

Varför blir inte detaljplanelagd mark för bostadsändamål bebyggd?

Zine Abdulla



EXAMENSARBETE
Lantmäteringenjörsprogrammet

Institutionen för ingenjörsvetenskap, Högskolan Väst

Sammanfattning

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2018, ett resultat av en nationell undersökning av bostadsmarknaden i Sverige, råder det underskott på bostäder i 243 av Sveriges 290 kommuner. För att möta en ökad efterfrågan av bostäder behövs ett ökat bostadsbyggande. I detaljplaner regleras de rättigheter, byggrätter, som anger med vad och i vilken omfattning fastighetsägare får bebygga mark. Detaljplaner är de juridiskt bindande handlingar som upprättas och antas av kommuner i syfte att bland annat bestämma användningen av mark- och vattenområden.

Det finns flera orsaker till bostadsbristen och en är att Sveriges befolkning fortsätter att öka, både på grund av naturlig befolkningstillväxt och på grund av immigration. En växande befolkning medför bland annat ett ökat bostadsbehov vilket i sin tur ställer krav på bostadsmarknaden, nämligen att utbudet av bostäder ska anpassas efter bostadsefterfrågan. En annan orsak är att det idag är den privata sektorn som står för den större delen av bostadsförsörjningen. Den privata sektorn har inte det ansvar som kommuner har vad gäller att tillgodose kommuninvånarens bostadsbehov, utan de privata aktörerna har som syfte att gå med vinst. Följaktligen innebär det att privatägda bygg- och bostadsföretag bygger när det är ekonomiskt gynnsamt och inte endast för att det finns ett bostadsbehov. Med anledning av att det i dagsläget ännu råder bostadsbrist i flertalet kommuner, vilket är problematiskt, är det intressant att undersöka vilka faktorer som har betydelse för bostadsbyggandet.

I examensarbetet studerades gällande detaljplaner för bostadsändamål. De detaljplaner som inte var genomförda användes som underlag vid intervjuerna med berörda fastighetsägare, det vill säga fastighetsägare som är i besittning av outnyttjade byggrätter för bostadsändamål. Syftet med studien var att försöka komma underfund med vilka faktorer som påverkar att detaljplanelagd mark för bostadsändamål inte bebyggs. Studiens resultat visar att bland faktorerna är det främst marknadsläget, hög- och lågkonjunktur, som påverkar huruvida bostadsbyggande kommer igång eller inte. Det är även faktorer som till exempel bygglovshandläggningstider som påverkar hur snart ett bostadsbyggande kan komma igång. Slutsatsen av studien var bland annat att marknadsläget verkar vara den mest påverkande faktorn och eftersom marknaden styrs av vinstberoende aktörer kommer utbud och efterfrågan inte alltid mötas. Andra slutsatser som drogs var att det som byggs inte är det som efterfrågas och att bygglovshandläggningstiden tar längre tid än vad som regleras i plan- och bygglagen.

| | |
|--------------------------|---|
| Datum: | 2018-08-12 |
| Författare: | Zine Abdulla |
| Examinator: | David Lindström |
| Handledare: | Jenny Hansson |
| Huvudområde: | Lantmäteriteknik |
| Fördjupningsnivå: | G2F |
| Poäng: | 15 högskolepoäng |
| Nyckelord: | Bostäder, detaljplan, byggrätt, bostadsförsörjning, ekonomi |
| Utgivare: | Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se |

Abstract

According to Boverket's housing market survey 2018, which is a result of a national survey of the housing market in Sweden, there is a deficit in housing in 243 of Sweden's 290 municipalities. In order to meet increased demand for housing, increased housing construction is needed. Detailed development plans govern the rights, construction rights, which indicate what and to what extent property owners can build land. Detailed development plans are the legally binding documents that are established and adopted by municipalities in order to determine, among others, the use of land and water areas.

There are several reasons for housing shortage and one is that Sweden's population continues to increase, both due to natural population growth and because of immigration. A growing population entails, for instance, an increase in housing demand, which in turn places demands on the housing market. The demand and supply of housing need to match each other. Another reason is that today it is the private sector that accounts for the majority of housing supply. The private sector does not have the responsibility that municipalities have in terms of meeting the residents' housing needs. The private actors intend to make a profit. Consequently, privately owned construction and housing companies build when it is economically beneficial and not just because there is a housing requirement. Due to the fact that there are still housing shortages in most municipalities, which is problematic, it is interesting to investigate which factors are important for housing construction.

Current detailed development plans for housing purposes were studied. The detailed development plans that had not been implemented were used as starting material during interviews with relevant actors. The purpose of the study was to try to find out what factors affect the fact that detailed development plan land for housing purposes is not built. The study's results show that among the factors it is primarily the market situation, high business activity and recession, which affects whether housing construction is going to start or not. There are also factors such as construction law handling times that affect how soon a residential building can get started. The conclusion of the study was, among other things, that the market situation seems to be the most influential factor and because the market is governed by profit-dependent players, supply and demand will not always meet. Other conclusions that were drawn were that what is being built is not what is requested and that the building permits take longer than is required by plan- och bygglagen.

| | |
|-----------------------------|--|
| Date: | August 12, 2018 |
| Author: | Zine Abdulla |
| Examiner: | David Lindström |
| Advisor: | Jenny Hansson |
| Main field of study: | Engineering, Land Surveying |
| Education level: | First cycle (G2F) |
| Credits: | 15 HE credits |
| Keywords | Housing, detailed development plan, construction right, housing supply, economy |
| Publisher: | University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se |

Förord

Inledningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla som tagit sig tid att hjälpa mig med information och som ställt upp på intervjuerna. Utan all hjälp och värdefulla information hade jag inte kunnat utföra min studie och jag är därför mycket tacksam.

Ett stort tack riktas även till Ulf Ernstson och Marianne Carlbring som lyssnade på mig och motiverade mig till att skriva ett examensarbete när jag själv inte trodde jag skulle klara av det på egen hand. Vill även ge ett stort tack till min handledare Jenny Hansson som stöttat mig och givit mig goda råd och bra tips.

Avslutningsvis vill jag rikta ett särskilt tack till min mamma Sahar Hossain och min bonuspappa Abbe Hossain som funnits till hands under hela min arbetsprocess. Deras stöd och närvaro hjälpte mig upprätthålla energin och disciplinen som krävdes för att utföra examensarbetet.

Zine Abdulla

Trollhättan 2018-08-17

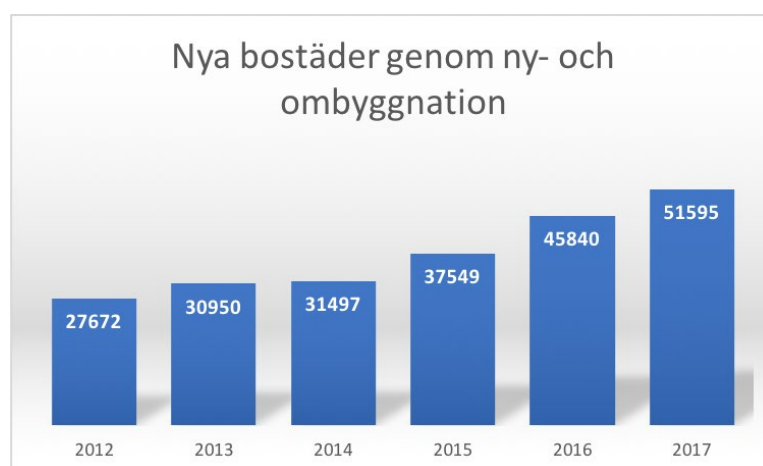
Innehållsförteckning

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inledning | 1 |
| 1.1 | Problembeskrivning | 2 |
| 1.2 | Syfte..... | 2 |
| 1.3 | Frågeställningar | 2 |
| 1.4 | Avgränsningar | 3 |
| 2 | Metod..... | 4 |
| 2.1 | Metodteori | 4 |
| 2.1.1 | Kvalitativ och kvantitativ metod..... | 4 |
| 2.2 | Tillvägagångssätt | 4 |
| 2.2.1 | Studie av detaljplaner | 5 |
| 2.2.2 | Kontakt med kommunerna..... | 6 |
| 2.2.3 | Fastighetsägare..... | 7 |
| 2.2.4 | Intervjuer | 7 |
| 3 | Teori | 9 |
| 3.1 | Kommuners planarbete | 9 |
| 3.1.1 | Bygglov och bygglovsprocessen | 10 |
| 3.2 | Kommuners bostadsförsörjningsansvar | 12 |
| 3.3 | Kommuner som fastighetsägare | 12 |
| 3.4 | Bostadsmarknaden..... | 13 |
| 3.4.1 | Ekonomiska faktorer..... | 14 |
| 3.4.2 | Byggherrar | 14 |
| 4 | Resultat | 16 |
| 4.1 | Detaljplanelagda fastigheter..... | 16 |
| 4.1.1 | Finns det utmärkande faktorer som fördröjer genomförandet av detaljplaner för bostadsändamål? | 17 |
| 4.2 | Varför blir inte detaljplanelagd mark för bostadsändamål bebyggd? | 18 |
| 4.2.1 | Ekonomiska faktorer..... | 18 |
| 4.2.2 | Läge och efterfrågan..... | 20 |
| 4.2.3 | Resursbrist och tidskrävande processer | 21 |
| 4.2.4 | Övriga faktorer | 23 |
| 4.3 | Resultatanalys | 23 |
| 4.3.1 | Analys och jämförelse med olika diagram | 23 |
| 5 | Slutsats | 25 |
| 5.1 | Påverkande faktorer | 25 |
| 5.1.1 | Resursbrist | 25 |
| 5.1.2 | Tidskrävande processer | 25 |
| 5.1.3 | Bygglovshandläggning | 25 |
| 5.1.4 | Förhandsavtal | 26 |
| 5.1.5 | Köpkraft | 26 |
| 5.1.6 | Marknadsvärde och reservationspris | 26 |
| 5.1.7 | Upplåtelseform..... | 26 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.1.8 | Efterfrågan | 26 |
| 5.1.9 | Fastigheters läge | 27 |
| 5.1.10 | Oväntade förhållanden | 27 |
| 6 | Diskussion och framtida studier | 28 |
| 6.1 | <i>Tolkning av metod och resultat</i> | <i>28</i> |
| 6.1.1 | Tolkning av diagrammen | 29 |
| 6.1.2 | Bygglovshandläggningen | 29 |
| 6.1.3 | Bättre översikt över obebyggda byggrätter | 30 |
| 6.1.4 | Upplåtelseform | 31 |
| 6.1.5 | Detaljplaners genomförandetid | 31 |
| 6.2 | <i>Framtida studier</i> | <i>32</i> |
| | Källförteckning | 33 |

1 Inledning

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2018, ett resultat av en nationell undersökning av bostadsmarknaden i Sverige, råder det underskott på bostäder i 243 av Sveriges 290 kommuner (BME 2018). Bostadsmarknaden är dynamisk och beroende av utbud och efterfrågan. Förutsättningarna på bostadsmarknaden varierar i sin tur från kommun till kommun beroende på exempelvis inflyttningstakt, vilken boendeform som efterfrågas och vilka behov som finns med avseende på åldersfördelningen inom kommunen. I dagsläget är efterfrågan på bostäder hög i såväl större tätbefolkade kommuner som i mindre glesbefolkade kommuner. Figur 1.1 nedan visar att antalet nya bostäder ökat de senaste åren. Trots att det under år 2017 tillkommit 51 595 stycken nya bostäder genom ny- och ombyggnation råder det ännu underskott på bostäder i landet (SCB, 2018).



Figur 1.1 Antalet nya bostäder under åren 2012 till 2017. Källa: SCB, u.å.

Det finns såväl kommun- som privatägda obebyggda detaljplanerade markområden för bostadsändamål som skulle kunna bebyggas med bostäder i ett försök att möta efterfrågan på bostäder. I oktober år 2013 fick fem av Sveriges 21 länsstyrelser i uppdrag av regeringen att välja ut ett antal kommuner i sina län vars detaljplanerade mark för bostadsändamål skulle inventeras (Socialdepartementet, 2013). Inventeringen gick ut på att identifiera planlagd mark vars byggrätter inte utnyttjats. Länsstyrelserna skulle sedan redovisa hur mycket planlagd mark som var obebyggt och göra en analys av orsakerna till varför detaljplaner för bostadsändamål inte genomförts.

Länsstyrelsen i Västra Götaland var en av de fem länsstyrelserna som fick ovannämnda uppdrag och år 2014 arbetade myndigheten fram en rapport som redovisar en inventering av obebyggda byggrätter i tio kommuner i länet (Länsstyrelsen, 2014). I rapporten drar Länsstyrelsen slutsatser om vilka faktorer som kan ligga bakom det faktum att det finns obebyggda byggrätter. En given faktor är marknadsläget men en annan faktor är att de obebyggda fastigheterna ofta ligger i oattraktiva områden. Exempel på varför områdena anses som mindre attraktiva är för att de ligger långt ifrån samhällsservice. I detta sammanhang uppger Länsstyrelsen att möjligheten att bebygga

oattraktiva områden ökar om kommuner i ett tidigt skede investerar i gemensamma nyttigheter som exempelvis infrastruktur och service. En tredje faktor som nämns är att det finns kommuner som saknar kännedom om vilka detaljplanlagda områden som inte bebyggs. I rapporten skriver därför Länsstyrelsen att med bättre översikt kan kommunerna lättare kommunicera eller samarbeta med berörda aktörer för att påskynda genomförande och öka bostadsbyggande.

