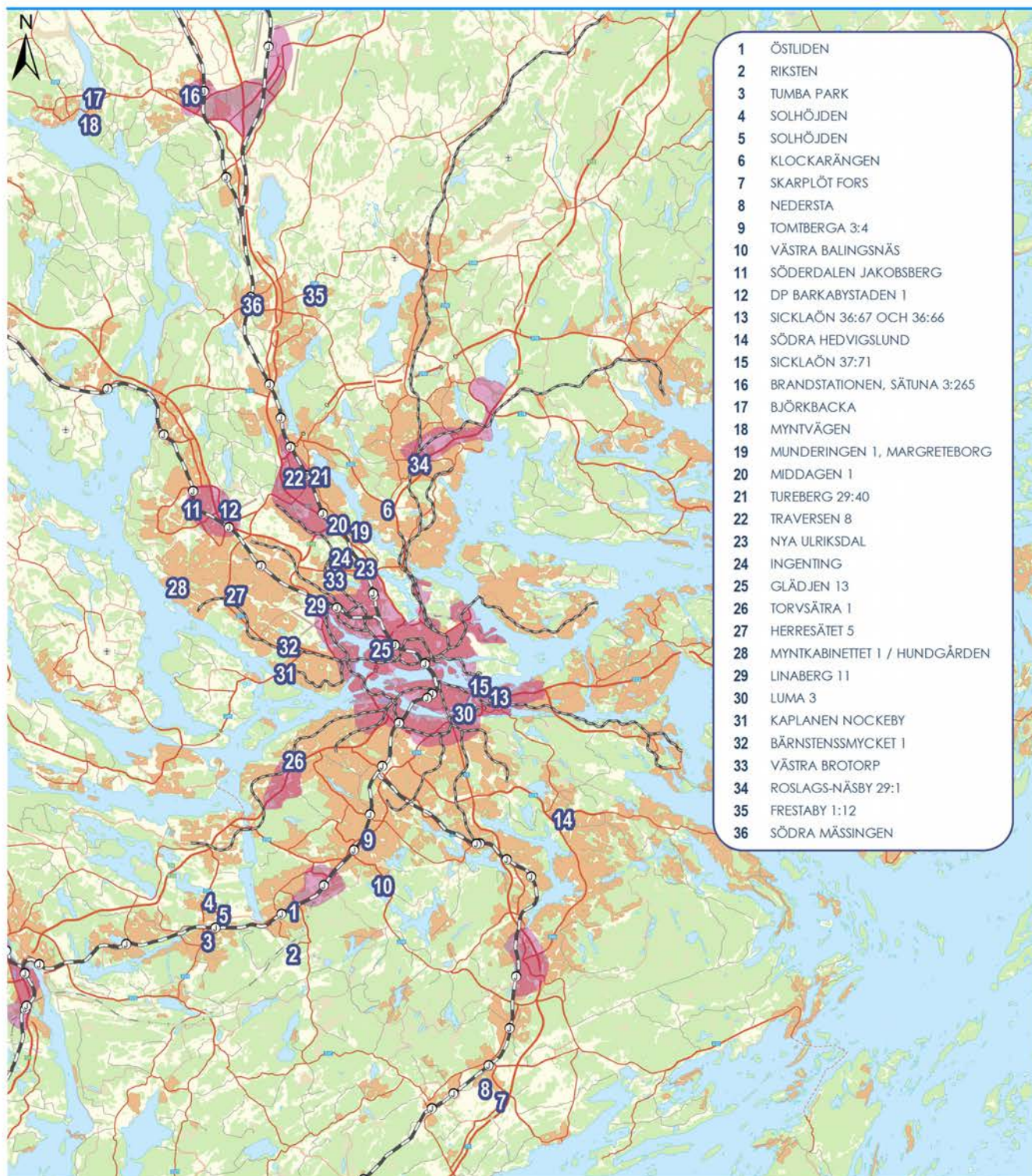
Den allmänna konjunkturen och därmed efterfrågan på nyproducerade bostäder är den faktor som samtliga byggherrar nämner som den främsta anledningen till varför ett projekt inte byggstartas.

Den senaste konjunkturprognosen från Sveriges Byggindustrier visar att en ljusning är att vänta på den svenska byggmarknaden åren 2014–2015. Efter ett par år med svag ekonomisk tillväxt kan en tydlig återhämtning iakttas. Hushållen är optimistiska och med stigande inkomster stärks efterfrågan på nya bostäder. Denna bild bekräftas av de byggherrar som Länsstyrelsen intervjuat. År 2013 omtalas som det år då konjunkturen vände. Statistik från SCB visar att antalet påbörjade bostäder i länet under 2013 nästan fördubblats jämfört med året innan.⁵ Denna bild förstärks ytterligare av de samtal som Länsstyrelsen haft med kommunala tjänstemän i samband med datainsamling. Flera projekt som kommunerna under hösten 2013 angav som outnyttjade har nu byggstartats.

Trots att marknaden vänt beskrivs ändå svårigheter med att få lönsamhet i projekt i mindre attraktiva områden.

Fler av de projekt som nu realiserats byggs på mark som köptes för flera år sedan. Den mark som köps idag beskrivs som kostsam, vilket innebär att vissa byggherrar anser att det är svårt att få lönsamhet i de projekten. Det finns exempel på byggherrar som valt att tacka nej till projekt i Stockholms stad av denna anledning.

⁵ http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Nybyggnad-av-bostader/5595/5602/Behallare-for-Press/370334/



OUTNYTTJADE DETALJPLANER

Ögonblicksbild i 13 av länets kommuner
mars 2014

Datum: 2014-03-28
Skala (A4): 1:300 000
0 1 2 3 4 5 km
© Lantmäteriet

Teckenförklaring

— T-bana, spårtrafik

— Pendeltåg

■ RUFS 2010 - Regionala stadskärnor

Karta som visar var i länet de 36 studerade projekten är belägna. Respektive område går att läsa mer om i Bilaga 1.
Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län

Flera byggbolag har regionala mål gällande hur många bostäder de önskar byggstarta under ett år.

Denna studie visar en ögonblicksbild. Vilka projekt som visat sig falla inom ramarna för att studeras vidare har troligtvis påverkats av att konjunkturen nu har vänt. Hade uppdraget att inventera detaljplanelagd mark som inte byggstartats genomförts för ett år sedan hade utfallet av vår inventering med stor sannolikhet visat ett annat resultat.

Byggrätter

Ett sätt för byggherrar att visa upp sin framtida byggpotential är att i årsredovisningar redovisa antal byggrätter.

I årsredovisningarna saknas i regel en definition av begreppet byggrätt. Länsstyrelsen konstaterar att en byggrätt sällan är synonymt med möjlig byggstart. En byggrätt kan innebära allt från en potentiell byggrätt på mark som byggherren äger till färdig byggrätt med beviljat bygglov. Byggherrarnas långsiktiga mål om bostadsproduktion kräver beredskap i form av potentiella och färdiga byggrätter i olika skeden.

Flera företag anger siffror i sina årsredovisningar över antal bostäder i byggrätter. Antalet möjliga bostäder i byggrätter kan variera mellan 1 000 och 11 000. Siffrorna är hämtade ur 2012 års årsredovisningar och gäller Stockholmsregionen, en geografisk avgränsning som varierar mellan byggbolagen.

Färdiga byggrätter som inte bebyggs är kostsamt för byggherrarna. De har därmed intresse att byggstarta så snart marknadsförutsättningarna är de rätta.

Avkastningskrav

Byggbolagens bedömning av kalkylerna är avgörande för om ett bostadsprojekt blir av eller inte. Anses inte projektet vara tillräckligt lönsamt avvaktar byggherren med byggstart. I flera av de granskade detaljplanerna har ändringar av planen genomförts i syfte att ändra produkt eller målgruppstrategi. Omprojektering eller framtagande av ny detaljplan tar ofta omkring ett år. Det finns även exempel där kalkylerna för ett bostadsprojekt inte bedömts tillräckligt positiva för att medge byggstart och där projektet sålts vidare till annan byggherre som därefter startat bygget. Detta kan delvis förklaras av de stora byggbolagens avkastningskrav. De mindre byggföretagen har ofta lägre över head (OH) kostnader och kan ha lättare att få kalkylerna att gå ihop för ett projekt.

