

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Mattias Borgström

Jesper Schreiter

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Copyright © Mattias Borgström och Jesper Schreiter 2013

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5280 SE
Tryckort: Lund

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Why don't old building plots get traded and built in municipalities with housing shortage?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Mattias Borgström, civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Jesper Schreiter, civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Henrik Roos, sektionschef fastighetsekonomi, Lantmäteriet, Gävle

Maria Rydqvist, utredare/analytiker, Boverket, Karlskrona

Examinator/Examiner:

Fredrik Gallo, universitetslektor, nationalekonomiska institutionen, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Viktor Skult, civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Skåne, obebyggd tomtmark, detaljplan, enkät, fastighetsägare, bygglov, byggrätt, hinder

Keywords:

Skane, undeveloped properties, land plan, survey, property owners, building permit, building right, obstacles

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Abstract

Background

Today In Sweden there are approximately 116 000 undeveloped plots, of these about 60 000 are intended for permanent housing. Of these 60 000 plots 23 000 are located in municipalities with housing shortage. The municipalities have themselves declared if they have housing shortage or not, though the definition of housing shortage is not all clear. Boverket has defined the housing market as in balance when the costs of living are equal to the costs of producing a dwelling. One year when the housing market was considered to be in balance was in 2003. Since this year the costs of living have exceeded the costs of producing property rights, which indicates in housing shortage today. According to a survey made by Boverket housing shortage would not occur if the stock of dwellings increased in the same rate as the population growth, with reservation for choice of model. By developing undeveloped plots the stock of dwellings will increase and the housing shortage will be countered.

This essay is being done in collaboration with Lantmäteriet in Gävle and Boverket in Karlskrona.

Purpose

Investigate how many undeveloped plots exists in chosen municipalities with housing shortage, as well as identify reasons to why it might be so and come up with suggestions to counter it.

Issues

Which properties are the most interesting to investigate? Why don't the property owners build or sell their properties? Are the land plans an obstacle against building of the properties? Which actions could be taken to overcome the obstacles of the development of the properties?

Method

The properties that were studied were chosen by a number of criteria. These criteria worked so that the properties in the study only were made out of undeveloped and old properties. The study of them was meant to gather statistical information about the ownership, the age of the land plans and which obstacles against development that could be found in the land plans. Then a survey was sent out to the property owners in purpose of gathering information about their specific reasons to why they haven't developed or sold their properties. Then all material was compiled and the issues of the essay were answered.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Boundaries	The essay only includes properties created for small house development for permanent dwelling. All studied properties also have a land plan since the study of obstacles in land plans is a major purpose of this essay.
Conclusions	A result of the study was that 75 % of the properties fell out after the criteria that the properties should be undeveloped and old. This indicates that undeveloped properties get developed and sold to relatively high extent. The study resulted in two suggestions in how to help develop undeveloped properties. The first suggestion is to stimulate owners of private property to sell undeveloped property. This is being done by sending out a local price analysis of similar properties to give the owners an idea of the value of their property. The suggestion will decrease the transaction costs for those who are interested to sell. The other suggestion is meant to decrease the importance of elderly land plans restrictions regarding building construction. By doing this it will become easier for property owners to get building permits for more modern construction methods. Single property owners will thereby not be forced to pay for new and expensive land plans.

Sammanfattning

- Bakgrund** I Sverige finns idag cirka 116 000 obebyggda tomter, varav 60 000 är avsedda för permanentusbebyggelse. Av dessa 60 000 tomter finns 23 000 i kommuner med angiven bostadsbrist. Kommunerna har själva fått bedöma om de har bostadsbrist, men själva definitionen av bostadsbrist är inte helt självklar. Boverket har definierat bostadsmarknaden som i balans när kostnaden för att bo är lika med kostnaden för att producera en bostad. Ett år då bostadsmarknaden ansågs vara i balans var 2003. Sedan detta jämförelseår har boendekostnaderna överstigit produktionskostnaderna för äganderätter, vilket indikerar på en bostadsbrist idag. Enligt en gjord undersökning av Boverket skulle bostadsbrist inte uppstå om bostadsstocken ökade i samma takt som befolkningsökningen, med reservation för val av modell. Genom att bebygga obebyggda tomter ökar stocken av ägda bostäder och bostadsbristen motverkas.
- Detta arbete görs i samarbete med Lantmäteriet i Gävle och Boverket i Karlskrona.
- Syfte** Undersöka hur mycket obebyggd tomtmark det existerar i utvalda kommuner med bostadsbrist, samt identifiera anledningar till varför det eventuellt är så och komma fram till förslag för att motverka detta.
- Frågeställningar** Vilka fastigheter är mest intressanta att undersöka? Varför bebygger eller omsätter inte fastighetsägarna sina fastigheter? Är detaljplanerna ett hinder mot att bebyggelse sker? Vilka åtgärder skulle kunna genomföras för att övervinna hindren för utvecklingen av den obebyggda tomtmarken?
- Metod** Valet av undersökningsfastigheter gjordes med hjälp av ett par kriterier. Dessa såg till att fastigheterna var att betrakta som gammal tomtmark och att de var obebyggda. Undersökningen innebar sedan att samla statistik över vilka ägarkategorier som fanns för fastigheterna, hur gamla detaljplanerna var för fastigheterna och vilka planhinder som förekom. Därefter skickades en enkät ut till samtliga fastighetsägare för att ta reda på varför just de inte bebyggt eller sålt sina fastigheter. Sedan sammanställdes allt material och frågeställningarna besvarades.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Avgränsningar	Arbetet omfattar endast fastigheter som är ämnade för småhusbebyggelse för permanentbostäder. Alla fastigheter omfattas även av detaljplan eftersom själva undersökningen av planhinder var en stor inriktning av arbetet.
Slutsatser	Resultatet av undersökningen blev att 75 % av fastigheterna föll bort efter att gallring gjorts så att tomterna var så gamla och obebyggda tomtmark. Detta tyder på att det trots allt sker en förhållandevis hög utveckling och omsättning av obebyggd tomtmark. Arbetet resulterade i två lösningsförslag för att underlätta utvecklingen av tomterna. Det första förslaget handlar om att väcka intresse till försäljning hos privatpersoner som äger obebyggd tomtmark. Detta genom att skicka ut en gjord ortsprisanalys för att ge ägarna en bild av deras fastighets värde. Förslaget minskar transaktionskostnaderna för de som är intresserade av att sälja då arbetet för dem underlättas. Det andra förslaget handlar om att minska betydelsen av äldre planers restriktioner gällande byggnation. Detta för att göra det lättare för fastighetsägare att få bygglov för mer moderna och önskade byggnadssätt. Enskilda fastighetsägare behöver därmed inte vara med och bekosta framtagandet av nya och dyra detaljplaner.

Förord

Detta examensarbete avslutar vår utbildning; Civilingenjör i Lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet omfattar 30 högskolepoäng och är gjort på fastighetsvetenskapsavdelningen under vårterminen år 2013.

Vi vill tacka vår handledare universitetslektor Ingemar Bengtson för god feedback och hjälpfulla råd. Vi vill även rikta ett stort tack till Henrik Roos och Johan Bäckström på Lantmäteriet i Gävle och till Maria Rydqvist på Boverket i Karlkrona, för tillhandahållande av material och för god hjälp under arbetets gång. Till sist vill vi även tacka alla fastighetsägare som velat delta i undersökningen.

Lund maj 2013

Mattias Borgström och Jesper Schreiter

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Definitioner

<i>Planlagt område</i>	Ett geografiskt avgränsat område där det finns en färdig plan för hur bebyggelsen ska se ut.
<i>Strandskydd</i>	Ett geografiskt område 100-300 meter från strandlinjen till hav, insjöar och vattendrag. Det finns till för att bevara djur- och växtlivet samt allmänhetens friluftsbekov.
<i>Sakägare</i>	En person som berörs av en förrättning eller rättgång och som har rätt att föra talan för att bevaka sina intressen.
<i>Byggnadsarea</i>	Den area som byggnaden upptar av marken.
<i>Bostadsyta</i>	Den golvyta som omsluts av byggnadens innerväggar.
<i>Byggnadsordning</i>	En äldre form av planläggning för bebyggelse.
<i>Transaktionskostnader</i>	Kostnader som uppstår utöver priset vid köp eller försäljning av en vara eller tjänst. Exempelvis tid och kostnad för informationsinsamling.
<i>Tobins Q</i>	Ett mått för en lönsam investering.
<i>Faktorprisindex</i>	Ett index som mäter prisutvecklingen för en viss enhet.
<i>Granskningstid</i>	Den tid som en ny detaljplan ska finnas tillgänglig för sakägare att kunna lämna synpunkter. Granskningstiden är minst tre veckor.
<i>Prickmark</i>	Mark som i detaljplan är illustrerad med prickar, marken får ej bebyggas.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Förkortningar

<i>ÄPBL</i>	Äldre plan- och bygglagen (1987:10)
<i>PBL</i>	Plan- och bygglagen (2010:900)
<i>FTL</i>	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
<i>BVF</i>	Förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.
<i>BL</i>	Byggnadslagen (1947:385)
<i>m</i>	Meter
<i>m²</i>	Kvadratmeter
<i>VA</i>	Vatten- och avlopp

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte och frågeställningar	1
1.3	Metod.....	1
1.4	Avgränsningar.....	2
1.5	Felkällor.....	2
2	Litteraturstudie.....	3
2.1	Bostadsbrist.....	3
2.1.1	Vad är bostadsbrist?.....	3
2.1.2	Bostadsbristen i Sverige.....	5
2.2	Tidigare examensarbete	6
2.3	Undersökningsområdet	7
2.3.1	Stormalmö.....	7
2.3.2	Malmö	8
2.3.3	Lund	9
2.3.4	Eslöv	10
2.4	Bestämmelser för bebyggelse	11
2.4.1	Detaljplan.....	11
2.4.2	Äldre planer.....	15
2.4.3	Bygglov	16
2.5	Fastighetstaxering	19
2.6	Hinder mot bebyggelse	20
2.6.1	Detaljplan och byggrätt.....	20
2.6.2	Byggkostnader	21
2.6.3	Investeringsobjekt	21
2.6.4	Ägare och tid för förvärv.....	23
3	Empirisk studie	25
3.1	Gallring av fastigheter.....	25
3.1.1	Typkod och tidsgräns	25
3.1.2	Fältundersökning av Malmös kommun.....	27
3.1.3	Plangallring	31
3.2	Undersökning av fastigheter och detaljplaner.....	31
3.2.1	Fastigheter.....	32
3.2.2	Detaljplaner.....	34
3.3	Utformning av enkät	37
3.4	Enkätundersökning	38
3.4.1	Frågor.....	39
3.4.2	Resultat av enkätundersökning	44
4	Analys	55
4.1	Vilka fastigheter är mest intressanta att undersöka?.....	55
4.2	Varför bebygger eller omsätter inte fastighetsägarna sina fastigheter?	56
4.3	Är detaljplanerna ett hinder mot att bebyggelse sker?.....	57

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

4.4	Vilka åtgärder skulle kunna genomföras för att övervinna hindren för utvecklingen av den obebyggda tomtmarken?	58
5	Slutsats	61
6	Referenser	63
6.1	Tryckta källor	63
6.2	Rapporter	63
6.3	Internetkällor	63
6.4	Bildkällor	66
	Bilaga 1	67
	Bilaga 2	75
	Bilaga 3	79
	Bilaga 4	80
	Bilaga 5	89
	Bilaga 6	90
	Bilaga 7	92
	Bilaga 8	94

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I Sverige finns idag cirka 116 000 obebyggda tomter, varav 60 000 är avsedda för permanentbostadsbebyggelse. Av dessa 60 000 tomter finns 23 000 i kommuner med angiven bostadsbrist. Boverket skickar varje år ut en enkät till kommunerna där de får besvara ett antal frågor rörande läget på bostadsmarknaden. I den senaste rapporten från 2012 har 46 % procent av landets kommuner angett att de har bostadsbrist. Sveriges befolkning fortsätter att öka men bostadsbyggandet sker inte i samma takt vilket skapar problem på marknaden. En bedömning av Boverket visar att det råder ett underskott av minst 92 000 bostäder i landet.

Med en obebyggd tomt menas i detta arbete en fastighet vars ändamål är att bebyggas med småhus men där byggnation ännu inte kommit till stånd. Att sådana fastigheter i stor utsträckning existerar i områden där behovet av byggbar mark är stort är en intressant fråga att undersöka närmre eftersom det ligger i många intresse att motverka bostadsbristen. Kommuner vill ha bostäder till sina kommuninvånare, företag vill tjäna pengar på nyproducerade bostäder och privatpersoner vill ha boende efter egna preferenser. Bristen på bostäder borde göra att intresset för de obebyggda tomterna är stort för alla aktörer.

Detta examensarbete görs i samarbete med Lantmäteriet och Boverket och undersöker varför tomter förblivit obebyggda under en längre tid i kommuner som angivit att de har bostadsbrist.

1.2 Syfte och frågeställningar

Undersöka hur mycket obebyggd tomtmark det existerar i utvalda kommuner med bostadsbrist, samt identifiera anledningar till varför det eventuellt är så och komma fram till förslag för att motverka detta.

För att hjälpa till att göra denna undersökning har följande frågeställningar gjorts:

- Vilka fastigheter är mest intressanta att undersöka?
- Varför bebyggs eller omsätts inte fastighetsägarna sina fastigheter?
- Är detaljplanerna ett hinder mot att bebyggelse sker?
- Vilka åtgärder skulle kunna genomföras för att övervinna hindren för utvecklingen av den obebyggda tomtmarken?

1.3 Metod

Examensarbetets första del består av en litteraturstudie. Där görs en genomgång av all den teori som är relevant för arbetet, nämligen bostadsbrist, tidigare examensarbete inom samma ämnesområde, undersökningsområdet, bestämmelser för bebyggelse,

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

fastighetstaxering, hinder mot bebyggelse samt värdestegring av mark. Informationen är tagen från böcker, rapporter, lagtext och internet.

Därefter görs ett val av undersökningsområde utifrån samtliga obebyggda tomter i Skåne. Listan över de obebyggda tomterna tillhandages av Lantmäteriet och innehåller intressanta attribut för respektive fastighet. Kommuner väljs ut så att undersökningsområdet anses bli så homogent och så omfattande som möjligt. Från utvalda kommuner görs sedan en gallring av fastigheterna utifrån valda parametrar.

När underlagsmaterialet valts ut görs en undersökning av fastigheternas information genom att se till utvalda attribut. Därefter görs en undersökning av detaljplaner som berör fastigheterna och som sista del av informationsinhämtningen görs en enkätundersökning som ges ut till fastighetsägare. Fastigheternas attribut finns i den givna listan som erhålls från Lantmäteriet. Fastigheternas detaljplaner hämtas från Lantmäteriets söktjänst *Fastighetssök* och från de undersökta kommunernas webbsidor. Enkäter skickas ut till intressanta privatpersoner och företag per post och via mail till kommuner.

I analysen görs en bedömning utifrån all inhämtad information. Frågeställningarna besvaras sedan utifrån detta och leder fram till en slutsats.

1.4 Avgränsningar

Arbetet är avgränsat till att enbart beröra fastigheter klassade som obebyggd tomtmark för småhusändamål. Alla fastigheter som undersöks ligger dessutom inom detaljplanelagt område. Någon avgränsning i form av vem som är ägare till fastigheterna har inte gjorts.

Det hade varit intressant att undersöka obebyggd tomtmark med potential att bebyggas med flerbostadshus. Exploatering av sådana tomter hade kunnat lösa problemet med bostadsbrist på ett annat sätt, efterfrågan är dessutom störst för hyresrätter och bostadsrätter. Det hade även varit intressant att utvidga undersökningen till att omfatta obebyggda tomter som ligger utanför detaljplanelagt område. Detta och att vidareutveckla de åtgärdsförslag som ges i detta arbete kan vara potentiella senare examensjobb.

1.5 Felkällor

Enkätundersökningen i arbetet omfattar inte ett så stort antal fastighetsägare och därmed finns en statistisk osäkerhet i denna undersökning. Dessutom var det 43 % av de tillfrågade fastighetsägarna som inte svarade, om dessa svarat hade resultatets utseende möjligen förändrats.

2 Litteraturstudie

Nedan görs en genomgång av information som är väsentlig för arbetet: vad bostadsbrist är för något och hur stor den är i landet, ett tidigare gjort arbete inom samma ämnesområde, det valda undersökningsområdet, bestämmelser som finns för hur bebyggelse ska se ut, hur fastighetstaxeringen görs och hinder som kan finnas mot att byggnation sker av småhustomter.

2.1 Bostadsbrist

2.1.1 Vad är bostadsbrist?

Själva definitionen av bostadsbrist är inte alls självklar, innebär bostadsbrist att inte alla har bostad? Innebär det att man inte kan skaffa sig den typ av bostad som man vill ha? Eller finns det ett annat sätt att se på vad bostadsbrist betyder? Det blir svårt att göra en definition genom att enbart se till vad folket själva tycker eftersom det alltid finns en stor grupp som inte är nöjda med sitt boende och gärna skulle vilja flytta men som inte gör det, även om det finns lediga lägenheter som de eftertraktar. Detta problem handlar inte så mycket om bostadsbrist utan snarare om omfördelningsproblem så som höga transaktionskostnader.

Sedan år 2000 har priserna på småhus ökat reellt med drygt 70 % och på bostadsrätter med drygt 150 %.¹ Vakanser hos de kommunala bostadsbolagen sjönk även denna period från 2 % till obefintlig i stora städer.² Dippen i världsekonomin år 2008 gjorde ingen större inverkan på bostadspriserna i Sverige mer än att de sjönk under en liten period för att sedan stiga igen kort därpå. De höga bostadspriserna idag beror främst på hög bostadsefterfrågan, snabbt ökande realinkomster, låga räntor, ökad belåning av bostäderna och en tro om att investering i bostäder är relativt säkert.³

För att kunna göra en bedömning om det råder bostadsbrist måste det kunna göras en jämförelse med hur bostadsmarknaden såg ut ett specifikt år då bostadsmarknaden anses ha varit i balans. För att göra en sådan bedömning har Boverket gjort följande tre undersökningar; priset för egna hem dividerat med investeringsdeflatoren för bostäder (även kallat Tobins Q), priset för egna hem dividerat med faktorprisindex för småhus och hyran för lägenheter dividerat med faktorprisindex för flerbostadshus. Dessa kvoter ger ett förhållande mellan vad det kostar att bo och vad det kostar att producera nya bostäder, om kvoterna blir lika med ett betyder det att priset på bostaden och kostnaden för att producera bostaden är lika med varandra vilket tyder på att bostadsmarknaden är i balans. Boverkets undersökningar visade att år 2003 var

¹ Boverket november 2012, *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*, upplaga 1, 2012, Boverket internt, Karlskrona, s. 21

² Ibid.

³ Ibid.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

ett år då bostadsmarknaden för landet i helhet var i balans för ägda bostäder, därför valdes detta år som jämförelseår för att bedöma om bostadsbrist råder idag.⁴

Efter år 2003 har Tobins Q för ägda bostäder stigit över ett medans Tobins Q för hyresrätter har sjunkit under ett.⁵ Att värdena går i motsatt riktning kan ha förklaring i att hyrorna ännu inte är marknadsmässiga vilket innebär att de blir för billiga i goda tider. Detta skulle även kunna ge en del av förklaringen till varför priset på ägda bostäder kommit att stiga så pass mycket de senaste åren.

En djupare undersökning av Boverket gjordes för att se närmre på vilka faktorer som påverkat bostadspriserna fram till idag. Genom en regressionsanalys ställdes bostadspriserna mot ett antal faktorer för att se hur bra dessa faktorer stämde överens med utvecklingen av bostadspriserna.⁶ De variabler som undersöktes var bland annat befolkningstillväxten, ökad förvärvsinkomst, ökade byggkostnader, kapitalkostnader och 3-månadersräntan på bolån.⁷ Alla dessa variabler visade sig mer eller mindre sannolikt överensstämma med förändringen i bostadspriserna så som man trott på förhand.⁸ Exempelvis visade det sig att när förvärvsinkomsterna ökade med 1 % ökade huspriserna med 1,60 %, när 3-månadersräntan på bostadslån ökade med 1 % sjönk bostadspriserna med -0,068 %, när befolkningen ökade med 1 % ökade bostadspriserna med 3,81 % och när bostadsstocken ökade med 1 % sjönk bostadspriserna med -3,65 %.⁹ Detta resultat erhöles via en av två modeller som Boverket använde sig av. För siffrorna som presenteras här användes modell två där endast personer över 19 år togs med i befolkningstillväxten.¹⁰ Modell ett såg till hela befolkningen och tog inte hänsyn till ålder.¹¹ Anledningen till att modell två kan anses bättre är eftersom större delen av befolkningen bor hemma hos sina föräldrar till och med det att de fyllt 19 år.

För att bostadsbrist inte ska uppstå behöver stocken av bostäder därmed ungefär följa befolkningstillväxten, för att eliminera prisökningarna i förhållande till hur det såg ut vid jämförelseåret 2003. Detta kan utläsas från de siffror som presenterats för hur bostadspriserna förändrats vid befolkningstillväxt med 1 % och ökning av bostadsstocken med 1 %, vilket ger att bostadsstocken måste öka med $3,81/3,65=1,04$ % för att undvika ökade boendepriiser vid en ökad befolkning med 1 %. Resultatet är som nämnts taget från modell två och är bra om man ser till att hålla boendetätheten oförändrad, men frågan är om en oförändrad boendetäthet är så pass viktig för att hålla de reella huspriserna oförändrade. Om modell ett används fås istället att bostadsstocken måste öka med $3,25/2,58=1,26$ % vid en ökad befolkning med 1 %.

⁴ Boverket november 2012, s. 23

⁵ Ibid., s. 22

⁶ Ibid., s. 31

⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid., s. 35

¹¹ Ibid., s. 31

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Resultaten har stor avvikelse vilket också poängterar osäkerheten i svaret på vad som krävs för att bostadsbrist inte ska uppstå.¹²

Bostadsbrist är alltså det tillfälle då bostadsstocken inte hinner öka i samma takt som befolkningen sedan jämförelseåret 2003, vilket resulterar i ökade boendepreiser. Men hur mycket bostadsstocken bör öka vid 1 % ökad befolkning är inte helt klart, vilket poängterades i slutet av föregående stycke.