1.1 Problembeskrivning

Det råder idag bostadsbrist i många av Sveriges kommuner. Detta beror inte på att det saknas markresurser att bebygga eller att bostadsbyggandet står still. En del av problematiken är att det finns detaljplanlagda markområden som inte bebyggs, vilket innebär att byggrätter som är viktiga förutsättningar för att minska den rådande bostadsbristen inte utnyttjas. Det är dessutom ett slöseri på resurser om detaljplaner, som tar tid att arbeta fram och kräver en hel del resurser, inte blir genomförda innan genomförandetidens slut. Ogenomförda planer kan dessutom senare behöva ändras eller ersättas, vilket kräver ytterligare resurser, då de blivit inaktuella för det rådande marknadsläget eller för den nye fastighetsägaren.

Med tanke på att en detaljplaneprocess både är resurs- och tidskrävande och att det råder bostadsbrist i 243 svenska kommuner är det intressant att undersöka vilka faktorer som påverkar detaljplanegenomföranden. Enligt lag är det kommuners ansvar att planera för och skapa förutsättningar för att kommuninvånarens bostadsbehov tillgodoses. Samtidigt är det den privata sektorn som står för den större delen av bostadsförsörjningen idag, vilket innebär att det inte är den offentliga sektorn som främst styr bostadsbestånden. Istället är det främst den privata sektorn, som inte har det ovannämnda ansvar som kommuner har, som till stor del styr när och hur många bostäder som produceras samt vilka bostadsformer som bebyggs. De privatägda bostadsföretagen har som syfte att gå med vinst och arbetar självfallet för det som ger mer avkastning. Följaktligen innebär det att det inte räcker med endast efterfrågan på bostäder för att byggnation ska ske, utan andra faktorer spelar en stor roll. Därför är det intressant att undersöka vilka dessa faktorer är och vilka bromsklossar som finns.

1.2 Syfte

Arbetets syfte är att komma underfund med och kartlägga vilka faktorer som påverkar att detaljplanlagd mark för bostadsändamål inte bebyggs. Ytterligare ett syfte är att ta reda på vilka faktorer som fördröjer genomförandet av detaljplaner för bostadsändamål.

1.3 Frågeställningar

Det valda ämnesområdet är brett och väl omskrivet. Därför har nedanstående frågeställningar valts ut för att inom studiens avgränsning belysa ämnet från ett

perspektiv där fokus ligger på markområden med detaljplaner som medger bostäder. Frågorna som ska besvaras är följande:

- Varför blir inte detaljplanelagd mark för bostadsändamål bebyggd?
- Finns det utmärkande faktorer som fördröjer genomförandet av detaljplaner för bostadsändamål?

1.4 Avgränsningar

I detta arbete har en geografisk avgränsning gjorts där tre kommuner i Västra Götalands län valts ut. Anledningen till denna avgränsning är främst för att på denna korta uppsattid kunna hinna studera antagna och gällande detaljplaner inom kommunerna och för att kunna besöka respektive kommunhus innan intervjuer kan genomföras. Kommuner, fastigheter och fastighetsägare är anonyma i denna rapport med anledning av att den efterfrågade informationen för många aktörer är känslig eller intern information. Bland kommunerna har en storkommun, Kommun A, och två medelstora kommuner, Kommun B och Kommun C, valts ut. Alla tre kommuner har bostadsmarknader med olika förutsättningar. Fördelen med denna skillnad är att påverkande faktorer kan variera från kommun till kommun och på detta vis breddas kartläggningen i studien. I studien ska obebyggda detaljplanelagda områden inom de tre kommunerna undersökas. En ytterligare avgränsning är att endast studera detaljplaner för bostadsändamål då bostadsbrist står i fokus i detta arbete.

2 Metod

I detta metodkapitel redogörs för de tillvägagångssätt som använts för att uppfylla syftet och uppnå målet med detta arbete. De olika tillvägagångssätten som använts under arbetets gång kommer att presenteras i kronologisk ordning och beskrivas ingående för att processen ska kunna upprepas i andra liknande studier. Kommunerna som ingått i studien är anonyma och därför utelämnas namnet på de dataprogram och hemsidor som är direkt kopplade till respektive kommun. Alla andra berörda aktörer är också anonyma och därför anges inga namn eller annan detaljrik information som kan avslöja vilka de är. Att namnen utelämnas kommer inte påverka möjligheten att genomföra en liknande studie då den beskrivna metoden kan användas i ett liknande framtida arbete.

2.1 Metodteori

Enligt Hartman är metodteori en sammanlänkning mellan abstrakta vetenskapliga teorier och metodlära, det vill säga konkreta föreskrifter för metodval vid olika typer av forskningsstudier (2004). Metodteorin framför vilka generella regler som gäller vid genomförandet av vetenskapliga studier (Hartman, 2004). I nedan följande text förklaras den metodteori som används vid kvantitativa och kvalitativa forskningsstudier samt vad som bland annat skiljer dem åt för att vidare presentera tillvägagångssättet i denna studie.

2.1.1 Kvalitativ och kvantitativ metod

Valet av forskningsansats, kvalitativ eller kvantitativ, beror på vilken typ av undersökning som krävs och vilken information som behövs för att uppnå syftet med studien samt besvara ställda frågeställningar. Den kvantitativa ansatsen är en deduktiv forskningsmetod och innebär att studien påbörjas med att teori leder till en hypotes och att hypotesen sedan testas i praktiken. En kvantitativ forskningsprocess grundar sig därmed i en härledning, en deduktion, från den framarbetade hypotesen till en slutlig formulering av uppnådda resultat, därmed är det en linjär process där teorin erhålls före empirin. Den kvalitativa ansatsen är en induktiv forskningsmetod och innebär en mindre linjär process då det sker en ständig pendling mellan teori och en relativt mer omfattande empiri. En kvalitativ forskningsprocess påbörjas med en datainsamling av relevant material som till exempel fältanteckningar, intervjuer och relevanta dokument. Den inledande datainsamlingen påverkar den teokratiska inriktningen som i sin tur påverkar den fortsatta datainsamlingen osv. (Bryman, 2011)

2.2 Tillvägagångssätt

De två ovannämnda forskningsansatserna, kvantitativ och kvalitativ metod, skiljer sig åt bland annat genom att olika teoriinsamlings- och datainsamlingsmetoder väljs och utförs vid olika skeden under en studies gång. Anledningen är att valet av datainsamlingsmetod vid en kvantitativ undersökning till exempel styrs av att det vid studiens början finns en hypotes, grundad på bland annat känd teori och uppsatta

frågeställningar, som ska testas med en förutbestämd metod och leda till en förutbestämd slutsats. Medan valet av datainsamlingsmetod vid en kvalitativ undersökning till exempel styrs av att ett fenomen uppmärksammas, sätts i ett sammanhang och undersöks för att genom utforskandet erhålla kunskap om nya aspekter kring det valda fenomenet. (Lantz, 2013)

I denna studie har ett kvalitativt förhållningssätt använts vilket i detta fall betyder att tillvägagångssättet för detta arbete har varit en induktiv process (Backman, 2016). Arbetet påbörjades med en empirisk undersökning, en datainsamling i form av detaljplaner och fastighetsägare. Den inledande datainsamlingen påverkade den teoretiska inriktningen, vilket innebar att det parallellt med materialinsamlingen formades hypoteser och teorier. I denna rapport har den teoretiska delen i grunden byggts upp av aktuella lagar och regler samt av inblandade aktörers arbetsprocesser. Även grundläggande begrepp inom ämnena lantmäteriteknik och ekonomi presenteras i teoriavsnittet. Den utarbetade teorin påverkade vidare den fortsatta datainsamlingen då bland annat kunskapsluckor uppmärksammades. Det ledde till att ytterligare material studerades, exempelvis statistik och översiktsplaner, för att fylla kunskapsluckorna. Sista steget var att intervjua de berörda fastighetsägarna för att kunna besvara de ställda frågeställningarna.

2.2.1 Studie av detaljplaner

För att kunna besvara de ställda frågeställningarna var det viktigt att finna gällande detaljplaner för bostadsändamål som ännu inte fullständigt genomförts. Det var viktigt eftersom planerna skulle ligga till grund för de kommande intervjuerna med berörda fastighetsägare och aktörer. Första steget i arbetet var därför att studera antagna och gällande detaljplaner för bostadsändamål i de utvalda kommunerna för att undersöka om det fanns detaljplanlagda markområden som inte bebyggts. Först studerades detaljplaner som fanns tillgängliga i en elektronisk tjänst som heter Arkivsök. Arkivsök är en av Lantmäteriets söktjänster och i denna finns möjlighet att bland annat få tillgång till inskannade detaljplaner med tillhörande planbeskrivning.

I Arkivsök gjordes en så kallad avancerad sökning för att kunna välja att söka på län, kommun och årtal samt att välja specifikt detaljplaner. Detaljplaner i sin nuvarande form tillkom då plan- och bygglagen (2010:900), PBL, infördes år 1987. Genom den avancerade sökningen i Arkivsök valdes därför detaljplaner från och med år 1987 och framåt. I Arkivsök var det sammanlagda antalet inskannade detaljplaner i Kommun B och Kommun C 608 stycken. Detaljplanerna studerades i den kronologiska ordningen de visades i Arkivsök. De detaljplaner som inte var för bostadsändamål, det vill säga som inte innehöll bestämmelsen B för bostäder, studerades inte vidare. Även planbeskrivningar till flertalet detaljplaner lästes igenom eftersom plankartorna inte gav all information som behövdes. I planbeskrivningarna hittades till exempel information om syftet med planerna, vad de detaljplanlagda markområdena var tänkta att bebyggas med och vilka markägförhållanden som gällde då planerna vann laga kraft.

Efter att ha studerat detaljplanerna från Kommun B och Kommun C var det slutligen Kommun A kvar. Antalet inskannade detaljplaner i Arkivsök från Kommun A var 6574 stycken och med hänsyn till antalet var tanken att slumpmässigt välja ca 300 stycken för jämförelsens skull. Det visade sig dock att långt ifrån alla detaljplaner var från kommunen i fråga. Bland dokumenten fanns det detaljplaner från andra kommuner i Västra Götalands län. Anledningen till detta är att det förr ingick andra län i Västra Götalands län än vad det gör idag som till exempel Skaraborgs län och Älvsborgs län.

Med hänsyn till det ovannämnda valdes en annan studiemetod för detaljplaner i Kommun A, nämligen kommunens hemsida. På hemsidan fanns en karttjänst där man kunde klicka på områden med gällande detaljplaner i kommunen och få fram plankarta med tillhörande planbeskrivning. Fördelen var att de planerna endast var från kommunen i fråga och var därmed färre än 6574 stycken. Nackdelen var att planerna laddades upp genom klickningar på kartan och därför finns det dels en liten chans att någon detaljplan missades, dels att kommunen i fråga kan ha missat att föra in alla gällande detaljplaner i kartan på hemsidan. Trots det ansågs denna metod det bästa alternativet i detta fall. Det finns äldre så kallade stadsplaner och byggnadsplaner som idag gäller som detaljplaner och dessa fanns också med bland planerna på hemsidan.

För att kontrollera om markområdena i detaljplanerna var bebyggda enligt plan användes webbkartor. De webbkartor som användes var Hitta.se, Google Maps och Eniro.se. Anledningen till att sökningen gjordes i tre olika webbkartor var för att olika områden är fotade vid olika tidpunkter i olika karttjänster. Det var främst satellitkartor och gatuvyer som användes för att kontrollera om de aktuella fastigheterna var bebyggda eller inte. Många detaljplaner saknade information om vägnamn vilket medförde en svårighet att orientera sig i satellitkartorna. Då användes istället lagret med tomtindelning på Hitta.se och med hjälp av gränserna och fastighetsformerna hittades de sökta fastigheterna. Samma procedur användes vid genomgång av detaljplanerna i alla tre kommunerna.

När studien av detaljplanerna var slutförd hade ett trettiotal eventuellt ogenomförda planer hittats. Ett trettiotal planer är få i jämförelse med de över tusen planer som studerades. Dock anses det vara tillräckligt många för att undersöka och kartlägga vilka förekommande faktorer som påverkar att detaljplanelagd mark för bostadsändamål inte bebyggs. I Kommun A hittades 15 stycken detaljplaner som inte var genomförda. När det gäller de övriga två kommunerna hittades tio stycken detaljplaner i Kommun B och tolv stycken i Kommun C.

2.2.2 Kontakt med kommunerna

Nästa steg var att få fram information om vilka fastighetsägarna var till de fastigheterna som berördes av de funna detaljplanerna. Information om till exempel hur mark i Sverige är indelad och om vem som är fastighetsägare återfinns i ett officiellt register

kallat fastighetsregistret. För att få information om vem fastigheterna tillhörde var det självklarast att kontakta respektive kommun som alla har tillgång till fastighetsregistret.

Kontaktuppgifter till respektive kommuns reception hittades enkelt på kommunernas hemsidor och mail med översiktlig information om examensarbetet skickades till dessa. Svar om vilken avdelning eller vem som skulle kontaktas för vidare hjälp erhöles och till dessa mailades mer detaljerad information om examensarbetet. Mailkontakt ansågs vara smidigare att använda för att kunna skicka detaljplanernas aktnummer och fastighetsbeteckningarna. Namn på fastighetsägare erhöles och samtidigt kunde kommunerna, på förfrågan, dubbelkolla med registerkartan om det stämde att fastigheterna var obebyggda. Registerkartan är en digital karta där bland annat byggnader registreras och planer samt andra markreglerande bestämmelser finns lagrade. Anledningen till förfrågan var, som nämnts tidigare, att fotona från de olika webbkartorna kan vara gamla och därmed kanske de inte ger en rättvis bild på dagsläget.