Olika krav innan byggstart

I regel kräver byggherrarna att mellan 60–70 procent av bostäderna i ett projekt ska vara förhandstecknade innan byggstart kan ske. Kraven varierar mellan byggherrar och projekt, och påverkas även av konjunkturläget. En byggherre byggstartar exempelvis första etappen när 30 procent av bostäderna är tecknade, i syfte att få igång ett projekt. Innan nästa etapp

påbörjas krävs dock att minst 75 procent av bostäderna i den första etappen är sålda. Det finns flera exempel på projekt där byggherrarna inte har lyckats nå sina uppsatta mål varför projektet blivit vilande i väntan på ny säljstart eller omprojektering. Att flertalet av bostäderna är förhandstecknade innan byggstart är ofta ett krav från bankerna för att minimera risken vid sin utlåning av pengar. Banker har ofta svårare att bedöma efterfrågan i områden som är oexploaterade eller där byggande inte skett på länge och kan där ställa högre krav på teckningsgrad i sådana projekt.

Av de fyrtioalet projekt som denna analys omfattar är nästan samtliga planerade att bli bostadsrätter eller äganderätter. Att inga ordinarie hyresrättsprojekt dykt upp i inventeringen kan bero på att marknaden för hyresrättsprojekt är mindre konjunkturkänslig än marknaden för bostadsrätter och äganderätter. I två av de granskade detaljplanerna är byggherrarna stiftelser och projekten seniorbostäder respektive studentbostäder. Dessa stiftelser drivs utan vinstintresse med ändamål att vara både förvaltande och byggande. Hur styrelsen väljer att arbeta för att nå stiftelsens ändamål påverkar när byggstart sker.

Det finns idag nära 100 verksamma byggherrar i länet. I inventeringen har projekt som innehas av de fyra större byggaktörerna stått för närmre 5 500 av de möjliga bostäder som ännu inte byggstartats. De övriga dryga 1 500 som framkommit i inventeringen innehas av nio olika byggherrar. En anledning till att majoriteten av projekten innehas av de större byggherrarna kan vara att mindre byggherrar ibland väljer att byggstarta även med lägre vinstmarginal.

Några av de identifierade projekten är planerade för småhusbebyggelse. Sedan bolånetaket infördes 2010 och därefter amorteringskrav har efterfrågan på småhus sjunkit. Statistik från Mäklarstatistik visar emellertid att denna trend kan vara på väg att vända. Detta kan delvis förklaras av att priserna på bostadsrätter under de senaste åren ökat i högre takt än priserna på småhus vilket nu gör det mer attraktivt att köpa småhus. Byggherrarna påtalar dock i många fall fortfarande svårigheter med att sälja denna typ av boende.

Det finns även exempel på grundläggande förutsättningar som påverkar när byggandet påbörjas. Till exempel är det i en detaljplan en transformatorstation som måste flyttas men finansiering saknas. Några kommuner har även nämnt detaljplaner som vunnit laga kraft där kommunen är ansvarig för att en väg ska byggas innan bostadsbyggandet kan sätta igång.

Kompetens och resurser

Den ökning av antal projekt som nu byggstartas kan inom kort leda till brist på platschefer och hantverkare, något som flera byggherrar vittnar om. Detta kan på sikt innebära att projekt försenas.

Lika så påverkas tillgången på arbetsmaskiner och byggmaterial av den ojämna byggtakten som konjunktursvängningar medför vilket också kan vara en hämmande faktor för ett påbörjande av bostadsprojekt.

Målgrupp för nyproduktionen

Brist på hyresrätter

I de studerade detaljplanerna är upplåtelseformen nästan uteslutande sådan som kräver kapitalinsats från köparen. Detta innebär en begränsning av hur många som efterfrågar dessa bostäder. Enligt 2014 års

Bostadsmarknadsenkät, som samtliga kommuner besvarar, är bristen på bostäder störst för unga, studenter och nyanlända flyktingar. Målgrupper som är nya på bostadsmarknaden och som i allmänhet inte kan efterfråga en bostad som kräver en kapitalinsats.

Ökad efterfrågan på små yteffektiva bostäder

De studerade detaljplanerna är planerade att bebyggas med såväl små som stora bostäder. Flera byggherrar märker av en stor efterfrågan på små yteffektiva bostäder och påpekar att de små bostäderna går lättast att sälja. Detta kan delvis förklaras av hushållens ekonomi som bland annat påverkas av bankernas amorteringskrav och bolånetak. Att gruppen unga vuxna som söker en bostad i länet är stor kan vara en förklaring. Ytterligare en förklarande faktor är troligen att de skattetekniska förändringar som gjorts på senare år medfört att efterfrågan på att byta bostad från hushåll som bor i småhus har minskat. En annan anledning är att såväl byggkostnader som markkostnader har ökat i betydligt snabbare takt än konsumentprisindex under senare år. Detta har påverkat priserna på bostäder. Enligt Nybyggarkommissionens rapport belyses detta med ett exempel i vilket kostnaden för att bygga en bostad i dag är 2 miljoner att jämföra med motsvarande bostad år 1990 som då kostade 800 000 kronor att bygga.⁶ Om byggkostnaden hade utvecklats som konsumentprisindex hade bostaden kostat 1,3 miljoner att bygga.

Det finns flera exempel på byggprojekt som försenats på grund av bristande intresse från de bostadssökande. Ofta beror det på priset men i några fall har det berott på att det redan byggts för motsvarande målgrupp i samma område. Byggherren kan då vänta med säljstart till dess att de närliggande projekten har byggstartats eller omprojektera för att möta en ny målgrupp. Flera byggherrar nämner att ett breddat utbud av bostäder kan leda till en snabbare utbyggnadstakt.

Bostadsförsörjningsansvar för alla

Kommunerna har det övergripande bostadsförsörjningsansvaret och ska skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Kommunen ser därför

⁶ En bostadspolitik agenda för Sverige – 63 förslag för ökat byggande. Nybyggarkommissionen 20 februari 2014

behov för flera målgrupper än vad marknadens aktörer fångar in i efterfrågeanalyser. Några projekt ligger i områden där marknadstrycket är lägre för den produkt som byggherren önskar sälja. Ett breddat utbud skulle troligen leda till en ökad efterfrågan. I en analys som Sveriges kommuner och landsting (SKL) nyligen presenterade bekräftas att byggherrar ibland missar lokala marknadspotentialer på grund av bristande lokalkännedom.⁷

Större utvecklingsprojekt med etapputbyggnad

En stor del av bostadsbyggandet i länet sker i större stadsutvecklingsprojekt. Det är områden som omfattar tusentals bostäder och som är planerade att byggas ut i etapper under flera år.

Flera av de intervjuer som genomförts gäller detaljplaner inom sådana större utvecklingsområden där utbyggnadstakten, enligt byggherrarna, ofta är enligt plan. Tjänstemän på kommunerna har ibland en annan åsikt och uttrycker önskemål om snabbare utbyggnadstakt.

Beroende på var i länet utbyggnaden sker kan etappernas storlek variera och antalet bostäder som påbörjas per år kan skifta mellan 50–300. I centrala Stockholm är utbyggnadstakten avsevärt högre än i andra delar av länet. För småhusområden framkommer att takten kan vara cirka tio nya bostäder per år.

Takten påverkas av utbudet

Större utvecklingsprojekt planeras ofta för en blandning av verksamheter och boende för att skapa förutsättningar för stadsliv. För att attrahera boende till de bostäder som ska byggas behöver det finnas såväl service, kollektivtrafik och barnomsorg på platsen. Dessa funktioner byggs ofta ut successivt och påverkar i vilken takt bostäderna blir byggda.

Några byggherrar väljer att dela in även mindre projekt i etapper. En anledning till detta anges vara att projektet blir svårsålt om för många bostäder ska säljas vid samma tillfälle.

Flera byggherrar påpekar att de kan påverka takten genom att bygga för olika målgrupper, exempelvis genom att bygga med varierade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Flera projekt har omprojekterats för att nå en annan målgrupp när försäljningen har gått trögt.