Resultatet av Boverkets undersökning visade att det finns en brist på 92 000 till 157 000 bostäder i hela landet, varav 20 000 till 31 000 i Skåne. Det stora spannet beror på skillnaden mellan de två olika modellerna som användes. Det kan konstateras att behovet av nya bostäder är stort, framförallt i Stockholm, Skåne och Västra Götaland.¹³ Efter att detta behov har täckts beräknas det behövas ytterligare 125 000 till 154 000 bostäder under de kommande fem åren i hela landet, varav 23 000 till 29 000 i Skåne.¹⁴

Det behövs ett långsiktigt planerande för nybyggnation av bostäder. Behovet av bostäder täcks idag inte av beståndet utifrån den befolkningstillväxt som skett sedan år 2003. Därmed finns det stort intresse av att exploatera obebyggda tomter i områden där det finns en brist på bostäder.

2.1.2 Bostadsbristen i Sverige

Många kommuner uppger att de har bostadsbrist men de åtgärdar inte problemet genom att själva bygga nya bostäder. Orsakerna är enligt bostadsmarknadsenkäten 2012, som ges ut av Boverket, att kommunerna främst inte har råd att producera nytt på grund av höga produktionskostnader och svag inkomstutveckling.¹⁵ Den grupp som har svårast att finna bostäder är unga inom regionerna Storstockholm, Stormalmö, Storgöteborg samt i landets andra stora högskoleorter.¹⁶ Det är samtidigt i dessa orter som den absolut största delen av befolkningsökningen sker, mellan 2010 och 2011 stod storstadsregionerna för 80 % av befolkningsökningen och landets större högskoleorter för 23 %.¹⁷ I kontrast till denna ökning har många av de mindre högskoleorterna haft en minskad befolkningstillväxt, dock hade de sammanlagt en ökning med 2 %.¹⁸ I övrigt hade ett antal mindre kommuner med över 25 000 invånare en ökning på 2 % och kommuner med under 25 000 invånare -7 % befolkningstillväxt.¹⁹ Därmed kan konstateras att behovet av nya bostäder onekligen är störst för landets större orter.

¹² Boverket november 2012, s. 43

¹³ Ibid., s. 44

¹⁴ Ibid., s. 46

¹⁵ Boverket juni 2012, *Bostadsmarknaden 2012-2013 Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2012*, upplaga 1, 2012, Boverket internt, Karlskrona, s. 7

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid., s. 11

Ett problem är att utbudet av bostäder inte alltid är anpassat efter den efterfrågan som finns för ett specifikt område. En grupp som har det svårt att skaffa bostad är ungdomar eftersom de ofta behöver billiga hyresrätter. Men det finns även andra grupper som har speciella behov, invandrare är ofta en grupp som är i behov av billiga hyresrätter och en annan är äldre människor som är i behov av serviceboende. Totalt anser 242 kommuner att de har brist på hyresrätter där nästan samtliga kommuner i storstadsregionerna och större högskolekommunerna ingår. Behovet av äganderätter är inte lika stort, cirka 70 kommuner uppger att det finns brist på äganderätter.²⁰

Kommuner med bostadsbrist uppger att det idag finns 22 500 bostäder i säkra projekt av 29 300 möjliga bostäder, alltså på tomter som har färdiga detaljplaner.²¹ Detta är långt ifrån tillräckligt för att täcka det nuvarande behovet på 92 000 till 157 000 bostäder som nämndes i avsnitt 2.1.1.

2.2 Tidigare examensarbete

Det har gjorts ett tidigare examensarbete om obebyggd tomtmark med titeln ”*Varför innehas fastigheter bildade för bostadsändamål utan att bebyggas?*” och är skrivet av två studenter på högskolan i Gävle. Syftet med deras arbete var att ta reda på vilka motiv som fastighetsägare hade för att behålla sina fastigheter obebyggda och vilka faktorer som skulle kunna förhindra en byggnation av fastigheterna. Vidare var deras mål att komma fram till hur obebyggda fastigheter skulle behandlas för att uppnå en mer ändamålsenlig markanvändning.²²

Undersökningsområdet i deras arbete var Uppsala kommun där de gjorde avgränsningen att endast titta på fastigheter ägda av privatpersoner. De hade även ett par kriterier som skulle uppfyllas av de utvalda fastigheterna, de skulle ligga inom särskilt utvalda värdeområden, inte förvärvat de senaste fyra åren från det att arbetet gjordes och ägas av maximalt två personer.²³

Metoden de använde sig av för att komma fram till sitt resultat var en enkätundersökning som skickades ut till de utvalda fastighetsägarna. Urvalet bestod av 100 privata fastighetsägare²⁴ och av dessa svarade 66 stycken²⁵. De frågor som ställdes i enkäten behandlade i vilket syfte förvärvet gjordes, anledning till varför byggnation inte skett sedan förvärvet, varför byggnation inte skedde vid tidpunkten för undersökningen, om ändringen av bostadsfinansieringssystemet år 1990 påverkat

²⁰ Boverket juni 2012, s. 20

²¹ Ibid., s. 52

²² Jonsson, Linda & Spångberg, Cecilia, *Varför innehas fastigheter bildade för bostadsändamål utan att bebyggas?: en undersökning i Uppsala kommun*, 2011, Gävle, s. 2

²³ Ibid., s. 16

²⁴ Ibid., s. 15

²⁵ Ibid., s. 23

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

ett beslut om att bebygga fastigheten och slutligen varför de som haft för avsikt att bebygga men inte gjort det inte hade sålt fastigheten.²⁶

Undersökningen visade att endast cirka en femtedel av fastighetsägarna hade tankar på att bebygga sin fastighet och mer än hälften svarade att de inte hade för avsikt att bebygga fastigheten efter sitt förvärv.²⁷ Av de femton som i enkäten sade sig ha tankar på att bebygga hindrades byggnationen i två fall av att byggkostnaderna var för höga och i två fall att bygglovsprocessen upplevdes som komplicerad och utdragen.²⁸ I övriga elva fall uteblev byggnation på grund av mindre betydelsefulla skäl för detta arbete.²⁹

2.3 Undersökningsområdet

2.3.1 Stormalmö

Statistiska centralbyrån har tagit fram tre regioner som är definierade som storstadsområden, Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö.³⁰ Stormalmö är den minsta av dessa tre och består av 12 kommuner vilka redovisas i figur 1 nedan. Regionen hade i slutet av år 2012 en befolkning på 670 394 invånare och under det året ökade folkmängden med 7 453 invånare.³¹



Figur 1 Karta över de ingående kommunerna i stormalmö (källa: Wikipedia, (2012-02-28))

²⁶ Jonsson, Linda & Spångberg, Cecilia, 2011, s. 43

²⁷ Ibid., s. 25

²⁸ Ibid., s. 30

²⁹ Ibid.

³⁰ Statistiska Centralbyrån, *Storstadsområden med ingående kommuner i alfabetisk ordning*, (2013-02-27)

³¹ Statistiska Centralbyrån, *Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2012 och befolkningsförändringar 2012*, (2013-02-28)

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Stormalmö har en stor andel pendlare inom regionen då många invånare är bosatta i en kommun men arbetar inom en annan. Under år 2012 var antalet pendlare in till kommunerna i regionen 130 190 och antalet pendlare ut från kommunerna 120 773.³² Exakt hur pendlingen sker mellan kommunerna är okänt men det är troligt att den mesta pendlingen sker inom just Stormalmös kommuner.

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2012 angav tio av kommunerna att de har bostadsbrist och två angav att de har en balans på bostadsmarknaden.³³ Fem av de 10 kommunerna sade sig ha brist på hyresrätter samt andra upplåtelseformer och fyra sade sig endast ha brist på hyresrätter. Den sista kommunen uppgav inte vilken form av upplåtelse de hade brist på.³⁴

2.3.2 Malmö

Malmö är idag Sveriges tredje största stad med en befolkning som i april år 2011 översteg 300 000 invånare.³⁵ År 2012 ökade Malmös befolkning med totalt 4 923 invånare vilket gjorde att trenden för ökad befolkning höll i sig för tjuugoåttonde året i rad.³⁶ Av de som flyttade till Malmö var nästan hälften mellan åldrarna 20-29 år gamla.³⁷ Sedan ett par år tillbaka öppnade Malmö upp sin egen högskola och idag studerar runt 24 000 studenter där, samtidigt som ytterligare studenter finns på utbildningar försedda av Lunds universitet och FN:s World Maritime University.³⁸ Fördelningen av olika upplåtelseformer för boende är enligt följande: 47 % av alla bostäder är hyresrätter, 39 % är bostadsrätter och 15 % är äganderätter så som friliggande villor, radhus och ägarlägenheter.³⁹ Boplats syd är den största förmedlaren av hyreslägenheter och ägs av Malmö stad. Här erbjuds en gemensam köplats hos 20 anslutna fastighetsägare i utbyte mot en årlig betalning.⁴⁰ År 2012 var den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt 742 dagar och i kön stod cirka 39 000 personer.⁴¹

Det sker en stor pendling, cirka 28 000 personer pendlar dagligen ut från Malmö och lite över dubbelt så många pendlar in.⁴² Den stora pendlingen beror mycket på att det finns många arbetstillfällen inne i Malmö samtidigt som det finns många utbildningstillfällen i Lund, två städer som endast ligger två mil från varandra.

³² Statistiska Centralbyrån, *Antal pendlare per län och kommun*, (2013-02-28)

³³ Boverket juni 2012, s. 15

³⁴ Ibid., s. 21

³⁵ Malmö stad, *Malmö i korta drag*, (2013-02-28)

³⁶ Statistiska Centralbyrån, *Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2012 och befolkningsförändringar 2012*, (2013-02-28)

³⁷ Ibid.

³⁸ Malmö stad, *Malmö i korta drag*, (2013-02-28)

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Boplats Syd, *Om Boplats Syd*, (2013-02-28)

⁴¹ Ibid.

⁴² Malmö stad, *Malmö i korta drag*, (2013-02-28)

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Tillsammans med Universitetssjukhuset i Lund har Malmös universitetssjukhus MAS bildat Skånes universitetssjukhus.⁴³ Detta samarbete har pågått sedan år 2010⁴⁴ och erbjuder tillsammans med Malmö högskola utbildning för en rad olika yrkesgrupper inom medicin.⁴⁵ Samtidigt som medborgarna får ett brett utbud av specialbehandlingar och två akutmottagningar, en i respektive stad.⁴⁶

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2012 angav Malmö kommun att de hade brist på bostäder.⁴⁷ De sade sig dock endast ha brist på hyresrätter.⁴⁸ De grupper som kommunen ansåg ha särskilt svårt att hitta bostad var stora barnfamiljer⁴⁹, ungdomar⁵⁰, studenter⁵¹ och flyktingar⁵².

2.3.3 Lund

Lund är en av Sveriges främsta universitetsstäder och Lunds universitet har flera år blivit rankad som ett av världens topp 100 universitet.⁵³ Lund är huvudsätet för universitetet men det finns grenar av det i både Malmö och Helsingborg.⁵⁴ Utbildning och forskning sker inom en mängd olika områden och totalt sett studerar 47 000 personer på universitetet.⁵⁵ Många av dessa finns i Lund där var fjärde person i åldrarna 20-64 år är studerande.⁵⁶ Vidare så ökade kommunens invånarantal år 2012 med 1 284 personer vilket i slutet av året gav ett invånarantal på 112 950.⁵⁷

Mycket tack vare den stora kunskapsbank som finns i Lund så etablerar sig många innovativa företag i området, så som i Ideon science park.⁵⁸ Även rena forskningsanläggningar så som ESS och Max IV har placerats i Lund vilka lockar till sig intresse från hela världen på grund av sina unika forskningsmöjligheter.⁵⁹

⁴³ Region Skåne, *Historik*, (2013-02-28)

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Region Skåne, *Utbildning*, (2013-02-28)

⁴⁶ Region Skåne, *Verksamheter A-Ö*, (2013-02-28)

⁴⁷ Boverket juni 2012, s. 15

⁴⁸ Ibid., s. 21

⁴⁹ Ibid., s. 23

⁵⁰ Ibid., s. 25

⁵¹ Ibid., s. 27

⁵² Ibid., s. 29

⁵³ Lunds universitet, *Universitetet i korthet*, (2013-02-28)

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Ibid.

⁵⁶ Statistiska Central Byrån: *Andel studerande i befolkningen, procent efter region, variabel och tid*, (2013-04-30)

⁵⁷ Statistiska Central Byrån, *Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2012 och befolkningsförändringar*, (2012-02-28)

⁵⁸ IDEON Science Park, *Företag*, (2012-02-28)

⁵⁹ Lund kommun, *Näringsliv*, (2013-02-28)

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2012 angav Lunds kommun att de hade brist på bostäder.⁶⁰ De sade sig dock endast ha brist på hyresrätter.⁶¹ De grupper som kommunen ansåg ha särskilt svårt att hitta bostad var ungdomar⁶², studenter⁶³ och flyktingar⁶⁴.

2.3.4 Eslöv

Eslövs kommun ligger inom stormalmö och hade i slutet av år 2012 en befolkning på 31 744 invånare.⁶⁵ Nästan 80 % av invånarna bor i någon av kommunens 12 tätorter där cirka 54 % bor i centralorten Eslöv.⁶⁶ Under år 2012 hade kommunen en befolkningsökning med 16 invånare och har under en längre tid haft en positiv befolkningsökning.⁶⁷ Antalet inflyttningar till kommunen under 2012 var 1 735 och utflyttningar 1 757 och kommunen hade därmed ett negativt flyttningsnetto under året.⁶⁸

Eslöv växte som stad under 1850-talet då södra stambanan drogs förbi och blev ett viktigt handels- och jordbrukscentrum. På senare tid har Eslöv dock vuxit fram som en mer betydande industristad med flera betydande industriföretag. Men staden omges alltjämt av god jordbruksmark och flera av kommunens invånare är sysselsatta inom jordbruksnäringen.⁶⁹

De goda förbindelserna till större städer så som Malmö och Lund innebär även att pendlingen till och från kommunen är relativt stor. Statistik över pendling visar att cirka 7 400 pendlar till arbete inom annan kommun och cirka 4 000 för arbete inom Eslövs kommun.⁷⁰

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2012 angav Eslövs kommun att de hade brist på bostäder.⁷¹ De sade sig dock endast ha brist på hyresrätter.⁷² Den grupp som kommunen ansåg ha särskilt svårt att hitta bostad var stora barnfamiljer.⁷³

⁶⁰ Boverket juni 2012, s. 15

⁶¹ Ibid., s. 21

⁶² Ibid., s. 25

⁶³ Ibid., s. 27

⁶⁴ Ibid., s. 29

⁶⁵ National Encyklopedien, *Eslöv*, (2012-02-28)

⁶⁶ Ibid.

⁶⁷ Statistiska Central Byrån, *Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2012 och befolkningsförändringar 2012*, (2013-02-28)

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ National Encyklopedien, *Eslöv*, (2012-02-28)

⁷⁰ Eslövs kommun, *Minskad pendling till och från Eslöv*, (2012-02-28)

⁷¹ Boverket juni 2012, s. 15

⁷² Ibid., s. 21

⁷³ Ibid., s. 23

2.4 Bestämmelser för bebyggelse

2.4.1 Detaljplan

2.4.1.1 Allmänt

Ända sedan medeltiden har det funnits regler för hur mark ska användas och hur bebyggelse ska ske.⁷⁴ Redan då insåg man att mark och bebyggelse var värdefull och att det behövdes vägledning och regler för att få ett effektivt utnyttjande av marken till gagn för allmänheten. På äldre tid var det en kunglig angelägenhet att fatta planmässiga beslut för hur bebyggelsen skulle utformas.⁷⁵ Men det har sedan dess decentraliserats och ligger idag på en kommunal nivå⁷⁶ och benämns vanligtvis som det kommunala planmonopolet. För skapandet av en ny detaljplan krävs att en rimlighetsavvägning görs mellan det allmänna och det enskilda intresset, även uttryckt som proportionalitetsprincipen.⁷⁷ Allmänhetens intresse väger tungt men det finns en gräns för hur mycket en enskild fastighetsägare ska behöva tåla i form av skador som en ny detaljplan medför, så som exempelvis buller från en ny närliggande väg. Men som sakägare finns alltid möjligheten att ge synpunkter om en ny detaljplan under det samråd som kommunen kallar till⁷⁸ eller under den nya planens granskningstid.⁷⁹ Om sakägarens synpunkter inte har tillgodosetts går det att överklaga en detaljplan, men då måste sakägarens synpunkter ha lämnats till kommunen under granskningstiden.⁸⁰

2.4.1.2 När en ny detaljplan behövs

Det finns tre situationer då en detaljplan måste uppföras:

- När en ny sammanhållen bebyggelse ska uppföras.
- När en ny enstaka byggnad ska uppföras vars användning får stor inverkan på omgivningen eller om byggnaden ska uppföras i ett område där det råder stor efterfrågan på byggbar mark.
- När bebyggelse ska förändras eller bevaras och regleringen måste göras i ett sammanhang för ett område.⁸¹

I alla dessa fall är regleringar i en detaljplan motiverade eftersom förändring av området ger inverkan på grannar, miljö och kulturmiljö, tillståndsgivning etc. Men om det inte finns några sakliga motiv till varför en detaljplan ska tas fram får en

⁷⁴ Fastighetsvetenskap Lunds tekniska högskola, *VFRN10 Detaljplan och bygglov – PBL kunskapsbanken*, 2011, Lund, s. 1

⁷⁵ *Ibid.*, s.2

⁷⁶ 1 kap 2 § PBL

⁷⁷ 2 kap 1 § PBL

⁷⁸ 5 kap 11 § PBL

⁷⁹ 5 kap 18 § PBL

⁸⁰ 13 kap 11 § PBL

⁸¹ 4 kap 2 § PBL

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

kommun inte heller ta fram en ny detaljplan enligt ett regeringsavgörande från år 1996.⁸² En fastighetsägare kan inte heller kräva att ett område detaljplanläggs på grund av det kommunala planmonopolet. Däremot kan en fastighetsägare önska att det upprättas en ny detaljplan, vilket kommunen sedan får ta ställning till.

2.4.1.3 Regleringsmöjligheter

En kommun har stora möjligheter att utforma ett område med hjälp av detaljplanebestämmelser. Men dessa bestämmelser får inte vara mer detaljerade än vad som behövs för att uppfylla planens syfte och alla bestämmelser måste ha stöd i lagen. Området som planläggs får dessutom inte vara större än nödvändigt för att uppfylla planens syfte.^{83, 84}

Minimikrav

En detaljplan måste innehålla minst följande kriterier:

- **Gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden**⁸⁵ - Mer preciserad användning för dessa olika markanvändningssätt ska vara bestämt i planen och kan vara bostäder, idrottsanläggning, parkering, gata avsedd enbart för kollektivtrafik etc. Det ska även framgå om marken är avsedd för enskilt eller allmänt ändamål.⁸⁶
- **Planens genomförandetid**⁸⁷ - Hur länge från det att planen vinner laga kraft som de byggrätter planen medger är garanterade för fastighetsägarna. Tiden ska sättas så att planens syfte hinner uppfyllas. Beskrivs närmre under avsnitt 2.4.1.4.
- **Om kommunen inte ska vara huvudman för allmänna platser** - Om inget annat anges i planen ska kommunen vara huvudman för de allmänna platser som anges i planen.⁸⁸

Frivilliga bestämmelser

Utöver vad som måste finnas med i en detaljplan finns en mängd kriterier som får tas med om de anses nödvändiga för att uppfylla planens syfte.

