



Rebecca Westring
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 12
rebecca.westring@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-11-22

Leder nuvarande markpolitik till ett ökat bostadsbyggande? Svar på skrivelse från Maria Östberg Svanelind m fl (S)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar skrivelsen i enlighet med utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Utlåtande

I en skrivelse från Maria Östberg Svanelind m fl (s) ställd till exploateringsnämnden 2012-09-27 önskas en redovisning av utfallet för de markanvisningar som lämnats av nämnden under åren 2007-2011 – vilka av dessa som ännu inte lett fram till byggstart och om det finns några gemensamma faktorer som förklarar varför.

Under åren 2007-2011 har exploateringsnämnden anvisat 16 160 lägenheter i sammanlagt 193 projekt. Tabellen nedan redovisar samtliga anvisade lägenheter för perioden uppdelade både på anvisningsår och planeringsläget. Ett fåtal projekt finns med flera gånger i sammanställningen. Det är projekt som markanvisats ett år och sedan i ett senare skede lämnats tillbaka då en byggherre hoppat av. Då redovisas projektet som ”utgått” det år markanvisningen gjordes, och återkommer i sammanställningen ett senare år då det anvisats på nytt – i något fall med färdig plan. För ett sådant projekt görs anvisningen på byggklar mark och byggherren fullföljer. Projektet redovisas då som ”byggd” det år den andra markanvisningen gjorts. Om projektet inte var byggklart och ännu inte påbörjats redovisas det i det planeringsläge det befinner sig idag.

I denna sammanställning är det just markanvisningarna de aktuella åren som ligger till grund för redovisningen och inte det totala antalet projekt som byggstartat eller som är

möjliga att påbörja den närmaste tiden. De flesta av projekten som byggstartar nu är anvisade före år 2006, och så ser planeringen ut även för det kommande året.

Planeringsläge	Anvisningsår					Summa
	2007	2008	2009	2010	2011	
Byggda	616	196	365	-	85	1 262
Möjliga att byggstarta	406	395	298	28	-	1 127
Ej möjliga att byggstarta	1 755	1 951	2 998	2 387	3 454	12 545
- planarbete pågår	515	1 433	2 428	2 242	3 454	10 072
- ej lagakraft	365	518	570	145	-	1 598
- stadens arbeten pågår	875	-	-	-	-	875
Utgått // avhopp	240	446	450	90	-	1 226
Summa	3 017	2 988	4 111	2 505	3 539	16 160

I sammanställningen är det 12 545 lägenheter som inte kan påbörjas då projektet inte har en laga kraftvunnen detaljplan. Av dessa är det drygt 10 000 anvisade lägenheter för vilka planarbetet pågår, och ytterligare ca 1 600 lägenheter där planen överklagats.

När en detaljplan vinner laga kraft måste en nybyggnadskarta tas fram och fastighetsbildning ske innan byggherren kan söka bygglov. Detta innebär att det ofta dröjer ett halvår och ibland ännu längre innan det är möjligt att påbörja projektet, tid som är helt oberoende av om ett projekt måste ha sålts till en viss procentandel innan byggherren kan ta ett startbeslut.

Ca 600 lägenheter omfattas av projekt som utgått efter beslut av stadsbyggnadsnämnden eller efter stadsbyggnadskontorets bedömning. Hit hör markanvisningar där detaljplanearbetet avbrutits. Årstälänken är ett exempel på ett sådant projekt. Det finns också projekt där detaljplaner inte påbörjats av olika skäl, t ex för att ett områdesprogram ska upprättas eller att projektet bedömts olämpligt.

När byggherren har hoppat av då denne inte klarat av att få ekonomi i projektet (gäller både hyresrätter och bostadsrätter) har exploateringskontoret i de fall där detaljplaner varit klara eller i det närmaste klara kunnat anvisa projektet till en annan byggherre som sedan har fullföljt.

Exploateringskontoret kan konstatera att de allra flesta av de markanvisade projekten blir av, men att det tar lång tid från det att ett markanvisningsbeslut fattats till dess att projektet kan byggstarta.

Slut