Första etappen ofta svårsåld

Att bygga den första etappen kan vara en svår utmaning. Dels för att kreditinstitut är osäkra på platsens marknadsförutsättningar och dels för att eventuella boende inte vill flytta till en plats med dåligt utbyggd service. Flera byggherrar påpekar att många som köper en ny bostadsrätt tidigare har

⁷ Hänger det ihop? En studie av tjugofem kommuners planlagda mark för bostadsbyggande och möjliga skäl till varför det inte byggs. Rapport sammanställd av Sweco på uppdrag av SKL, 2014

bott i närområdet. De större utvecklingsområdena har sällan befintliga bostäder i dess närområde och det kan bidra till svårigheten att locka köpare.

Det finns exempel på kommuner som arbetar med att låta det allmännyttiga bostadsföretaget bygga de första etapperna i syfte att få igång byggandet i ett område och öka byggtakten. Flera kommuner väljer också att aktivt få in fler byggherrar i större utbyggnadsprojekt i syfte att öka variationen, skynda på byggtakten och inte göra sig beroende av en aktör för genomförandet.

Byggherrars delaktighet i detaljplaneprocessen

Markanvisningar

I de fall kommunen äger mark som de önskar få bebyggd har de möjlighet att arbeta med hur och till vem marken ska förmedlas. Flera kommuner arbetar aktivt med att få in fler verksamma byggherrar i kommunen genom exempelvis markanvisningstävlingar. I flera av länets större utvecklingsområden ägs marken av någon av de större byggherrarna. Denne kan då själv i stor utsträckning påverka i vilken takt de ska bygga när detaljplanerna är klara. Enligt en inventering Länsstyrelsen gjorde hösten 2013⁸ framkom att det kommunala markägandet varierar kraftigt, från mindre än fem procent av kommunens area till över 80 procent. Enligt den studien framkom att sju av länets 26 kommuner förde en mer strategisk markpolitik i syfte att köpa in mark för framtida exploatering eller markbyten. I nio kommuner finns någon form av antagen markanvisningspolicy med riktlinjer om hur marken ska förmedlas.

Detaljplaner framtagna av kommun och byggherre

Intervjuerna visar att det är vanligt att byggherrar deltar i framtagandet av detaljplaner. Detta bekräftas också av den inventering Länsstyrelsen genomförde hösten 2013 där det framkom att externa intressenter involveras i detaljplanearbetet i majoriteten av kommunerna.

I merparten av de inventerade detaljplanerna har byggherrarna varit delaktiga i planprocessen, alternativt en annan byggherre som sedan sålt projektet vidare. I flera fall har detaljplanen ändå behövt ändras för att bättre anpassa bostäderna efter hushållens efterfrågan. Bland annat finns flera exempel på projekt planerade med större lägenhetsstorlekar som planerats om till små yteffektiva bostäder. Det finns även exempel där byggherren sålt av projekt planerat för bostadsrätter till en aktör som byggt hyresrätter som då kunnat byggstartas. Detaljplaner som tagits fram utan byggherrars delaktighet förekommer också i de studerade projekten.

Länsstyrelsen kan konstatera att byggherrens delaktighet i framtagandet av detaljplaner inte är en garanti för att planen görs för rätt målgrupp.

⁸ *Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder*, Länsstyrelsen i Stockholms län 2013. Rapport 2013:24

Flexiblare planbestämmelser

Detaljplanens grad av flexibilitet i planbestämmelserna tycks också påverka möjligheten att genomföra byggprojekten. En allt för detaljerad detaljplan gör det svårare att ändra bostädernas utformning när marknadsefterfrågan förändras. En byggherre påpekar att de hade möjlighet att ändra innehållet i detaljplanen när efterfrågan ändrades tack vare en mer flexibel plan. En annan byggherre nämner en detaljplan avsedd för trygghetsbostäder där byggherren säger att efterfrågan saknas för denna typ av bostäder och att de därför önskar göra om detaljplanen. Kommunen däremot ser ett behov av trygghetsbostäder och har valt att markanvisa för just denna boendeform.

En byggherre påpekar att omprojektering av ett projekt till små bostäder inte varit möjligt trots en flexibel detaljplan. Det visade sig vara svårt att bygga små enkelsidiga bostäder då dessa inte klarade bullernormen.

Det finns exempel på områden där det är svårt att få ihop kalkylerna på grund av höga parkeringsnormer. Önskemål från byggherren är att detaljplaner medger lägre parkeringsnorm när projekt exempelvis riktar sig till en ung målgrupp eller i områden med bra kollektivtrafik.

Marknadsförutsättningar i planarbetet

I intervjuerna framkommer att det finns klara detaljplaner i områden där efterfrågan är svag. De mål som kommunerna satt upp för bostadstillskottet gäller ofta för hela kommunen medan byggherrarnas målgruppsanalys ofta baseras på en begränsad lokal marknad. Att nybyggnation ofta riktar sig till en lokal målgrupp medför svårigheter att byggstarta fler projekt samtidigt i områden nära varandra. Det här innebär att byggherren ofta avvaktar i väntan på rätt läge för säljstart och att de mest attraktiva lägena bebyggs först. I något fall har det mest attraktiva och dyrare läget varit svårsålt och byggbolagen har istället valt att påbörja försäljning av andra etapper där bostäderna haft lägre kvadratmeterpris.

Detaljplanens lokalisering i förhållande till kollektivtrafik och geografiskt läge i regionen tycks i något fall påverka byggstart. Någon byggherre ifrågasätter om det detaljplanelagda områdena är de bästa lägena att bebygga. Marknadsanalyser som inte tar hänsyn till det geografiska läget kan alltså leda till att byggrätter blir oanvända eller att etapputbyggnaden skjuts på framtiden i väntan på bättre efterfrågan. I något fall hoppas exempelvis byggherren att det ska tillkomma en ny busslinje.

Slutsatser

De detaljplaner som inventerats i denna studie är nästan uteslutande planerade att bli bostadsrätter och äganderätter. Detta har givit ett marknadsfokus i analysen, då dessa upplåtelseformer är mer konjunktürkänsliga än hyresrätter.

De få hyresrättsprojekt som dykt upp i inventeringen är projekt kopplade till ideella stiftelser. Dessa projekt är inriktade mot äldre och studenter. Inga ordinarie hyresrättsprojekt har kommit fram i inventeringen vilket troligen visar att hyresrättsprojekt är lättare att byggstarta.

Länsstyrelsen konstaterar att i flertalet av de studerade områdena pågår en etappvis utbyggnad medan detaljplanerna i några områden för tillfället är mer vilande. I de områden som byggs ut etappvis kommer projekten igång när efterfrågan är tillräckligt stor. Att projekten riktas till en begränsad målgrupp bidrar till att utbyggnadstakten drar ut på tiden. Flera av de aktuella projekten har visat sig tillhöra ett fåtal större byggherrar, trots att det finns ett hundratal verksamma byggherrar i länet. Detta tycks dels hänga samman med de större bolagens avkastningskrav och dels med att många av de studerade projekten är lokaliserade i större utvecklingsområden. Att större byggherrar har bättre ekonomiska möjligheter att förvärva stora markområden för exploatering är troligen ytterligare en faktor som bidrar till att dessa är överrepresenterade i studien.

I höstas uppskattade kommunerna att det fanns 8 000 bostäder i outnyttjade detaljplaner i länet, flera av dessa har sedan dess hunnit byggstartas. Att konjunkturen nu har vänt påverkar i hög grad antalet vilande byggrätter.

I den inventering som nu genomförts har projekt innehållande nära 7 000 möjliga bostäder identifierats varav drygt 1 500 i dagsläget kan sägas ingå i detaljplaner som är outnyttjade. Orsakerna till varför byggstart uteblivit varierar. Det kan exempelvis handla om markägare som vill sälja hela projekt till en annan exploatör, inväntar en bättre marknad för ny säljstart eller att de planerar omprojektering. De övriga dryga 5 000 ingår i dagsläget i pågående etapputbyggnader.