- **Exploateringsgraden** - Maximala och minimala tillåtna byggnation både över och under markytan.⁸⁹
- **Användningen** - Byggnads användning och hur många lägenheter av en viss typ som en byggnad får innehålla samt lägenheternas storlek.⁹⁰

⁸² IN 96/1392/PL

⁸³ Fastighetsvetenskap Lunds tekniska högskola, 2011, s. 53

⁸⁴ PBL (2010:900) 4 kap 32 §

⁸⁵ PBL (2010:900) 4 kap 5 §

⁸⁶ Fastighetsvetenskap Lunds tekniska högskola, 2011, s. 133

⁸⁷ PBL (2010:900) 4 kap 21 §

⁸⁸ PBL (2010:900) 4 kap 7 §

⁸⁹ PBL (2010:900) 4 kap 11 §

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

- **Placering, utformning och utförande** - Specifikationer kan göras för byggnadsverk och tomter och kan gälla färg, byggnadssätt, takvinkel, var på tomtens byggnad ska placeras, tomtstorlek etc. Det ger fastighetsägare rättigheter men även skyldigheter då planen både får och ska följas. Skyddsbestämmelser som förhindrar förvanskning av byggnader kan sättas och även rivningsförbud om det är för en särskilt värdefull byggnad.^{91, 92}
- **Vegetation och markytans utformning** - Hur vegetationen ska se ut och hur markhöjden ska vara.⁹³
- **Användning och utformning av allmänna platser** - Om det finns en särskild anledning att värna om allmänna platser får skyddsbestämmelser sättas för detta ändamål. Även bestämmelser för allmänna platser som kommunen inte är huvudman för får sättas.⁹⁴
- **Stängsel, utfart och annan utgång mot allmän plats** - Närmare bestämmelser huruvida detta ska se ut såsom höjd på stängsel, placering av utfart etc.⁹⁵
- **Parkeringsplatser** - Placering och utformning av parkeringsplatser och även om förbud ska föreligga mot att viss mark eller byggnad används för parkering.⁹⁶
- **Tillfällig användning av mark eller byggnad** - Om mark eller byggnad inte behöver tas i anspråk direkt för att uppfylla planens syfte kan en annan tillfällig användning tillåtas.⁹⁷
- **Markreservat** - Får avsättas för trafik-, väg- och energianläggningar samt elektroniska kommunikationsnät och ledningar för allmänt ändamål.⁹⁸
- **Skyddsanordningar** - Som anses nödvändiga för att skydda område från störningar och föroreningar så som buller.⁹⁹
- **Principer för fastighetsindelning, gemensamhetsanläggningar och servitut samt andra rättigheter** – Det får fastslås hur fastighetsindelningen ska se ut, både genom största och minsta tomtstorlek och genom helt fastslagna fastighetsgränser. Mark får reserveras för gemensamhetsanläggningar och även bestämmelse om vilka fastigheter som ska vara med i gemensamhetsanläggningen får regleras. Servitut och andra rättigheter får också bildas, ändras och upphävas efter behov.¹⁰⁰

⁹⁰ PBL (2010:900) 4 kap 11 §

⁹¹ Julstad, Barbro, *Fastighetsindelning och markanvändning*, upplaga 3, 2009, Nordstedts Juridik, Vällingby, s. 69

⁹² PBL (2010:900) 4 kap 16 §

⁹³ PBL (2010:900) 4 kap 10 §

⁹⁴ PBL (2010:900) 4 kap 8 §

⁹⁵ PBL (2010:900) 4 kap 9 §

⁹⁶ PBL (2010:900) 4 kap 13 §

⁹⁷ PBL (2010:900) 4 kap 26 §

⁹⁸ PBL (2010:900) 4 kap 6 §

⁹⁹ PBL (2010:900) 4 kap 12 §

¹⁰⁰ PBL (2010:900) 4 kap 18 §

- **Handel** – Möjligheterna att bedriva handel får regleras men bara om det är av betydande vikt.¹⁰¹
- **Strandskydd** – Om det är av stor vikt för ett planområde att ett strandskydd upphävs har kommunen möjlighet att upphäva strandskyddet.¹⁰²
- **Särskilda villkor för beviljande av bygglov**- Möjlighet för kommunen att införa bestämmelser så som att bygglov inte får beviljas förrän viss åtgärd vidtagits när någon annan än kommunen är huvudman. Det kan exempelvis vara anläggande av väg och VA.¹⁰³
- **Förändringar i lovplikten** – Lovplikten för planområdet kan utökas eller minskas så att det antingen blir svårare eller lättare att få bygglov för ansökta åtgärder.¹⁰⁴

2.4.1.4 Genomförandetid

När en detaljplan har upprättats och vunnit laga kraft blir den juridiskt bindande för utvecklingen i planområdet.¹⁰⁵ Syftet med planen är tänkt att kunna uppfyllas under planens genomförandetid, det vill säga att gator, byggnader, park etc. ska hinna uppföras så som planen anger.¹⁰⁶ Genomförandetiden sätts till mellan fem och 15 år och får enligt lag inte vara varken kortare eller längre än så då planen först antas.¹⁰⁷ Planen kan dock förlängas eller förnyas med högst fem år i taget om det anses nödvändigt.¹⁰⁸ Om ingen genomförandetid anges i planen sätts den automatiskt till 15 år.¹⁰⁹ Under genomförandetiden fås garanti till beviljat bygglov för fastighetsägarna så länge byggnationen överensstämmer med planen, dessa rättigheter gäller sedan till dess att planen ändras eller upphävs.¹¹⁰ Om ett bygglov söks för byggnation efter det att genomförandetiden har gått ut ska bygglov fortsatt ges enligt planen.¹¹¹ Bygglov får nekans om kommunen anser att gällande plan måste ändras, de har då två år på sig att fastställa en ny plan från det att bygglovsansökan inkom om arbete med ny detaljplan redan har påbörjats. Ett beslut om bygglovsansökan får inte dröja mer än två år.¹¹² En fastighetsägare som får minskad byggrätt på grund av att planen ändras efter genomförandetidens utgång är inte berättigad till någon ersättning. Däremot finns rätt till ersättning om planen ändras före genomförandetidens utgång, ersättningen ska då bestå av den skada som berörd fastighetsägare lider.¹¹³

¹⁰¹ PBL (2010:900) 4 kap 37 §

¹⁰² PBL (2010:900) 4 kap 17 §

¹⁰³ PBL (2010:900) 4 kap 14 §

¹⁰⁴ PBL (2010:900) 4 kap 15 §

¹⁰⁵ Fastighetsvetenskap Lunds tekniska högskola, 2011, s. 54

¹⁰⁶ Ibid.

¹⁰⁷ Ibid.

¹⁰⁸ PBL (2010:900) 4 kap 24 §

¹⁰⁹ PBL (2010:900) 4 kap 23 §

¹¹⁰ PBL (2010:900) 9 kap 30 §

¹¹¹ Ibid.

¹¹² PBL (2010:900) 9 kap 28 §

¹¹³ PBL (2010:900) 14 kap 9 §

2.4.2 Äldre planer

Det finns en rad äldre planer som är viktiga att känna till hur de ska hanteras. I PBL (plan- och bygglagen) finns ett antal övergångsbestämmelser som talar om hur dessa äldre planer ska hanteras. För att kunna göra en helt korrekt tolkning av planerna måste lagtexten för tiden då planen upprättades gås till och användas.¹¹⁴

Övergångsbestämmelserna i ÄPBL (äldre plan-och bygglagen) är fortsatt gällande enligt punkt fem i övergångsbestämmelserna i PBL för stadsplaner, byggplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som där räknades som detaljplaner. De gamla planer som i ÄPBL översattes till detaljplaner gäller alltså fortfarande i PBL.¹¹⁵

För områden som omfattas av stadsplan eller byggnadsplan får bygglov medges för allmänt ändamål på kvartersmark även om planen inte närmare anger vad det allmänna ändamålet är.¹¹⁶

Tomtindelningar som gjordes i gamla planer gällde efter 1 juli 1987 som fastighetsplaner och numera efter 2 maj 2011 som detaljplanebestämmelser.¹¹⁷

Förbud mot nybyggnation enligt BL (byggnadslagen) 110 § gäller numera som detaljplanebestämmelser.¹¹⁸ Förbudet förhindrade nybyggnation där det saknades erforderliga vägar, vatten och avlopp, med undantag då länsstyrelsen gav sitt medgivande.

För generalplaners bestämmelser gäller det att dessa ska räknas som områdesbestämmelser, även om vissa bestämmelser i dem enligt PBL inte ska kunna räknas som det. Exempel på detta är bestämmelser som anger största tillåtna byggnadsarea för permanentbostäder och fritidshus, bestämmelser som egentligen ska finnas med i en detaljplan.¹¹⁹

Många planer som upprättades med stöd av BL saknar bestämmelser om byggnaders läge eftersom det i byggnadsstadga (1959:612) 39 § fanns konkreta bestämmelser om var på fastigheten byggnaderna skulle placeras. Denna paragraf gäller fortsatt för äldre planer om inget annat är föreskrivet.¹²⁰

¹¹⁴ Fastighetsvetenskap Lunds tekniska högskola, 2011, s. 48

¹¹⁵ Ibid.

¹¹⁶ PBL (2010:900) övergångsbestämmelserna 8 p, 9 kap 32 §

¹¹⁷ PBL (2010:900) övergångsbestämmelse 9 p, 4 kap 18 §

¹¹⁸ PBL (2010:900) övergångsbestämmelse 10 p, 4 kap 14 §

¹¹⁹ Fastighetsvetenskap Lunds tekniska högskola, 2011, s. 50

¹²⁰ Ibid, s. 51

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Vad gäller oklara ändamålsbestämmelser i äldre planer finns det praxis att gå till för att ta hjälp. Det är även möjligt att gå till planens beskrivning eller till översiktsplanen för området. Detta för att kunna göra en så bra tolkning som möjligt.¹²¹

I stadsplaner användes M/K/Q alternativt m/k/q som beteckning för byggnaders bevarande eller anpassning till miljön. Dessa bestämmelser gäller så som de gällde när planen antogs. Med stöd av PBL kan dock nekat rivningslov ges även om det i planerna inte uttryckligen angavs rivningsförbud. I de fall kulturvärdesbestämmelserna gjorts i samförstånd mellan kommun och fastighetsägare utgår heller inte någon ersättning vid nekat rivningslov. Detta samförstånd var en förutsättning för att kunna skapa sådana reservatbestämmelser från början.¹²²

Om ett område är utpekade som ett specialområde enligt BL ska detta i huvudsak jämföras med kvartersmark. Om regler angående byggnads och anläggnings placering och utformning saknas får detta prövas vid lovgivningen.¹²³

2.4.3 Bygglov

Åtgärder som kräver bygglov är uppförande av byggnad, tillbyggnad samt helt eller delvis väsentligt ändra byggnadens användning.¹²⁴ Dessutom krävs bygglov vid ändrad inredning av byggnad, exempelvis från industri till bostad.¹²⁵ Inom områden som omfattas av detaljplan gäller även att bygglov måste ansökas för att göra åtgärder som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende.¹²⁶ Men det finns vissa lättnader för en- och tvåbostadshus att utföra åtgärder som inte avsevärt ändrar byggnadens karaktär¹²⁷, exempelvis som att måla om fasaden i liknande kulör.

En byggnad definieras i PBL som en varaktig konstruktion bestående av tak och väggar, samt att den ska vara varaktigt placerad på mark och konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.¹²⁸ Vid uppförande av byggnad finns det även krav på att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialpåverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.¹²⁹ Dock finns det som ovan nämnt vissa lättnader för en- och tvåbostadshus där undantag från det sista kravet på byggnadens utformning kan ges om det med hänsyn till terrängen inte kan anses vara lämpligt att

¹²¹ Fastighetsvetenskap Lunds tekniska högskola, 2011, s. 51

¹²² Ibid

¹²³ Ibid, s. 52

¹²⁴ PBL (2010:900) 9 kap. 2§

¹²⁵ Ibid.

¹²⁶ Ibid.

¹²⁷ PBL (2010:900) 9 kap. 5§

¹²⁸ PBL (2010:900) 1 kap. 4§

¹²⁹ PBL (2010:900) 8 kap. 1§

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

ställa detta krav.¹³⁰ Därutöver följer att en byggnad ska ha tekniska egenskaper så som:

- Bärförmåga, stadga och beständighet
- Säkerhet i händelse av brand
- Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön
- Säkerhet vid användning
- Skydd mot buller
- Energihushållning och värmeisolering
- Hushållning med vatten och avfall¹³¹

I fall där en byggnad ska uppföras på obebyggd tomtmark finns det bestämmelser som reglerar hur tomten ska anordnas så att:

- Naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara
- Betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer
- Det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon
- Det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon
- Personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt
- Risken för olycksfall begränsas¹³²

Det finns möjlighet att ansöka om ett förhandsbesked för att pröva om den planerade åtgärden kan komma att tillåtas på den avsedda marken. Ett förhandsbesked kan även komma att förenas med villkor och förutsättningar som måste vara uppfyllda vid den slutgiltiga bygglovsprövningen. Exempel på ett villkor som kan ställas är att detaljplan eller områdesbestämmelser för det avsedda området måste ha vunnit laga kraft när ansökan görs.¹³³ Om ett förhandsbesked ges och detta innebär att åtgärden tillåts är denna handling bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan görs inom två år från den dag beslutet vann laga kraft.¹³⁴

Ansökan om bygglov och förhandsbesked prövas av byggnadsnämnden i kommunen och ska vara skriftlig samt innehålla de uppgifter, ritningar och andra handlingar som

¹³⁰ PBL (2010:900) 8 kap. 6§

¹³¹ PBL (2010:900) 8 kap. 4§

¹³² PBL (2010:900) 8 kap. 9§

¹³³ PBL kunskapsbanken Boverkets vägledning för Plan- och Bygglagen, *Villkor i lov och förhandsbesked*, (2013-03-04)

¹³⁴ PBL (2010:900) 9 kap. 18§

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

behövs för att ett beslut ska kunna fattas.¹³⁵ När ansökan har behandlats och om beslutet ger den sökande bygglov för åtgärden så upphör bygglovet att gälla om byggnation inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då kommunens beslut vunnit laga kraft.¹³⁶

I PBL finns det vissa förutsättningar som måste uppfyllas för att bygglov ska kunna beviljas, dels för områden omfattade av detaljplan och dels utanför detaljplan. Inom detaljplan ska bygglov ges om:

- Åtgärden inte strider mot den gällande detaljplanen
- Befintlig byggnad och fastighet överensstämmer med detaljplanen
- Åtgärden inte kräver att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa
- Åtgärden uppfyller kraven i 2 kapitlet PBL¹³⁷

För områden utom detaljplan gäller att:

- Åtgärden inte strider mot gällande områdesbestämmelser
- Åtgärden inte förutsätter planläggning
- Åtgärden uppfyller kraven i 2 kapitlet PBL¹³⁸

Trots kraven om att åtgärden inte får strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser kan bygglov ges om det handlar om en liten avvikelse och den är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.¹³⁹ Gränsen för vad som är en liten avvikelse är svårtolkad och prövningen får göras i förhållande till de omständigheter som råder i varje enskilt fall. Men förutsättningen för att det ska kunna anses vara en liten avvikelse är att den endast har en lokal påverkan.¹⁴⁰

För bygglovsansökningar som kommer in till kommunen efter att den gällande planens genomförandetid har gått ut är förutsättningarna för bygglov mer osäkra, detta eftersom kommunen då har rätt att ersätta, ändra eller upphäva planen. Detta finns beskrivet i avsnitt 2.4.1.4.

¹³⁵ PBL kunskapsbanken Boverkets vägledning för Plan- och Bygglagen, *Ansökan om lov och förhandsbesked*, (2013-03-04)

¹³⁶ PBL (2010:900) 9 kap. 43§

¹³⁷ PBL (2010:900) 9 kap. 30§

¹³⁸ PBL (2010:900) 9 kap. 31§

¹³⁹ PBL (2010:900) 9 kap. 31b§

¹⁴⁰ PBL kunskapsbanken Boverkets vägledning för Plan- och Bygglagen, *Liten avvikelse*, (2013-03-04)

2.5 Fastighetstaxering

Skatteverket är den myndighet som ansvarar för taxeringen av fastigheter. Taxeringen görs med stöd av FTL (fastighetstaxeringslagen).¹⁴¹ Den typ av taxering som berör detta arbete är fastighetstaxering för småhusenheter där fastigheterna taxerats som obebyggd tomtmark för småhusändamål med typkoden 210.¹⁴² Med småhus innebär byggnad som är avsedd som bostad åt en eller två familjer¹⁴³ och kan exempelvis vara friliggande villa, radhus, kedjehus och parhus.¹⁴⁴ Tomtmark är mark som är ämnad för att bebyggas inom två år från det att tomten bildas.¹⁴⁵ Har en obebyggd tomt funnits i längre tid än två år ska den ändå fortsatt räknas som tomtmark om det är uppenbart att den ska komma att bebyggas i framtiden.¹⁴⁶

Den senast gällande taxeringen för småhusenheter är den förenklade fastighetstaxeringen från 2012 och dessa taxeringsvärden gäller till och med den 31 december 2014.¹⁴⁷ Fastigheter som nybildas eller förändras under denna period ska ges ett nytt taxeringsvärde vid den särskilda taxeringen som genomförs år 2013 och 2014.¹⁴⁸ Fastigheter som tidigare varit obebyggda men som nu har bebyggt ska alltså ges ett nytt taxeringsvärde vid den särskilda taxeringen. Det kan därmed vara så att vissa fastigheter i dagsläget har ett felaktigt taxeringsvärde då den senast gällande taxeringen är den förenklade från 2012. Men en fastighet bör alltså inte ha felaktigt taxeringsvärde i mer än ett år.

Taxeringsvärdet för småhus består av två delvärden, ett byggnadsvärde och ett markvärde. Summan av dessa två delvärden utgör fastighetens taxeringsvärde.¹⁴⁹ För fastigheter som inte har en byggnad eller där byggnadens taxeringsvärde inte uppgår till 50 000 kronor tilldelas inget byggnadsvärde.¹⁵⁰ Vid genomförandet av fastighetstaxeringen ger Skatteverket fastigheten ett taxeringsvärde som motsvarar 75 % av marknadsvärdet.¹⁵¹ Med marknadsvärde menas det pris som fastigheten sannolikt skulle inbringa vid en försäljning på den öppna marknaden.¹⁵² Marknadsvärdet ska dessutom bestämmas utifrån det genomsnittliga prisläget för det område som fastigheten ligger inom, med värderingstid satt till två år före det att fastighetstaxeringen genomförs.¹⁵³ Eftersom prisläget för fastigheter skiljer sig åt i

¹⁴¹ Skatteverket, *Fastighetstaxering*, (2013-03-14)

¹⁴² Skatteverket, *Typkoder för fastigheter*, (2013-03-14)

¹⁴³ FTL (1979:1152) 2 kap. 2§

¹⁴⁴ Skatteverket, *Småhus*, (2013-03-14)

¹⁴⁵ FTL (1979:1152) 2 kap. 4§

¹⁴⁶ Ibid.

¹⁴⁷ Skatteverket, *Småhus*, (2013-03-14)

¹⁴⁸ Ibid.

¹⁴⁹ FTL (1979:1152) 5 kap. 7§

¹⁵⁰ FTL (1979:1152) 7 kap. 16§

¹⁵¹ FTL (1979:1152) 5 kap. 2§

¹⁵² FTL (1979:1152) 5 kap. 3§

¹⁵³ Skatteverket, *Småhus*, (2013-03-14)

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

olika delar av landet har Skatteverket delat upp landet i geografiska områden som kallas för värdeområden. Inom varje värdeområde bestäms sedan ett riktvärde och utifrån detta värde taxeras likartade fastigheter inom samma område.¹⁵⁴

Skatteverkets beslut om fastighetstaxering spelar sedan en avgörande roll för om fastigheten ska betala fastighetskatt eller kommunal fastighetsavgift. Obebyggd tomtmark och småhus under uppförande omfattas av den statliga fastighetsskatten som tas ut med 1 % av taxeringsvärdet. Kommunal fastighetsavgift ska betalas för fastigheter som är bebyggda med småhus och som är färdigställda. Fastighetsavgiften har ett bestämt högsta belopp som aldrig kan överskridas och ligger idag på 6 825 kronor. Men om 0,75 % av fastighetens totala taxeringsvärde ger ett lägre belopp än det ovan nämnda högsta beloppet ska detta belopp betalas istället. Vad som sagts ovan gäller däremot inte för nyuppförda byggnader, dessa är helt befriade från fastighetsavgiften de fem första åren och därefter betalar de endast halva avgiften de efterföljande fem åren.¹⁵⁵

2.6 Hinder mot bebyggelse

2.6.1 Detaljplan och byggrätt

Det kom att tänkas på ett par möjliga hinder mot att bebyggelse sker som hade att göra med detaljplaner och byggrätt. Det första var att fastighetsägarna inte kände till vilken byggrätt som fanns för deras fastighet. Denna okunskap skulle kunna bero på att planerna är svåra att förstå alternativt att de är svåra att få tillgång till. Om en fastighetsägare inte känner till sin byggrätt kan detta sedan leda till en stor osäkerhet vid planerandet av byggnation. Risken för ett avslaget bygglov är också en faktor som troligtvis fastighetsägare vill undvika. Kostnaden för själva avslaget blir i sig inte så stort i jämförelse med resterande kostnader för byggnation, ett avslag i Malmö kommun är exempelvis 25 % av bygglovsavgiften.¹⁵⁶ Däremot tar det tid att få avslag och sedan skicka in ny ansökan. En ansökan ska maximalt ta 10 veckor för kommunen att besluta om.¹⁵⁷

Ett annat hinder var om särskilda restriktioner kunde finnas med i planer, exempelvis att rivningsförbud föreligger, fornlämningar måste bevaras, handikapanpassning måste ske etc. Det skulle även kunna vara så att fastigheter inte alls fick bebyggas på grund av att marken är detaljplanelagd för annat än bebyggelse för bostadsändamål.

Ytterligare ett hinder kan vara byggrätten som medges av gällande detaljplan som kan anses vara oattraktiv av fastighetsägare. Vad som anses vara en oattraktiv byggrätt är en högst subjektiv bedömning utifrån fastighetsägares egna preferenser. Men ett

¹⁵⁴ FTL 7 kap 2§

¹⁵⁵ Skatteverket, *Fastighetsavgift och fastighetsskatt*, (2013-03-14)

¹⁵⁶ Malmö stad Stadsbyggnadsnämnden, *Taxa för Malmö stadsbyggnadsnämnds verksamhet*, s.21, (2013-03-19)

¹⁵⁷ Boverket, *Hur lång tid tar det för att få bygglov?*, (2013-03-19)

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

riktvärde för vad som kan anses vara en godtagbar byggrätt kan vara den genomsnittliga bostadsytan för permanenta småhus i landet, vilken är 124 m².¹⁵⁸ Detta täcker bara upp själva boendeytan och utesluter många andra faktorer så som taklutning, fasadbeklädnad, tillåten källare, garage etc. Däremot täcker det delvis in våningsantal och byggnadshöjd eftersom ju fler våningar som får bebyggas desto större bostadsyta. En tanke var att gamla planer medgav mer oattraktiva byggrätter än nya.