2.2.3 Fastighetsägare

Det var totalt 27 olika fastighetsägare och de utgjordes av bland annat tre kommuner, enskilda privatpersoner, byggföretag och bostadsrättsföreningar. Vidare behövdes kontaktinformation till alla fastighetsägare, som inte var kommuner, sökas fram. Först gjordes tre listor i ett Worddokument med kommunnamnen som rubriker för att få bättre översikt och ordning på allt material. Under varje kommunnamn sorterades tillhörande detaljplaner och under varje detaljplan sorterades berörda fastigheter med tillhörande fastighetsägare.

På hemsidan Allabolag.se kunde sökningar på företagsnamnen göras för att få fram namn på befattningshavare. När det sedan gjordes sökningar på företagsnamnen eller på befattningshavarnas namn via sökmotorn Google.se återfanns hemsidor till de flesta företagen. På respektive företagshemsida hittades för studien relevanta kontaktpersoner samt deras mailadresser. Genom att söka på bostadsrättsföreningar på hemsidan Allabrf.se återfanns namn på styrelsemedlemmar. En sökning på alla personnamn gjordes sedan på sökmotorn Hitta.se och där återfanns kontaktinformation i form av telefonnummer. När alla sökningar efter kontaktinformation hade gjorts kunde nästa steg i arbetsprocessen inledas, nämligen intervjuerna.

2.2.4 Intervjuer

Intervjuerna var halvstrukturerade då ett antal väsentliga frågor ställdes för att hålla intervjuerna inom det för studien relevanta ämne. De frågorna som ställdes, se frågeformuläret i bilaga A, var av öppen karaktär för att på så sätt ge de intervjuade möjlighet att fritt tänka kring och formulera sina svar. Intervjuer med öppen karaktär ger även möjlighet att kvalitativt analysera svaren och ur det få en förståelse för och kartlägga vilka faktorer som spelar en betydande roll vid genomförande av detaljplaner (Lantz, 2013). När de i förväg bestämda frågorna hade ställts ställdes mer riktade frågor

kring gällande detaljplaner och fastigheterna i fråga för att även försöka kartlägga relevanta situationsspecifika faktorer.

Det var sammanlagt 37 stycken detaljplaner som samlades in som grundmaterial till intervjuerna, och dessa detaljplaner berörde sammanlagt 137 stycken fastigheter. Intervjuerna med berörda aktörer, till exempel fastighetsägare och projektledare, har skett via telefon- eller mailkontakt. Med kommunanställda har endast mailkontakt skett på grund av deras späckade scheman. Totalt intervjuades 28 personer som kunde ge svar på berörda fastigheter. Hänsyn bör tas till att bland antalet ovannämnda fastighetsägare finns det tre kommuner och en del intervjuer har skett med olika kommunanställda, vilket är anledningen till att antalet intervjuer och antalet fastighetsägare inte överensstämmer. När intervjuerna skedde per telefon ställdes frågorna enligt frågeformuläret, se bilaga A, och beroende på samtalets karaktär kunde olika följdfrågor ställas vid varje enskilt samtal. Mailen som skickades innehöll tydlig information om studien och dess syfte följt av frågorna enligt frågeformuläret. Eftersom det för många aktörer var känslig information som efterfrågades var det viktigt att både i telefon och i mailen tydliggöra anonymiteten i rapporten. Med anledning av att den informationen som eftersöktes var känslig eller intern ansågs frågor med öppen karaktär lämpliga. När intervjuerna har mer öppen karaktär kan intervjupersonerna svara på frågorna och samtidigt bestämma omfattningen av informationen som lämnas ut (Lantz, 2013). Beroende på exempelvis hur insatta i projekten och hur öppna för att svara de intervjuade var fick alla intervjuer olika grad av fördjupning. Svaren som erhöles efter att alla intervjuer var gjorda var därför olika sett till bland annat detaljeringsgrad och vidd.

Som nämnts tidigare under metodkapitlet har studien genomförts med en kvalitativ metod. Syftet med intervjuerna har varit dels att ta reda på hur fastigheterna ser ut idag, det vill säga om de är obebyggda eller om de är bebyggda enligt gällande detaljplan, dels att samla in relativt aktuell information kring vilka situationer och omständigheter som fördröjer eller förhindrar genomförandet av detaljplaner. Majoriteten av fastigheterna har varit obebyggda trots befintliga byggrätter och de tre viktigaste frågorna som ställdes var ”varför det ser ut som det gör”, ”vilka framtida planer finns” och ”vilka anses vara de påverkande faktorerna”. Anledningen till att få frågor ställdes under intervjuerna, se bilaga A, var för att inte styra samtalen för mycket och för att inte begränsa utrymmet för svarens omfattning. Allt eftersom intervjuerna genomfördes visade det sig att ju färre frågor som ställdes desto mer fritt talade eller svarade de intervjuade. Färre frågor gav således mer information och information som inte efterfrågades men som för studien var värdefull. När den sistnämnda frågan ”vilka anses vara de påverkande faktorerna” ställdes, vilket är en mer öppen fråga, erhöles information kring andra viktiga processer som påverkar byggprojekt. En kvalitativ analys och undersökning gjordes kring den samlade informationen från intervjuerna som sedan utgjorde underlag för den kartläggning som ligger till grund för studiens resultat.

3 Teori

I detta teorikapitel presenteras grundläggande fakta som behövs för att förstå ämnet i sin helhet. Rapporter, statistik, publikationer med mera som relaterar till ämnet presenteras här. Under detta avsnitt presenteras även lagar och riktlinjer som är kopplade till ämnesområdet och dessa sätts i berörda sammanhang. Begrepp och definitioner inom lantmäteriteknik och ekonomi behandlas även samt förklaras för att tydliggöra kopplingarna mellan de olika delarna som berörs i detta arbete.

3.1 Kommuners planarbete

I PBL framgår det att användningen av mark- och vattenområden samt utformningen av bebyggelse och byggnadsverk får regleras med detaljplaner. Enligt 1 kap. 2 § PBL har kommunerna ett så kallat kommunalt planmonopol. Planmonopolet innebär att det är kommunerna som beslutar om hur, när och var en detaljplan ska upprättas och det är bara kommunerna som kan anta en detaljplan. Byggnadslagen (1947:385) från år 1947 var den lag som gällde innan plan- och bygglagen (1987:10) trädde i kraft 1 juli år 1987 och enligt byggnadslagen sköttes detaljplaneläggning med stadsplan och byggnadsplan (Boverket, 2014). Sedan PBL trädde i kraft gäller de äldre planerna, till exempel stadsplaner och byggnadsplaner, som detaljplaner.

En detaljplan är ett dokument som består av en juridiskt bindande plankarta med olika bestämmelser för det redovisade detaljplanelagda området. Till planen medföljer en obligatorisk planbeskrivning och där i ska bland annat syftet med detaljplanen anges och planens innehåll ska förklaras för att kunna genomföras enligt beskrivningen. Det är således i detaljplaner som rättigheter för vad och i vilken omfattning mark får bebyggas med regleras, så kallade byggrätter. En byggrätt skapar både mer värde utöver markvärdet och den skapar möjligheter för, i detta fall, bostadsbyggande.

På plankartan ska en så kallad genomförandetid anges, vilket är en uppskattad rimlig tid inom vilken planen bedöms kunna genomföras. Genomförandetiden får minst vara fem år och högst femton år enligt 4 kap. 21 § PBL och tiden börjar gälla från och med den dagen detaljplanen vinner laga kraft, det vill säga då detaljplanen antas och börjar gälla, eller från och med på planen angiven dag. En detaljplan som inte ändras, ersätts eller upphävs gäller tills vidare. Det betyder att byggrätter enligt detaljplan är säkrade under genomförandetiden och fastighetsägare kan använda byggrätterna. När genomförandetiden är slut är dock outnyttjade byggrätter mer osäkra eftersom planen kan ändras, ersättas eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning. Därmed kan kommuner genom detaljplaner främja bostadsbyggande och samtidigt använda genomförandetiden som en katalysator för byggande, för att inte riskera att planer inte blir genomförda. När en plankarta saknar en angiven genomförandetid ska den enligt 4 kap. 23 § PBL anses vara 15 år från den dagen planen vann laga kraft.

Processen att framställa detaljplaner innehåller olika delar och den är också reglerad i PBL. Det är kommuners ansvar att markområden detaljplanläggs för att kunna användas till ändamål som är lämpliga med hänsyn till bland annat markslag, belägenhet och behov. Hur lång tid en detaljplaneprocess tar kan variera från kommun till kommun beroende på planens omfattning och på yttre faktorer som till exempel omgivningspåverkan och om planen överklagas eller inte. Det framgår att detaljplaneprocessen kan ta flera år vilket är lång tid i relation till en dynamisk bostadsmarknad. Om fastighetsägare eller andra byggaktörer inte tar initiativ och bygger enligt detaljplanerna under deras genomförandetid kan fördröjandet leda till att planerna, som är framarbetade efter exempelvis fastighetsägares önskemål eller efter rådande marknadsläge, inte är lika lönsamma att genomföra.

Enligt en av slutsatserna i av Länsstyrelsens rapport anses en genomförandetid på tio år vara för lång tid med hänsyn till den rådande bostadsbristen och med tanke på exempelvis dagens möjligheter att förbättra samt effektivisera byggteknik. Länsstyrelsen menar i detta sammanhang att kommuner och aktörer på bostadsmarknaden bör ta ett större ansvar och bland annat effektivisera processerna från projektidé till färdigställande av bostäder. En förbättrad och bättre utvecklad genomförandeprocess leder till en ökad möjlighet att förkorta genomförandeskedet, vilket i sin tur möjliggör att bostäder kommer till stånd i snabbare takt. (Länsstyrelsen, 2014)

Under inledningen nämndes det att det finns kommuner som saknar kännedom om vilka detaljplanlagda områden som inte bebyggs. I rapporten från Länsstyrelsen i Västra Götaland framgår vikten av att kommuner tar ansvar och arbetar fram ett system för att följa upp befintliga planer med byggrätter som inte ianspråktagits (Länsstyrelsen, 2014). Med bättre översikt kan kommunerna lättare kommunicera eller samarbeta med aktuella fastighetsägare, byggherrar och entreprenörer för att påskynda genomförande och öka bostadsbyggande. På så vis går inte markområden och detaljplaner, som krävt tid och pengar, till spillo vilket i sin tur kan motverka obalansen av bostäder.

3.1.1 Bygglov och bygglovsprocessen

För att kunna bygga nytt, bygga om eller bygga till måste fastighetsägare först ansöka om bygglov. I 9 kap. PBL regleras bland annat bygglov och enligt 9 kap. 27 § PBL ska byggnadsnämnden inom tio veckor, från det att en fullständig ansökan kommit in, meddela sitt beslut om lov eller ett så kallat förhandsbesked. Handläggningstiden får på grund av utredning i bygglovsärendet, om nödvändigt, förlängas en gång med högst tio veckor. Den totala tidsfristen kan därmed vara maximalt 20 veckor. Tidsfristen gäller från den dagen en fullständig bygglovsansökan lämnats in, det vill säga om det gått en tid innan den kompletterats är de veckorna inte inräknade i de ovannämnda 20 veckorna. När bygglov erhållits måste byggandet påbörjas inom två år från den dag bygglovsbeslutet vunnit laga kraft och avslutats inom fem år, annars upphör bygglovet enligt 9 kap. 43 § PBL. I detaljplaner kan det även finnas bestämmelser om villkorade bygglov. Villkorat bygglov innebär enligt 4 kap. 14 § PBL att bygglov eller startbesked

endast erhålls om en viss annan åtgärd, till exempel en viss anläggning för trafik, först har genomförts.

Bygglovsprocessen innehåller många steg som gör den tids- och resurskrävande. Innan ansökan om bygglov skickas in bör kontakt tas med byggnadsnämnden i kommunen för att säkerställa om det krävs bygglov för den planerade åtgärden. Bygglovsansökan lämnas in skriftligt och ska innehålla korrekta och tydliga uppgifter, ritningar och handlingar som behövs för kommunens bygglovshandläggning och beslutsfattande. Den inlämnade ansökan granskas av byggnadsnämnden som dels kontrollerar om åtgärden kräver bygglov, dels om ansökan är komplett och tydlig. En ofullständig ansökan måste inom en viss tid kompletteras och när den sedan bedöms som fullständig erhålls ett mottagningsbevis. I mottagningsbeviset ska det stå information om bland annat tidsåtgången fram till besluttagandet, villkor berörande överskridande av bygglovshandläggningstiden och hur överklagandeprocessen går till.

Vidare prövar byggnadsnämnden om det ansökan gäller tillåts enligt till exempel en aktuell detaljplan och om byggnationen är lämplig med hänsyn till ändamål, utseende, materialverkan samt tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsvariation. För ansökan om åtgärder utanför detaljplan prövar byggnadsnämnden om platsen lämpar sig för den tänkta åtgärden. Ett bygglovsbeslut ska mottas senast tio veckor efter den dagen då ansökan ansågs fullständig. I vissa fall ska byggnadsnämnden underrätta berörda parter, till exempel grannar, som ges tillfälle att lämna synpunkter. Som nämndes ovan får handläggningstiden förlängas om det är nödvändigt, dock får totala tiden för ärendet inte vara mer än 20 veckor. Uppfyller åtgärden alla krav tar byggnadsnämnden beslutet att ge bygglov men om kraven inte uppfylls avslår byggnadsnämnden bygglovsansökan.