Flera av de inventerade detaljplanerna har omprojekterats eftersom intresset för att teckna sig för en framtida bostad varit svalt. Omprojektering till en ny målgrupp har skett även i de fall där byggherren varit delaktig i framtagandet av detaljplanen. Länsstyrelsens bedömning är att de målgruppsanalyser byggherrar tar fram ofta är för snäva och missar delar av den regionala efterfrågan. Enligt flera byggherrar skulle takten kunna ökas om det byggdes för fler målgrupper.

Utbyggnadstakten i större utvecklingsområden är även beroende av att andra samhällsfunktioner finns som exempelvis service, trafikinfrastruktur och

barnomsorg. Att skapa förutsättningar för den hållbara staden med en variation av boende och verksamheter påverkas av antalet verksamma byggherrar och om det byggs för en blandad målgrupp.

Byggherrar agerar på en marknad och bygger när förutsättningarna är de rätta. De bygger för målgrupper som har råd att efterfråga en ny bostad. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar däremot omfattar samtliga invånare. De bredare behov kommunen ser löses inte alltid av byggande på den fria marknaden. Många av de som är i behov av en bostad har svårigheter att betala dagens marknadspriser i nyproduktionen. För att minska bostadsbristen i länet behövs analyser av behov och efterfrågan för olika målgrupper och aktörer som kan genomföra bostadsbyggande som svarar mot dessa behov. Det kan även behövas starkare incitament för kommunerna att vilja planera bostäder för alla målgrupper.

Länsstyrelsen konstaterar att det finns särskilda svårigheter när första byggetappen i ett utvecklingsområde ska påbörjas och att sedan hålla uppe en jämn byggtakt. För att få igång fler byggen och fördela risken finns exempel där kommuner aktivt bjuder in fler byggherrar i ett utvecklingsområde, arbetar med tävlingar, erbjuder tomträtt och använder det allmännyttiga bostadsbolaget som katalysator. För att hålla uppe byggtakten kanske kommunerna kan behöva ytterligare verktyg. Idag blir många färdiga detaljplaner liggande onödigt länge innan byggstart sker.

Källförteckning

Samtal med tjänstemän i de 13 kommunerna:

Lars Olsson, planeringschef i Botkyrka kommun

David Grind, exploateringschef i Danderyds kommun

Sofia Åsell, plansamordnare i Haninge kommun

Maud Enquist, samhällsplanerare/controller i Huddinge kommun

Emelie Grind, stadsbyggnadsstrateg i Järfälla kommun

Sven Andersson, översiktsplanerare i Nacka kommun

Lisa Mörtlund, samhällsplanerare i Sigtuna kommun

Anders Hallmen, planeringschef i Sollentuna kommun

Anders Offerlind, förvaltningschef i Solna kommun

Ida Svärd, bostadslots och Berit Göransson, utredare i Stockholms stad

Lisa Brattström, samhällsplanerare i Sundbybergs stad

Annica Tiger, planchef i Täby kommun

Camilla Persson, mark- och exploateringsingenjör i Upplands Väsby kommun

Intervjuer med byggherrar:

Veronica Bäckius, Projektchef, NCC [Telefonintervju 2014-02-18]

Lars Averbalm, Projektchef, PEAB [Telefonintervju 2014-02-26]

Tomas Pousette, Regionchef, PeabBostad [Telefonintervju 2014-02-18]

Magnus Lindén, Projektutvecklare, JM [Telefonintervju 2014-02-19]

Erik Malmberg, Projektledare, HSB bostad [Telefonintervju 2014-02-04]

Peter Skott, Affärsutvecklingschef, Skanska Nya Hem [Telefonintervju 2014-03-04]

Tomas Sandstedt, Projektchef, NCC [Telefonintervju 2014-03-05]

Cecilia Andersson, Projektutvecklare Region Mälardalen, Veidekke [Telefonintervju 2014-02-20]

Hans Henriksson, Arbetschef, Småa [Telefonintervju 2014-02-19]

Marcus Nordlund [Telefonintervju 2014-02-18]

Lisa Lundin, Projektledare, Brabo [Telefonintervju 2014-02-26]

Urban Jonsson, Projektchef, HSB [Telefonintervju 2014-03-05]

David Lundgren, Arbetschef / Projektutvecklare, Småa [Telefonintervju 2014-02-18]

Sofia Wahlén, Projektchef, Ikano Bostad [Telefonintervju 2014-02-21]

Mats Wedin, Projektchef , NCC Boende [Mailintervju 2014-03-06]

Anders Lif, Projektledare, JM [Telefonintervju 2014-02-26]

Annika Stridh, Projektchef, NCC [Telefonintervju 2014-03-06]

Victoria Berggren, Affärsutvecklare, Fabège AB [Telefonintervju 2014-03-14]

Mikael Holmström, Chef fastighetsavdelningen, Sällskapets vänner till
Pauvres Honteux [Telefonintervju 2014-03-12]

Johan Ståhl, förvaltningschef, Stiftelsen Nykterhetsvännernas studenthem i
Stockholm [Telefonintervju 2014-03-12]

Mats Enander, Fastighetsutvecklare, Vasakronan AB [Telefonintervju 2014-02-03]

Kompletterande intervjuer med ett antal aktörer:

Birgitta Strimbold, analytiker HSB Stockholm, telefonintervju 2014-03-12

Zdravko Markovski, regionchef JM Stockholm, telefonintervju 2014-02-25

Tomas Pousette, regionchef PEAB Stockholm, telefonintervju 2014-02-26

Jan Ihrfelt, fastighetsanalytiker Swedbank telefonintervju 2014-03-10

Elisabeth Martin, VD Stockholms Byggmästarförening telefonintervju 2014-02-26

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi KTH telefonintervju 2014-03-17

Bilaga 1 – Fallstudier

I följande bilaga redovisas sammanfattningar av de intervjuer som genomförts med byggherrar. Intervjuerna har gjorts av Sweco på uppdrag av Länsstyrelsen. Totalt har intervjuer med företrädare för 40 projekt genomförts. Fyra projekt har valts bort då objekten visat sig vara bebyggda. Resultaten från dessa intervjuer redovisas ej här.

Intervjuerna är avstämda med respektive intervjuperson men inte avstämda med den aktuella kommunen.

Följande frågor ställdes:

- Datum när detaljplanen vann laga kraft.
- Datum när bygglov vann laga kraft.
- Orsak till varför byggandet inte sätter igång?
- Finns det formella hinder som bygglov eller fastighetsbildning?
- Finns det hinder i detaljplanens utformning?
- Finns praktiska hinder som till exempel kostnader för grundläggning eller sanering av förorenad mark som gör bebyggelsen orimligt dyr?
- Blir det fördröjningar på grund av att infrastruktur som till exempel gata och VA inte är klara?
- Är det svårt att få tillräckligt många intresserade köpare?
- Bedöms lönsamheten vara för dålig?
- Är det troligt att lönsamheten blir högre genom att vänta. Kanske genom att infrastruktur tillkommer som höjer värdet?
- Saknas resurser hos byggbolaget för att påbörja byggande? Saknas någon viss typ av kompetens?
- Finns svårigheter med finansiering?
- Vad är det för typ av bostäder som planeras, ex upplåtelseform, lägenhetsstorlek, specialbostad? Hur har efterfrågeanalys gjorts innan?
- Hur stor täckningsgrad behövs innan igångsättning?
- Vem marknadsför ni ert projekt till?
- Hur länge har ni haft projektet?
- Har ni köpt färdig detaljplan eller varit med vid planeringen?
- Äger ni marken/hyr med tomträtt?
- Övrigt?

Botkyrka

1. *Fastighetsbeteckning: Tullinge dal/ Östliden*
Lagakraftvunnen: 2009
Byggherre: NCC
Antal bostäder: 72

NCC köpte projektet av HSB 2011 och började bygga så snart köpet var genomfört. Projektet som i huvudsak består av bostadsrätter beräknas vara klart till sommaren. Den primära målgruppen för projektet är unga vuxna och personer i övre medelåldern som går från villa till lägenhet. NCC vet inte varför området inte bebyggt tidigare.