Även om fastighetsägare är nöjda med den byggrätt som detaljplanen medger så kan byggnation stoppas på grund av att bygglovsansökan överklagas av en sakägare, så som exempelvis en granne, eller av kommun som vill omplanera området. För att få beslut om ett överklagat bygglov beror det på hur lång tid Länsstyrelsen behöver för att handlägga ärendet. En för stunden aktuell handläggningstid är cirka nio månader.¹⁵⁹ Om kommunen vill omplanera området har de som tidigare nämnts två år på sig att göra så, efter två år måste byggnadsnämnden ge beslut angående det sökta bygglovet.¹⁶⁰

2.6.2 Byggkostnader

Det finns många kostnader när nybyggnation ska komma till stånd. Förutom själva konstruktionen så kostar det att iordningsställa tomtmarken för att den ska kunna bebyggas. Det kan exempelvis handla om kostnader för schaktnings-, utfyllnads-, pålnings- och sprängarbeten.¹⁶¹ Dessutom finns det kostnader för anslutning av vatten, avlopp, värme och el.¹⁶²

Ett sätt att ta reda på om en nybyggnation är lönsam är att använda sig av kvoten Tobins Q. Denna kvot jämför förhållandet mellan marknadsvärdet för ett nybyggt småhus och samtliga kostnader för byggnad och tomten. Om värdet av Tobins Q understiger ett innebär det att byggnationen inte är lönsam med tanke på att marknadsvärdet understiger byggkostnaderna.¹⁶³

2.6.3 Investeringsobjekt

Obebyggd mark representerar en outnyttjad resurs ur ett ekonomiskt perspektiv, om värdet kan komma att höjas genom att marken exploateras. Före och under en exploatering genomgår marken en värdeförändring som kan förklaras enligt figur 2. Fastigheters värde bestäms utifrån den pågående markanvändningen, vilket

¹⁵⁸ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, 2010, s. 68

¹⁵⁹ Länsstyrelsen Västra Götalands län, *Överklagande av bygglov, marklov och rivningslov samt förhandsbesked*, (2013-03-19)

¹⁶⁰ PBL kunskapsbanken Boverkets vägledning för Plan- och Bygglagen, *Genomförandetid*, (2013-03-19)

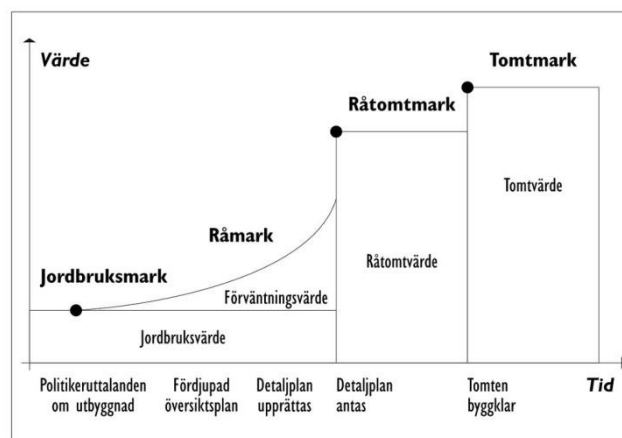
¹⁶¹ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, upplaga 1, 2010, Gävle och Solna, s. 111

¹⁶² Ibid., s. 109

¹⁶³ Ibid., s. 97

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

exempelvis kan vara jordbruksmark. När förväntningar uppstår om en förändrad markanvändning, så som rätten att bebygga, ger det upphov till förväntningsvärden och marken övergår till att kallas för råmark. När en detaljplan upprättats och antagits för området som marken ligger inom säkerställs markens användning och en ny värdeökning till råtomtmark sker. Därefter utförs olika åtgärder enligt bestämmelserna i detaljplanen som gör marken byggklar. I och med att marken är klar för att bebyggas så uppstår ännu en värdeökning och marken får ett tomtmarksvärde.¹⁶⁴ På detta kan läggas ytterligare ett värde om tomten är bebyggd med småhus. Då skiftar fastigheten taxeringsvärde från typkod 210, tomtmark till helårsbostad för småhusenhet, till typkod 220, småhusenhet för helårsbostad.¹⁶⁵



Figur 2 Bild över en exploaterings påverkan av värdeutvecklingen för mark (källa: Kalbro, 2007, s. 105)

Eftersom kommunerna har planmonopol kan de styra vilka områden som ska detaljplanläggas och därmed kan de göra strategiska markförvärv, köpa mark som inte är planlagt för småhusbebyggelse till ett lågt pris. Därefter kan de dra nytta av den värdestegring som sker av marken när detaljplan antas. Det är även möjligt för företag och privatpersoner att göra liknande strategiska markförvärv. Men för dem innebär det en större risk eftersom de inte kan begära att området ska detaljplanläggas.¹⁶⁶ Detaljplaner görs dock ofta i samarbete med exploatör, och då ofta med kapitalstarka och kunniga företag. Det underlättar arbetet för kommunen och chansen borde bli större att en detaljplan för exploatörens fastigheter görs. Exploatörens önskemål tas även stor hänsyn till vilket är önskvärt för att få till attraktiva byggrätter som utnyttjas.¹⁶⁷

¹⁶⁴ Kalbro, Thomas, *Markexploatering*, upplaga 3, 2007, Norstedts Juridik, Vällingby, s. 105

¹⁶⁵ Skatteverket, *Typkoder för fastigheter*, (2013-03-21)

¹⁶⁶ Kalbro, 2007, s. 214

¹⁶⁷ Kalbro, 2007, s. 216

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Mark kan naturligtvis förvärfvas under vilket skede som helst under värdestegringen i figur 2. Vanligt torde vara att köpa redan byggklar tomtmark för att endast bebygga med småhus, alternativt förädla mark till tomtmark för att sedan sälja obebyggd tomtmark. Värdet på tomtmark och småhus varierar över tiden efter faktorer så som rådande konjunkturer i ekonomin, vilket betyder att lönsamheten blir olika stor vid olika tillfällen.

2.6.4 Ägare och tid för förvärv

En bättre överblick av ägarförhållandet av de obebyggda fastigheterna och hur länge de ägts utan att bebyggas är intressant. Detta för att bättre veta vilken grupp som åtgärdsförslag ska riktas mot för att få byggnation till stånd.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

3 Empirisk studie

Nedan redovisas hur arbetet med den empiriska studien gick till och resultatet av samtliga moment: gallringen av ursprungsmaterialet av obebyggda småhusfastigheter, undersökningen av de framgallrade fastigheterna och deras gällande planer samt enkätundersökningen till fastighetsägarna.

3.1 Gallring av fastigheter

Ursprungsmaterialet erhöles av Lantmäteriet och bestod av en lista över samtliga fastigheter i Skåne som var taxerade med typkoden 210, småhusenhet tomtmark för helårsbostad, samt 211, småhusenhet tomtmark för fritidsbostad. Gallringen syftade till att få fram data utifrån önskade parametrar för att sedan kunna göra en vidare undersökning.

Första steget var att ta bort alla fastigheter med typkoden 211 eftersom det endast var permanentbostäder som var intressanta för arbetet.

Andra steget var att sätta en gräns i tiden för att sälla bort fastigheter som inte existerat länge eller som inte ägts under en längre tid. Resultatet av denna gallring blir att endast gammal tomtmark erhålls.

Tredje steget var att hitta vilka fastigheter som var bebyggda trots att de taxerats som obebyggda. Detta steg uppstod under arbetets gång då misstankar uppkom om att ett antal fastigheter var feltaxerade.

Fjärde och sista steget var att sälla bort de fastigheter som inte var detaljplanelagda. Detta eftersom arbetet avgränsats till att endast beröra detaljplanelagd mark.

3.1.1 Typkod och tidsgräns

Grundmaterialet bestod av en lista över alla Skånes fastigheter som var taxerade som obebyggda med typkoderna 210 och 211, dessa hade samtliga noll i byggnadsvärde i fastighetsregistret. Denna lista tillhandahölls av Lantmäteriet och visade fastigheterna med flera parametrar. De parametrar som användes i arbetet beskrivs nedan och redovisas i bilaga 1. All fastighetsinformation är tagen från år 2012 och i bilaga 1 är samtliga gallringar utförda.

- **Typkod** – Talar om ifall fastigheten är avsedd för småhusändamål eller fritidsbostad. I bilaga 1 är alla fastigheter av typkod 210.
- **Fastighetsbeteckning** – Vilken beteckning fastigheten har, behövs för att kunna leta upp fastigheten i fastighetsregistret. Detta redovisas inte i bilaga 1 på grund av integritetsskäl. Istället redovisas fastigheterna med en given ordningssiffra i kolumnen **Numrering**.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

- **Taxeringsvärde** – Fastighetens totala taxeringsvärde avspeglat som endast markvärde då byggnadsvärdet är satt till noll.
- **Areal** – Tomtens totala markareal.
- **Ägarslag** – Redovisas med siffra, som här anges i parentes, om ägaren är privatperson (0), aktiebolag (49), handelsbolag/kommanditbolag (31), utländsk juridisk person (96), kommun (82), ekonomisk förening (51), bostadsrättsförening (53), övrig stiftelse och fonder (72) eller dödsbo (91).
- **Nybildningsdatum** – Vilket datum som fastigheten skapades.
- **Lagfartsdatum** – Vilket datum som den nuvarande ägaren fick lagfart på fastigheten.
- **Kommun** – Vilken kommun som fastigheten finns i.

Första steget i urvalsprocessen blev att ta bort alla fastigheter med typkoden 211 så att endast fastigheter med typkoden 210 erhöles. Detta gjordes eftersom arbetet endast undersöker småhus för permanentboende, fritidsbebyggelse motverkar inte bostadsbristen på permanenta bostäder. Det kan också nämnas att antalet fastigheter taxerade med typkoden 211 var förhållandevis lågt jämfört med typkoden 210.

I nästa gallring var tanken att ge fastighetsägarna rimlig tidsram för att bebygga sina fastigheter alternativt sälja dem för att nästkommande ska kunna bebygga. De tider som gallrades efter var tiden för lagfart och tiden för nybildning av fastigheten. En fastighetsägare skulle alltså haft fastigheten i sin ägo en viss tid för att komma med i undersökningen, det är inte rimligt att anta att en fastighetsägare i samtliga fall skaffar sig en obebyggd tomt för att omedelbart bebygga eller sälja den. Många faktorer kan spela in till varför en ägare håller sig passiv ett tag. En annan aspekt till val av tidsram var när den senaste omfattande taxeringen av småhusfastigheter skedde. När ny bebyggelse sker på en obebyggd fastighet ska en särskild fastighetstaxering göras enligt lag, en sådan taxering görs varje år då inte en omfattande fastighetstaxering görs och syftar till att kontinuerligt hålla taxeringen uppdaterad. Men med risk för att alla nybyggnationer inte fångas upp av den särskilda taxeringen av olika skäl blev det i arbetet att gallringen skulle gå minst så långt tillbaka i tiden att en omfattande taxering gjorts för fastigheterna. Den senaste omfattande fastighetstaxeringen gjordes år 2012 och därmed sattes kriteriet att inga fastigheter skulle bytt ägare eller nybildats senare än år 2012.

En tidsram på strax över ett år ansågs dock allt för kort och tidsramen sattes istället till fyra år. Gallringen blev att den lagfarne ägaren ska ha ägt fastigheten i minst fyra år och att fastigheten ska ha existerat i mer än fyra år. Fyra år valdes som gräns eftersom det ansågs vara en rimlig tidsram för att fastighetsägare som velat bebygga skulle hunnit göra så. Vidare så handlar detta arbete om varför just gammal tomtmark inte bebyggs och av denna anledning ville tidsramen inte minskas till under fyra år. Resultatet av gallringen med avseende på tiden redovisas i tabell 1.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

	Malmö	Lund	Eslöv
Över 4 år (gammal tomtmark)	167	78	124
Under 4 år (ny tomtmark)	392	293	126
Totalt	559	371	250
<i>Bortfall</i>	70 %	79 %	50 %

Tabell 1 Gallring på fyra år gamla lagfartsdatum och nybildningsdatum

3.1.2 Fältundersökning av Malmös kommun

När fastigheter inom Malmös kommun studerades upptäcktes att minst fem stycken var bebyggda i verkligheten, trots att de i fastighetsregistret var taxerade som obebyggda och med byggnadsvärde noll. Detta upptäcktes på grund av lokalkännedomen av områdena där fastigheterna var belägna. För att bättre komma underfund med vilka fastigheter som faktiskt var obebyggda gjordes en fältundersökning där planen var att åka till 73 olika adresser i Malmös kommun för att göra en okulär undersökning, av dessa undersöktes totalt 55 stycken. Samtliga fastigheter som var med i undersökningen misstänktes vara bebyggda trots att de i fastighetsregistret redovisade ett taxerat byggnadsvärde på noll kronor, detta kan utläsas ur taxeringsdelen i fastighetsregistret. Anledningen till att de ändå misstänktes vara bebyggda var eftersom de under byggnadsdelen i fastighetsregistret redovisade att byggnad för småhusändamål fanns på fastigheten, alternativt att registerkartan visade att fastigheten var bebyggd. Om något av dessa kriterier dök upp på en fastighet togs fastigheten med i undersökningen. Det ska nämnas att fastigheter med endast redovisad komplementbyggnad även undersöktes eftersom de ansågs intressanta då de möjligen kan ha fått fel klassificering i fastighetsregistret. Denna undersökning tog heller inte notis till om fastigheterna var planlagda eller inte eftersom det ansågs intressant att få en större bild av vilka fastigheter som var felaktigt taxerade i fastighetsregistret. Undersökningen redovisas i bilaga 2 och nedan kommer en förklaring av de olika kolumnerna i bilagan:

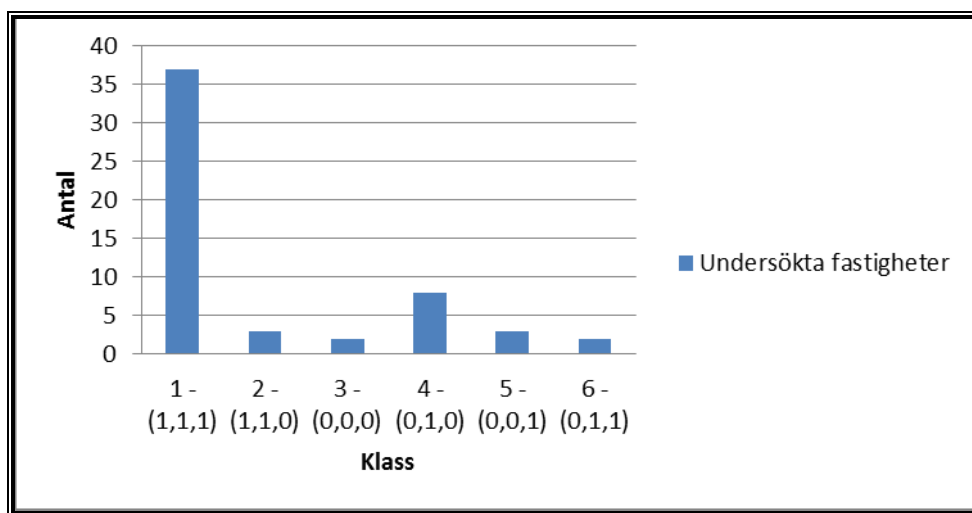
- **Numrering** – Av integritetsskäl visas inte fastigheternas respektive adresser, istället har varje fastighet tilldelats ett ordningsnummer.
- **Bebyggd** - Fastigheterna som undersöktes tilldelades en etta under kolumnen om de under den okulära undersökningen bedömdes som bebyggda med permanentbostad. Om fastigheten inte var bebyggd eller endast bebyggd med komplementbyggnad tilldelades en nolla. För fastigheter som var med på listan men som aldrig blev undersökta tilldelades kommentaren ej undersökt.
- **FR Byggnadsdel** – Om fastigheten hade en redovisad byggnad för småhus i fastighetsregistrets informationsdel *Byggnad* tillgavs en etta i denna kolumn. I annat fall tillgavs en nolla och en kommentar i kolumnen **Övrigt** för vad det angivna ändamålet för den befintliga byggnaden var.
- **FR Registerkarta** – Om fastigheten hade en redovisad permanentbostad på registerkartan i fastighetsregistret tilldelades en etta i denna kolumn. I annat fall tilldelades en nolla, det vill säga då ingen byggnad eller endast komplementbyggnad redovisades.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

- **Klassificering** – Som kombination av kolumnerna **Bebyggd**, **FR Byggnadsdel** och **FR Registerkarta** erhöles sex olika klassificeringar:
 -1
Av kombinationen ett, ett, ett. Fastigheten är bebyggd i verkligheten, har ett registrerat småhus i fastighetsregistrets informationsdel *Byggnad* och har en redovisad permanentbostad på registerkartan.
 -2
Av kombinationen ett, ett, noll. Fastigheten är bebyggd i verkligheten, har ett registrerat småhus i fastighetsregistrets informationsdel *Byggnad* och har inte en redovisad permanentbostad på registerkartan.
 -3
Av kombinationen noll, noll, noll. Fastigheten är inte bebyggd i verkligheten, har inte ett registrerat småhus i fastighetsregistrets informationsdel *Byggnad* och har inte en redovisad permanentbostad på registerkartan. Denna kategori blir möjlig eftersom fastigheter med endast redovisad komplementbyggnad också togs med i undersökningen.
 -4
Av kombinationen noll, ett, noll. Fastigheten är inte bebyggd i verkligheten, har ett registrerat småhus i fastighetsregistrets informationsdel *Byggnad* och har inte en redovisad permanentbostad på registerkartan.
 -5
Av kombinationen noll, noll, ett. Fastigheten är inte bebyggd i verkligheten, har inte ett registrerat småhus i fastighetsregistrets informationsdel *Byggnad* och har en redovisad permanentbostad på registerkartan.
 -6
Av kombinationen noll, ett, ett. Fastigheten är inte bebyggd i verkligheten, har ett registrerat småhus i fastighetsregistrets informationsdel *Byggnad* och en redovisad permanentbostad på registerkartan.
- **Övrigt** – Anger om några andra intressanta upptäckter gjordes på fastigheterna. En intressant aspekt var den registrerade entrétypen för fastigheterna.

3.1.2.1 Resultat av fältundersökning

Undersökningen utfördes för att bättre kunna göra en riktig bedömning av vilka fastigheter som i verkligheten var att betrakta som obebyggd tomtmark. I figur 3 visas resultatet av undersökningen av de 55 fastigheter som undersöktes, med givna klassificeringar.



Figur 3 Fältundersökning av fastigheter i Malmös kommun, indelning i sex olika klasser

Av figur 3 kan utläsas att av de 55 undersökta fastigheterna som misstänktes vara bebyggda så var totalt sett 40 stycken faktiskt det. Detta resultat fås genom addering av klasserna ett och två som båda redovisar bebyggda fastigheter. Av dessa bebyggda fastigheter visade det sig att 37 stycken var redovisade både under fastighetsregistrets byggnadsdel och på registerkartan medans tre stycken fanns redovisade i byggnadsdelen men inte på registerkartan. En mycket intressant aspekt som stöttes på var vilken entrétyp som fanns redovisad under informationsdelen *Byggnad*. För alla fastigheters byggnader av klassen ett, förutom för tre stycken, var den angivna entrétypen *bostadsadress med registrerad lägenhet*. För samtliga i klass två var den angivna entrétypen *bostadsadress med registrerad lägenhet*. Endast tre av de totalt 40 bebyggda fastigheterna angav entréklassen *bostadsadress*, det vill säga utan tillägget *med registrerad lägenhet*. Detta kan jämföras med de samtliga obebyggda klasserna tre till sex där ingen angav entrétypen *bostadsadress med registrerad lägenhet*, däremot angav nio av de femton obebyggda fastigheterna entrétypen *bostadsadress*.

Byggnaderna som fanns registrerade på fastigheterna i klass tre hade ändamålet *komplementbyggnad* och saknade entrétyp. På plats kunde konstateras att några permanentbostäder inte fanns på dessa fastigheter.

Byggnaderna för fastigheterna i klass fyra hade redovisad entrétyp *bostadsadress* för åtta av nio fastigheter, den sista fastigheten saknade uppgifter om entrétyp. Samtliga redovisade ingen byggnad på registerkartan men hade registrerad byggnad i

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

informationsdelen *Byggnad* med ändamålet *småhus*. Samtliga fastigheter var obebyggda.

Byggnaderna för fastigheterna i klass fem saknade alla uppgifter om entrétyp och hade ändamålet *ospecificerat*, men enligt registerkartan var de bebyggda med permanentbostäder. Samtliga fastigheter var obebyggda.

De två fastigheterna i klass sex redovisade på registerkartan att de var bebyggda med permanentbostäder och hade redovisad entrétyp *bostadsadress* i informationsdelen *Byggnad*. Ena fastighetens byggnad redovisade ändamålet *ospecificerat* och var obebyggd. Andra fastighetens byggnad redovisade ändamålet *småhus* och på plats kunde konstateras att där fanns en byggnad. Men byggnaden var mycket liten till ytan, cirka 40 m² vilket var klart under normalytan för omgivningen och det syntes att det var ett förfallet hus. Byggnaden understeg troligtvis 50 000 kronor i byggnadsvärde.

En bra riktlinje kunde därmed dras för att göra en god bedömning om en fastighet var bebyggd eller ej. I första hand sågs till entrétypen, om den angav *bostadsadress med registrerad lägenhet* fick fastigheten anses vara bebyggd. Samtliga fastigheter som hade denna angivna entrétyp var bebyggda. Om entrétypen endast angav *bostadsadress* ansågs fastigheten ändå vara bebyggd om registerkartan redovisade att en permanentbostad fanns samt om ändamålet i fastighetsregistret var angivet för *småhus*. En risk som medföljde blev dock att ett fallfärdigt hus klassades som funktionsduglig. En indikator på att huset är förfallet är att det taxerade byggnadsvärdet är noll, men som denna undersökning visat så berättar taxeringsvärdet inte alltid hela sanningen. Fallfärdiga hus blir enligt riktlinjen svåra att träffa rätt på.

En anledning till att fastigheter i vissa fall är bebyggda men har noll i taxerat byggnadsvärde kan vara att Skatteverket inte hunnit ge nytt taxeringsvärde för nya byggnader men att kommunen har hunnit lägga in det i byggnadsdelen i fastighetsregistret, se bilaga 3. Kommunen har tillsammans med Lantmäteriet rätten att föra in uppgifter om fastigheters beteckning, adress och belägenhet i fastighetsregistrets byggnadsdel.¹⁶⁸

3.1.2.2 Tillämpning på kommuner

Riktlinjen för att bedöma vilka fastigheter som faktiskt var bebyggda tillämpades på samtliga fastigheter som erhållits efter gallringen i avsnitt 3.1.1. Antalet fastigheter som var att betrakta som bebyggda och andelen som de utgjorde av underlaget framgår av tabell 2. Märk väl att antalet fastigheter som var att anse som bebyggda inom Malmös kommun översteg de 40 fastigheter som sågs vara bebyggda i fältundersökningen.

¹⁶⁸ Förordning (2000:308) om fastighetsregister 62-63 §§

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

	Malmö	Lund	Eslöv
Obebyggda	109	68	114
Bebyggda	58	10	10
Totalt	167	78	124
<i>Bortfall</i>	35 %	13 %	8 %

Tabell2 Tillämpning av framtagen riktlinje för att bedöma om fastigheter var bebyggda eller ej

3.1.3 Plangallring

Till sist gjordes en gallring så att endast fastigheter med planer som vunnit laga kraft togs med i undersökningen. Detta för att följa avgränsningarna som gjorts för arbetet. Planer som godkändes var detaljplaner, stadsplaner och byggnadsplaner. Anledningen till att bara dessa planer godkändes var för att endast dessa ger klara bestämmelser för hur byggnation får ske, gamla stadsplaner och byggnadsplaner är att jämföra med dagens detaljplaner. Planer som områdesbestämmelser och liknande ger endast en fingervisning om hur byggnation får ske och ger ingen garanterad bygggrätt när den upprättats. Därför valdes att endast detaljplaner och jämförda planer skulle godkännas för denna undersökning. Antalet fastigheter som var utan godkänd plan och hur stor andel de utgjorde framgår av tabell 3.

	Malmö	Lund	Eslöv
Med plan	84	52	68
Utan plan	25	16	45
Totalt	109	68	113
<i>Bortfall</i>	23 %	21 %	40 %

Tabell 3 Gallring av fastigheter som inte omfattades av detaljplan, stadsplan eller byggplan

Resultatet efter samtliga gallringar gav ett slutgiltigt underlag för vidare undersökningar på 84 fastigheter i Malmös, 52 i Lunds och 68 i Eslövs kommun. Totalt sett 204 fastigheter inom Stormalmö.

3.2 Undersökning av fastigheter och detaljplaner

I denna del har vidare undersökning gjorts av de 204 fastigheter som togs fram genom gallringen. Olika delundersökningar har gjorts för att se vilka typer av fastigheter som är obebyggda och vilka anledningarna kan vara till att de fortfarande är obebyggda.