När sökande får bygglov ska alla berörda, grannar och sakägare, få information om detta genom antingen delgivning eller ett meddelande. Då de berörda fått informationen har de tre veckor på sig att överklaga. Bygglovsbeslutet meddelas, kungörs, även i till exempel kommunens lokaltidning och överklagandetiden är fyra veckor från den dag kungörandet gjordes. Bygglovsbeslutet vinner laga kraft om ingen överklagar men byggnationen får inte påbörjas förrän ett så kallat startbesked erhålls, byggs det innan startbesked erhållits erläggs en byggsanktionsavgift. Oftast hålls ett tekniskt samråd där byggnadsnämnden tillsammans med den sökande går igenom bland annat planering och organisering av byggarbetet.

När startbesked erhållits kan byggande enligt bygglovet påbörjas och någon från byggnadsnämnden ska besöka byggarbetsplatsen minst en gång under byggtiden. Om det tidigare hållits ett tekniskt samråd ska byggnadsnämnden hålla ett slutsamråd när byggprojektet avslutas och under slutsamrådet bedömer byggnadsnämnden om ett slutbesked kan utfärdas. Ett slutbesked erhålls när alla krav är uppfyllda men om

byggnationen har för stora brister nekas slutbesked. Användning av det som bebyggt får inte ske förrän slutbesked erhållits. (Boverket, 2017)

3.2 Kommuners bostadsförsörjningsansvar

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla kommuner i Sverige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen inom respektive kommun. Därmed har kommunerna ansvar för att uppnå en balans på bostadsmarknaden där utbud av bostäder ska anpassas efter den rådande bostadsefterfrågan. Riktlinjerna tas fram med hänsyn till bland annat befolkningsutveckling, efterfrågan på bostäder och den rådande bostadsmarknaden. I riktlinjerna ska bland annat kommunernas mål för bostadsutveckling och nybyggnationer anges samt hur kommunerna planerar att uppnå dessa mål. Vid framtagning av detaljplaner för bostadsändamål kan sedan dessa riktlinjer användas som underlag.

3.3 Kommuner som fastighetsägare

Detaljplanelagda markområden kan ägas av kommunerna själva eller av privata fastighetsägare. Som fastighetsägare kan kommuner bland annat genom så kallade markansvisningsavtal ha bättre kontroll över detaljplaners genomförande. I 1 kap. 4 § PBL definieras en markansvisning som ett avtal mellan en kommun och en byggherre enligt vilken byggherren får ensamrätt att enligt avtalad tid och avtalade villkor, genom överlåtelse eller upplåtelse, bebygga ett visst kommunägt markområde. Länsstyrelsen i Västra Götaland nämner i sin rapport att kommuner kan använda sig av markansvisningsavtal som ett verktyg för att ställa krav på till exempel tidsfristen för genomförandet av byggnation enligt detaljplan (Länsstyrelsen, 2014). Det sistnämnda ökar möjligheten för att ett bostadsbyggande ska komma igång inom den gällande detaljplanens genomförandetid.

Kommuner kan inte i detaljplan reglera upplåtelseformen på bostäder utan det är endast när kommunerna själva äger mark som de genom markansvisningsavtal kan styra formen. Enligt Lidströms rapport, vars syfte var att undersöka kommuners möjligheter att styra upplåtelseform i egenskap av myndighet eller fastighetsägare, är kommuners intresse för att styra formen generellt inte stort (2012). En anledning är att även om kommunerna väljer att med markansvisningsavtal styra vilken typ av bostäder som ska byggas för att möta efterfrågan i kommunerna kan ombildningslagen upphäva effekten av detta. Ombildningslagen, lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, ger hyresgäster rätten att förvärva fast egendom genom en förening för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Ett krav är att egendomen innehåller minst tre lägenheter. Genom denna lag kan då hyresrätter byggas enligt markansvisningsavtal men sedan ombildas till bostadsrätter som ger bättre avkastning.

I rapporten skriven av Jonassen och Brycke (2016) framgår det att kommunerna skulle kunna använda olika tillvägagångssätt för att säkerställa byggnation av hyresrätter. Ett exempel är att i markanvisningsavtal, det vill säga i köpeavtal, avtala om att en tilläggsköpeskilling utgår vid en eventuell ombildning av hyresrätter. Enligt 4 kap. 1 § Jordabalken (1970:994) ska det vid ett fastighetsköp upprättas en köpehandling som ska innehålla en uppgift om köpeskilling, det vill säga det avtalade priset en köpare ska betala till en säljare (Nationalencyklopedin, 2018). Köpeskillingen anges som ett fast belopp. En tilläggsköpeskilling är däremot ett tydligt angivet belopp som utgår vid en framtida händelse och beloppet bör vara högt satt med förhoppningen att förhindra ombildning. Ett annat exempel är att kommuner i avtal med byggherrar införa att vite utgår om ombildning skulle ske, det vill säga att byggherren blir ersättningsskyldig. (Jonassen & Brycke, 2016)

3.4 Bostadsmarknaden

Inledningsvis nämndes att det råder bostadsbrist i 243 av Sveriges 290 kommuner. Det framgår av Boverkets bostadsmarknadsenkät från år 2018 att de i denna studien tre valda kommunerna i Västra Götalands län ingår i dessa 243 kommuner (Boverket, 2018). Begreppet bostadsbrist innebär inte endast att det är otillräcklig tillgång på bostäder i relation till efterfrågan, utan begreppet innebär även att det blivit dyrare att bo. Bostadsmarknaden är som sagt dynamisk vilket främst beror på hög- och låg konjunktur men också på grund av ständigt föränderliga faktorer som till exempel räntor, inkomster, byggkostnader, efterfrågan och befolkningstillväxt. Bostadsbrist till följd av för höga priser är ett resultat av att bostadsbyggandet sker i för låg takt i relation till befolkningstillväxten vilket leder till att bostadspriserna ökar (Boverket, 2012).

När ett objekt, till exempel en tomt eller en bostadsrätt, planeras att säljas på bostadsmarknaden utförs normalt en värdering av objektet innan det läggs ut till försäljning på marknaden. Värderingen syftar till att bedöma ett objekts värde och uttrycka värdet i monetära termer. En av faktorerna som vanligtvis styr prissättningen av objekt på bostadsmarknaden är marknadsvärdet. Marknadsvärdet kan definieras som det mest sannolika priset som skulle betalas för ett objekt vid en viss angiven tidpunkt vid försäljning under normala förhållanden på en fri och öppen marknad. Med normala förhållanden menas att försäljningen skett utan partsrelationer och utan tvång. Faktorer som påverkar prissättningen är till exempel objektets läge och i vilket befintligt skick det är. (Sjödín m.fl., 2016, s. 98)

Marknadsvärdet grundas på analyser av den öppna marknaden och det handlar om ett uppskattat värde, det vill säga det är inte ett exakt värde som räknas fram. På bostadsmarknaden sker det även att privata fastighetsägare gör en egen prissättning som utgör det så kallade reservationspriset och det grundas på fastighetsägarnas personliga uppskattningar som saknar konkreta belägg. Reservationspriset är det lägsta pris en fastighetsägare är villig att sälja för. Begreppet reservationspris kommer ur att en ägare

som blir erbjuden ett lägre belopp än reservationspriset vanligtvis väljer att istället behålla fastigheten, det vill säga ägaren väljer att reservera fastigheten för eget bruk (Thomas & Eije, 2006).

3.4.1 Ekonomiska faktorer

Konjunktur är benämningen på den rådande ekonomiska aktiviteten i landet och det är en kortvarig mätning av konjunkturcykler som bland annat beror på arbetslöshet, inflation och tillväxt. Konjunkturen växlar mellan hög- och lågkonjunktur och tiden däremellan kan vara tre till åtta år. Högkonjunktur innebär att det går bra i landet vilket innebär att det till exempel råder en lönsam produktion av varor och tjänster, ökade investeringar och att arbetslösheten är låg. Motsatsen till högkonjunktur är lågkonjunktur vilket innebär att till exempel produktionsnivån faller och att arbetslösheten ökar. (Eklund, 2017)

Under år 2015 växte en högkonjunktur fram och för bostadsmarknaden innebar detta bland annat ökad efterfrågan och högre priser. Denna trend höll i sig fram till hösten år 2017, då bostadspriserna föll. Enligt Veidekkes rapport kan orsaken till priset faller bero på tre faktorer (2018). Den första faktorn är det skärpta amorteringskravet som trädde i kraft den 1 mars år 2018 med anledning att minska hushållens skulder. Innan 1 mars år 2018 amorterades en procent av den totala skulden om bolånet var mellan 50 och 70 procent av bostadens värde och två procent amorterades om bolånet var mellan 70 och 85 procent av bostadens värde. Det skärpta amorteringskravet innebär att om ett hushåll lånar mer än 4,5 gånger bruttoårsinkomsten gäller tre procent amortering, oavsett belåningsgrad. De andra två faktorerna är att bankerna under senhösten året 2017 sänkte skuldkvotstaket och samtidigt höjde kalkylräntan. Skuldkvotstak kallas den gräns som reglerar hur mycket en person får ta i bolån med hänsyn till bruttoinkomsten och kalkylränta är den ränta som betalas vid lån. Dessa tre faktorer påverkade köpkraften på bostadsmarknaden vilket i sin tur påverkade bostadspriserna. Köpkraft är ett mått på inkomsttagares möjlighet att köpa varor och tjänster, således beror köpkraften på köparens tillgängliga inkomst och på värdet av den valutainkomsten utgörs i (Ekonomifakta, 2009).

3.4.2 Byggherrar

En byggherre är enligt 1 kap. 4 § PBL den som för egen räkning genomför eller låter annan, till exempel byggföretag eller byggherren, genomföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. När en byggherre ska påbörja ett projekt för nyproduktion av bostadsrätter, antingen på egen förvärvat mark eller genom avtal med annan fastighetsägare, vill byggherren först testa marknaden. Detta för att ta reda på hur stor efterfrågan som finns och för att sedan bedöma om projektet kommer bli lönsamt eller inte. För att ta reda på detta möjliggör byggherrarna för potentiella köpare att skicka in intresseanmälningar långt innan försäljning.

Många byggherrar startar nyproduktionen av bostäder först när tillräckligt många potentiella köpare skickat in intresseanmälan. Byggherren bildar då en bostadsrättsförening, en ekonomisk förening, vars styrelse ofta består av representanter från byggföretaget. Byggföretaget säljer sedan fastigheten till den nybildade bostadsrättsföreningen och ingår samtidigt ett entreprenadavtal avseende uppförande av bostäderna. Ett syfte med bildandet av bostadsrättsföreningen är att upplåta de nyproducerade lägenheterna med bostadsrättsform genom att teckna så kallade förhandsavtal. Förhandsavtal är bindande skriftliga avtal som ingås med framtida lägenhetsförvärvare av bland annat ekonomiska skäl. (Björkdahl, 2017)

Enligt bostadsrättslagens (1991:614) 5 kap. 1 § kan en bostadsrättsförening teckna ett förhandsavtal som innebär att de i framtiden är skyldiga att åt lägenhetsförvärvaren upplåta en lägenhet med bostadsrätt. På motsatt vis uppstår en skyldighet för avtalstecknaren att då förvärva lägenheten med bostadsrätt. Ett annat syfte med att en byggherre bildar en bostadsrättsförening innan byggandet kommit igång är för att byggherren på så sätt inte behöver binda eget kapital under byggnationen. Finansiering sker således via den nybildade bostadsrättsföreningen genom banklån. Därav byggherrens krav på att få in förhandsavtal på en viss procentuell andel av de planerade lägenheterna och den procentuella andelen varierar från företag till företag.

Enligt rapporten från Länsstyrelsen i Västra Götaland överensstämmer i de flesta fall inte byggherrarnas planerade nyproduktion av bostäder med det som efterfrågas i kommunen. Det är främst brist på hyresrätter och det är billiga hyresrätter som efterfrågas men det är mer lönsamt för byggföretagen att producera bostadsrätter (Hurvibor.se, 2018). Jämfört med andra upplåtelseformer, bostadsrätter och äganderätter, kräver dock hyresrätter inte förhandsavtal och därför kan byggnation av hyresrätter generellt sett påbörjas snabbare efter att en detaljplan vunnit laga kraft (Länsstyrelsen, 2014).