2. *Fastighetsbeteckning: Riksten*
Lagakraftvunnen: 2006, 2008, 2011
Byggherre: Peab
Antal bostäder: 850

Peab har i egenskap av markägare sedan 2004 deltagit i planeringen av området under en längre tid. När området är helt färdigbyggt om 15 till 20 år kommer det att omfatta cirka 2 500 bostäder. Hittills har ungefär 500 byggts och de tre detaljplaner som hittills vunnit laga kraft omfattar utbyggnaden av 850 nya bostäder. Hela området omfattas av cirka 12 till 13 detaljplaner. Peab säljer färdiga byggrätter och flera byggherrar är aktiva i området.

I dag består hälften av bostäderna i området av hyresrätter och sedan tidigare finns omkring 200 studentlägenheter i Riksten.

Peab upplever att processen har flutit på bra utan några hinder varken i planering eller i produktionsskede. Utbyggnadstakten bestäms av marknadsefterfrågan och ett framgångskoncept har enligt Peab varit spridningen av bostadstyper och upplåtelseformer.

3. *Fastighetsbeteckning: Tumba Park*
Lagakraftvunnen: 2002
Byggherre: Peab
Antal bostäder: 400–500

Peab förvärvade marken för 10 år sedan och har inom projektet byggt cirka 50 bostäder om ett till fem rum och kök sedan planen vann laga kraft. 50 av de redan byggda bostäderna såldes till Botkyrkabyggen och blev hyresrätter. Peab startar innevarande år (2014) byggnation för de sista 50 bostadsrätterna. Peab anger att marknaden har drivit byggtakten om cirka 50 bostäder per år och att detta följer Peabs egna kalkyler.

4. *Fastighetsbeteckning: Solhöjden*
Lagakraftvunnen: 2003
Byggherre: Peab
Antal bostäder: 100 småhus

Peab har inom detaljplanen markanvisningar för cirka 100 småhus med äganderätt. I dagsläget har Peab byggt omkring 35 till 40 av dessa småhus. Från början hade även Småa markanvisningar i området. Småa drog sig ur projektet och överlät sin markanvisning till Myresjöhus som sedermera färdigställt sitt projekt. Den enda obebyggda markanvisningen är JMs.

Läget för Peabs markanvisning är inte tillfredsställande. Peab anger att de provat flera olika koncept för att göra området mer intressant men med dåligt resultat. Exempelvis har Peab testat att locka köpare med passivhus. De har också provat att med hus i ett plan om cirka 80 m² bostadsyta och även flerbostadshus på cirka 220 m² bostadsyta. Peab säger att marknaden för småhus är svår på grund av olika begränsningar så som egeninsats om 15 procent av bostadens pris. En annan aspekt som Peab påpekar är områdets geografiska läge på en höjd ovanför Tumba centrum. Området är ofördelaktigt för gående. Behovet av den planerade busslinjen är därför stort och skulle kunna öka attraktiviteten och underlätta för de gående till och från Tumba centrum.

5. *Fastighetsbeteckning: Solhöjden*
Lagakraftvunnen: 2003
Byggherre: JM
Antal bostäder: 45

JM har inom denna detaljplan försökt sälja villor men inte lyckats på grund av svalt intresse. JM försöker idag hitta nya angreppssätt för att få igång en försäljning som är så pass bra att de kan börja bygga. Problemet enligt JM är att området är lokaliserat på en höjd vilket har minskat attraktiviteten. Enligt det ursprungliga förslaget var exploateringsgraden från början något högre än det förslag som finns i dagsläget. JM anger ekonomiska faktorer som huvudorsaken till att projektet varit svårt att genomföra. JM anger inte hur många bostäder de vill ha sålda innan de byggstartar.

Danderyd

6. *Fastighetsbeteckning: Klockarängen, Danderyd 2:21 mfl*
Lagakraftvunnen: 2011
Byggherre: HSB
Antal bostäder: 43

HSB tog år 2013 över projektet från ett bolag som höll på att gå i konkurs. Projektet var färdigprojekterat och byggandet skulle ha påbörjats drygt ett år tidigare. HSB har emellertid projekterat om fastigheterna till HSB-standard, och bland annat lagt till tvättstuga och ändrat planlösningen så att bygget nu omfattar 43 istället för 37 bostäder.

Projektet var från början framtaget i samarbete med Svenska kyrkan och gäller ett antal flerbostadshus och parhus med äganderätt. HSB hoppas att projektet ska utföras genom totalentreprenad och kan tänka sig att sälja kedjehusen till en annan entreprenör eftersom kedjehus normalt inte ingår i HSB:s sortiment.

När den tidigare ägaren gick i konkurs hade försäljningen av lägenheterna redan påbörjats och projektet ligger fortfarande ute hos Skandiamäklarna. Normalt går HSBs projekt till medlemmarna som har förtur. Kraven är att 30 av de 43 lägenheterna ska vara sålda innan bygget påbörjas och man tror inte att det kommer vara ett problem att få de som har bokningsavtal via Skandiamäklarna att skriva avtal med HSB.

Det är ovanligt att HSB tar över projekt som redan är sålda och långt utvecklade som detta. Då projektet köptes med befintliga kunder har HSB inte genomfört någon målgruppsanalys.

Haninge

7. *Fastighetsbeteckning: Skarplöt Fors 8:4*
Lagakraftvunnen: 2009
Byggherre: Skanska
Antal bostäder: 100 (max 400 bostäder enligt detaljplan)

Skanska som äger marken har varit med i planeringen från tidigt skede. Projektet omfattar småhus och småskaliga flerbostadshus. Flerbostadshusen har byggts som BoKlok. Hittills har Skanska producerat ett 40 tal BoKlok bostäder inom planen. Höga exploateringskostnader i området samt andra marknadsfaktorer har bidragit till att utvecklingen av området fördröjts. För småhusen har Skanska märkt av effekten av bolånetaket.

8. *Fastighetsbeteckning: Nedersta*
Lagakraftvunnen: 1997
Byggherre: NCC
Antal bostäder: 238

Området är planlagt för i huvudsak småhus. Hittills har 33 småhus med äganderätt byggts. Detaljplanen är framtagen i samarbete mellan kommunen och NCC och NCC avropar områdets mark efter hand. Kommunal markanvisning har skett. NCC önskar nå en bred målgrupp med projektet.

NCC anger att det är marknadsläget som ligger bakom förseningar i produktion, där prisnivå och låneregler har inneburit att försäljningstakten gått ner de senaste två åren. NCC räknar med att bygga cirka 10 småhus per år.

Huddinge

9. *Fastighetsbeteckning: Tomtberget 3:4 vid Kvarnbergsplan*
Lagakraftvunnen: 2010
Byggherre: Veidekke
Antal bostäder: 170

En markanvisningstävling hölls för detta projekt som Veidekke vann. Detaljplanen innehöll ursprungligen 90 bostäder samt en förskola. Enligt Veidekke var det inte möjligt att sälja objekten då de inte kunde finna en adekvat målgrupp. Veidekke gjorde därför ett omtag och under hösten 2013

utredde de tillsammans med kommunen hur marken skulle kunna användas istället. Detta resulterade i att en ny detaljplan påbörjades. Planen innehåller nu 170 bostäder av en annan typ och samtliga är nu bostadsrätter. Förhoppningen är att planen vinner laga kraft under våren 2014. Därmed kan försäljningen påbörjas i maj och byggstart under hösten.

10. Fastighetsbeteckning: Västra Balingsnäs

Lagakraftvunnen: 2007

Byggherre: Småa

Antal bostäder: 170

Detaljplaneområdet byggs ut i etapper av olika byggherrar. Småa bygger 40 av 94 bostäder som ska upplåtas som bostadsrättslägenheter. Det interna kravet Småa har för att starta produktionen är att hälften av bostäderna är bokade. Problembilden för projektet var att Småa öppnade för försäljning av bostäderna för cirka 2 år sedan, i augusti 2011, men då var efterfrågan för liten. Efter att ha gjort förändringar ser det nu ut som att projekteringen kan komma igång igen. Den marknadsanalys som gjordes till den första försäljningen ska uppdateras och nytt bygglov måste eventuellt sökas. Om den nya marknadsanalysen visar att projektet måste förändras, så ser Småa redan nu över möjligheterna att arbeta fram en ny detaljplan.