I första delen gjordes en undersökning av de obebyggda fastigheternas förutsättningar i form av vilka som ägde fastigheterna samt vid vilken tidpunkt fastigheterna förvärvats.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

I andra delen gjordes en genomgång av de gällande planerna för de obebyggda fastigheterna. Undersökningen omfattade hur gamla planerna var, vilken byggrätt som medgavs och om planerna var svårtolkade.

I tredje och sista delen gjordes en enkätundersökning för att få fastighetsägarnas version om varför de inte bebyggt eller sålt sina fastigheter.

3.2.1 Fastigheter

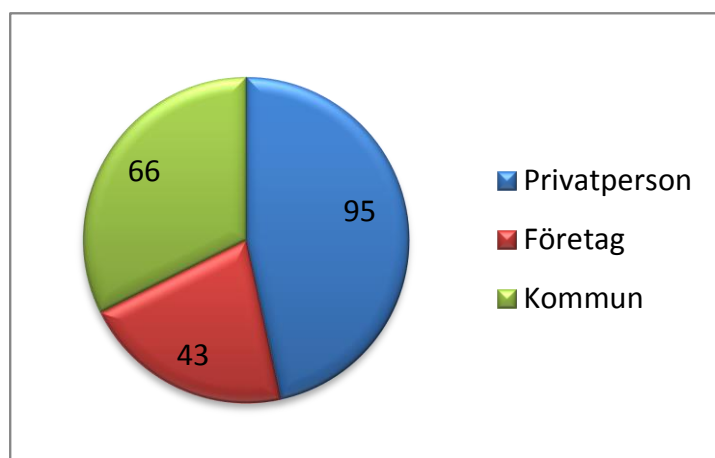
3.2.1.1 Ägarkategorier

Först studerades vilka ägarna var till de 204 fastigheterna. Ägarna delades upp i tre olika kategorier, nämligen privatperson, företag och kommun. Till gruppen företag fanns olika typer av juridiska former men för att ge en överskådlig bild slogs de samman till en och samma grupp. Tabell 4 nedan visar antalet fastigheter i de olika ägarkategorierna för var och en av de tre kommunerna.

	Privatperson	Företag	Kommun
Malmö	55	8	21
Lund	20	29	3
Eslöv	20	6	42

Tabell 4 Indelning i ägarkategorier för fastigheterna i undersökningen

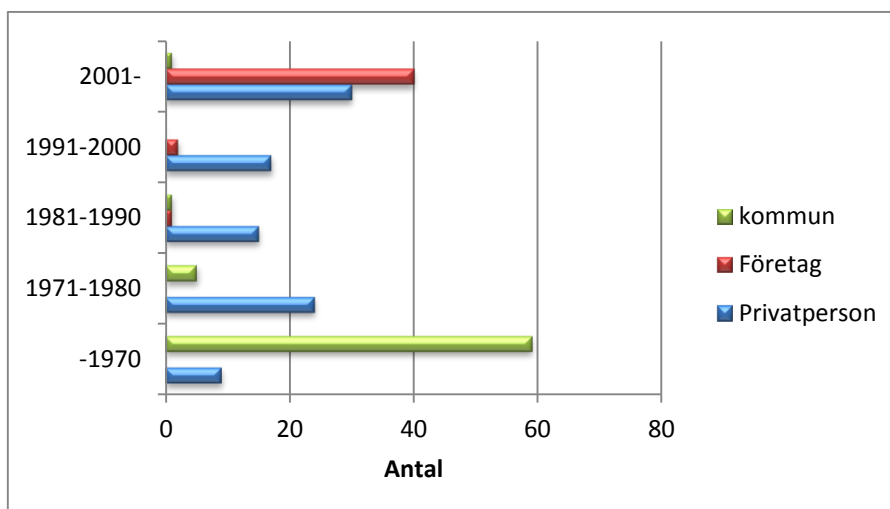
Tabell 4 visar en tydlig skillnad i ägarfördelning av tomtmark i de tre kommunerna. I Malmös kommun var den största andelen fastigheter ägda av privatpersoner, därefter kommunägda och endast en liten del var företagsägda. För Eslövs kommun ägdes största andelen av kommunen, sedan privatpersoner och sist även här av företag. I Lunds kommun var däremot företag den grupp som ägde flest fastigheter, sedan kom privatpersoner och sist kommunen. I figur 4 nedan ges en sammanslagen bild av hur fördelningen i ägarkategorier såg ut för de tre kommunerna. Privatpersoner var den klart största ägarkategorin, därefter kom kommun och sist företag.



Figur 4 Sammanslagning av ägarkategorierna för Malmös, Lunds och Eslövs kommun

3.2.1.2 Tidpunkt för förvärv

Nästa undersökning gick ut på att se hur lång tid fastigheterna varit i samma ägares hand. Figur 5 nedan visar en sammanställning över när fastigheterna i samtliga tre kommuner förvärvats, indelat efter vilken ägarkategori de tillhör. Samma indelning i ägarkategorier användes som i avsnitt 3.2.1.1. Figuren visar att kommunen gjort de flesta av sina förvärv före år 1970, därefter har endast ett fåtal köp gjorts. Företagen däremot har gjort de flesta av sina förvärv efter år 2000 och är den grupp som ägt sina fastigheter kortast tid. Förvärv gjorda av privatpersoner är mer jämt utspridda över tiden.



Figur 5 Diagram som visar tidpunkt för förvärv av fastigheter indelat efter ägarkategorier

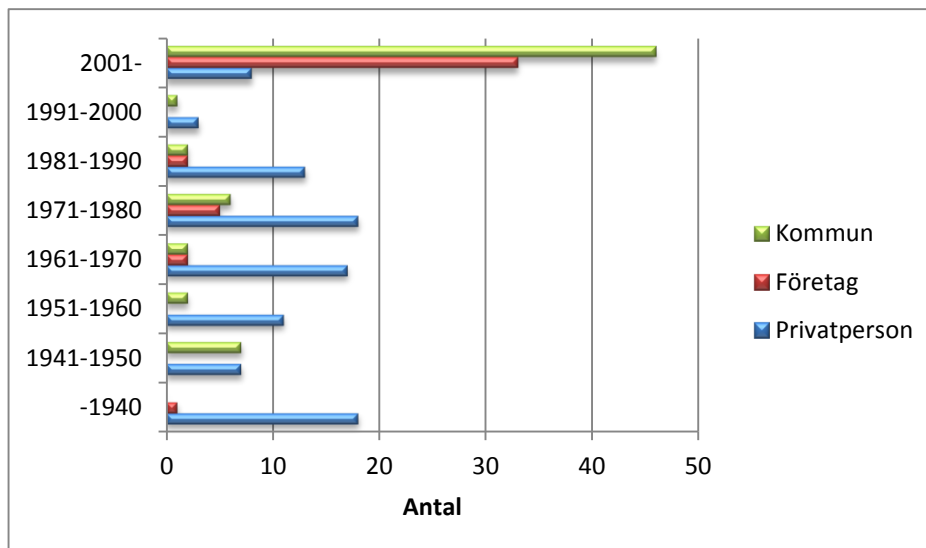
3.2.2 Detaljplaner

Undersökningen av de 204 fastigheternas planer gjorde att totalt 95 planer studerades, eftersom många fastigheter berördes av samma plan. Tanken var att försöka hitta hinder mot att byggnation kommer till stånd genom att se till aspekterna, planernas ålder och genomförandetidens utgång, byggrätten som planerna tillät och om planerna var svårtolkade. I bilaga 4 listades nedanstående attribut för respektive fastighet. Utöver dessa listades i arbetet kolumner för att bedöma om planerna var svårtolkade. Men på grund av att ytterligare en bilaga skulle krävas för att redovisa detta och eftersom inte mycket påträffades utelämnas redovisning av dessa kolumner.

- **Numrering** – Samma numrering som användes i bilaga 1 över de 204 fastigheterna.
- **Plantyp** – Beskriver vilken typ av plan som fastigheten berörs av: *dp* står för detaljplan, *s* står för stadsplan och *b* står för byggnadsplan.
- **Uppfördes** – Talar om vilket år gällande plan uppfördes.
- **Genomförandetid ut?** – Talar om ifall genomförandetiden har gått ut eller ej, *Ja* betyder att den har gått ut och *Nej* betyder att den inte har gått ut.
- **Plannamn** – Talar om vad planen heter.
- **Byggnadshöjd** – Anger tillåten byggnadshöjd som planen medger.
- **Våningsantal** – Anger antalet våningar som planen medger.
- **Exploateringsgrad** – Anger den tillåtna exploateringen av tomtmarken som planen medger. Exploateringsgraden anger den byggnadsyta som permanentbostad får uppta av tomtens yta, garage och dylikt är inte medräknat i denna yta. Redovisas i antingen % eller m^2 beroende på vad planen angett för enhet.
- **Tillåten Byggnadsarea** – Anger den area som tomt får bebyggas med permanentbostad, garage och dylikt är inte medräknat i denna area. Se avsnitt 3.2.2.2.
- **Övrigt** – Ytterligare saker som påträffades vid undersökningen skrevs in i denna kolumn. Denna kolumn kommer inte att redovisas i arbetet eftersom den mest användes som egna minnesnoteringar.

3.2.2.1 Upprättande- och genomförandetider

Genom en jämförelse mellan kolumnen för *ägarlag* i bilaga 1 och kolumnen *uppfördes* i bilaga 4 erhöles följande diagram i figur 6.



Figur 6 Jämförelse av ägarlag och tiden för när fastigheternas planer upprättades

Ur diagrammet kan utläsas att kommun och företag båda äger klart mest mark i områden där planer är som nyast, från år 2001 och framåt. Privatpersoner har inte någon klart utstickande stapel utan äger mark mer jämt fördelat i områden med både gamla och nya planer.

Starkt kopplat till figur 6 är genomförandetiderna för planerna, vilka redovisas i bilaga 4. Genom att jämföra ägarlagen för fastigheterna och genomförandetidernas utgång för planerna kunde ses hur många fastigheter som berördes av en plan vars genomförandetid hade gått ut fördelat på de olika ägarlagen. För kommunens fastigheter hade genomförandetiden för de gällande planerna gått ut i 32 % av fallen. För företagens fastigheter gällde motsvarande att 31 % hade gått ut och slutligen för de privatpersonägda fastigheterna hade 95 % av genomförandetiderna gått ut.

3.2.2.2 Byggrätt

Av de 204 fastigheter som undersöktes kunde tillåten byggnadsarea utläsas för 193 av dem. Byggnadsytan kunde tas fram på tre olika sätt och redovisas i bilaga 4 under kolumnen *tillåten byggnadsarea*:

- Tillåten exploatering angavs i procent. Detta multiplicerades med fastighetens area.
- Tillåten exploatering angavs i maximalt tillåten byggnadsyta i kvadratmeter per fastighet. Detta värde kunde användas rakt av.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

- Hela fastigheten bestod av prick- eller plusmark utom just det markområde som fick bebyggas med bostad. En uppskattad exploateringsgrad gjordes då i procent och multiplicerades med fastighetens area.

Genom att se till kolumnen *tillåten byggnadsarea* tillsammans med kolumnerna *våningsantal* och *byggnadshöjd* kunde en bedömning göras om vilken byggrätt, mätt som bostadsarea, som medgavs. Den genomsnittliga bostadsarean i landet är 124 m² för småhus. Den framtagna byggnadsarean i undersökningen är inte densamma som bostadsarean. Bostadsarea kan omfattas av arean för flera våningar men byggnadsarea är endast den area som byggnaden upptar av tomtens area. För många fastigheter tillåts mer än en våning vilket gör att bostadsarean blir större än den angivna byggnadsarean. Exempelvis ger en tillåten byggnadsarea, där byggnaden får byggas i två plan, en bostadsarea på två gånger byggnadsarean minus arean för det som inte utgör bostadsutrymme, så som väggar. Men i detta arbete kommer den tillåtna byggnadsarean att ses som likställt med tillåten bostadsarea. Bedömningen av tillåten bostadsarea gjordes genom att tillåtna 1-plan blev tillåten byggnadsarea rakt av, 1,5-plan blev tillåten byggnadsarea gånger 1,5 och tillåten 2-plan blev tillåten byggnadsarea gånger två. Med detta görs en rimlighetsbedömning utifrån tillåten byggnadshöjd, är exempelvis tillåten byggnadshöjd 3,5 m och 2-plan tillåts räknades tillåten bostadsarea som 1,5-plan. Det går nämligen inte att bygga ett fullt 2-planshus med en byggnadshöjd på 3,5 m.

För samtliga fastigheter utom för sju var den tillåtna byggnadsarean över 124 m². För tre av de sju fastigheter som understeg 124 m² medgavs cirka 42 m², 52 m² respektive 95 m² tillåten bostadsarea. De andra fyra fastigheternas bostadsarea var endast marginellt understigande 124 m². För sex fastigheter kunde byggnadsarean inte utläsas på grund av att antingen uppgifter om tillåten exploatering saknades eller att karta eller beskrivning saknades i arkivet. För sju fastigheter var bebyggelse enligt plan inte möjlig på grund av att fastigheterna var utlagda som prickmark, parkmark eller liknande.

För tre av de 193 fastigheter vars byggnadsarea gick att utläsa var tillåten byggnadshöjd inte angiven i plan. Alla dessa tre fastigheter medgav dock endast en våning. För 18 av de 193 fastigheterna var tillåten våningsantal inte angivet i plan. Men för samtliga 18 fastigheter framgick vilken maximal byggnadshöjd som tillåts. Därmed gick det att utläsa byggnadsarean och bostadsarean även för dessa fastigheter.

Den tillåtna arean gick alltså att utläsa i de flesta fall, men vad som anses vara en attraktiv byggrätt är subjektivt och beror på fastighetsägarnas preferenser. Men att inte få bygga större än 52 m² kan knappast anses attraktivt för permanentbostad.

3.2.2.3 Svårtolkade planer

För att vidare undersöka om planerna kunde stå som hinder mot bebyggelse gjordes en undersökning för att se om byggrätterna var svåra att utläsa från dem. Denna undersökning inriktade sig endast på att se till de bestämmelser som berörde byggrätten för småhus och inte övriga planbestämmelser som berörde exempelvis parkmark, industriområden, vägar etc. De faktorer som undersöktes var:

- Hänvisning till lagparagraf, alternativt annan dokumentation för att exempelvis bygga handikappanpassat. Alltså att fastighetsägaren måste gå till annan källa än planen för att se vilken byggrätt som medges.
- Otydlig karta kan vara ett hinder om den är gammal och inte uppdaterad då den inte längre visar området så som det ser ut idag. Kartan skulle även kunna vara svår att läsa på grund av att den är i dåligt skick.
- Restriktion av bestämmelse saknas och överläts till byggnadsnämnden att avgöra i enskilda fall. Detta hinder omfattar inte den vanligt förekomna bestämmelsen att byggnadsnämnden har rätt att tillåta mindre avvikelser angående exempelvis huvudbyggnads avstånd till granne, byggnadshöjd och taklutning.

Av de 204 fastigheter som undersöktes berördes 21 stycken av någon typ av hänvisning till lagparagraf eller annan dokumentation. Dock ska sägas att av dessa 21 fastigheter låg 15 inom samma område och berördes av en och samma plan. Denna plan antogs tack vare att ett exploateringsavtal kommit till stånd mellan kommun och företag där företaget åtagit sig att bygga utefter planen. Det var alltså företaget som skulle bygga enligt planen och därmed räcker det med att företaget förstår vad planen säger. Hänvisning i planen gjordes till BVF 12 § gällande handikappanpassning. Resterande sex fastigheter hade hänvisning till byggnadsordning, anvisning till handikappanpassat boende samt BL 38 §.

Av de 204 fastigheterna berördes sju stycken av en otydlig karta. Otydligheten bestod i felaktiga kvartersnamn och att området på kartan inte stämde överens med hur området såg ut i verkligheten idag.

Av de 204 fastigheterna berördes 14 stycken av att en restriktion överläts till byggnadsnämnden att avgöra. Dessa restriktioner innefattade uppförande av garage, takbrytning, byggnation på prickmark, inredning av vind samt fasadmaterial av trä.

3.3 Utformning av enkät

Det finns olika sätt att samla in material till en undersökning och enkät är ett bra sätt om det är många som ska tillfrågas. En enkät behöver heller inte ge upphov till ytliga frågor eftersom frågorna kan hållas öppna utan svarsalternativ. Däremot är det svårt att ställa följdfrågor till enkätfrågor eftersom det skulle kräva uppföljning av

enkätsvaren i form av intervjuer.¹⁶⁹ Frågorna som ställs på enkäten måste alltså vara så pass väl utformade att det inte krävs uppföljning av dem för att goda resultat ska kunna erhållas. Frågorna ska inte heller kunna tolkas på flera olika sätt, de som svarar ska kunna förstå frågorna samtidigt som frågorna ska belysa problematiken som arbetet behandlar. Frågorna ska vara enkla att besvara och den förfrågade ska förstå varför just denne har fått enkäten. På detta sätt ökas svarsfrekvensen och ett tydligt underlag erhålls för att välmotiverade slutsatser ska kunna dras.¹⁷⁰

Folk är oftast villiga att lägga en halvtimme på att besvara en enkät.¹⁷¹ För att få in många svar är uppställningen av frågorna av stor vikt. Enkäten ska se tilltalande ut med tillräckligt utrymme för kryssrutor och fria svar så att den som fyller i enkäten inte behöver kämpa med att skriva smått.¹⁷² Ett medföljande brev bör också finnas så att den som ska fylla i enkäten blir motiverad. Det som bör finnas med i detta brev är:

- Vilka som utger enkäten
- Syftet med själva undersökningen
- Vilka som blir tilldelade enkäten
- Hur lång tid enkäten tar att besvara
- I vilket område enkäten skickas
- Vad som händer med svaren
- När rapporten blir klar och hur de tillfrågade kan ta del av den¹⁷³

Bundna svarsalternativ på frågor är bra på så sätt att de är lätta för den tillfrågade att besvara och svaren är lätta att sammanställa. Dock finns det vissa nackdelar, i och med att endast ett kryss i en ruta behöver sättas kan det leda till mindre genomtänkta svar. Dessutom styrs tankarna mot svarsalternativen vilket även det kan leda till mer missvisande svar.¹⁷⁴ Öppna frågor ger motsatsvis den tillfrågade stort utrymme för att själv tänka igenom svaret. Men det sätter krav på den tillfrågade att själv formulera svaret vilket kan göra arbetet med att tolka och sammanställa alla enkätsvar svårt. Svaret på en fråga kan dessutom bli hur långt som helst, det gäller då att utforma enkäten så att endast utrymme ges för ett så pass långt svar som vill fås.¹⁷⁵

3.4 Enkätundersökning

För att enkätundersökningen till fastighetsägarna skulle bli så bra som möjligt togs god tid för att komma fram till vilka frågor som ville belysas och utformningen av enkäten. Eftersom frågorna skulle ställas till olika målgrupper med olika förutsättningar utformades enkäterna lite annorlunda till var och en av grupperna.

¹⁶⁹ Kylén, Jan-Axel, *Att få svar*, upplaga 1, 2004, Bonniers, Vellinge, s. 10

¹⁷⁰ Kylén, Jan-Axel, 2004, s. 12

¹⁷¹ Ibid., s. 53

¹⁷² Ibid., s. 55

¹⁷³ Ibid., s. 59

¹⁷⁴ Ibid., s. 71

¹⁷⁵ Ibid., s. 61

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Indelningen i grupper blev den samma som använts tidigare, privatpersoner, företag och kommuner. Privatpersoner misstänktes inte vara lika insatta i vad detaljplanerna medgav för byggrätter på deras fastigheter samt att de kunde ha personliga anledningar som inte var ekonomiskt rationella till varför de inte bebyggt eller sålt sina fastigheter. Företag antogs vara mer insatta i medgivna byggrätter och antogs endast ha ekonomiskt rationella eller juridiska anledningar till varför deras fastigheter inte bebyggt eller sålts. Kommuner antogs sälja sina fastigheter så fort de kunde till exploatörer, antingen privatpersoner eller företag, eftersom fastigheterna har sitt högsta obebyggda värde i tomtmark. De förväntades inte bebygga fastigheterna med småhus i egen regi.

Då det var fråga om individuella anledningar till varför tomtmark inte bebyggt var det svårt att utforma enkäter med få svarsalternativ så att raka och tydliga resultat kunde erhållas, det skulle i så fall snarare bli missvisande. Frågorna gjordes så att de täckte upp de största hindren som kunde komma på samt mer ingående frågor kring hinder kopplade till detaljplan och bygglov. Enkäter skickades ut till privatpersoner och företag eftersom dessa var så många i antalet att intervjuer med samtliga inte ansågs genomförbart. Till de berörda fastighetsägarna skickades ett förklarande brev med posten innehållandes arbetets syfte och hur undersökningen gick till, se bilaga 5. Med brevet medföljde enkäten samt svarskuvert, enkäten till privatpersoner kan ses i bilaga 6 och till företagen i bilaga 7. Till de tre kommunerna skickades istället frågor via mail eftersom det var osäkert till vilken postadress som dessa skulle skickas till. Mailet som skickades kan ses i bilaga 8.

Enkätfrågorna var i stort sett liknande för privatpersoner och företag, det som skiljde dem åt var en del av svarsalternativen. För privatpersoner lades dessutom en extra fråga till rörande medgiven byggrätt. Nedan följer en beskrivning av enkätfrågornas och mailfrågornas utformning.

3.4.1 Frågor

3.4.1.1 Privatpersoner

Fråga 1 - Är fastigheten/fastigheterna bebyggd/bebyggda idag?

Denna fråga var gemensam för både privatpersoner och företag. Syftet med frågan var att ta reda på om fastigheterna som efterfrågades var bebyggda, obebyggda eller om byggnation pågick. Bredvid alternativen ställdes även frågan för hur många av de efterfrågade fastigheterna som berördes av de tre möjliga alternativen. Detta eftersom flera fastighetsägare ägde mer än en obebyggd fastighet.

Fråga 2 - Av vilken anledning förvärvade du/ni fastigheten/fastigheterna?