I rapporten från Länsstyrelsen nämns också att en av de bakomliggande faktorerna till varför vissa fastigheter inte bebyggs är för att de ofta ligger i oattraktiva områden, exempelvis områden som ligger långt ifrån samhällsservice eller nära industriområden. Enligt Länsstyrelsen kan kommuner arbeta för en ökad möjlighet att oattraktiva områden bebyggs genom att bland annat investera i infrastruktur och samhällsservice, till exempel öka tillgängligheten av skolor och kollektivtrafik. I rapporten belyser Länsstyrelsen att problematiken kring oattraktiva områden inte är lika utmärkande i de fall där byggherrar har varit med tidigt i detaljplaneprocessen. Byggherren utför nämligen i dessa fall noggranna marknadsundersökningar som ger bättre insikt i vilka möjligheter som finns vad gäller bostadsbyggande i områdena i fråga. Därigenom skapas ett behövligt underlag kring marknadsläget innan projekten framställs. (Länsstyrelsen, 2014)

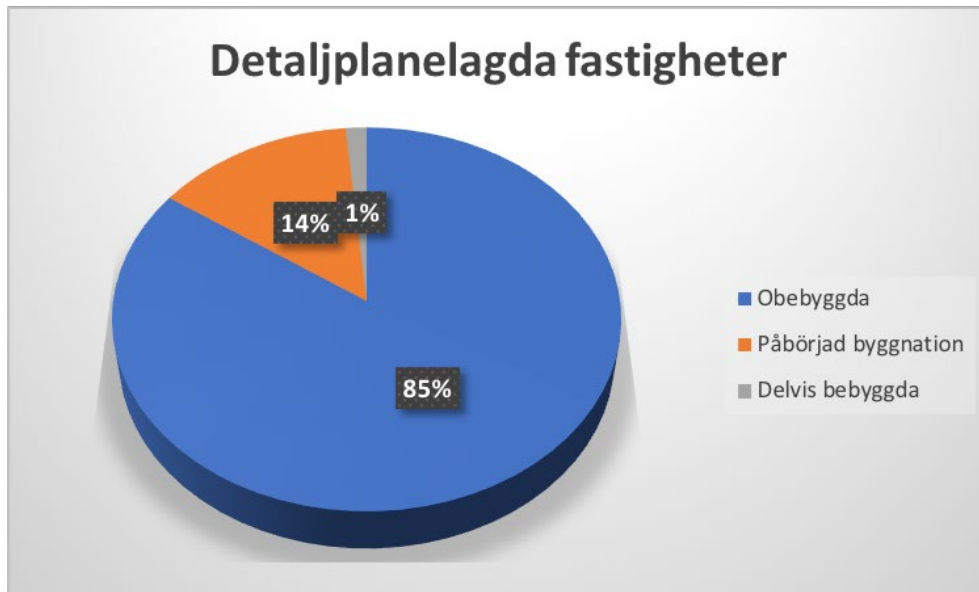
4 Resultat

I nedan följande avsnitt har de resultat som studien lett fram till sammanställts. Här uppges de frågor som ställts under intervjuerna med de berörda aktörerna och fastighetsägarna. Resultatavsnittet är uppbyggt kring alla svar som erhållits vid telefon- och mailkontakt gällande de insamlade detaljplanerna som nämns under metodavsnittet. Resultaten, som utgörs av de betydelsefulla faktorer som framkommit under intervjuerna, har kategoriserats med hjälp av olika diagram för att möjliggöra en jämförelse mellan dem. Vidare har en kartläggning av betydelsefulla faktorer som framkom under intervjuerna gjorts och faktorerna är kategoriserade efter vilken typ av påverkan de har, exempelvis vilka resurser som finns eller hur efterfrågan ser ut.

4.1 Detaljplanelagda fastigheter

I Kommun A hittades 15 stycken detaljplaner som inte var helt genomförda och genomförandetiden hade löpt ut i fem stycken av dessa. Tio stycken ogenomförda respektive delvis genomförda detaljplaner hittades i Kommun B och av dessa hade genomförandetiden löpt ut på sex stycken. I Kommun C hittades tolv stycken ogenomförda detaljplaner och genomförandetiden hade löpt ut på tio stycken av dessa detaljplaner. Vissa planer saknade uppgifter om genomförandetid och då ansågs den, i enlighet med 4 kap. 23 § PBL, vara 15 år från det den dagen planen vann laga kraft.

Det sammanlagda antalet detaljplaner som samlades in som grundmaterial berörde, som nämnts tidigare, sammanlagt 137 stycken fastigheter. För att få bättre översikt över alla detaljplanelagda fastigheter fördelades de efter tre stycken kategorier; obebyggda, påbörjad byggnation och delvis bebyggda. Med ”påbörjad byggnation” menas att byggprojektet startat och att fastigheten till exempel har en färdig gata men att inga bostäder byggts. Anledningen till att kategorin ”delvis bebyggda” finns med är för att några detaljplaner är delvis genomförda, det vill säga att några fastigheter är delvis bebyggda. Följaktligen finns outnyttjade byggrätter för bostadsändamål. I figuren nedan, figur 4.1, visas ett cirkeldiagram över alla fastigheter som studerats och en fördelning har gjorts mellan obebyggda fastigheter, fastigheter som har börjat bebyggas samt delvis bebyggda fastigheter.

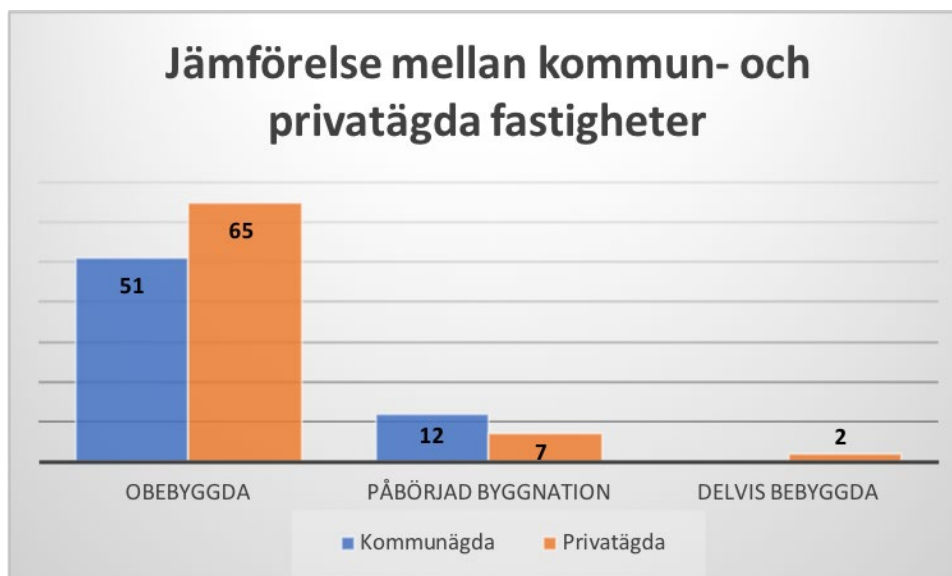


Figur 4.1 Fördelning mellan obebyggda, påbörjade och delvis bebyggda fastigheter.

4.1.1 Finns det utmärkande faktorer som fördröjer genomförandet av detaljplaner för bostadsändamål?

En av de ställda frågeställningarna i arbetet är "finns det utmärkande faktorer som fördröjer genomförandet av detaljplaner för bostadsändamål?". I ett försök att kunna besvara den frågan gjordes en fördelning mellan kommunägda respektive privatägda fastigheter. Antalet kommunägda fastigheter är 63 stycken och antalet privatägda fastigheter är 74 stycken. En fastighet som upplåtits med tomträtt sorterades som privatägd. Eftersom det är tomträttsinnehavaren som måste visa intresse och bebygga enligt detaljplanen är det tomträttsinnehavaren som innehar byggrätterna.

Med hjälp av diagram gjordes en jämförelse för att till exempel studera om den ekonomiska faktorn gör skillnad när det kommer till antalet obebyggda detaljplanelagda fastigheter. Som tidigare nämnts har privata aktörer som syfte att gå med vinst och det inverkar på om fastigheter bebyggs inom genomförandetiden eller inte. Följande figur, se figur 4.2, visar ett stapeldiagram över kommunägda respektive privatägda fastigheter. Stapeldiagrammet är i sin tur indelat i de tidigare nämnda kategorierna; obebyggda fastigheter, fastigheter som har börjat bebyggas samt delvis bebyggda fastigheter.



Figur 4.2 Fördelning av kommun- och privatägda fastigheter.

4.2 Varför blir inte detaljplanelagd mark för bostadsändamål bebyggd?

Som nämnts tidigare är kommun, fastighet och berörda personer anonyma i denna rapport. Därför har svaren från intervjuerna på varför de detaljplanelagda markområdena inte bebyggts med bostäder delats upp i underrubriker, olika kategorier, istället för kommunvis. I sammanställningen har viss detaljerad information uteslutits eftersom det kunnat avslöja vilka kommuner som studerat. Borttagandet av denna information har inte påverkat möjligheten att redogöra för innebörden av de betydelsefulla faktorerna som presenteras.

4.2.1 Ekonomiska faktorer

Första intervjun gällde en detaljplan som vann laga kraft under våren år 2015, med en genomförandetid på fem år. Genomförandet dröjde på grund av en lång prisförhandling. Enligt den intervjuade aktören dröjde det att få ett tecknat genomförandeavtal för att båda parterna hade ett otillräckligt underlag för prisindikation och värdering vilket gjorde det svårt att sätta ett pris. Anledningen till att underlaget var otillräckligt berodde på en osäker marknad under tiden då förhandlingen ägde rum. Dessutom bestod det berörda området till stora delar av hyresrätter och den intervjuade byggaktören ansåg att det var en osäker ekonomisk marknad, det vill säga att det inte skulle bli tillräckligt lönsamt att bebygga marken. Idag har byggnation påbörjats.

Andra intervjun gällde en detaljplan som vann laga kraft i början av år 2004 och som medger bostäder i en till två våningar, lägenheter och villor, har ännu inte genomförts. Anledningen är att den private fastighetsägaren inte insåg hur framtungt projektet skulle bli ekonomiskt. Ägaren hade till exempel inte räknat med kostnaden för markarbete

och för utbyggnad av gator. Samma fastighetsägare har i början av år 2018 visat intresse för att börja bebygga fastigheten och en ändring av detaljplanen gjordes därför under början av år 2018. Syftet med ändringen var att se till att nödvändiga vägar, vatten- och avloppsledningar och en bullervall kommer till stånd genom villkorat bygglov. Genomförandetiden för detaljplanen gällde fram till slutet av år 2014 vilket gör att en ändring sker i enlighet med 4 kap. 40 § PBL. Fastigheten i fråga har styckats av för villatomter och utbyggnad av gator har påbörjats, femton år efter att den ursprungliga detaljplanen vunnit laga kraft.

Den tredje intervjun gällde en detaljplan som vann laga kraft hösten år 2011 och som medger småhus i två våningar. Genomförandetiden var på fem år. Syftet med detaljplanen var att skapa förutsättningar för avstyckning av åtta stycken villatomter. Idag är fastigheten obebyggd och någon avstyckning har inte genomförts. Anledningen till att fastigheten står obebyggd är för att inga köpare hittills har erbjudit det pris som fastighetsägaren begär.

Av alla 137 stycken fastigheter vars detaljplaner studerades utförligt var det endast en fastighet som var upplåten med tomträtt, det vill säga att en privat aktör betalar en avgift till kommunen för att använda marken. Under den fjärde intervjun användes denna detaljplan som underlag och den vann laga kraft under våren år 1991. Genomförandetiden tog slut i slutet av år 1996. Planen medger sju bostadsbyggnader, varav fem stycken i tre våningar och resterande två i två våningar. Enligt tomträttsavtalet står det att tomträttshavaren har krav på sig att bygga minst fem bostadsbyggnader i två våningar vardera och kravet är idag uppfyllt. För att utföra ytterligare byggnation krävs ett medgivande från kommunen. Den återstående byggrätten tillåter påbyggnad med ett tredje våningsplan på tre byggnader och nybyggnad av två bostadsbyggnader. Tomträttsinnehavaren har idag inget intresse av att bygga vidare och anledningen är att det är dyrt att bygga. Enligt kommunen skulle, med hänsyn till den rådande bostadsbristen, ett framtida medgivande att bebygga enligt detaljplanen inte bli ett problem.

Den femte intervjun gällde en detaljplan som omfattade en fastighet där bostäder i fem till sju våningar medges och planen vann laga kraft under andra kvartalet år 2012. Dock startade bygget i början av år 2017 och inflyttning kommer ske under första kvartalet år 2019. Vid intervjun med projektledaren för byggprojektet framgick det att det fanns olika omständigheter som påverkade att byggnation startade fem år senare. Det var först och främst det sämre marknadsläget i kommunen år 2012 som innebar en tröghet för bostadsförsäljningen. Det var därför svårt att få in förhandsavtal på 30 procent av det totala antal lägenheter som skulle byggas i första etappen och det var således inte lönsamt att bygga. Andra omständigheter som drog ut på tiden för byggstart var bland annat bygglovshandläggning, lantmäteriförrättning gällande avstyckning och bestämmande av oklar fastighetsgräns samt marknads- och kostnadsanalyser. Eftersom det var nyproducerade bostadsrätter som skulle byggas gjordes först en marknadsanalys

för att se om det fanns tillräckligt många potentiella köpare och sedan nybildades en bostadsförening. I detta fall tog byggnation av första etappen två år och hela byggprojektet bedöms vara helt färdigt år 2020, vilket innebär strax över åtta år från det att detaljplanen vann laga kraft.

Vid den sjätte intervjun framkom det att en av de främsta anledningarna till att detaljplanen i fråga inte genomfördes direkt efter att den vunnit laga kraft, var att en stor arbetsgivare i kommunen samtidigt hade gått i konkurs. En ökad arbetslöshet i en kommun minskar köpkraften som i sin tur leder till att objekt på bostadsmarknaden blir svårare att sälja till önskat pris. Den intervjuade förklarade att den minskade köpkraften innebar att priset på befintliga bostäder föll och att det inte var lönsamt att bygga nya bostäder.

