

Handläggare
Peter Dahlberg, 08-508 29 323

Till
Kommunstyrelsen

Remiss av Motion om åtgärder för fler byggstarter

Svar på remiss från kommunstyrelsen KS 2024/509

Sammanfattning

I en motion av Dennis Wedin (M) föreslås att Stockholms stad ska vidta åtgärder för att öka antalet byggstarter och påskynda bostadsbyggandet. Motionären framhåller att det finns ett stort antal bostäder i planeringsfasen som ännu inte byggts, trots att flera projekt är redo att starta. För att möjliggöra fler byggstarter föreslås att enskilda byggprojekt ska kunna brytas ut från större detaljplaner, att markanvisningar och planprocesser ska prioriteras samt att ett snabbspår för bygglovshantering ska inrättas.

Bostadsbolagen har i sina remissvar redogjort för hur de arbetar med att effektivisera byggprocessen och lyft fram både möjligheter och utmaningar kopplade till motionens förslag. Svenska Bostäder och Stockholms hem ser positivt på att förkorta handläggningstider och öka flexibiliteten i planprocesser, men påpekar att detaljplaner även omfattar nödvändig infrastruktur, vilket kan påverka möjligheten att dela upp projekt. Micasa Fastigheter framhåller behovet av att prioritera markanvisningar för vård- och omsorgsboenden samt vikten av bättre samordning för att säkerställa framtida bostadsförsörjning.

Koncernledningen konstaterar att bostadsbolagen redan arbetar aktivt för att snabba upp byggprocesser och stärka samarbetet med stadens planerings- och bygglovsmyndigheter. Moderbolaget har en samordnande roll och säkerställer att verksamheten bedrivs effektivt och i linje med stadens bostadsmål. Förutsägbara tidplaner och effektiva processer är avgörande för att säkerställa att byggprojekt genomförs effektivt och utan onödiga förseningar, där plan- och bygglagen (PBL) kräver avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Planering av ny bebyggelse i befintlig miljö innebär ofta komplexa frågor som kräver hänsyn till befintliga verksamheter och byggnader. Stadens budget för 2025 betonar vikten av portföljstyrning utifrån prioriterade behov. En vidareutveckling av arbetet bör ske inom ramen för gällande lagstiftning och stadens bostadsmål, med fokus på att möjliggöra fler byggstarter utan att kompromissa med långsiktig stadsutveckling och infrastruktur.

Ärendet

I en motion av Dennis Wedin (M) föreslås att Stockholms stad vidtar åtgärder för att öka antalet byggstarter och därmed minska bostadsbristen. Motionen lyfter fram att det finns cirka 160 000 bostäder i olika planeringsskeden som ännu inte har byggts, trots att

många av dem är redo för byggstart. Enligt motionen beror detta på långsamma administrativa processer och bristande politiska prioriteringar.

För att säkerställa att fler bostäder byggs i närtid föreslås att kommunfullmäktige ger berörda nämnder i uppdrag att prioritera markanvisningar, påskynda detaljplaner och se till att planerade byggstartar genomförs. Det föreslås även att möjligheten införs att bryta ut enskilda byggprojekt från större detaljplaner för att förhindra att de försenas av andra aktörers tidsplaner. Utöver detta föreslås att stadsbyggnadsnämnden inrättar ett snabbspår för bygglovshantering för byggaktörer som är redo att påbörja sina projekt.

Motionen innehåller också förslag om att införa ett system där byggbolag kan köpa mark på avbetalning för att underlätta finansieringen och möjliggöra byggstartar trots det ekonomiska läget. Samtidigt betonas vikten av att Stockholms stad ökar takten i planläggningen av ny mark istället för att invänta en konjunkturförändring.

Syftet med motionen är att skapa förutsättningar för ett mer aktivt bostadsbyggande och säkerställa att redan planerade bostäder blir verklighet i ett snabbare tempo.

Kommunstyrelsen har remitterat *Motion om åtgärder för fler byggstartar* till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur underremitterat motionen till dotterbolagen Svenska Bostäder, Stockholms hem Familjebostäder, Micasa och SISAB. Familjebostäder har valt att avstå från att svara.

Underremisser

SISABs svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):

SISAB anser att motionens förslag har relevans för bolagets arbete med utbildningsmiljöer i Stockholm. Utbyggnaden av skolor och förskolor behöver ske i takt med elevunderlagets utveckling, och samhällsinfrastruktur som tillfarter och parkeringar måste finnas på plats vid verksamhetsstart.

SISAB ser att etappvisa utbyggnader eller möjligheten att bryta ut enskilda projekt från större detaljplaner kan påverka skolor och förskolor, särskilt om kritisk infrastruktur inte är färdigställd. För att undvika negativa konsekvenser för verksamheten och behov av evakuering krävs noggrann planering. Bolaget betonar vikten av att utbildningsmiljöer utvecklas i rätt takt och under förutsättningar som säkerställer långsiktig funktionalitet och tillgänglighet.

Svenska Bostäders svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2):

Svenska Bostäder anser att det förändrade ekonomiska läget har försvårat bostadsbyggandet genom ökade kostnader och minskad efterfrågan. För att säkerställa en hållbar bostadsförsörjning ser bolaget positivt på åtgärder som kan underlätta byggstartar, inklusive möjligheten att bryta ut enskilda projekt från större detaljplaner. Detta förutsätter dock att exploateringsinvesteringar och intäkter kan hanteras separat, vilket inte alltid är möjligt.