Denna fråga skiljde sig åt avseende svarsalternativen mellan privatpersoner och företag. Anledningen var att företag endast antogs förvärva mark i vinstsyfte medans privatpersoner inte alltid förutsattes ha en lika klar strategi för sitt förvärv. Alternativ gavs efter vad som antogs vara mest förekommande situationer:

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

- **För att bebygga med småhus** – En ekonomisk och personlig anledning, beroende på om fastigheten är tänkt att säljas eller användas som egen bostad efter avslutad byggnation.
- **Som ett investeringsobjekt** – En ekonomisk anledning om fastighetens värde tros stiga, en placering av kapital i fast egendom.
- **Gåva/arv** – En vanligt förekommande anledning att få en fastighet i sin ägo.
- **För att hindra annan från att bebygga** – En personlig anledning, viljan att styra bebyggelseutvecklingen i sin närhet. Var en vanligt förekommande anledning i tidigare gjord undersökning.¹⁷⁶
- **Annat skäl** – Utrymme för att kunna ange ett annat skäl än de uppräknade alternativen. Svar som erhöles här slogs ihop med likartade svar för att lättare kunna hantera materialet vid kommande analys.

Frågan var intressant för att jämföra med kommande frågor för att se till fastighetsägarnas beteende. Fanns det något samband mellan anledning till förvärv och anledning till varför fastigheterna inte blivit bebyggda eller sålda?

Fråga 3 - Känner du/ni till vilken byggrätt som medges för fastigheten/fastigheterna?

För att vidare undersöka om detaljplanerna var svårtolkade togs denna fråga med i enkäten till privatpersoner. Den togs däremot inte med i enkäten till företag eftersom den ansågs onödig i och med att någon i företaget torde ha koll på denna fråga. Frågan ställdes som en ja eller nej fråga.

Fråga 4 - Vad är anledningen till att byggnation inte har skett på din/er fastighet/fastigheter?

Denna fråga var gemensam för både privatpersoner och företag, med undantag för en formulering av ett svarsalternativ. Frågan var den första av tre frågor som verkligen gav sig in på kärnan i arbetet. Svarsalternativen var sådana som ansågs intressanta utifrån arbetets synvinkel med kopplingar till detaljplan, bygglov, kapital och utebliven intention om att bygga:

- **Planering för bebyggelse pågår (bygglov ej sökt)** – Om fastighetsägaren har för avsikt att bebygga inom en snar framtid men ännu ej sökt bygglov. Byggnation skulle då troligtvis komma till stånd inom en snar framtid, förutsatt att några hinder med bygglov inte uppstod.
- **Inväntar besked om bygglov (ej överklagat)** – Om fastighetsägaren skulle kommit ett steg längre och faktiskt sökt bygglov och bygglovet inte heller överklagats. Byggnation förväntades då inom kort att påbörjas.
- **Bygglov har överklagats** – Om fastighetsägaren har sökt bygglov men inte kunnat påbörja byggnation eftersom bygglovet överklagats. En situation som kan leda eller har lett till att ett från fastighetsägaren önskat byggnadssätt inte tillåts, beroende på om överklagningsprocessen är klar eller inte.

¹⁷⁶ Jonsson, Linda & Spångberg, Cecilia, 2011, s. 23

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

- **Detaljplanen behöver ändras** – Om fastighetsägaren är intresserad av att bebygga eller sälja sin fastighet men låter bli på grund av en oattraktiv detaljplan. Planen kan då fungera som ett hinder mot ett attraktivt byggnadssätt och därmed värdesänkande för fastigheten.
- **För höga byggkostnader** – Om fastighetsägaren är intresserad av att bebygga sin fastighet men saknar kapital att göra så. En situation som länge kan vara ett hinder mot att bebyggelse sker eftersom det är mycket kapital som behövs för att bygga ett småhus.
- **Har aldrig haft för avsikt att bebygga** – Om fastighetsägaren aldrig haft för avsikt att bebygga fastigheten med ett småhus. En situation som på lång sikt kan vara ett hinder mot att bebyggelse sker.
- **Annat skäl** - Utrymme för att kunna ange ett annat skäl än de uppräknade alternativen. Svar som erhöles här slogs ihop med likartade svar för att lättare kunna hantera materialet vid kommande analys.

Fråga 5 - Vad är anledningen till att du/ni inte sålt fastigheten/fastigheterna om byggnation inte kommit till stånd?

Denna fråga lämnades öppen eftersom anledningarna förväntades vara mycket spridda och därmed svåra att ge svarsalternativ på. Frågan var intressant eftersom det var ett av huvudproblemen som arbetet behandlade, nämligen varför fastighetsägare inte säljer fastigheter som de inte bebygger. Svar som erhöles här slogs ihop med likartade svar för att lättare kunna hantera materialet vid kommande analys.

Fråga 6 - Vad skulle krävas för att du/ni skulle kunna tänka er att bebygga eller sälja fastigheten/fastigheterna idag?

Denna fråga lämnades också öppen eftersom vad fastighetsägarna skulle begära för att göra någonting med sina obebyggda fastigheter var svårt att förutspå. Frågan var intressant eftersom den behandlade problemet om vad som behöver åtgärdas utifrån fastighetsägarnas perspektiv, för att få bebyggelse alternativt försäljning till stånd. Svar som erhöles här slogs ihop med likartade svar för att lättare kunna hantera materialet vid kommande analys.

3.4.1.2 Företag

Fråga 1 - Är era fastigheter bebyggda idag?

Denna fråga hade samma uppställning som fråga 1 till privatpersoner. En liten skillnad gjordes på formuleringen av frågan, eftersom nästan alla företag ägde mer än en obebyggd fastighet togs fastighet i singular bort i frågan.

Fråga 2 - Av vilken anledning förvärvade ni fastigheterna?

Som nämnts under fråga 2 till privatpersoner antogs företag endast förvärva fastigheter i vinstsyfte och därmed gavs endast två svarsalternativ:

- **För att bebygga med småhus** – Troligtvis det mest förekommande alternativet eftersom det medför det högsta värdet som en bostadsfastighet

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

kan representera. Det leder till att ett så högt pris som möjligt kan tas ut vid en försäljning.

- **För att sälja i befintligt skick** – Att sälja marken som byggklar tomtmark och låta köpare själva bebygga fastigheterna. Då erhålls en vinst genom att råmark förädlats till tomtmark.
- **Annat skäl** – Utrymme för att kunna ange ett annat skäl än de uppräknade alternativen. Svar som erhöles här slogs ihop med likartade svar för att lättare kunna hantera materialet vid kommande analys.

Fråga 3 - Vad är anledningen till att byggnation inte har skett på era fastigheter?

Denna fråga var likadan som fråga 4 till privatpersoner, med undantag för svarsalternativ fem som istället formulerades:

- **Ej lönsamt för tillfället, för höga byggkostnader i förhållande till försäljningspriset** – Denna omformulering gjordes för att bättre stämma in på företagens vinstsyfte.

Fråga 4 - Vad är anledningen till att ni inte sålt fastigheterna om byggnation inte kommit till stånd?

Svaren förväntades inte vara lika spridda för företag som för privatpersoner på denna fråga eftersom några icke ekonomiska anledningar inte förväntades anges. Svarsalternativ hade därmed varit lättare att ta fram här än för fråga 5 till privatpersoner, men frågan valdes ändå att lämnas öppen. Svar som erhöles här slogs ihop med likartade svar för att lättare kunna hantera materialet vid kommande analys.

Fråga 5 - Vad skulle krävas för att ni skulle kunna tänka er att bebygga eller sälja fastigheterna idag?

Precis som för fråga 6 till privatpersoner lämnades denna fråga öppen. Svaren förväntades, precis som i fråga 4 till företag, inte variera lika mycket gentemot privatpersonernas svar, men frågan valdes ändå att lämnas öppen. Svar som erhöles här slogs ihop med likartade svar för att lättare kunna hantera materialet vid kommande analys.

3.4.1.3 Kommuner

Fråga 1- Är intresset för obebyggd tomtmark högt enligt er? Står det många personer i eran kommunala tomtkö?

För att jämföra med hur mycket ledig tomtmark som kommunen ägde ställdes frågan om kommunen själva ansåg att intresset för deras tomtmark var stort. Detta tänktes kunna kopplas direkt till deras kommunala tomtkö där kommunägda tomter finns ute till försäljning och säljs i enlighet med personers köplatser. Kommunerna angav själva att det endast fanns brist på hyresrätter, intresset för småhustomter skulle alltså kunna vara ganska lågt på grund av utebliven efterfrågan från marknaden. Finns ingen efterfrågan blir det väldigt svårt att få tomter bebyggda.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Fråga 2- Hur kommer det sig att ni äger obebyggd tomtmark om det nu råder bostadsbrist och inte säljer tomterna alternativt själva bebygger dem?

Eftersom de fastigheter som tagits med i detta arbete endast omfattar gammal tomtmark verkade det överraskande om många tomter skulle ägas av kommunen. Det måste ligga i kommunens intresse att motverka bostadsbrist och finna boende åt sina egna kommuninvånare. Det var okänt hur kommunerna arbetade med försäljning och byggnation av sina småhustomter.

Fråga 3- Hur stor del av era sålda tomter är detaljplanelagda?

Frågan var intressant eftersom svaret inte var känt, möjligen kunde kommunen sälja tomter som inte var detaljplanelagda. Om så var fallet skulle tomter säljas där bygglov inte kunde garanteras för köpare. Frågan var till för att få en överblick över hur situationen såg ut med kommunens försäljning av tomtmark. En tanke var att kommunen skulle kunna detaljplanelägga småhustomter som skulle säljas för att öka attraktiviteten hos dem.

3.4.2 Resultat av enkätundersökning

I följande del görs en sammanställning från de inkomna svaren för de respektive grupperna privatpersoner, företag och kommuner. Svar erhöles från 57 % av de tillfrågade fastighetsägarna. Totalt sett tillfrågades 90 privatpersoner, 16 företag samt de tre kommunerna Malmö, Lund och Eslöv.

3.4.2.1 Privatpersoner

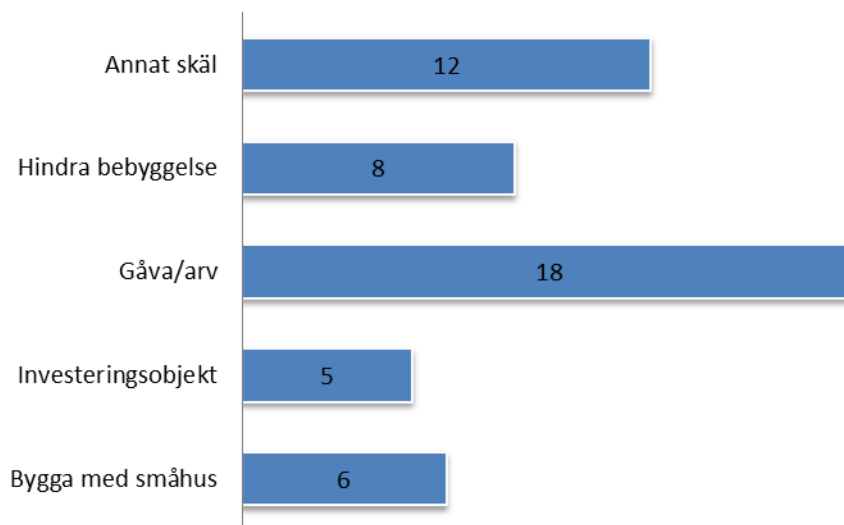
Totalt inkom svar från 46 av 90 privatpersoner vilket gav ett underlag av 49 fastigheter.

Fråga 1 - Är fastigheten/fastigheterna bebyggd/bebyggda idag?

Av de 49 fastigheterna var 48 obebyggda och på en fastighet pågick byggnation.

Fråga 2 - Av vilken anledning förvärvade du/ni fastigheten/fastigheterna?

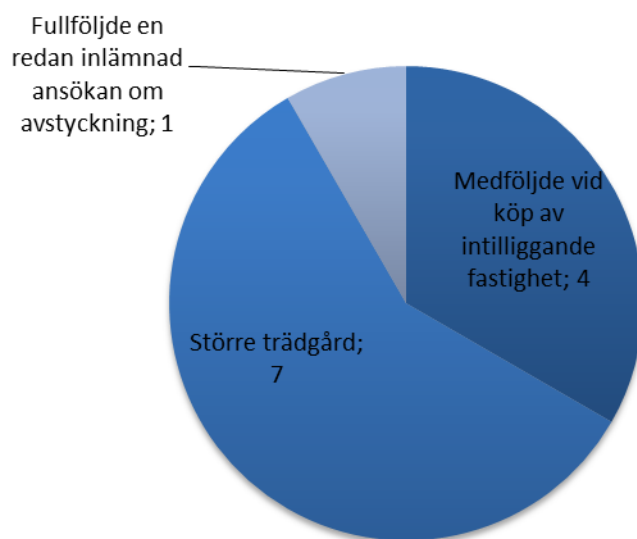
Endast sex fastigheter förvärvades i syfte med att bebyggas med småhus, fem som investeringsobjekt och åtta i syfte att förhindra bebyggelse. Hela 18 fastigheter erhöles genom gåva eller arv och de resterande 12 fastigheterna förvärvades av annat skäl, en sammanställning av svaren kan ses i figur 7.



Figur 7 Sammanställning över de olika anledningarna till fastighetsförvärv gjorda av privatpersoner

De andra skäl som angavs för förvärv var till största del att en större trädgård önskades. I annat fall var det att fastigheten medföljde vid köpet av intilliggande bostadsfastighet och i ett fall fullföljdes en redan inlämnad ansökan om avstyckning av stamfastigheten av den nya ägaren. De andra skälen till förvärven redovisas i figur 8.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?



Figur 8 Annat skäl till förvärv av fastigheter gjorda av privatpersoner

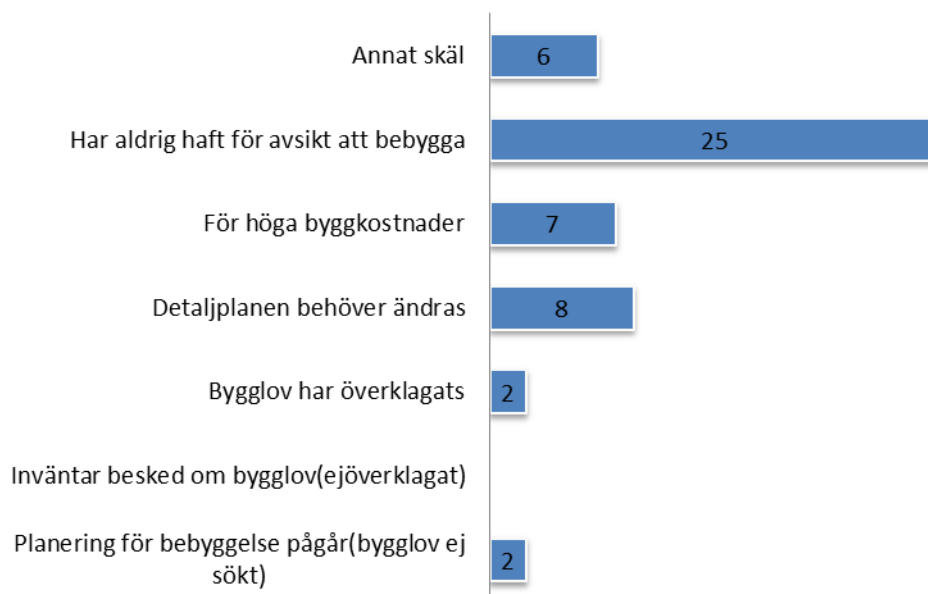
Fråga 3 - Känner du/ni till vilken byggrätt som medges för fastigheten/fastigheterna?

Av de 49 privatpersonägda fastigheterna var fastighetsägarna medvetna om byggrätten för 38 stycken av dem.

Fråga 4 - Vad är anledningen till att byggnation inte har skett på din/er fastighet/fastigheter?

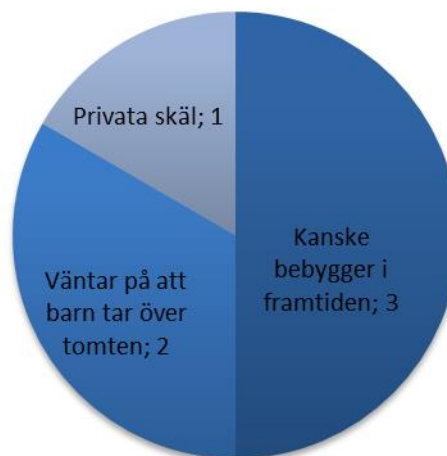
Den mest angivna anledningen till att byggnation inte kommit till stånd på fastigheten var att ägaren aldrig haft för avsikt att bebygga. Andra mer förekommande svar var att detaljplanen skulle behöva ändras för att kunna påbörja byggnation och att byggkostnaderna var allt för höga. För två fastigheter som angav att detaljplanen behövde ändras angav den ena dessutom att byggkostnaderna var för höga och den andra att bygglovets sökt hade överklagats. För en fastighet hade bygglov sökt men överklagats och för två fastigheter pågick idag planering för bebyggelse. För sex fastigheter angavs annat skäl. Sammanställning av svaren åskådliggörs i figur 9.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?



Figur 9 Sammanställning över anledningar till varför privatpersoners fastigheter inte bebyggs

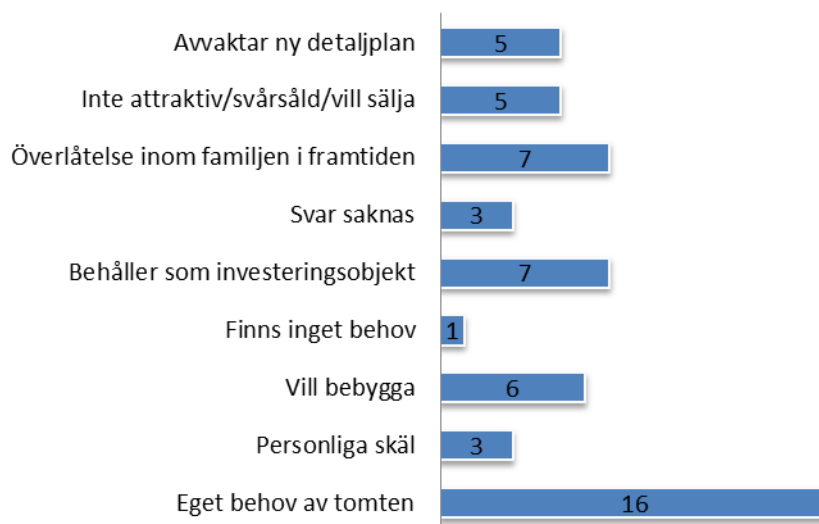
De andra skälen till varför byggnation inte skett var att ägaren möjligen skulle bebygga i framtiden, fastighetsägaren väntade på att barn skulle ta över fastigheten och det sista var av privata skäl. Dessa åskådliggörs i figur 10.



Figur 10 Andra skäl till varför privatpersoners fastigheter inte bebyggs

Fråga 5 - Vad är anledningen till att du/ni inte sålt fastigheten/fastigheterna om byggnation inte kommit till stånd?

På denna fråga erhöles stor spridning av svaren. Det mest frekventa svaret var att fastigheten inte sålts på grund av att den behövdes för eget behov så som trädgård, hindra annan från att bebygga, utsikt och att fastigheten sågs som helhet med intilliggande bostadsfastighet. Sju fastigheter behölls som investeringsobjekt för att det i framtiden kunde bli mer lönsamt att realisera värdet. Sex fastigheter behölls eftersom ägarna ville bebygga dem med småhus. Sju fastigheter ville behållas inom familjen men besvarades även i tre fall behållas som investeringsobjekt. Fem fastigheter ville säljas av ägaren men ansågs inte attraktiv på marknaden, ett av dessa svar sade också att fastigheten därför behölls som investeringsobjekt. Tre fastigheter behölls endast som investeringsobjekt. Tre fastigheter förblev osålda på grund av personliga skäl. För tre fastigheter saknades svar och för en fastighet sades inget behov finnas av försäljning. Svaren åskådliggörs i figur 11. Totalt erhöles 54 svar.



Figur 11 Sammanställning över anledningar till varför privatpersoners fastigheter inte sålts

Fråga 6 - Vad skulle krävas för att du/ni skulle kunna tänka er att bebygga eller sälja fastigheten/fastigheterna idag?

De två vanligaste kraven fastighetsägarna hade för att antingen bebygga eller sälja sina fastigheter var att marknaden var villig att betala ett acceptabelt pris och att detaljplanen skulle ändras. Det tredje vanligaste svaret var att fastigheten inte i nuläget ville säljas på grund av en rad olika skäl såsom familjeskäl, ägarens hälsa och ägarens ålder. Det fjärde vanligaste svaret var att den obebyggda fastigheten sågs som en helhet med intilliggande bostadsfastighet och ägaren inte hade för avsikt att behandla dessa fastigheter separat. Sedan erhöles lika många svar inom kategorierna, fastighetsägaren vill bebygga med saknar kapital och fastigheten säljs när likvida medel behövs. De kategorier som erhöles minst antal svar var, marken behövs för eget bruk, svar saknades, ägaren planerar för bebyggelse idag och behov av en lägre

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

låneränta för att påbörja byggnation. Svaren åskådliggörs i figur 12. Totalt erhöles 54 svar.



Figur 12 Vad de privata fastighetsägarna skulle kräva för att sälja eller bebygga sina fastigheter

Intressanta aspekter

De åtta fastigheter som sades behöva ny detaljplan i fråga fyra svarade i fråga fem att de inte sålt fastigheten enligt följande: fem stycken eftersom de avvaktade ny detaljplan, två svarade att de ville bebygga och en att försäljning skett om de fått igenom en ansökan om fastighetsreglering. En jämförelse med tidigare gjord detaljplanundersökning visade följande:

- Detaljplanen för fyra av dessa fastigheter var från 1931 och enligt tidigare undersökning av denna plan märktes att kvartersnamnen inte stämde överens med kvartersnamnen idag. Byggrätten per fastighet uppgick till 150 m² byggnadsyta med en maximal byggnadshöjd om fyra m. Detaljplanen nämnde inte några bestämmelser om att ny byggnation skulle anpassas till befintlig bebyggelse. Idag går en väg snett över de fyra fastigheterna som ligger bredvid varandra till en bakomliggande jordbruksfastighet. Ägaren svarade i enkäten att fastigheterna erhållits genom gåva/arv, att byggrätten kändes till och att försäljning inte skett eftersom ny detaljplan inväntades. För att bebygga eller sälja krävdes ändring av detaljplanen.
- Detaljplanen för en fastighet var från 1987 och tillät uträknat 114 m² byggnadsyta med en maximal byggnadshöjd om fyra m. Detaljplanen angav att ny bebyggelse skulle utformas enligt 38§ byggnadslagen, det vill säga att den skulle anpassas till befintlig bebyggelse. Ägaren svarade i enkäten att fastigheten förvärvats för att bebyggas, att byggrätten kändes till och att

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

försäljning inte skett eftersom fastigheten ville bebyggas. För att bebygga eller sälja krävdes ändring av detaljplanen.