4.2.2 Läge och efterfrågan

Den sjunde intervjun gällde en detaljplan som vann laga kraft under andra kvartalet år 2004, med en genomförandetid på tio år, och som ännu inte har genomförts. Den bakomliggande faktorn är att fastigheterna inte är attraktiva i förhållande till det pris som begärs. Det detaljplanlagda området är beläget utanför tätbebyggt område, i en lantlig miljö, och har inte närhet till service eller kollektivtrafik.

Bland de detaljplaner som studerades var det en som vann laga kraft i början av år 2013. Dess genomförandetid är på tio år och planen har delvis genomförts. Under den åttonde intervjun framgick det att anledningen till att inte hela det detaljplanlagda markområdet bebyggs är för att detaljplanekartan är dåligt anpassad efter verkligheten, det vill säga efter de rådande markförhållandena. I detta fall krävdes en omfattande sprängning som skulle påverka markpriset och enligt exploatören har diskussionen kring priset fått projektet att släpa tidsmässigt.

Vid den nionde intervjun användes en äldre detaljplan som underlag. Det är en stadsplan från år 1950 som medger bostäder på två fastigheter men där det idag är en större asfalterad parkering. Anledningen är att det saknats intresse för byggnation och det inte funnits ett behov av att bebygga fastigheterna tidigare. Under intervjun framgick det emellertid att planarbete och förberedelser pågår för de båda fastigheterna. Under den tionde intervjun användes en detaljplan vars genomförandetid utgått och där den berörda fastigheten inte bebyggs. Det framgick att anledningen var att det skulle bli för dyrt för fastighetsägaren att bebygga fastigheten. Likadant svar erhöles vid den elfte intervjun där ytterligare en detaljplan med en genomförandetid som utgått inte var genomförd. Den ena av de nyss nämnda fastigheterna används idag som parkeringsyta för den intilliggande fastigheten som har samma ägare.

När detaljplaner studerades hittades en stadsplan från år 1955 och fastigheten i fråga är kommunägd. Stadsplanen gäller idag som detaljplan och medger fyra bostadshus. Under den tolfte intervjun framgick det att orsaken till varför fastigheten ursprungligen

inte blivit bebyggt är okänt. Idag ligger fastigheten som ett reservområde för möjlig expansion av intilliggande verksamhet. Ett intresse för expansion har ännu inte visats och fastigheten står ännu orörd.

Det framgick under studien att två stycken olika detaljplaner ännu inte genomförts helt på grund av att efterfrågan inte funnits vid tidpunkten för planerna. De två berörda fastigheterna har byggrätt för vård, äldreboende och gruppboende. Under intervjuerna 13 och 14 framgick det att anledningen till att fastigheterna ännu inte bebyggs är på grund av att efterfrågan i de aktuella områdena inte varit hög nog för att försäljning och byggnation ska genomföras. Eftersom behov av vård finns i kommunerna men inte är lika stort i alla stadsdelar har en av de två fastigheterna behållits som reserv för framtida utbyggnad. Den andra fastigheten är en del av en äldre detaljplan som ändrades under år 2017. Syftet med ändringens var att medge fler våningsantal för gruppboendet och idag har byggnation påbörjats.

En av de ställda frågeställningarna är ifall det finns utmärkande faktorer som fördröjer genomförandet av detaljplaner för bostadsändamål. En kommunägd fastighet hamnar under denna kategori eftersom efterfrågan i detta fall var en drivande faktor. Fastigheten berörs av en detaljplan som vann laga kraft under hösten år 2017 och som användes som underlag under intervju nummer 15. Syftet med planen var att ta fram ett boende med särskild service eftersom behovet är stort i kommunen. Boende med särskild service är en gruppboende som erbjuder personer, med stora behov av tillsyn och omvårdnad, hjälp av personal som finns tillgängliga dygnet runt. Fastighetsbildning söktes i slutet av år 2017 och förrättningen vann laga kraft i början av år 2018. Parallellt med förrättningen beställdes en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Projektering har utförts under våren år 2018 men det krävs en ny ledningsdragnings, eftersom den nya fastigheten inte kan koppla på sig på befintligt ledningsnät. Därför krävs att förbindelsepunktens läge ska vara preciserat i bygglov och utan exakt läge på förbindelsepunkt kan ingen nybyggnadskarta erhållas. Projekteringen måste därmed vara klar innan bygglov kan erhållas. Om projektet följer planeringen tros byggnationen kunna påbörjas under hösten år 2018 och boendet kommer i så fall vara inflyttningsbart 14 månader efter byggstart. Det innebär att tiden från det att detaljplanen vann laga kraft fram till dess den planerade inflyttningen kan ske blir cirka två år. Det råder i detta fall en utmärkande faktor, en hög efterfrågan, vilket påskyndar genomförandet av detaljplanen.

4.2.3 Resursbrist och tidskrävande processer

En av detaljplanerna som vann laga kraft i mitten av år 2015 medger bostäder i upp till 16 våningar. Under intervju nummer 16 framgick det att anledningen till att byggnation ännu inte satts igång är ursprungligen på grund av bygglovshandläggningstiden. Handläggningstiden hade enligt den intervjuade gått långt över vad som regleras i PBL. Det framgick, vilket är värt att nämna, att på grund av det förändrade marknadsläget år 2017 lämnades en ny bygglovsansökan in och mer än så ville den intervjuade inte säga.

Småhus eller små flerbostadshus fick byggas enligt en detaljplan som vann laga kraft under hösten år 2013 och som har en genomförande tid på fem år. Fastigheten är kommunägd och enligt erhållen information från intervju nummer 17 gjordes det en markanvisning. Men företaget som först fick markanvisningen backade och en ny markanvisning fick göras vilket gjorde att genomförandet av detaljplanen dröjde. Idag är det detaljplanlagda markområdet delvis bebyggt med bostäder men en större fastighet som berörs av samma detaljplan, med byggrätt för boende eller vårdboende, har ännu inte genomgått förrättning enligt intervju nummer 18.

En fastighet som är kommunägd berörs av en detaljplan som vann laga kraft i början av år 2016 och som medger bostäder samt skola. Genomförandetiden gäller fortfarande och behovet av bostäder men även behovet av skolor är stort. Det framgick under intervju nummer 19 att förskolan troligtvis står klar i början av år 2019 men markanvisningen för bostäder har ännu inte genomförts. En annan fastighet, också kommunägd, som berörs av en detaljplan som vann laga kraft i slutet av år 2014 har byggrätt för bostäder. Genomförandetiden gäller fram till slutet av år 2019 och byggnation pågår enligt intervju nummer 20. Anledningen till att det tagit tid för att bebygga fastigheten är på grund av handläggabyte och handläggjarbrist på avdelningen som bland annat arbetar med markexploatering. Genomförandet har sedan varit helt beroende av att allmän plats, gata, byggts ut och det tog lång tid. Idag står gatan klar och bostadsbyggandet pågår.

Genomförandet av en detaljplan som vann laga kraft hösten år 2013 och har en genomförandetid på fem år beräknas slutföras efter genomförandetidens slut. Under intervju nummer 21 framgick att en av faktorerna var att innan marken fick beträdas och gator byggas ut var det tvunget att riva ner en 140 kV-luftledning och gräva ner den i en ny sträckning. Omständigheterna kring luftledningen var komplicerad och pris- och avtalsförhandling, upphandling av själva arbetet, slutfakturering mm drog ut på tiden och var klart år 2016. En annan faktor till varför ovannämnda detaljplan ännu inte genomförts var att på grund av resursbrist hos den avdelning på kommunen som har hand om bland annat trafikplanering fördröjdes projekteringsstarten. Därefter skedde entreprenad-upphandling för gatuutbyggnad och en slutbesiktning av gata skedde hösten år 2017. På en del av det detaljplanlagda markområdet började byggnation av bostäder i slutet av år 2017. Resterande planlagda markområde bedöms kunna börja bebyggas med bostäder under första kvartalet år 2019. Inflyttning bedöms kunna ske i början av år 2022, efter färdigställande av gata. Tiden från det att detaljplanen vunnit laga kraft till dess planen genomförts helt bedöms bli längre än åtta år.

En detaljplan som vann laga kraft under år 1988 medgav bostäder i fyra våningar. En ändring av detaljplanen gjordes under första kvartalet år 2017. Den nya detaljplanen medger mer byggrätt med bostäder i högst sex våningar, ca 60 till 70 stycken lägenheter. Fastigheten som ingår i detaljplanen är kommunägd och vid intervju nummer 22

framgick det att den ska markanvisas genom tävlingsförfarande. Vid ett tävlingsförfarande får olika aktörer komma med förslag på till exempel hur bebyggelse kommer utformas. Förslaget som av kommunen anses vara det mest lämpliga vinner. Anledningen till att bostäder inte börjat byggas än är för att kommunen under åren 2017 och 2018 inte har haft personella resurser att genomföra en markanvisningstävling.

4.2.4 Övriga faktorer

En annan stadsplan som hittades är från år 1986. Fastigheten som berörs av planen är bebyggd med bostäder och det finns mer byggrätt för ytterligare bostäder i två våningar. Som framgick av intervju nummer 23 utgörs den delen av fastigheten av parkering och under intervjun framgick det att det inte har funnits planer på att bebygga ytan eftersom stadsplanen fallit i glömska, det vill säga byggrätten som finns har inte uppmärksammats på flera år.

Ytterligare en detaljplan som vid intervju nummer 24 uppfattades som bortglömd är en detaljplan som vann laga kraft år 1995 och fastigheten är kommunägd. Genomförandetiden var tio år och planen medger åtta stycken friliggande enbostadshus. Anledningen till varför det finns en uppfattning om att planen fallit i glömska är för att den bakomliggande faktorn, till varför det detaljplanelagda markområdet är obebyggt, var enligt den intervjuade helt okänd.

Det var fyra detaljplaner som medgav byggrätt för enbostadshus men som inte hade genomförts. Planerna hade vunnit laga kraft innan 2000-talet och genomförandetiden har sedan länge gått ut. Det framgick att anledningen var att fastighetsägarna inte var intresserade av att bebygga fastigheterna för eget behov, utan tanken var att respektive fastighet skulle gå i arv och byggas av yngre generationer. Följaktligen innebär det att fram till dess att fastigheterna går i arv förblir de obebyggda.

4.3 Resultatanalys

Under denna del av resultatavsnittet analyseras grundmaterialet och de presenterade resultaten utifrån arbetets syfte, arbetsmetoden och källor. En analys av de olika diagrammen som presenterades tidigare under resultatavsnittet redogörs. Syftet med denna analys är att inom ramen för studien som gjorts försöka tolka resultatet.

4.3.1 Analys och jämförelse med olika diagram

Som framgår av cirkeldiagrammet i figur 4.1 är 85 procent av fastigheterna som berörs av de aktuella detaljplanerna som ingått i studien obebyggda. Hänsyn bör tas till att endast ogenomförda detaljplaner utgör grundmaterialet i studien och därför är den procentuella siffran relativt hög. Vidare visar figur 4.1 att de flesta av detaljplanerna i fråga är helt ogenomförda. Enligt stapeldiagrammet i figur 4.2 finns det en skillnad mellan antalet obebyggda kommunägda respektive privatägda fastigheter. Antalet obebyggda privatägda fastigheter är 65 stycken medan antalet obebyggda kommunägda

fastigheter är 51 stycken. Här bör hänsyn tas till att det rör sig om totalt 137 fastigheter som berörs av 37 stycken detaljplaner och någon generell slutsats kan inte dras. Antalet obebyggda privatägda fastigheter kan kopplas till det som framkommit under intervjuerna med de privata byggaktörerna, nämligen att majoriteten av byggprojekten varit beroende av lönsamhet. Med anledning av att de privata byggaktörerna är vinstberoende behöver de ta hänsyn till vissa faktorer innan bostadsbyggande kan komma igång. Exempel på faktorer som byggaktörerna måste ta hänsyn till är att innan byggstart erhålla förhandsavtal för en viss procentuell andel av tänkta nyproduktioner eller analysera den rådande köpkraften i kommunen för att kunna sälja till tänkt bostadspris. De två nämnda faktorerna behöver inte kommuner ta hänsyn till då kommuner inte är vinstberoende. Antalet påbörjade byggnationer av kommunägda fastigheter är något fler än antalet påbörjade byggnationer av privatägda fastigheter. Av de studerade detaljplanerna fanns det inga delvis bebyggda kommunägda fastigheter.

5 Slutsats

Syftet med studien var att ta reda på vilka faktorer som antingen fördröjer genomförandet av detaljplaner för bostadsändamål eller som påverkar att detaljplanlagd mark inte bebyggs. Vidare var syftet att även studera om det finns utmärkande faktorer som påverkar att vissa planlagda områden bebyggs och andra inte.

5.1 Påverkande faktorer

De intervjuer som utförts under studiens gång har både gett svar på ställda frågor och gett insikt i situationerna kring de obyggda fastigheterna. Ur studiens resultat har därför betydelsefulla nyckelord valts ut och nedan presenteras de som slutsatser av de presenterade resultaten med hänsyn till studiens syften.

5.1.1 Resursbrist

Genomförandet av detaljplaner påverkas bland annat av resursbrist, i några fall har fastigheter inte byggts på grund av personalbrist på kommunernas olika avdelningar. Det kan exempelvis vara handläggjarbrist på avdelningen som arbetar med markexploatering eller resursbrist hos den avdelning som har hand om trafikplanering. Ett exempel är att viss kommunägd mark inte börjat byggas för att de inte haft personella resurser att genomföra en markanvisningstävling.