En mer effektiv bygglovsprocess ses som avgörande, och bolaget föreslår att bygglovshandläggare involveras redan under detaljplaneprocessen för att undvika förseningar. Vidare lyfts behovet av att justera stadens parkeringsnorm, anpassa exploateringsavgifter och markpriser samt skapa tydligare regelverk kring presumtionshyror för att förbättra förutsättningarna för byggaktörer. Svenska Bostäder ser också att fler markanvisningar för konceptet Stockholmshus, där standardiserade byggprocesser används för att hålla nere kostnaderna, skulle kunna bidra till fler byggstarter och rimligare hyror. Bolaget ställer sig positivt till åtgärder som kan effektivisera byggprocessen och möjliggöra fler bostadsprojekt.

Micasas svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3):

Micasa Fastigheter ser positivt på förslaget att bryta ut enskilda aktörers projekt från större detaljplaner där det är möjligt, men betonar vikten av att planeringen av vård- och omsorgsboenden anpassas till stadens långsiktiga behov. Enligt den stadsövergripande äldreboendepplanen ska Micasa bygga 23 nya vård- och omsorgsboenden fram till 2040, vilket kräver att planeringen för nya projekt inleds löpande. Bolaget ser i sammanhanget att markanvisningar för vård- och omsorgsboenden bör prioriteras.

Bolaget ser också ett behov av att förbättra framdriften av detaljplaner, då interna krav inom staden ofta försvårar eller försenar byggprojekt. En mer flexibel detaljplanering efterfrågas, där vissa frågor kan skjutas till bygglovsprocessen istället för att lösas i ett tidigt skede. Det skulle exempelvis underlätta användningen av återbrukat material och ge bättre möjligheter att anpassa projekten till aktuella förutsättningar.

Micasa anser att en mer effektiv samverkan mellan stadens aktörer är avgörande för att kunna genomföra planerade vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder och seniorbostäder enligt den långsiktiga planen. Bolaget ser därför ett behov av en tydligare dialog kring markanvisningar, planeringsprocesser och de krav som ställs internt vid nybyggnation.

Stockholmshems svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4):

Stockholmshem ser positivt på åtgärder som kan påskynda byggstarter och öka takten i bostadsbyggandet. Möjligheten att bryta ut enskilda projekt från större detaljplaner kan i vissa fall vara en framkomlig väg, men bolaget påpekar att detaljplaner även omfattar gator, infrastruktur och allmänna platser som måste hanteras samordnat.

Bolaget ställer sig också positivt till att prioritera byggstarter genom att aktivt identifiera byggbar mark och effektivisera planprocessen. Stockholmshusen lyfts fram som ett exempel där ett strukturerat arbetssätt redan används för att påskynda bostadsbyggandet. Ett snabbspår för bygglovshantering kan vara en fördel om det innebär en effektivare process för aktörer som är redo att bygga.

Koncernledningens synpunkter

Kommunfullmäktiges budget fastslår att Stockholm ska vara en hållbar och inkluderande stad, där bostadsbyggandet är en central del av stadens utveckling. Stockholms stad har ett ansvar att säkerställa en effektiv och rättssäker planerings- och byggprocess, samtidigt som olika boendebehov tillgodoses och stadens bostadsmål uppnås.

Motionen syftar till att öka takten i bostadsbyggandet genom att möjliggöra att enskilda byggprojekt kan brytas ut från större detaljplaner, prioritera markanvisningar och inrätta ett snabbspår för bygglovshantering. Dotterbolagen har i sina remissvar redogjort för hur de redan arbetar för att effektivisera byggprocesser och lyft fram både möjligheter och utmaningar kopplade till de föreslagna åtgärderna. Svenska Bostäder och Stockholmshem ser positivt på att snabba upp bygglovsprocessen och anser att en mer flexibel detaljplanering kan påskynda byggstarter. Micasa Fastigheter betonar vikten av att prioritera markanvisningar för vård- och omsorgsboenden och ser behov av att utveckla samverkan kring planerings- och markanvisningsprocesser.

Koncernledningen kan konstatera att bostadsbolagen arbetar aktivt för att snabba upp byggprocesser och stärka samarbetet med stadens planerings- och bygglovsmyndigheter. Moderbolaget har en samordnande roll och säkerställer att verksamheten bedrivs effektivt och i linje med stadens bostadsmål. Förutsägbara tidplaner och effektiva processer är avgörande för att säkerställa att byggprojekt genomförs effektivt och utan onödiga förseningar, där plan- och bygglagen (PBL) kräver avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Att planera ny bebyggelse i befintlig miljö innebär ofta komplexa frågor som kräver hänsyn till befintliga verksamheter och byggnader. Stadens budget för 2025 betonar vikten av portföljstyrning utifrån prioriterade behov. En vidareutveckling av arbetet bör ske inom ramen för gällande lagstiftning och stadens bostadsmål, med fokus på att möjliggöra fler byggstarter utan att kompromissa med långsiktig stadsutveckling och infrastruktur.

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. SISABs remissvar
2. Svenska Bostäders remissvar
3. Micasas remissvar
4. Stockholmshems remissvar

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-03-05