- Detaljplanen för en fastighet var från 2007 och var i planen utlagd som parkmark. Ägaren svarade i enkäten att fastigheten förvärvats för att bebyggas, att byggrätten kändes till och att försäljning inte skett eftersom fastigheten ville bebyggas. För att bebygga eller sälja krävdes ändring av detaljplanen.
- Detaljplanen för en fastighet var från 1985 och tillät uträknat 117 m² byggnadsyta med en maximal byggnadshöjd om fyra m för ett sammanbyggt hus. Detaljplanen angav att ny bebyggelse skulle prövas lämplig med hänsyn till områdets speciella karaktär, betecknat med q i detaljplanen. Ägaren svarade i enkäten att fastigheten förvärvats för att bebyggas, byggrätten kändes till, byggkostnaderna var för höga och försäljning har inte skett eftersom ny detaljplan inväntades. För att bebygga eller sälja krävdes ändring av detaljplanen.
- Detaljplanen för en fastighet var från 1956 och tillät uträknat 156 m² byggnadsyta med en maximal byggnadshöjd om 7,6 m. Dessutom skulle ny bebyggelse anpassas så att områdets karaktär bibehölls. Ägaren svarade i enkäten att fastigheten förvärvats som ett investeringsobjekt, att byggrätten kändes till och att försäljning inte skett eftersom ägaren inte fått igenom en önskad fastighetsreglering. För att bebygga eller sälja krävdes ändring av detaljplanen.

För de 11 fastigheter som under fråga 3 besvarades med att byggrätten inte kändes till besvarades under fråga 2 att fastigheten förvärvats enligt följande: tre stycken för att hindra annan från att bebygga, tre stycken för att utöka befintlig bostadsfastighet, två stycken i gåva/arv, en följde med i köpet av intilliggande fastighet och en för att bebygga med småhus. På fråga fyra angående varför byggnation inte skett angavs följande svar: sju stycken hade aldrig för avsikt att bebyggas, två för att byggkostnaderna var för höga, en ville överlåta fastigheten inom familjen och en kanske bebygger fastigheten i framtiden. För de fastigheter som inte bebyggts på grund av att byggkostnaderna varit för höga och för fastigheten som kanske kunde komma att bebyggas i framtiden ansågs inte planerna svårtolkade enligt i arbetet gjorda undersökningen i avsnittet 3.2.2.3.

En intressant aspekt var även de fastighetsägare som genom fråga 5 och 6 inte uttryckligen svarade att de ville ha kvar sina fastigheter i egen ägo. De fastigheter som erhöles var genom unika kombinationer av de två frågorna där det framgick att fastigheterna kunde tänkas säljas, avvaktades ny detaljplan och behölls som investeringsobjekt i fråga 5 samt detaljplan ändras, lägre låneränta, byggnation i framtiden och behov av likvida medel i fråga 6. Totalt sett erhöles 24 fastigheter.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

3.4.2.2 Företag

Totalt inkom svar från 14 av 16 företag vilket gav ett underlag av 38 fastigheter.

Fråga 1 - Är era fastigheter bebyggda idag?

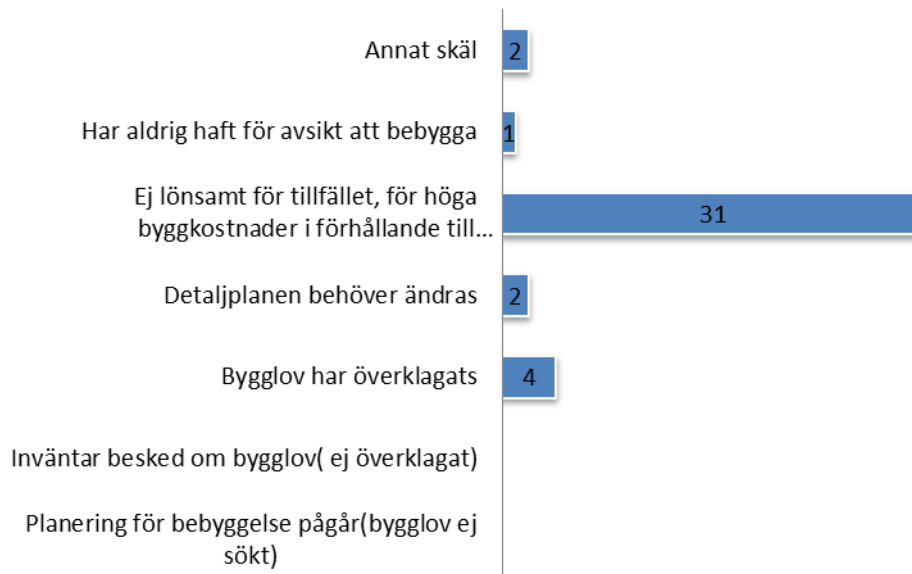
Av de 38 fastigheterna var samtliga obebyggda. Påbörjad byggnation pågick inte på någon av fastigheterna.

Fråga 2 - Av vilken anledning förvärvade ni fastigheterna?

Av de 38 fastigheterna var 36 av dem förvärvade i syfte att bebyggas med småhus för permanentboende. Resterande två förvärvades i annat syfte, den ena för att bebyggas med tjänstebostäder och den andra medföljde vid köpet av intilliggande fastighet.

Fråga 3 - Vad är anledningen till att byggnation inte har skett på era fastigheter?

Det mest förekommande svaret till varför byggnation inte kommit till stånd var att det för tillfället inte var lönsamt att bebygga, hela 31 fastigheter omfattades av detta alternativ. I endast två fall ansågs detaljplanen behöva ändras, i fyra fall hade bygglov överklagats och för en fastighet var avsikten aldrig att bebygga. Fastigheten som inte var ämnad att bebyggas var samma fastighet som i föregående fråga sades ingå i köp, denna fastighet svarades även i denna fråga vilja sammanslås med intilliggande fastighet under annat skäl. För fastigheten som skulle bebyggas med tjänstebostäder angavs under annat skäl att behov av bostäder inte fanns i nuläget. En sammanställning åskådliggörs i figur 13.



Figur 13 Sammanställning över anledningar till varför byggnation inte kommit till stånd på företagsägda fastigheter

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Fråga 4 - Vad är anledningen till att ni inte sålt fastigheterna om byggnation inte kommit till stånd?

Ett tydligt svar från företagen var att man inväntade marknaden då småhusmarknaden inte var attraktiv just nu. Fyra företag sade sig vänta med att sälja marken tills det att den var bebyggd och fem företag sade sig kunna sälja sina fastigheter obebyggda om de fick ett bra pris för dem. Men alla företag föredrog att själva bebygga sina fastigheter så därför sammanställdes dessa svar i samma kategori. I ett fall förekom en köpare till fastighet och i tre fall ansågs marken mer värdefull att behålla för eget behov. Svar saknades för två fastigheter. En sammanställning åskådliggörs i figur 14.

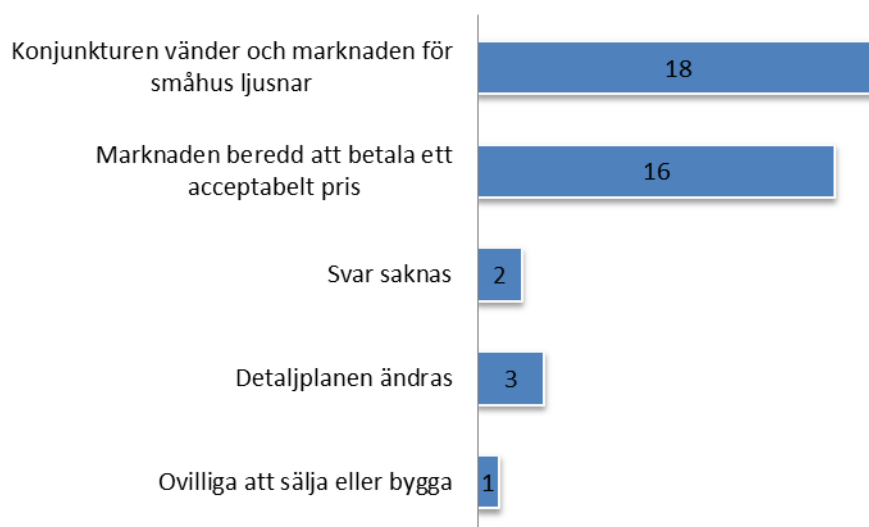


Figur 14 Sammanställning över anledningen till varför försäljning inte skett då byggnation uteblivit på de företagsägda fastigheterna

Fråga 5 - Vad skulle krävas för att ni skulle kunna tänka er att bebygga eller sälja fastigheterna idag?

För de flesta fastigheter krävdes antingen att konjunkturen vände och marknaden för småhus ljusnade eller att marknaden var beredd att betala ett för företaget acceptabelt pris. Detaljplanen behövde ändras för tre av fastigheterna och i ett fall var företaget ovilligt till att både sälja eller bebygga. Detta företag var det samma som ville förhindra bebyggelse i fråga 4. För två fastigheter saknades svar. En sammanställning åskådliggörs i figur 15.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?



Figur 15 Sammanställning över företagens svar på frågan om vad som krävs för att sälja eller bebygga fastigheterna idag

Intressanta aspekter

För de allra flesta fastigheter inväntades marknaden innan byggnation skulle komma till stånd. I några få fall behövdes marken för eget behov men i regel ville marken bebyggas och säljas så fort som det kunde göras på ett lönsamt sätt. Detaljplanerna för de flesta fastigheterna är upprättade efter år 2001, vilket åskådliggörs i figur 6. För 31 % av fastigheterna har genomförandetiden gått ut. För tre fastigheter svarades att detaljplan behövde ändras för att byggnation eller försäljning skulle kunna ske i fråga 5. För två av dessa fastigheter fanns detaljplan från år 1967 med en bestämmelse om att ny bebyggelse skulle byggas på ungefär samma sätt som tidigare bebyggelse. För den tredje fastigheten var planen från år 2012 och hela fastigheten var utlagd som prickmark.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

3.4.2.3 Kommuner

Svar erhöles från Malmös och Lunds kommun.

Malmö

På fråga ett svarades att det idag står 752 aktivt sökande i den kommunala tomtmarkskön, det vill säga sådana som betalar för att få stå där. Denna siffra ansågs något lägre än vanligt då det normalt sett står cirka 1000 sökande i kön.

På fråga två svarades att marknaden för småhusbyggande är mycket konjunkturkänslig och att kommunen helt enkelt avvaktar på att marknaden är villig att betala godtagbart pris för tomterna.

På fråga tre svarades att samtliga tomter som kommunen säljer är planlagda.

Lund

På fråga ett svarades att det idag står cirka 1100 aktivt sökande i den kommunala tomtmarkskön vilket anses visa på stort intresse, främst inom tätorten Lund.

På fråga två svarades att de tre tomter som ingick i undersökningen inte sålts på grund av följande: en tomt var på väg ut i tomtmarkskön, en tomt låg för nära kraftledning varpå försäljning inväntades tills ledningen skulle flyttas och en tomt höll på att få en ny detaljplan.

På fråga tre svarades att samtliga tomter som kommunen säljer är planlagda.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

4 Analys

Nedan görs en analys av resultatet från kapitel 3 för att besvara de frågeställningar som togs upp i kapitel 1.2.

4.1 Vilka fastigheter är mest intressanta att undersöka?

Arbetet som utförts har berört kommunerna Malmö, Lund och Eslöv. Alla dessa kommuner sade sig i Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2012 ha brist på hyresrätter, i Malmö kan det påvisas av att det stod 39 000 personer i den kommunala bostadskön just detta år. Att bygga småhus i form av hyresrätter är inte så vanligt förekommande och frågan är om det överhuvudtaget är ett bra förslag att bygga sådana i någon av kommunerna, den klart vanligaste upplåtelseformen för småhus är äganderätt. I Malmös och Lunds kommuner fanns det en bra efterfrågan på obebyggd tomtmark i och med att det stod cirka 750 respektive 1100 sökande i tomtmarkskö, dessa vill med största sannolikhet bygga äganderätter. I Lunds kommun fanns det dessutom ett nästan obefintligt utbud av kommunägda tomter vilket också påvisar en hög efterfrågan. Därmed kan konstateras att det finns en vilja att bebygga tomterna i undersökningsområdet, även om en brist på äganderätter inte anses föreligga.

För att få fram vilka fastigheter som var mest intressanta att undersöka togs följande kriterier fram, nämligen att fastigheten skulle vara taxerad som helårsbostad för småhusändamål, varit i samma ägares hand i minst fyra år, ha existerat i minst fyra år och vara detaljplanelagd. Dessa kriterier sållade bort många fastigheter från ursprungsmaterialet som tillhandahölls av Lantmäteriet. En definition finns inte av gammal tomtmark men att sätta fyra år som gräns för ägande och existens av fastighet ansågs rimligt. Detta eftersom det ansågs ge fastighetsägaren en rimlig tid att hinna bebygga sin fastighet eller, om ägaren inte var intresserad av att bebygga den, sälja den vidare. Ytterligare en aspekt till val av tidsgräns var att fastigheten med så stor säkerhet som möjligt skulle vara korrekt taxerad. Om en obebyggd fastighet bebyggs ska det samma år ske en ny taxering för denna fastighet, men med risk för att detta missats så valdes att tidsgränsen inte skulle sättas tidigare i tiden än då den senaste omfattande taxeringen gjordes, vilket var år 2012.

Riktlinjen som togs fram för att bedöma vilka fastigheter som var respektive inte var bebyggda blev troligtvis bra eftersom inga enkätsvar inkom som sade att fastigheterna var bebyggda, enkäter skickades endast ut till dem som bedömdes ha en obebyggd fastighet. Svar inkom berörande 87 fastigheter från privatpersoner och företag och tre fastigheter från Lunds kommun, alla 90 fastigheter bekräftades vara obebyggda. Detta underlag är inte stort men ger ändå en hint om att riktlinjen är korrekt. Resultatet var bra för att undvika att ta med fastigheter som redan var bebyggda i undersökningen. Totalt erhöles 95 privatpersonägda, 66 kommunägda och 43 företagsägda fastigheter efter samtliga gallringar.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Något som är anmärkningsbart är antalet fastigheter som gallrades bort. Efter det att gallring gjorts beträffande att fastigheterna skulle ha ägts i över fyra år, ha existerat i över fyra år och bedömts som obebyggda försvann 889 av 1180 fastigheter, vilket är lika med 75 % av alla tomter skapade för småhusändamål. Denna siffra tyder också på att det ändå är förhållandevis högt tryck på obebyggda tomter och att de till hög grad omsätts och bebyggs, vilket stämmer överens med vad som nämndes i första stycket i detta avsnitt.

4.2 Varför bebygger eller omsätter inte fastighetsägarna sina fastigheter?

För 19 av 49 privatpersonägda fastigheter var ägarna troligtvis villiga att bebygga sina fastigheter med småhus, det resultatet erhöles genom en addering av kategorierna: för höga byggkostnader, detaljplanen behöver ändras, bygglov har överklagats och planering för bebyggelse pågår (bygglov ej sökt) i figur 9. För de resterande 30 fastigheterna har ägarna aldrig haft för intention eller så finns endast ett svagt intresse av att bebygga. Det är alltså 61 % som hellre har sin obebyggda fastighet som utökad trädgård, investeringsobjekt, hinder för att någon annan ska bebygga etc. än bebygger med småhus. Av dessa 61 % angav en tiondel att de är villiga att sälja sin fastighet men försäljning har uteblivit på grund av att någon förfrågan inte har inkommit om att få köpa fastigheten och att priset som erbjudits har varit för dåligt. Det kan exempelvis bero på att fastigheternas lägen inte anses tillräckligt attraktiva eller att marknaden för småhus inte är tillräckligt ljus för tillfället. Att marknaden inte är tillräckligt ljus för tillfället kan påvisas av företagens svar till varför de inte bebyggt många av sina fastigheter.

För de 38 företagsägda fastigheterna har byggnation uteblivit i 81 % av fallen eftersom det inte ansetts lönsamt att bebygga i och med att byggkostnaderna varit för höga i förhållande till försäljningspriset. Endast 5 % av fastigheterna ansågs behöva ändrad detaljplan för att få byggnation till stånd. Det verkar rimligt att detaljplanerna inte är något större problem för företag då de i många fall är med i själva processen med framtagandet av detaljplan med kommunen. Vidare så har fastigheterna inte blivit sålda i 84 % av fallen eftersom marknaden inväntas. Företag är villiga att sälja tomter obebyggda men helst vill de få tomterna bebyggda innan försäljning sker, vilket är förståeligt eftersom det genererar ett högre försäljningspris.

Kommunerna kan jämföras med företagen genom att de är villiga till att sälja tomter så länge som ett acceptabelt pris erhålls. Däremot är kommunerna inte lika benägna till att bebygga tomterna i egen regi utan säljer dem obebyggda med förbehåll om att köparen bebygger inom en viss tid.

4.3 Är detaljplanerna ett hinder mot att bebyggelse sker?

För att undersöka om detaljplanerna är ett hinder mot bebyggelse av fastigheterna undersöktes totalt 95 detaljplaner i Malmös, Lunds och Eslövs kommun. En upptäckt som gjordes var att många planer som berörde privatpersonägda fastigheter upprättats långt tillbaka i tiden, de flesta var från 1990 och tidigare. Detta kan jämföras med att en övergripande del av de kommunägda och företagsägda fastigheterna omfattades av planer upprättade från 2001 och senare. En förklaring till detta kan vara att företagens och kommunernas primära intresse är att få bebyggelse till stånd på sina fastigheter så fort som möjligt, till skillnad från privatpersoner där de flesta inte har för avsikt att bebygga alls. Privatpersoners anledningar till innehavet av obebyggda tomter har därmed mindre att göra med planers attraktivitet gällande byggrätt och mer att göra med andra privata intressen. En annan förklaring kan vara att detaljplaner är dyra att framställa och därför är det de kapitalstarkare aktörerna, så som företag och kommuner, som driver på skapandet av nya detaljplaner. Det påverkar de privatpersoner som är villiga att bebygga sina fastigheter men som anser att gällande detaljplan är för oattraktiv.

Kopplat till planernas åldrar är att genomförandetiderna gått ut i cirka 30 % av fallen för företagsägda och kommunägda fastigheterna och för privatpersonägda fastigheter i 95 % av fallen. Att genomförandetiden har gått ut innebär en viss osäkerhet då det inte längre garanteras byggrätt i enlighet med vad planen säger. Att genomförandetiden gått ut i flera fall är dock troligen inte något större hinder, det är snarare så att den medgivna byggrätten är oattraktiv på grund av planens ålder. Som nämdes under intressanta aspekter i avsnitt 3.4.2.1, var det åtta fastigheter som avvaktades med att bebyggas för att detaljplanen behövde ändras. Byggrätten för dessa fastigheter medgav i genomsnitt en tillåten byggnadsyta på 140 m² med vanligaste byggnadshöjd om fyra m, borträknat en fastighet där planen inte alls tillät byggnation. Om den tillåtna byggnadsytan anses för dålig eller ej går för oss inte att bedöma eftersom inga svar angående detta inkom från enkäterna. Däremot sade två fastighetsägare att byggnation inte skett för att det medgivna byggnadssättet ansågs föråldrat och omodernt. Detaljplanerna för dessa två fastigheter var från 1985 och 1987 och angav i båda fallen att ny bebyggelse skulle anpassas till områdets speciella karaktär. Ytterligare en av de åtta fastigheterna berördes av liknande bestämmelser, där detaljplanen var från 1956. För fyra fastigheter angavs inte någon bestämmelse om hur ny bebyggelse skulle anpassas till befintlig, men planen för dessa fastigheter var från 1931 och med tanke på planens ålder kan den ändå tänkas hindra modern byggnation. Även tre företagsägda fastigheter avvaktades med att bebyggas i avvaktan på en ny detaljplan vilket kan ses under intressanta aspekter under avsnittet 3.4.2.2. Företagen nämnde inte specifikt vad i detaljplanerna som behövde ändras i enkätsvaren. Men efter genomgång av detaljplanerna kan konstateras att för två fastigheter med plan från 1967 ska även där ny bebyggelse anpassas till befintligt byggnadssätt. För den tredje med plan från 2007 är hela fastigheten utlagd som prickmark. Äldre bestämmelser angående anpassning till områdets karaktär kan i

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

många fall därmed vara ett tänkbart hinder mot att ny bebyggelse sker i områden med äldre detaljplaner.

Undersökningen om detaljplanerna var svårtolkade gjordes på två olika sätt, både vid genomgång av detaljplaner och i fråga 3 i enkätundersökningen för privatpersoner. För 11 av de 49 privatpersonägda fastigheterna erhöles svar att fastighetsägarna inte kände till byggrätten, för de resterande 38 svarades att byggrätten kändes till. En fastighet vars byggrätt inte kändes till hade förvärvats i syfte att bebyggas med småhus, sju fastigheter förvärvades i avseenden som angav att de aldrig tänkte bebyggas och strategin för tre fastigheter var oklar. Därmed är det troligtvis så att byggrätten är till intresse för en och möjligtvis för ytterligare tre av de 11 fastigheterna. Av detta kan slutsatsen dras att planerna inte är särskilt svårtolkade i och med att de fastighetsägare som är intresserade av sin byggrätt i de flesta fall känner till den. Detta stämmer tämligen bra överens med den gjorda genomgången av detaljplanerna där aspekterna *hänvisning till lagparagraf, otydlig karta och överlåtande till byggnadsnämnden att avgöra i fråga rörande byggrätten* studerades, redovisat i avsnitt 3.2.2.3. I denna undersökning hittades ett fåtal svårigheter men det är i betraktarens ögon om det är ett hinder mot förståelse av planen eller inte. Enligt enkätundersökningen visade det sig som nämnts överlag inte vara ett särskilt stort hinder mot privatpersoners förståelse. Företag tillfrågades inte om de kände till sin byggrätt eftersom de antas ha kompetent personal för sådana frågor. Kommuner tillfrågades inte heller eftersom det är de som innehar det kommunala planmonopolet och som är ansvariga för framtagandet av detaljplaner.