5.1.2 Tidskrävande processer

Tidskrävande processer är också faktorer som påverkar om bostäder kan komma till stånd eller inte. Exempel på tidskrävande processer som de intervjuade har nämnt är omfattande projekteringar, pris- och avtalsförhandlingar, marknadsanalyser och upphandlingar av byggarbeten. I ett byggprojekt förekommer många viktiga delmoment och hur lång tid momenten tar eller hur smidigt det går att genomföra de beror till stor del på det rådande marknadsläget. Självfallet är det mer lönsamt att utföra byggprojekt vid högkonjunktur då bland annat fler parter blir samarbetsvilliga och ett bra marknadsläge leder till bättre underlag vid till exempel prisförhandlingar.

5.1.3 Bygglovshandläggning

Enligt flera intervjuade tar bygglovshandläggningen längre tid än det som står i 9 kap. 27 § PBL. I lagen står det att den totala tiden för bygglovsärendet inte ska överskrida 20 veckor men under intervjuerna har det sagts att det kan ta fler än fem månader. Detta är en faktor som fördröjer byggstart och därmed fördröjer genomförandet av detaljplaner. Under intervjuerna har främst två anledningar till att tidsfristen inte hålls uppmärksammas. Den ena anledningen är resursbrist på bygglovsavdelningarna, det finns inte tillräckligt med personal för att handlägga det antal bygglovsansökningar som skickas in. Den andra anledningen är att bygglovsprocessen, som beskrivs mer ingående under teoriavsnittet, innehåller många steg som är tidskrävande.

5.1.4 Förhandsavtal

Vid nyproduktion av bostadsrätter behöver en byggherre uppfylla det krav som föreligger när det gäller förhandsavtal, vilket är en förutsättning för att bland annat få banklån och påbörja bostadsbyggande. Det är det rådande marknadsläget och efterfrågan som påverkar om det antalet förhandsavtal som krävs erhålls, om den procentuella gränsen inte uppnås väljer byggherren att inte påbörja byggnation. Kravet på förhandsavtal innebär följaktligen att om det under en lång tid råder ett sämre marknadsläge, tar det längre tid än förväntat att genomföra en detaljplan.

5.1.5 Köpkraft

Under en intervju framgick det att en stor arbetsgivare i kommunen hade gått i konkurs samtidigt som detaljplanen i fråga vann laga kraft. En generell slutsats kan inte dras då det endast var en av detaljplanerna som inte hade genomförts på grund av det nyss nämnda. Dock gav informationen insikt i att när det i en kommun finns en stor arbetsgivare som går i konkurs, eller när det börjar varslas inom företaget, så påverkar arbetslösheten bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden påverkas eftersom en ökad arbetslöshet medför en försämrad köpkraft hos potentiella köpare. Det innebär i sin tur att byggaktörer blir tvungna att avvakta fram till en mer lönsam period, vilket kan komma flera år efter att en detaljplan vunnit laga kraft.

5.1.6 Marknadsvärde och reservationspris

Det framgick under ett par intervjuer att några privata fastighetsägare, som är i besittning av byggrätter för flerbostadshus eller småhus, har valt att inte sälja de detaljplanlagda fastigheterna till potentiella byggherrar. Anledningen är att fastighetsägarna inte haft köpare som erbjudit det pris som begärs, i dessa fall marknadsvärde eller reservationspris.

5.1.7 Upplåtelseform

Det framgår av rubrik 3.4.2 under teoriavsnittet att det som efterfrågas är hyresrätter och främst billiga hyresrätter. Dock är det mer lönsamt, mer vinstgivande, för byggföretagen att producera och sälja bostadsrätter. Det innebär att när väl byggaktörer satsar på att bygga är det inte den efterfrågade upplåtelseformen som byggs. Följaktligen innebär det att behovet av bostäder inte uppfylls trots nybyggnationer.

5.1.8 Efterfrågan

Vissa fastigheter är obebyggda för att efterfrågan i de aktuella områdena inte varit hög nog för att byggnation och försäljning ska genomföras. Andra ligger som reservområden för annan form av framtida behov än bostäder trots att de aktuella detaljplanerna är för bostadsändamål. Efterfrågan kan alltså vara en bromsande faktor vad gäller genomförandet av detaljplaner men det kan även vara en påskyndande faktor. Det framgick vid en intervju att tiden från det att detaljplanen vann laga kraft till dess den planerade inflyttning kan ske blir ca två år, vilket beror på att efterfrågan där fastigheten är belägen är stor.

Det råder bostadsbrist i alla kommuner som studerats och det finns behov av alla olika typer av boendeformer, så som exempelvis hyres- och bostadsrätter, studentlägenheter, småhus och äldreboende. En slutsats som kunnat dras är att behovet av en viss boendeform varierar över tid och det kan vara på grund av till exempel årstid, semestertider eller skolstart. Efterfrågan av olika boendeformer varierar även i olika områden, olika stadsdelar, inom kommunerna.

5.1.9 Fastigheters läge

I alla kommuner finns bostadsområden som är mindre attraktiva på grund av till exempel närhet till industri, en förfulad utsikt på grund av till exempel kraftledningar eller närhet till störningar så som buller från vägar och järnvägar. Dessa faktorer påverkar inte bara byggaktörers vilja att bebygga sådana områden eller priset på bostäderna, utan som studien visat blir det även svårare att finna intresserade köpare. Vid intervjuerna gällande de detaljplaner som omfattade mindre attraktiva områden framkom det bland annat att fastigheter var obebyggda eftersom dessa inte var attraktiva i förhållande till det pris fastighetsägaren begärde. Fastigheterna i fråga låg oftast i lantlig miljö med långa avstånd till samhällsservice så som skolor och kollektivtrafik.

5.1.10 Oväntade förhållanden

Vid en intervju gällande en fastighet var detaljplanen, enligt byggherren, dåligt anpassad efter verkliga markförhållanden. Det var i detta fall de oväntade sprängningsarbetena som fördröjde genomförandet av detaljplanen. Utförande av omfattande sprängningar eller sanering av oväntade föroreningar i marken kostar både tid och pengar. Det framgick att dessa faktorer skjuter på tiden för byggstart eller får byggen att stanna upp, vilket är kostnadsdrivande för byggföretagen.

6 Diskussion och framtida studier

I diskussionsavsnittet ges utrymme för egna tankar kring hur de presenterade resultaten tolkas och åsikter motiveras med argument grundade på de lärdomar som dragits av studien. Nedan kommer lärdomar från studien och dess resultat att diskuteras. Hållbarhetstänket kommer vävas in med de olika faktorerna som diskuteras. Hållbar utveckling kan sägas utgöra ett förhållningssätt till att dagens behov ska kunna tillgodoses utan att möjligheten till att tillgodose framtida generationers behov äventyras. Ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet är de tre övergripande utgångspunkterna för eftersträvandet att uppnå en mer hållbar utveckling. I avsnittet har således resultaten och tolkningarna kopplats till de tre ovannämnda utgångspunkterna.

6.1 Tolkning av metod och resultat

Grundmaterialet som användes för att kunna utföra intervjuerna och få svar på de ställda frågeställningarna var de detaljplaner som studerades vid arbetes början. Det var endast detaljplaner som var tillgängliga i Arkivsök och detaljplaner som fanns tillgängliga på hemsidan tillhörande Kommun A som gick igenom. Fördelen med att studera digitala detaljplaner var dels att det sparade tid på resor till de olika kommunerna, dels att det underlättade att jämföra med digitala karttjänster vilket var tidskrävande. Nackdelen med metodvalen var dels att det kan finnas detaljplaner som inte skannats in och förts in i Arkivsök, dels att Kommun A kan ha missat att föra in alla gällande detaljplaner i kartan på deras hemsida.

Vidare utfördes intervjuerna via telefon- eller mailkontakt. Fördelen med att utföra intervjuerna per telefon var att det gav möjlighet att ställa följdfrågor utanför frågeformuläret, se bilaga A. Nackdelen var att all information inte ordagrant kunde dokumenteras och det var till exempel lätt att missuppfatta den intervjuade när det inte hördes tydligt i telefon. Mailkontakt var det som användes i större utsträckning och denna intervjumetoden var att föredra då svaren blev tydligt formulerade och konkreta. Nackdelen var att följdfrågor inte kunde ställas direkt men ibland skickades ytterligare mail om det ansågs behövligt.

I början av studien studerades detaljplaner för bostadsändamål i fyra kommuner. När kommunerna kontaktades för att få fram information om vilka fastighetsägarna var till de fastigheterna som berördes av de funna detaljplanerna var det tre av fyra kommuner som var hjälpsamma. Den kommunen som inte svarade valdes bort under den fortsatta studien. Anledningen var att för lång tid hade passerat och anledningen till att en annan kommun inte valdes istället var för att arbetsprocessen att studera detaljplaner och kontrollera med webbkartor skulle ta för lång tid. Med ogenomförda detaljplaner från fyra kommuner hade möjligen fler faktorer kunnat uppmärksammas och därmed fler slutsatser kunnat dras.

Antalet utvalda kommuner, tre stycken, är för få för att kunna dra generella slutsatser. I och med att studien av detaljplaner, sökandet efter rätt personer att intervjua, utföra intervjuerna och kartläggningen av svaren var tidskrävande kunde inte fler kommuner ingå i studien. Trots det kan svaren som erhållits ge indikationer på viktiga faktorer som påverkar genomförande av detaljplaner och bostadsbyggande. Därmed kan de ställda frågeställningarna anses vara besvarade.

6.1.1 Tolkning av diagrammen

Stapeldiagrammet i figur 4.2 kan inom denna studiens ramar ge en indikation på att fler privatägda fastigheter är obebyggda vilket kan bero på att aktörer väntar med att använda byggrätter till en mer lönsam period. Det sistnämnda kan återkopplas till det som nämndes under arbetets inledande avsnitt, nämligen att de privata aktörerna har som syfte att gå med vinst och bygger när det är ekonomiskt gynnsamt, vilket skiljer sig från hur kommunerna arbetar med bostadsfrågan. Stapeldiagrammet visar även att antalet påbörjade byggnationer av kommunägda fastigheter är något fler än antalet påbörjade byggnationer av privatägda fastigheter. Det kan i detta fall ge en indikation på att det inte varit lönsamt för privata aktörer att påbörja byggprojekt trots den rådande bostadsbristen. Av de studerade detaljplanerna fanns det inga delvis bebyggda kommunägda fastigheter och det kan återkopplas till vad som nämndes i slutet av avsnitt 3.3, nämligen kommuners möjligheter att ställa krav på byggnationers genomförande i markanvisningsavtal.

6.1.2 Bygglöshandläggningen

Under rubriken 3.1.1 ges en översiktlig beskrivning av bygglovsprocessen vilket visar att processen utgörs av flera steg från det att ansökan kommer in till dess ett startbesked erhålls. En faktor som uppmärksammas under denna studie är att handläggningstiden för bygglov kan ta längre tid än 20 veckor, mer än vad som regleras i 9 kap. 27 § PBL. Studien har visat att den främsta bakomliggande faktorn till att bygglov i vissa fall tar för lång tid är på grund av resursbrist, det finns inte tillräckligt med handläggare. Brist på personal är en fråga som inte inkluderats i denna studien men som är värt att nämna då det under flera intervjuer framgick att personalbrist är en påverkande faktor.

Bygglövsprocessens olika moment är nödvändiga för att det ska byggas på ett lämpligt och hållbart vis. Anställda som handlägger bygglov behöver således ha en viss kompetens. En fundering är emellertid om tiden från det att ansökan kommer in till dess byggnadsnämnden skickar ett mottagningsbevis behöver handläggas av en sakkunnig. En tanke, ett förslag, är om arbetsmomenten skulle kunna delas upp mellan två grupper av anställda. Den ena gruppen skulle då endast ha hand om bygglovsansökningarna till dess de är fullständiga, det vill säga kontrollera om åtgärden kräver bygglov samt om ansökan är komplett och tydlig. Sedan när mottagningsbevisen skickats till de ansökande ska den andra gruppen, sakkunniga handläggare, påbörja prövningen och ha hand om ärendet fram till slutbesked.

Fördelen med den ovannämnda funderingen är att sakkunnig personal inte lägger ner tid på att få en ansökan komplett utan fokuserar på de övriga stegen i processen. Nackdelen är att det är svårt att veta vilken kompetens som behövs för att granska de ansökningarna som kommer in. Hur det skulle fungera i praktiken är oklart men tanken med förslaget är dels att effektivisera arbetsprocessen för bygglov, dels att skapa arbetsmöjligheter som inte kräver att anställda, som har hand om den första granskningen, har en flerårig eftergymnasial utbildning. En mer social hållbarhet eftersträvas när fler arbetsmöjligheter möjliggörs och om bygglovsprocessen samtidigt kan effektiviseras för att hålla tidsfristen är det mer ekonomiskt hållbart för byggaktörerna.