Järfälla

11. Fastighetsbeteckning: Järfälla Söderdalen Jakobsberg 2:2283 m fl

Lagakraftvunnen: 2012

Byggherre: JM

Antal bostäder: 1 250

JM har anskaffat marken som tidigare var industriområde från sju olika fastighetsägare och tagit fram detaljplanen ihop med Järfälla kommun. JM säljstartade den första etappen (75 lgh) våren 2013 och en andra etapp (75 lgh) hösten 2013. Bygglov har erhållits för den första deletappen. Byggnationen beräknas starta under våren 2014. Planområdet omfattar cirka 1250 bostäder som i nuläget planeras som bostadsrätter. JM säljer bostadsrätter till marknadspris och utbyggnadstiden styrs av efterfrågan på rådande marknad som av JM i Järfälla bedöms vara ca 80–120 bostäder per år vilket skulle ge en utbyggnadstid på 1015 år. JM avser i nuläget genomföra projektet i egen regi och därmed inte sälja av någon del innan området är färdigexploaterat.

Komplicerande för projektets utbyggnad är bland annat byggandet av Mälarbanan som sker precis intill området vilket bland annat innebär bullerstörningar. Även en ombyggnation av ett ställverk i området komplicerar utbyggnaden. Lägenhetsfördelningen är normalfördelad från ett till femmor med en snittarea på 74 kvm. Området marknadsförs primärt till boende i Järfälla men JM ser ändå att de kan locka yngre personer som söker ett bra kollektivtrafikhärbode till en lägre kostnad än vad som kan erbjudas i regionens centrala delar.

12. *Fastighetsbeteckning: Järfälla Barkarby 2:29 och 2:30*

Lagakraftvunnen: 2012

Byggherre: Brabo

Antal bostäder: 156

Brabo kom in i detta projekt efter att detaljplanen var klar. Brabo bygger bostadsrätter i ett kvarter med flerbostadshus som de har delat in i två etapper. I den första etappen byggdes 71 bostäder och dessa ägs nu av bostadsrättsföreningen Svea 1. Brabo tillträdde marken i första etappen vid byggstarten hösten 2013 och ligger med option för marken i den andra etappen och kommer att tillträda den i höst. Etapp två består av 85 bostäder. Anledningen till att det gjorts en uppdelning i två etapper beror på att Brabo har bedömt det svårt att sälja alla bostäder på en gång. De gör bedömningen att byggtakten inte skulle förändras även om de breddade utbudet och riktade sig mot fler målgrupper. Brabo anger att en fördyrande faktor i projektet har varit de krav som ställts i detaljplanens miljö- och gestaltungsprogram.

Nacka

13. *Fastighetsbeteckning: Sicklaön 36:67 och 36:66*

Lagakraftvunnen: 2003

Byggherre: HSB

Antal bostäder: 850

Planen var ursprungligen att bygga 550 lägenheter, men i och med att marknadsförutsättningarna ändrats sedan 2003 då detaljplanen vann laga kraft har planerna ändrats. Nu planeras området istället utifrån fler och mindre lägenheter, totalt 850 bostadsrätter, varav 500 står färdigbyggda idag.

HSB har ägt marken sedan 1997. HSB har även varit delaktiga i detaljplaneringen av området. Den ena detaljplanen, för Sicklaön 37:66 överklagades 2006, och det tog sedan två år innan den vann laga kraft 2008. Gällande fastigheten 36:67 finns en detaljplan från 2003 vilken HSB önskade bebygga 2007. Då fanns inte marknadsförutsättningarna – entreprenadskostnaderna var höga och efterfrågan låg. Detta sammanföll med finanskrisen och billigare lägenheter efterfrågades. Under denna tid byggde HSB i samma område men längre från vattnet. Byggnation har nu startat för resterande området och HSB räknar med att det tar fem år till innan allt är utbyggt.

Generellt tror HSB att byggnadstakten kan öka om utbudet breddas. I det gällande fallet med Sicklaön uppger HSB att det är svårt att bygga billiga bostäder.

HSBs strategi har varit att bygga parallellt för olika målgrupper, från lägenheter med kvadratmeterpriset 20 000 – 30 000 kr/m², till betydligt högre. I detta projekt är det i huvudsak de dyrare lägenheterna som har dröjt, av dessa fanns ett projekt om 86 lägenheter som skulle startat 2008 men vilka startade först 2010. För de resterande projekten i det övre prissegmentet finns 180 lägenheter vilka kunde ha startat 2008 om inte finanskrisen slagit till.

14. *Fastighetsbeteckning: Södra Hedvigslund, Älta 35:101*
Lagakraftvunnen: 2007
Byggherre: Småa
Antal bostäder: 420

Byggnation i planområdet startade ett halvår efter att planen vunnit laga kraft och utbyggnaden har fortlöpt enligt plan med 40–50 bostäder per år. Småa har även ökat byggtakten något när försäljningen gått bra. Småa förvärvade marken av kommunen. Småa har sedan gjort markköp allt eftersom byggnationen fortlöpt. Småas fördelning av de 420 planerade bostäderna är 80 bostadsrätter, 40 hyresrätter och 300 äganderätter. Området består av småhus men också flerbostadshus. Småa anger att 90 procent av de inflyttade hushållen är barnfamiljer. Området beräknas vara färdigbyggt 2017.

Småa anger att byggnadstakten påverkas av framförallt marknaden men också av planförutsättningar som att olika hustyper ska ingå i varje kvarter och olika arkitekter ska rita olika kvarter för att skapa en blandad bebyggelse.

15. *Fastighetsbeteckning: Sicklaön 37:71*
Lagakraftvunnen: 2003
Byggherre: Ikano Bostad
Antal bostäder: 130

Ikano Bostad har köpt detaljplanen och äger även marken. Projektet startade med färre bostäder än de 130 som i dagsläget byggs. Bostäderna kommer att vara klara för inflyttning hösten 2014. Marken har i och med detta exploaterats till sin fulla kapacitet, fler bostäder går inte att bygga då topografin inte tillåter högre exploatering. Det som dock inneburit störst problem är den höga parkeringsnormen som anger att det måste finnas en parkering per lägenhet trots att Ikano inte bedömer att det behovet finns. Ikano har inriktat sig på ytsnåla lägenheter och speciellt lägenheter om två och ett halvt rum och kök har varit populära bland unga och gamla.

Sigtuna

16. *Fastighetsbeteckning: Brandstationen, Sätuna 3:265*
Lagakraftvunnen: 2007
Byggherre: Skanska
Antal bostäder: 46

Skanska äger marken och har varit med i planeringen från tidigt skede. Två försäljningsförsök har gjorts, det första 2008. Skanska uppger att finanskrisen påverkade marknaden och det var svårt att sälja bostäderna. Det andra försöket gjordes 2011, även då uteblev efterfrågan. Skanska avser därför förändra projektet och planering pågår.

17. *Fastighetsbeteckning: Björkbacka, Norrtälje 3:21 mfl*
Lagakraftvunnen: 2005
Byggherre: NCC
Antal bostäder: 120

Området är detaljplanlagt för småhus och för närvarande är det endast ett fåtal som ännu inte är bebyggda. NCC bedömer att det inom ett år kommer vara färre än fem som inte är bebyggda. NCC uppger att anledningen till att projektet gått långsamt handlar om marknadsförutsättningar.

18. *Fastighetsbeteckning: Myntvägen, Munkholmen 2:117*
Lagakraftvunnen: 2006
Byggherre: JM
Antal bostäder: 19 tomter för småhus

JM region Öst har avböjt att svara.

Sollentuna

19. *Fastighetsbeteckning: Manskäpet 1 mfl. Del av Margreteborg*
Lagakraftvunnen: 2000
Byggherre: Skanska
Antal bostäder: 100

Skanska äger marken och har varit med i planeringen från tidigt skede. Projektet ligger i Silverdal som är ett område, med både småhus och flerfamiljshus. Området närmast vattnet är föremål för en revidering av detaljplan vilket har medfört att utbyggnaden har fördröjts. Utbyggnaden av kvarvarande mark kommer att ske av en annan aktör.

