

Remissvar: Motion om åtgärder för fler byggstarter

Ärendet

Oppositionsborgarrådet Dennis Wedin (M) har skickat en motion till kommunfullmäktige. Svenska Bostäder har fått ärendet på remiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande.

Svenska Bostäders synpunkter och förslag

På kort tid har det ekonomiska läget försämrats i Sverige och byggbranschen har drabbats särskilt hårt. Det beror på flera faktorer såsom ökade byggkostnader, ökade finansieringskostnader, presumtionsdomen för hyresrätter, det avvecklade statliga investeringsstödet för hyresrätter och att efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter minskat.

En hållbar bostadsförsörjning är en förutsättning för ett fungerande samhälle som vill utvecklas och växa. Det är därför viktigt att åstadkomma olika åtgärder för att få igång fler byggstarter.

I större detaljplaner med många byggaktörer kan förutsättningarna för att starta byggprojekten skilja sig åt mellan aktörerna. Om det finns förutsättningar att byggstarta för byggaktörerna i en viss del av detaljplanen så är det positivt om detaljplanen kan delas så att dessa aktörer inte behöver invänta övriga. Detta förutsätter dock att Exploateringskontorets investeringar i infrastrukturen kan byggas ut enbart för den aktuella delen och att intäkterna som behövs för att finansiera utbyggnaden täcker Exploateringskontorets kostnader. Vanligtvis sker dock utbyggnader etappvis och är därför svåra att delas upp ytterligare.

En effektiv bygglovsprocess underlättar framdriften av alla byggprojekt. Om bygglovshanteringen dröjer finns det risk för att projekt försenas och Svenska Bostäder välkomnar därför förslag som kan effektivisera

processen. Ett förslag skulle vara att bygglovshandläggare utses och involveras redan under detaljplaneprocessen med syfte att själva bygglovet sedan skulle kunna gå smidigare och snabbare eftersom handläggaren redan fått information om projektet och kunnat lämna synpunkter i ett tidigt skede.

Utöver ovan finns nedan några andra åtgärder som enligt Svenska Bostäder skulle underlätta att fler byggstarter kan ske:

- Stadens parkeringsnorm och krav på underjordiska garage försvårar flera projekt av ekonomiska skäl. Underjordiska garage ökar dessutom utsläppen av växthusgaser.
- Exploateringsekonomi är ofta en orsak till att stadens projekt inte kommer framåt. En utjämning mellan positiva och negativa exploateringsprojekt skulle troligen få igång flera projekt.
- Domen om uppräkningshyror har en mycket stor påverkan på kalkylerna för hyreslägenheter och har bidragit till att flera projekt som tidigare gav ett positivt resultat inte längre kan genomföras då resultatet blivit negativt. Nu finns förslag om lagändring från 1 januari 2026. Genom tydligare regelverk kan osäkerhet för byggherren undvikas.
- Anpassning av exploateringsavgifterna, markpriserna och/eller tomträttsavgifter utifrån rådande marknadssituation i syfte att möjliggöra för byggaktören att komma igång med fler projekt.
- Fler markanvisningar där Stockholmshus kan byggas. Konceptet Stockholmshus är en produkt med hög grad av återupprepning med viss anpassning till platsens förutsättningar. Genom bra volym i projekten och återupprepningar ska kostnaderna hållas nere och ge rimliga hyror.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Stefan Sandberg
VD