6.1.3 Bättre översikt över obebyggda byggrätter

Under studien har detaljplaner vars genomförandetid utgått och där de berörda fastigheterna fortfarande är obebyggda uppmärksammats. I vissa fall har det varit detaljplaner som vunnit laga kraft innan 2000-talet. Som tidigare nämnts är detaljplaneprocesser resurs- och tidskrävande. Inledningsvis presenterades Länsstyrelsens rapport om obebyggda byggrätter och i rapporten framgår bland annat att det finns kommuner som saknar kännedom om vilka detaljplaner som inte genomförts. Det har under studien även visat sig att vissa detaljplaner faller i glömska. Om kommunerna får en bättre översikt på vilka detaljplanelagda områden som fortfarande har oanvända byggrätter skulle åtgärder kunna vidtas för att aktualisera syftet med detaljplanerna. Det finns både kommunägd och privatägd detaljplanelagd mark som inte bebyggs. Med tanke på hur resurs- och tidskrävande det är att arbeta fram detaljplaner och med tanke på den bostadsbrist som råder idag är det inte ekonomiskt hållbart att låta alla obebyggda byggrätter vara orörda.

Det handlar nödvändigtvis inte om de fastighetsägare som äger fastigheter som medger byggrätt för till exempel en villa, utan det handlar om de fastighetsägare som besitter byggrätter för till exempel ett villaområde eller för flerbostadshus. Fastighetsägare som av olika anledningar, vilka framgår av resultatavsnittet, inte säljer eller inte kan bygga. Har kommuner bättre översikt kan en dialog föras med fastighetsägarna och kanske kan kommuner och aktörer samarbeta för att möjliggöra genomförande och bidra till bostadsbyggande. På så sätt uppnås en ekonomisk hållbarhet eftersom det innebär att detaljplaner inte arbetats fram i onödan.

Vidare är det inte ekonomiskt hållbart att låta flera detaljplanelagda markområden stå orörda medan det söks efter nya markområden att detaljplanelägga. Det kan tyckas vara bättre att ta vara på redan färdiga planer. När det kommer till privatägda fastigheter är det inte lätt att endast framföra att det finns byggrätter och be fastighetsägaren möjliggöra byggnation. Det är mycket kostsamt att bygga och ingen aktör vill eller har råd med att gå med förlust. En tanke kring det ovannämnda är att kanske någon form av ett ekonomiskt samarbete mellan kommuner, byggherrar och banker skulle kunna underlätta för byggaktörer att satsa på bostadsbyggande och minska på bostadsbristen.

Gäller det fastigheter som ligger i mindre attraktiva detaljplanelagda områden är det desto mindre lönsamt för byggherrar att bygga. Enligt en av slutsatserna i Länsstyrelsens rapport kan kommuner arbeta för en ökad möjlighet att oattraktiva områden bebyggs genom att bland annat investera i samhällsservice, kollektivtrafik eller grönområden.

6.1.4 Upplåtelseform

Inom social hållbarhet ingår bland annat att olika grupper av människor, både resursstarka och resurssvaga, ska ges möjlighet att leva och bo i till exempel samma bostadsområde. Det krävs då att bostadsområden erbjuder olika upplåtelseformer på bostäder, så som hyresrätter, radhus och bostadsrätter. Under rubriken 3.4.2 framgår att det finns ett stort behov av hyresrätter och att det främst är billiga hyresrätter som efterfrågas. Det framgår även att det i större utsträckning är bostadsrätter som byggs eftersom det är mer lönsamt för byggföretagen, vilka är vinstberoende och för att de kan. Det kan vidare diskuteras om den offentliga sektorn bör ta mer plats på bostadsmarknaden eftersom privata aktörer bygger när det är ekonomiskt gynnsamt och inte bara när det råder bostadsbrist.

Under studien hittades obebyggda detaljplanelagda markområden för bostadsändamål som var kommunägda. Som framgår av avsnitt 3.3 kan kommuner inte reglera upplåtelseformen på bostäder med detaljplaner. Däremot kan kommuner som fastighetsägare genom markanvisningsavtal styra upplåtelseformen. Detta tolkas som ett starkt verktyg för att öka byggnation av hyresrätter, även billiga. Dock motverkar ombildningslagen i längden syftet med att styra upplåtelseform men åsikten här är att det inte borde hindra kommuner från att ändå bestämma att fler hyresrätter ska byggas. Kommuner kan nämligen, som det framgår under rubriken 3.3, i markanvisningsavtal avtala om att till exempel en tilläggsköpeskilling måste erläggas eller att vite utgår om byggherren ombildar hyresrätter till exempelvis bostadsrätter. På så sätt möjliggör kommunerna en strävan efter att anpassa utbudet av hyresrätter till den rådande efterfrågan av denna upplåtelseform.

6.1.5 Detaljplaners genomförandetid

Studien har visat att eftersom det inte finns en lag som säger att genomförandet av en detaljplan måste ske innan genomförandetidens slut kan fastighetsägare vänta i flera år med att börja bygga. Det är värt att återigen nämna att en detaljplaneprocess kostar både tid och pengar samt att detaljplaner för bostadsändamål upprättas i syfte att främja bostadsbyggande. Om kommuner får en bättre översikt på vilka detaljplaner som inte aktualiserats efter genomförandetidens slut kan det möjliggöra kommunikation med berörda fastighetsägare. Tanken här är att kommunen med hjälp av kommunikationen kan försöka ta reda på vilka åtgärder eller ändringar i detaljplan som skulle kunna möjliggöra eller underlätta byggnation. Exempelvis kanske det finns möjlighet att ge mer byggrätt genom att öka våningsantal. Detta kan återkopplas till Länsstyrelsens slutsats som nämns under avsnitt 3.1 och som handlar om att kommuner och aktörer på bostadsmarknaden bör ta ett större ansvar.

En ändring av detaljplan är inte lika kostsamt och tidskrävande som att arbeta fram en ny detaljplan. Det är mer ekonomiskt hållbart att främja bostadsbyggande på redan detaljplanlagda markområden än att arbeta fram nya detaljplaner för nya områden. Studien av detaljplanerna och intervjuerna har ändock visat på att det i vissa fall kanske är nödvändigt att ersätta en befintlig detaljplan efter genomförandetidens slut. Befintliga planer kan då ersättas i syfte att till exempel anpassa planen till en ny fastighetsägare eller till de rådande behoven på bostadsmarknaden, som är föränderlig. Som nämndes under avsnitt 3.1 gäller en detaljplan tills vidare om kommunen inte ändrar, ersätter eller upphäver den. Följaktligen kan det innebära att om en fastighetsägare inte bebyggt sin fastighet inom genomförandetiden, det vill säga att det finns outnyttjade byggrätter, kan dessa rättigheter ändras till både det bättre eller det sämre för fastighetsägarens räkning.

6.2 Framtida studier

I detta arbete har detaljplaner för bostadsändamål studerats. Under tiden som dessa studerades uppmärksammades det att minst fem detaljplaner som reglerade fastigheter för förskola och skola inte genomförts. Denna studie har endast fokuserats på bostäder och därför finns stor chans att antalet obyggda förskolor och skolor är betydligt fler än vad som uppmärksammats. Därmed skulle ett framtida arbete kunna omfatta en studie av detaljplaner för förskolor och skolor som inte blivit genomförda, det vill säga där skolorna inte blivit utbyggda. Det råder brist på främst förskolor men även på skolor i landet och detta är inte bara ett problem i storstäderna utan även i många mindre städer finns svårigheter att täcka det behov som finns (Förskolefolket, u.å.). Därför vore en sådan studie intressant att genomföra.

Ett annat framtida arbete skulle kunna vara att, istället för att söka fram detaljplaner i enskilda kommuner och sedan intervjua berörda aktörer, skicka ut enkäter till så många aktörer som möjligt i flera kommuner. Då kan en kartläggning av för bostadsbyggandet betydande faktorer i flera olika kommuner, i samma eller i olika län, göras. Eftersom olika kommuner har olika mycket markresurser kan det vara intressant att exempelvis studera om det byggs mer där kommunerna äger mer mark. En kartläggning av huruvida kommuner i jämförelse med privata aktörer påverkas av till exempel ekonomiska faktorer och resursbrist kan också göras. Det går med andra ord att vinkla en liknande studie från olika perspektiv eftersom både bostadsmarknaden och bostadsbristen är breda och intressanta ämnesområden.

Källförteckning

Artiklar

Kalbro, T & Sjödin, E. (2006). Ersättning vid fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen - Rättspraxis och rättsekonomi. *Svensk Juristtidning, SvJT* 2006, 781-793.

Bildkällor

Förstasidan: Detaljplan skapad av författaren i ett grupparbete under utbildningstiden.

SCB (Statistiska Centralbyrån). (u.å.). *Statistikdatabasen*. [Elektronisk] Stockholm: SCB. Tillgänglig: <http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299> [2018-09-06]

Examensarbeten

Lidström, N. (2012). *Kommuners möjligheter att styra upplåtelseformen för bostäder*. Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Jonassen, V & Brycke, S. (2016). *Villkor för att säkerställa byggnation och bevarande av hyresrätter - En studie om hur kommunerna går tillväga i praktiken*. Trollhättan: Högskolan Väst.

Författningar

Bostadsrättslag (1991:614)

Byggnadslagen (1947:385)

Jordabalken (1970:994)

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

Plan- och bygglag (1987:10)

Plan- och bygglag (2010:900)

Internetkällor

BME (Bostadsmarknadsenkäten). (2018). *Bostadsmarknadsenkäten 2018*. [Elektronisk] Boverket. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/> [2018-08-17]

Boverket. (2017). *Guide för bygglov och bygglovsprocessen*. [Elektronisk] Boverket. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/guide-for-bygglov-och-byggprocessen/>. [2018-08-17]

Boverket. (2014). *Äldre planer*. [Elektronisk] Boverket. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/aldre-planer1/> [2018-08-17]

Ekonomifakta. (2009). *Köpkraft*. [Elektronisk] Ekonomifakta. Tillgänglig: <https://www.ekonomifakta.se/Ordlista/Kopkraft/> [2018-08-16]

Förskolefolket. (u.å.). *Brist på förskoleplatser*. [Elektronisk] Förskolefolket. Tillgänglig: <http://www.forskolefolket.se/brist-pa-forskoleplatser/> [2018-08-16]

Hurvibor.se. (2018-05-09). *Bostadsbristen fortsätter dominera*. [Elektronisk] Hyresgästföreningens faktabank om bostäder och boendets villkor. Tillgänglig: <http://hurvibor.se/bostader/bostadsbristen/> [2018-08-16]

Nationalencyklopedin. (2018). *Köpeskilling*. [Elektronisk] Nationalencyklopedin. Tillgänglig: <http://www.ne.se.ezproxy.server.hv.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/kopeskilling> [2018-09-06]

SCB (Statistiska Centralbyrån). (2018-05-07). *51 500 nya bostäder under 2017*. [Elektronisk] Stockholm: SCB. Tillgänglig: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/fardigstallda-nybyggnader-ombyggnad-och-rivning-av-flerbostadshus-2017--definitiva-uppgifter/> [2018-08-17]

Litteratur

Backman, J. (2016). *Rapporter och uppsatser*. Lund: Studentlitteratur AB.

Björkdahl, E. (2017). *Hyra, arrende och bostadsrätt*. Uppsala: Iustus Förlag AB.

Bryman, A. (2011). *Sambällsvetenskapliga metoder*. Malmö: Liber AB.

Eklund, K. (2017). *Vår ekonomi: en introduktion till samhällsekonomin*. Lund: Studentlitteratur AB.

Hartman, J. (2004). *Vetenskapligt tänkande*. Lund: Studentlitteratur AB.

Lantz, A. (2013). *Intervjumethodik*. Lund: Studentlitteratur AB.

Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T., & Norell, L. (2016). *Markåtkomst och ersättning*. Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.

Offentligt tryck

Socialdepartementet. (2013). *Uppdrag angående viss icke-ianspråktagen detaljplanelagd mark för bostadsändamål*. [Elektronisk] Länsstyrelsen i Stockholms län: Socialdepartementet.

Tillgänglig:

<https://www.regeringen.se/49bbd6/contentassets/081727b211ed4541b841833dcb20b314/uppdrag-angaende-viss-icke-ianspraktagen-detaljplanelagd-mark-for-bostadsandamal-s20136822pbb> [2018-08-16]

Rapporter

Boverket. (2012). *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*. [Elektronisk] Boverket.

Tillgänglig:

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/bostadsbristen-ur-ett-marknadsperspektiv.pdf> [2018-08-17]

Länsstyrelsen i Västra Götalands län. (2014). *Obebyggda byggrätter – Viss icke-ianspråktagen detaljplanelagd mark för bostadsändamål i tio kommuner i Västra Götalands län*.

[Elektronisk] Länsstyrelsen i Västra Götalands län: Samhällsbyggandsenheten.

Tillgänglig:

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.4da86a5a16488a299bc92ec/1531893371821/2014-33-bilagor.pdf> [2018-08-16]

Veidekke. (2018). *Den svenska bostadsmarknaden - Marknadsanalys och prognos för bostadsbyggandet*. [Elektronisk] Veidekke (nr 1 april 2018). Tillgänglig:

<http://veidekke.se/incoming/article27599.ece/binary/Den%20svenska%20bostadsmarknaden%20april%202018> [2018-08-16]

A. Frågeformulär

Frågeformulär

1. Är du fastighetsägare till fastigheten XX/projektansvarig för fastigheten XX?
2. Är fastigheten bebyggd?
3. Om det är så att fastigheten inte är bebyggd vad är anledningen till detta?
4. Om fastigheten är bebyggd hur lång tid tog det att bebygga den efter att detaljplanen vunnit laga kraft?
5. Vilka anser du är de påverkande faktorerna eller bromsklossarna vid genomförande av detaljplaner för bostadsändamål?