20. *Fastighetsbeteckning: Middagen 1*
Lagakraftvunnen: 2000
Byggherre: JM
Antal bostäder: 220

Idag medger gällande plan endast kontorsverksamhet. JM har ansökt om planändring och planprocessen är nu igång. Ett planförslag har utarbetats tillsammans med kommunen och detta är nu i samrådsskedet. JM bedömer att en plan som möjliggör bostäder kan vara antagen och lagakraftvunnen inom ett år. Enligt JM fastställer exploateringsavtalet deras rätt att uppföra bostäder inom detaljplanen.

21. *Fastighetsbeteckning: Tureberg 29:40*
Lagakraftvunnen: 2006
Byggherre: NCC
Antal bostäder: 500

NCC ägde marken från start och har deltagit i detaljplaneringen. Byggandet av bostadsrätter påbörjades i samband med att detaljplanen vann laga kraft och löpte på utan några större hinder. När finanskrisen kom gick takten ner. I

samband med detta sålde också NCC två kvarter till Sollentunahem, vilka nu är hyresrätter.

Idag håller en etapp med 78 lägenheter på att färdigställas, varav 30 är tillträdde. Efter det återstår två etapper, med cirka 65 lägenheter.

Utöver konjunkturedgång har andra mindre hinder dykt upp, bland annat har planen varit komplicerad med olika höjder på husen vilket gjort det kostsamt. Dessutom har det funnits föroreningar i marken vilket inneburit tidskrävande sanering. Men i stort sett har projektet löpt som planerat.

NCC har byggt olika lägenhetsstorlekar i området, och säger att byggtakten kan hållas uppe om man bygger för en blandad målgrupp. Dock har NCC haft svårt att bygga smålägenheter då enkelsidiga lägenheter bara kunnat byggas i mindre grad på grund av bullerproblem.

22. *Fastighetsbeteckning: Traversen 8 samt del av Turebergs allé*
Lagakraftvunnen: 2006
Byggherre: Peab
Antal bostäder: 104

Peab köpte mark av Hemfosa inom denna detaljplan efter att den vunnit laga kraft. Hemfosa hade i sin tur förvärvat marken av en privat fastighetsägare. Marken, som ska bebyggas med bostadsrätter, användes tidigare för småindustri.

Peab anger att projektets läge inte varit bra. Andra projekt i Sollentuna har haft gynnsammare lägen och varit mer attraktiva. Andelen potentiella kunder för projekt i både Sollentuna centrum och Häggvik har varit större. Dessutom uppger Peab att nybyggda hyresrätter bidragit till en tuffare konkurrens om potentiella kunder. Ytterligare en försvårande omständighet har varit att omlokalisera de företag som fanns i området och sanera området inför byggnationen.

Projektet kräver en täckningsgrad på 60 procent och detta har i dagsläget uppnåtts. Det här gör att byggnationen beräknas kunna starta i vår. Projektet inrymmer byggnation av till största delen ett till fyra rum och kök men även några femrumslägenheter kommer att byggas. Peab har inte genomfört någon särskild marknadsföring av projektet.

Solna

23. *Fastighetsbeteckning: Nya Ulriksdal; Kapplöpningen, Distansen, Totalisatorn*
Lagakraftvunnen: 2008, 2009, 2012
Byggherre: Peab
Antal bostäder: 1500

Projektet som påbörjades 2008 omfattar på sikt 1 500 bostäder. Utbyggnadstakten ligger på 75 bostäder per år och bolaget räknar med att det

kommer att ta ungefär tio år att bygga ut hela området. Just nu säljs och byggs bostäder i området allt eftersom detaljplaner vinner laga kraft.

Utbudet består i huvudsak av bostadsrätter men de lite exklusivare stadsradhusen är äganderätter.

Peab deltar i framtagandet av detaljplanerna och köper marken av Solna stad efter det att planerna vinner laga kraft. En anledning till att projektet har dröjt är enligt Peab att det varit svårt att få igenom detaljplaner i den takt man önskat. En anledning till detta, säger Peab, kan vara att kommunen har många detaljplaner att hantera vilket leder till att det tar längre tid att få beslut.

24. *Fastighetsbeteckning: Kvarter Laboratoriet och Polisen i området Ingenting, Huvudsta
Lagakraftvunnen: 2010
Byggherre: Skanska
Antal bostäder: 600*

Skanska har varit med i planeringen av området. Projektet omfattar i huvudsak bostadsrätter men också kommersiella fastigheter. Direkt efter att detaljplanen vann laga kraft byggde Skanska 35 lägenheter. Att projektet nu dröjer beror på ändrade strategier i projektet och att bostadsutvecklingen sker via annan aktör.

Stockholm

25. *Fastighetsbeteckning: Glädjen 13, Kungsholmen
Lagakraftvunnen: 2006
Byggherre: Peab
Antal bostäder: 100*

Fabege övertog tomträtten till Glädjen 13 av Familjebostäder som tog fram detaljplanen tillsammans med Stockholms stad.

Fabege äger intilliggande kontorshus (Glädjen 12) och har velat invänta färdigställande av intilliggande fastigheter vilka skulle minska bullret från Essingeleden på den aktuella tomten och göra rubricerat projekt mer attraktivt. Då Fabege normalt inte sysslar med bostadsutveckling har projektet sålts vidare till Peab för genomförande.

Tomträtten överläts till Peab i augusti 2013. Försäljning av bostadsrätterna pågår och preliminär inflyttning sker hösten 2016.

26. *Fastighetsbeteckning: Torvsätra 1
Lagakraftvunnen: 2007-01-25
Byggherre: Peab
Antal bostäder: 80*

Marken är upplåten med tomträtt till Peab. I detaljplanen finns en tvingande garagelösning som gör att Peab inte får ihop ekonomin i projektet. I detaljplaneskedet gjordes bedömningen att en garagelösning var ekonomiskt möjlig, men det har sedan visat sig att så inte är fallet. Peab har tidigare genomfört två projekt i närområdet, med markparkering och parkeringsdäck, där ekonomin precis gick ihop. Föreningarna som nu äger parkeringsanläggningarna lyckas dock inte hyra ut platserna under tak/garageplatserna.

Den ekonomiska situationen i det aktuella projektet hänger även ihop med att produktionskostnaderna har stigit samtidigt som betalningsviljan för bostadsrätter är svag i Sättra. Nu har dock ombildning av hyresrätter till bostadsrätter påbörjats i området, vilket på sikt kan påverka betalningsviljan positivt.

I ett försök att göra projektet mer lönsamt studerar Peab ett alternativ med smålägenheter och en lägre parkeringsnorm. Peab avser söka bygglov för detta förslag. Förslaget är emellertid ännu inte förankrat med Stockholms stad. I det tidigare förslaget gällde en relativ spridning på lägenhetsstorlekar, med viss övervikt på stora lägenheter (med låg efterfrågan) på grund av buller från Skärholmsvägen. Projektet har marknadsförts brett i DN Bostad och liknande tidningar. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

27. *Fastighetsbeteckning: Herresätet 5*
Lagakraftvunnen: 2006
Byggherre: Peab
Antal bostäder: 63

Marken är upplåten till Peab med tomträtt. Stockholm stads parkeringsnorm har varit avgörande för projektet på så vis att antal parkeringsplatser som rymts i fastigheten har styrt antal lägenheter i projektet. Kravet på garagelösningen har gjort att prisnivån blir hög. Peab har endast sålt fyra till fem bostäder. Peab har ritat om förslaget som nu innehåller 63 små bostäder om ett till två rum och kök. Tidigare innehöll projektet 35 bostäder. Projektet innehåller nu även 12 utvändiga parkeringsplatser. Projektet har marknadsförts brett i DN Bostad och liknande. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

28. *Fastighetsbeteckning: Hundgården/myntkabinettet Myntkabinettet 1*
Lagakraftvunnen: 2007
Byggherre: Skanska
Antal bostäder: 200

Detaljplanen omfattar cirka 200 bostadsrätter. Detaljplanen vann laga kraft 2007 (efter sju år) och försäljningsstarten av första etappen drogs tillbaks med anledning av finanskrisen. Skanska påbörjade trots det åren efter ett projekt på cirka 40 lägenheter inom fastigheten Hundgården. Resterande 150 lägenheter kommer att tas över av en annan bostadsutvecklare och marken är såld. Skanska uppger att marknadsfaktorer gjort att utvecklingen av området fördröjts.

29. *Fastighetsbeteckning: Linaberg 11, Mariehäll*
Lagakraftvunnen: 2008
Byggherre: Skanska
Antal bostäder: 230

Skanska har varit med i planeringen sedan tidigt skede. Produktion pågår och en första etapp om 80 lägenheter har producerats. För närvarande pågår försäljning av etapp 2, vilken omfattar 70 lägenheter. Den tredje tappen startas när marknaden tillåter detta. Skanska säljer omkring 50 lägenhet per år.

Skanska säger att det råder stor konkurrens i området i och med utbyggnaden av Annedalsområdet.

30. *Fastighetsbeteckning: Luma 3*
Lagakraftvunnen: 2010
Byggherre: Mälartornet AB / c/o Fabege AB
Antal bostäder: 60–70

Fabege var markägare redan innan detaljplaneringen och deltog i planeringsskedet. Fastigheten har styckats av och var tidigare en del av Luma 1. Fabege har lagt mycket arbete på renovering och uthyrning av kontorsdelarna i Luma. För att kunna fokusera på detta har man valt att senarelägga bostadsproduktionen. Planen är emellertid att bygga 60–70 bostäder på fastigheten. Fabege har för avsikt att skicka in en bygglovsansökan senare i år då detaljplanen har en genomförandetid på fem år.

31. *Fastighetsbeteckning: Kaplanen Nockeby, Kaplanen 1,*
Lagakraftvunnen: 2010
Byggherre: Sällskapetets vänner till Pauvres Honteux (SVPH)
Antal bostäder: 60

Detaljplanen vann laga kraft 2010 och har en genomförandetid på fem år. Marken upplåts med tomträtt och det planeras för mellan 60 till 65 bostäder i form av seniorboende (55+) om två till tre rum och kök. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

SVPH har med stöd av konsult tagit fram detaljplanen tillsammans med Stockholms stad. Bygglov är ännu inte sökt och diskussioner pågår om huruvida de ska bygga eller ej. De nya bostäderna ska ligga i anslutning till ett av SVPH:s befintliga boenden vilket kan få konsekvenser i form av störningar för befintliga hyresgäster under byggtiden. Eventuell produktion kommer att samplaneras med åtgärder så som stambyte i befintliga fastigheter för att minimera omflyttningar och evakuering av hyresgäster.

SVPH har en egen bostadskö, med 4 500 personer i kö. Efterfrågan om två till tre rum och kök. Efterfrågan på bostäder är stor.

32. *Fastighetsbeteckning: Bärnstenssmycket 1*
Lagakraftvunnen: 2003
Byggherre: Stiftelsen Nykterhetsvännernas studenthem i Stockholm
Antal bostäder: 80

Den elva år gamla detaljplanen omfattar fem byggnader, hittills är fyra av dessa byggda. Det femte huset gäller 80 nya studentlägenheter. Marken är upplåten med tomträtt och byggrätten avser en komplettering av befintligt studentboende. Stiftelsen utreder i denna stund de ekonomiska förutsättningarna att utnyttja byggrätten. Stiftelsen Nykterhetsvännerna har en egen kö till sina studentbostäder. Efterfrågan är stor.

Sundbyberg

33. *Fastighetsbeteckning: Västra Brotorp, del av Sundbyberg 2:44*
Lagakraftvunnen: 2010
Markägare/projektutvecklare: Vasakronan
Antal bostäder: 260

Vasakronan, som äger marken i området, varken bygger eller förvaltar bostäder. Den mark som inte lämpas för kommersiella fastigheter utvecklar Vasakronan tillsammans med kommunen och säljer vidare tillsammans med en färdig detaljplan. Något bygglov för planen har därför inte sökts.

Detaljplanen som har tagits fram tillsammans med Sundbybergs stad innehåller såväl småhus som flerbostadshus. Planen innehåller ingen information om upplåtelseformer eller specialbostäder.

Delar av planen har realiserats genom att Sundbybergs stad anlagt en sportanläggning samt en skola. En mindre del av planområdet har ett arrende som går ut i september 2015, enligt Vasakronan ska detta emellertid inte vara något problem då planen är så pass stor att det går bra att börja i en annan ände.

I samband med att planen vann laga kraft gick den ut till försäljning. Flera köpare kontaktades men intresset var lågt. Detta var strax efter finanskrisen vilket påverkade försäljningsprocessen så att ett avslut inte kunde nås. Vasakronan hoppas att kunna gå ut med en ny försäljning till hösten och har som målsättning att sälja hela planen till en aktör, det exploateringsavtal som finns med kommunen lämpas bra för en köpare.

Täby

34. *Fastighetsbeteckning: Höstfibblan 9 del av Roslags-Näsby 29:1*
Lagakraftvunnen: 2011
Byggherre: Peab
Antal bostäder: 54

Kommunen har tagit fram detaljplanen och Peab blev markägare efter att de vann den markanvisningstävling som hölls för projektet. Idén för projektet var att bygga trygghetsbostäder i form av bostadsrätter. Projektet har dock inte realiserats eftersom Peab anser att efterfrågan för denna typ av bostäder saknas. Peab ser därför att lönsamheten i projektet är negativ och har inga planer på att återuppta byggnationen av trygghetsbostäder. Peab anser nu att de inte borde ha gett sig in i projektet. Om de ska kunna realisera något projekt på platsen krävs ett förändrat projektmål.

Upplands Väsby

35. *Fastighetsbeteckning: Östra frestaby, Frestaby 1:12*
Lagakraftvunnen: 2010
Byggherre: Skanska
Antal bostäder: 100 (totalt 200 i området)

Skanska äger marken och har varit med i planeringen från tidigt skede. Projektet omfattar småhus och småskaliga flerbostadshus. Skanska uppger att relativt höga exploateringskostnader i området samt andra marknadsskäl kan ha bidragit till att projektet försenats. Skanska kommer nu att producera runt 50 BoKlok bostäder inom området.

36. *Fastighetsbeteckning: Södra Mässingen, Vilunda 19:1*
Lagakraftvunnen: 2009
Byggherre: Peab
Antal bostäder: 474

Inom denna stora detaljplan har Peab i dagsläget byggt en gymnasieskola och utfört en entreprenad åt det kommunala bostadsbolaget Väsbyhem. Vidare har Peab byggt bostadsrätter och ett äldreboende med cirka 40 lägenheter. Investeringen i mark gjordes tillsammans med HSB men Peab har senare köpt ut HSB. I dagsläget har produktionen pågått i 5 år och cirka 100 bostadsrätter har byggts. Produktionen väntas pågå i ytterligare fem år. Peab anger inte att några specifika problem uppkommit utan anser att arbetet gått bra.

Länsstyrelsens rapportserie

Utkomna rapporter under 2014

1. Lavar på kulturbyggnader – inventering av vedorangelav, sydlig ladvav, grå ladvav och ladvavspik i Södermanlands, Stockholms, Västmanlands och Uppsala län, *avdelningen för miljö*
2. Energiledning för kommuner – införande av energiledningssystem – pilotprojekt, *avdelningen för samhällsbyggnad*
3. Jämställdhetsintegrering i Stockholms län – en kartläggning och analys av behov och insatser, *avdelningen för tillväxt*
4. Välkommen in? – utrikes födda kvinnor på den svenska arbetsmarknaden och som företagare, *avdelningen för tillväxt*
5. Jämställdhetsintegrering – strategi för Stockholms län 2014–2018, *avdelningen för tillväxt*
6. Regionalt serviceprogram 2014–2018, *avdelningen för tillväxt*
7. Outnyttjade detaljplaner för bostäder – lägesbild i 13 av länets kommuner i mars 2014, *avdelningen för samhällsbyggnad*

”

Länsstyrelsen arbetar för att Stockholmsregionen ska vara attraktiv att leva, studera, arbeta och utveckla företag i.

*Mer information kan du få från Länsstyrelsens avdelning för samhällsplanering.
Tfn: 08- 785 40 00*

*Rapporten finns på vår webbplats:
www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer
ISBN 978-91-7281-595-7*

Adress

*Länsstyrelsen i Stockholms län
Hantverkargatan 29
Box 22 067
104 22 Stockholm
Tfn: 08- 785 40 00
www.lansstyrelsen.se/stockholm*