4.4 Vilka åtgärder skulle kunna genomföras för att övervinna hindren för utvecklingen av den obebyggda tomtmarken?

För privatpersonägda fastigheter svarade ägarna till tio stycken av 49 fastigheter att de skulle kunna tänkas bebyggas eller säljas om detaljplanen ändrades på fråga 6 i enkäten. Utveckling skulle alltså kunna ske för 20 % av privatpersonägda fastigheter om detaljplanen ändrades. Problemet är att framtagande av detaljplaner är dyra och om fastighetsägaren inte är villig att betala måste skattemedel användas. Men att använda skattebetalares pengar för att göra dyra detaljplaner som nästan enbart är till nytta för en enda fastighetsägare anser vi inte vara effektivt utnyttjande av skattemedel. En lösning vore att fastighetsägare med närliggande fastigheter, som är i behov av ny detaljplan, delar på kostnaden sinsemellan. Men en samling av obebyggda privatpersonägda fastigheter är troligtvis ovanlig, samtidigt som tiden och pengarna som krävs för att skapa en ny detaljplan trots allt kan vara ett stort hinder för fastighetsägarna.

En bra lösning kan vara att kommunerna lättar på kraven vid bedömning av bygglovsansökningar i områden med föråldrade detaljplaner. Ingen fastighetsägare har klagat på den medgivna byggnadsytan och för de fastigheter vars detaljplan har ansetts behöva ändras har den medgivna ytan varit i bra linje med normalytan för småhus. Däremot har fastighetsägare specificerat att de inte vill bygga på det

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

byggnadssätt som gällande plan anger. Vilka planer som är att betrakta som föråldrade är dock svårt att dra en hårdfast gräns om. Planerna som enligt enkätsvaren ansågs behöva ändras uppfördes mellan åren 1931 och 1987, bortsett från nya planer där fastigheter lagts ut som prickmark och liknande. Vårt förslag är att hålla definitionen av gammal plan något öppen, men med en riktlinje om att de åtminstone ska vara 25-30 år gamla.

Företagen var i 89 % av fallen villiga att bebygga och sälja sina fastigheter, vilket kan härledas från figur 15 genom att addera kategorierna *konjunkturen vänder* och *marknaden beredd att betala acceptabelt pris*. Kommunen säljer sina fastigheter så fort som en köpare är villig att betala acceptabelt pris. Företagsägda och kommunägda fastigheter anser vi inte är att se som ett så stort problem till att byggnation av tomter inte kommer till stånd. Även om de äger många fastigheter med attraktiva detaljplaner så har de ändå för intention att få till en byggnation så fort som marknaden är lönsam nog. Privatpersoner har däremot ofta ingen klar strategi för utvecklingen av sina obebyggda tomter. Många privatpersoner har idag eget behov av tomterna för annat ändamål än att bebygga med småhus och därför har byggnation inte kommit till stånd. Men även om de inte själva har för avsikt att bebygga kan tänkas att försäljning skulle kunna ske till någon som vill göra det. I enkätundersökningen besvarades att 22 % av fastigheterna skulle kunna säljas. Men möjligtvis skulle fler kunna tänkas sälja sina fastigheter om arbetet underlättades för dem och tanken för en möjlig försäljning väcks hos dem. Som nämndes i sista stycket under intressanta aspekter i avsnitt 3.4.2.1, bedömdes 24 fastigheter vara potentiella försäljningsobjekt. Detta utökar antalet möjliga fastigheter för försäljning till 49 % av antalet privatpersonägda fastigheter.

Vårt förslag är att väcka idén om försäljning hos fastighetsägare genom att skicka ut brev till dem med en genomförd ortsprisanalys, denna analys talar om vad liknande fastigheter har sålts för och ger ett föreslaget marknadsvärde på deras obebyggda fastighet. I brevet ska även kontaktperson finnas med för att fastighetsägaren ska kunna anmäla sitt intresse för försäljning av sin fastighet. En databas samlar ihop dessa uppgifter och hålls tillgänglig för intresserade köpare av obebyggda tomter. Denna metod ses som både lätt och billig att genomföra och kan utföras antingen av kommuner eller av mäklarbyråer. Metoden gör det lättare för säljare och köpare att hitta varandra och reducerar transaktionskostnaderna för åtminstone säljaren.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

5 Slutsats

I dagsläget finns cirka 116 000 obebyggda fastigheter i Sverige och det beräknas finnas ett underskott av åtminstone 92 000 bostäder. Bristen är som störst i de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö. Detta examensarbete har närmare undersökt Malmös, Lunds och Eslövs kommuner som alla ligger inom Stormalmö. Enligt bostadsmarknadsenkäten från 2012 har alla tre kommunerna angett bostadsbrist, men endast för hyresrätter. Därmed anser vi att byggandet av småhus inte är den mest optimala lösningen på problemet med bostadsbrist i undersökningsområdet, men det utesluter inte att det finns ett intresse av att bebygga tomterna. Genom att producera fler småhus ökar antalet bostäder vilket är bra för att motverka bostadsbristen, så länge som folk är villiga att köpa och bo i dem. Men det torde inte vara något problem eftersom det ändå finns en påvisad efterfråga för småhustomter i området.

Ett resultat som erhöles var att 75 % av fastigheterna i materialet föll bort från undersökningen efter de tre gallringarna, fastigheterna redan var bebyggda och att fastigheterna nybildats samt bytt ägare inom de senaste fyra åren. Det betyder att tre fjärdedelar av obebyggda fastigheter för permanentboende ändå omsätts eller bebyggs inom loppet av fyra år. Därmed blir antalet fastigheter som är att klassificera som gammal obebyggd tomtmark förhållandevis liten sedd till hela stocken av obebyggd tomtmark.

Den obebyggda tomtmarken ägs i undersökningsområdet till 53 % av företag och kommuner och till 47 % av privatpersoner. Anledningarna till att de företags- och kommunägda tomterna inte har omsatts eller bebyggs är till största del på grund av att marknaden inväntas. Med detta menas att inget sker förrän antingen rätt köpare dyker upp eller att försäljningspriset för en bebyggd tomt är tillräckligt högt i förhållande till byggkostnaderna. För de privatpersonägda tomterna är anledningarna mer varierade och enligt den gjorda enkätundersökningen visade det sig att 61 % förvärvats utan eller med endast svag intention att bebygga. Många värdesätter nyttan av exempelvis utökad trädgård högre än vad som kan fås genom en försäljning av tomten. Men vi bedömer att 49 % av tomterna skulle kunna säljas enskilt utan intilliggande fastighetsägares bostadsfastighet. Dessa fastigheter utgör därmed en outnyttjad marknad. För att nå dessa föreslår vi att berörda fastighetsägare kontaktas med ett brev innehållande en genomförd ortsprisanalys, vilket ger fastighetsägaren en idé om vad tomten skulle kunna inbringa vid en försäljning. Även om fastighetsägaren inte tidigare varit intresserad av en försäljning skulle denna metod kunna bidra till att fler väljer att sälja sin tomt till någon som är intresserad av att bygga. I utskicket föreslår vi även att en kontaktperson anges för att kunna samla in och registrera intresserade säljare i en databas. I databasen kan sen köpare och säljare komma i kontakt med varandra. Förslaget anses vara billigt och enkelt att genomföra. Det väntas även kunna ge god utdelning tack vare att transaktionskostnader mellan köpare och säljare minskas och idéer om försäljning föds.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Vårt andra förslag är att göra det lättare för fastighetsägare att få bygglov i områden där gällande detaljplan är gammal och föråldrad. Cirka 20 % av de obebyggda fastigheterna beräknas kunna bebyggas om bestämmelser om ålderdomliga byggnadssätt lättas på vid kommunens bygglovsbedömning. Gränsen för vilka planer som ska betraktas som föråldrade tycker vi ska lämnas öppen, men med en riktlinje om att planerna åtminstone bör vara 25-30 år gamla. Förslaget anses bra då det inte kräver att nya och dyra detaljplaner behöver framställas.

6 Referenser

6.1 Tryckta källor

Fastighetsvetenskap Lunds tekniska högskola, *VFRN10 Detaljplan och bygglov*, 2011, Lund (Kurskompendium i kursen VFRN10 på LTH, läsperiod HT11)

Julstad, Barbro, *Fastighetsindelning och markanvändning*, upplaga 3, 2009, Nordstedts Juridik, Vällingby

Kalbro, Thomas, *Markexploatering*, upplaga 3, 2007, Norstedts Juridik, Vällingby

Kylén, Jan-Axel, *Att få svar*, upplaga 1, 2004, Bonniers, Vellinge

Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, upplaga 1, 2010, Gävle och Solna

6.2 Rapporter

Boverket juni 2012, *Bostadsmarknaden 2012-2013 Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2012*, upplaga 1, 2012, Boverket internt, Karlskrona

Boverket november 2012, *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*, upplaga 1, 2012, Boverket internt, Karlskrona

Jonsson, Linda & Spångberg, Cecilia, *Varför innehas fastigheter bildade för bostadsändamål utan att bebyggas?: en undersökning i Uppsala kommun*, 2011, Gävle

6.3 Internetkällor

Boplats Syd, *Om Boplats Syd*, (2013-02-28),

<http://www.boplats Syd.se/om-boplats-syd>

Boverket, *Hur lång tid tar det för att få bygglov?*, (2013-03-19),

<http://www.boverket.se/Kontakta-oss/Fragor-och-svar/Plan--och-bygglagen-PBL1/Lov-och-byggande/Lov-och-anmalan/Hur-langt-tid-tar-det-for-att-fa-bygglov/>

Eslövs kommun, *Minskad pendling till och från Eslöv*, (2013-02-28),

<http://www.eslov.se/arkiv/2011overgripandenyheter/minskadpendlingtillochfraneslov.16000.html>

IDEON Science Park, *Företag*, (2013-02-28),

<http://www.ideon.se/foeretag/>

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Lunds kommun: *Näringsliv*, (2013-02-28),
<http://www.lund.se/Foretagare/Naringsliv/>

Lunds universitet, *Universitetet i korthet*, (2013-02-28),
<http://www.lu.se/om-universitetet/universitetet-i-korthet>

Länsstyrelsen Västra Götalands län, *Överklagande av bygglov, marklov och rivningslov samt förhandsbesked*, (2013-03-19),
http://www.lansstyrelsen.se/vastragotaland/Sv/om-lansstyrelsen/overklaga/Pages/overklagande_av_bygglov.aspx

Malmö stad, *Malmö i korta drag*, (2013-02-28),
<http://www.malmo.se/download/18.1558e15e13973eeaa0e800011303/Malm%C3%B6%2B%2Bi%2Bkorta%2Bdrag%2B2012.pdf>

Malmö stad Stadsbyggnadsnämnden, *Taxa för Malmö stadsbyggnadsnämnds verksamhet*, s.21, (2013-03-19),
<http://www.malmo.se/download/18.77b107c212e1f5a356a800075453/2011-04-20+Taxa+SBNs+verksamhet.pdf>

National Encyklopedien, *Eslöv*, (2013-02-28),
<http://www.ne.se/lang/esl%C3%B6v/164478>

PBL kunskapsbanken Boverkets vägledning för Plan- och Bygglagen, *Ansökan om lov och förhandsbesked*, (2013-03-04),
<http://www.boverket.se/Vagledningar/PBL-kunskapsbanken/Lov--byggande/Om-handlaggning-av-lov-anmalan/Ansokan-om-lov-och-forhandsbesked/>

PBL kunskapsbanken Boverkets vägledning för Plan- och Bygglagen, *Genomförandetid*, (2013-03-04),
<http://www.boverket.se/Vagledningar/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Administrativa-bestammelser/Genomforandetid/>

PBL kunskapsbanken Boverkets vägledning för Plan- och Bygglagen, *Liten avvikelse*, (2013-03-04),
<http://www.boverket.se/Vagledningar/PBL-kunskapsbanken/Lov--byggande/Om-handlaggning-av-lov-anmalan/Provning-av-bygglov-inom-detaljplan/Liten-avvikelse/>

PBL kunskapsbanken Boverkets vägledning för Plan- och Bygglagen, *Villkor i lov och förhandsbesked*, (2013-03-04),
<http://www.boverket.se/Vagledningar/PBL-kunskapsbanken/Lov--byggande/Om-handlaggning-av-lov-anmalan/Beslutets-innehall-expediering-och-giltighetstid-9-kap/Villkor-i-lov-och-forhandsbesked/>

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Region Skåne, *Historik*, (2013-02-28),

[http://www.skane.se/sv/Webbplatser/Skanes-universitetssjukhus/Om-Skanes-universitetssjukhus/Historik/](http://www.skane.se/sv/Webbplatser/Skanes-universitetssjukhus/Om-Skanes-universitetssjukhus/Om-Skanes-universitetssjukhus/Historik/)

Region Skåne, Skåne, *Utbildning*, (2013-02-28),

<http://www.skane.se/sv/Webbplatser/Skanes-universitetssjukhus/Utbildning/>

Region Skåne, *Verksamheter A-Ö*, (2013-02-28),

<http://www.skane.se/sv/Webbplatser/Skanes-universitetssjukhus/Organisation-A-O/>

Skatteverket, *Fastighetsavgift och fastighetsskatt*, (2013-03-14),

<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetsavgiftfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html>

Skatteverket, *Fastighetstaxering*, (2013-03-14),

<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetstaxering.4.18e1b10334ebe8bc80003523.html>

Skatteverket, *Småhus*, (2013-03-14),

<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetstaxering/smahus.4.76a43be412206334b8980001091.html>

Skatteverket, *Typkoder för fastigheter*, (2013-03-14),

<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetstaxering/typkoder.4.2b543913a42158acf800022661.html>

Statistiska Central Byrån, *Andel studerande i befolkningen, procent efter region, variabel och tid*, (2013-04-30),

http://www.scb.se/Pages/SSD/SSD_TablePresentation_340486.aspx?layout=tableViewLayout1&rxid=e73c877f-7625-4d43-bd49-8307dc4b8df4

Statistiska Central Byrån, *Antal pendlare per län och kommun*, (2013-02-28),

http://www.scb.se/Pages/TableAndChart_23020.aspx

Statistiska Central Byrån, *Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2012 och befolkningsförändringar 2012*, (2013-02-28),

http://www.scb.se/Pages/TableAndChart_350652.aspx

Statistiska Central Byrån, *Storstadsområden med ingående kommuner i alfabetisk ordning*, (2013-02-27),

http://www.scb.se/Grupp/Hitta_statistik/Regional%20statistik/Indelningar/Dokument/Storstadsomr.pdf

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

6.4 Bildkällor

Wikipedia, (2013-02-28),

<http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/e/e9/Stormalm%C3%B6.PNG>

Karlbro, 2007, s. 105

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Bilaga 1

Numrering	Taxeringsvärde (kSEK)	Area (m ²)	Ägarslag (Kod)	Nybildningsdatum	Lagfartsdatum	Kommun
1	791	209	0	19900725	20061129	-MALMÖ
2	623	401	0	20070912	19881018	-MALMÖ
3	624	403	0	19230626	19691030	-MALMÖ
4	576	506	0	19250324	19950606	-MALMÖ
5	560	407	82	19110309	19690127	-MALMÖ
6	763	439	49	19130828	20070702	-MALMÖ
7	765	442	49	19130828	20070129	-MALMÖ
8	575	446	0	19950201	19951003	-MALMÖ
9	1114	350	0	18910929	20040715	-MALMÖ
10	1518	522	0	19001011	19810401	-MALMÖ
11	595	655	0	20050817	19951101	-MALMÖ
12	596	534	82	19110309	19690127	-MALMÖ
13	666	625	0	19630913	19940511	-MALMÖ
14	641	787	0	19930920	19980907	-MALMÖ
15	2914	1259	0	19010510	19741108	-MALMÖ
16	2785	980	0	19390928	19761215	-MALMÖ
17	1226	838	0	19640124	19740315	-MALMÖ
18	747	840	82	20071130	19690224	-MALMÖ
19	747	840	82	20071130	19690224	-MALMÖ
20	747	842	82	20071130	19690224	-MALMÖ
21	1809	678	0	19640110	19791130	-MALMÖ
22	951	680	0	19701016	19810409	-MALMÖ
23	971	690	0	19560903	19860524	-MALMÖ

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

24	753	864	82	20071130	19690224	-MALMÖ
25	753	864	82	20071130	19690224	-MALMÖ
26	753	864	82	20071130	19690224	-MALMÖ
27	754	865	82	20071130	19690224	-MALMÖ
28	754	866	82	20071130	19690224	-MALMÖ
29	1825	695	0	19640110	19791130	-MALMÖ
30	958	696	0	19860206	19830503	-MALMÖ
31	648	437	49	20070413	20061124	-MALMÖ
32	743	708	0	19840720	20010000	-MALMÖ
33	759	889	82	20071130	19690224	-MALMÖ
34	759	889	82	20071130	19690224	-MALMÖ
35	763	900	82	20071130	19690224	-MALMÖ
36	1407	554	0	18981005	19800514	-MALMÖ
37	766	915	82	20071130	19690224	-MALMÖ
38	766	916	82	20071130	19690224	-MALMÖ
39	766	916	82	20071130	19690224	-MALMÖ
40	766	917	82	20071130	19690224	-MALMÖ
41	976	738	0	20080626	19780201	-MALMÖ
42	1678	756	0	19600617	19791130	-MALMÖ
43	659	475	49	20070413	20061124	-MALMÖ
44	1276	775	0	19660218	20011231	-MALMÖ
45	2633	778	0	19351105	20040116	-MALMÖ
46	734	782	0	19790927	19581101	-MALMÖ
47	955	789	0	19960708	19960201	-MALMÖ
48	1013	1882	0	19851227	19860000	-MALMÖ
49	667	502	49	20070413	20061124	-MALMÖ

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

50	746	615	0	19460712	20011219	-MALMÖ
51	794	1025	82	20071130	19690224	-MALMÖ
52	1220	827	0	19660218	20050729	-MALMÖ
53	3170	863	0	19670825	20060531	-MALMÖ
54	931	727	0	20060822	20070327	-MALMÖ
55	1041	890	0	19791213	20070714	-MALMÖ
56	684	562	49	20070413	20061124	-MALMÖ
57	753	909	0	19200315	19880928	-MALMÖ
58	998	702	0	20040505	20041215	-MALMÖ
59	3254	992	0	19750310	19950719	-MALMÖ
60	971	829	0	20060822	20070329	-MALMÖ
61	3260	1000	0	19901128	19951130	-MALMÖ
62	1844	1001	0	19600617	19791130	-MALMÖ
63	1427	1258	0	19640124	19800531	-MALMÖ
64	814	1007	0	19480305	19640921	-MALMÖ
65	453	759	0	19910529	20050927	-MALMÖ
66	2831	1042	0	19760614	20010101	-MALMÖ
67	3293	1051	0	19840626	19850801	-MALMÖ
68	750	1063	0	19891117	19871014	-MALMÖ
69	692	812	82	20061221	19710809	-MALMÖ
70	732	1001	0	20071227	20090114	-MALMÖ
71	792	1208	0	19740912	19670920	-MALMÖ
72	841	961	0	20061221	19750702	-MALMÖ
73	818	1024	0	19511222	19461202	-MALMÖ
74	658	861	0	19930929	19990323	-MALMÖ
75	600	1763	82	20080925	19240207	-MALMÖ

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

76	1093	1868	0	19421216	20060331	-MALMÖ
77	3909	1876	0	19890303	19980217	-MALMÖ
78	1508	2346	0	19840524	19900502	-MALMÖ
79	1400	4794	82	20071121	19771206	-MALMÖ
80	817	741	0	20030407	20001026	-MALMÖ
81	1521	525	0	20070605	19881213	-MALMÖ
82	9728	9969	49	20080617	20061101	-MALMÖ
83	1163	1208	0	19351102	19990918	-MALMÖ
84	676	168	49	18861223	20081114	-MALMÖ
85	320	669	0	20060920	19850702	-LUND
86	387	592	49	19850809	20080602	-LUND
87	415	786	0	19671005	19790228	-LUND
88	436	583	49	20071116	20080201	-LUND
89	425	441	49	20071116	20080201	-LUND
90	425	409	49	20071116	20080201	-LUND
91	430	536	49	20071116	20080201	-LUND
92	412	766	82	19850821	19761004	-LUND
93	540	3 169	0	19990518	19990408	-LUND
94	327	1 896	0	19421204	19720416	-LUND
95	294	1 231	0	19891218	19960704	-LUND
96	302	1 391	0	19900108	19870717	-LUND
97	292	1 195	0	19900216	20051117	-LUND
98	291	1 170	96	19900216	20070326	-LUND
99	2 635	433	0	19840803	19870912	-LUND
100	2 920	523	0	19800918	19801022	-LUND
101	422	837	49	20071116	20080309	-LUND

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

102	453	1 062	0	19291211	20031230	-LUND
103	429	892	49	20071116	20080309	-LUND
104	430	893	49	20071116	20080309	-LUND
105	430	896	49	20071116	20080309	-LUND
106	405	906	0	19430428	20021004	-LUND
107	440	969	49	20071116	20080309	-LUND
108	248	1 043	0	19381015	19730430	-LUND
109	251	1 069	0	19381015	19730430	-LUND
110	254	1 092	0	19381015	19730430	-LUND
111	460	1 110	0	19161230	20060927	-LUND
112	257	1 115	0	19381015	19730430	-LUND
113	748	1 480	0	19090712	19610610	-LUND
114	399	856	49	20081217	20070504	-LUND
115	409	1 545	0	19960618	20020402	-LUND
116	402	883	49	20081217	20070504	-LUND
117	481	1 262	0	20000705	20001110	-LUND
118	405	905	49	20081217	20070504	-LUND
119	406	909	49	20081217	20070504	-LUND
120	407	919	49	20081217	20070504	-LUND
121	408	924	49	20081217	20070504	-LUND
122	410	1 326	31	19260427	19840915	-LUND
123	412	958	49	20081217	20070504	-LUND
124	412	959	49	20081217	20070504	-LUND
125	412	959	49	20081217	20070504	-LUND
126	413	965	49	20081217	20070504	-LUND
127	413	965	49	20081217	20070504	-LUND

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

128	416	987	49	20081217	20070504	-LUND
129	419	1 010	49	20081217	20070504	-LUND
130	412	1 187	0	19451207	20060112	-LUND
131	432	1 111	49	20081217	20070504	-LUND
132	434	1 127	49	20081217	20070504	-LUND
133	887	4 251	49	20060815	20060821	-LUND
134	480	4 900	82	19220206	20060308	-LUND
135	408	331	49	20080416	20080903	-LUND
136	1 522	1 045	82	19360605	19700608	-LUND
137	258	3172	49	19620227	20041108	-ESLÖV
138	337	169	0	19300724	19750429	-ESLÖV
139	306	380	0	19221007	19691231	-ESLÖV
140	337	448	0	19300724	19750429	-ESLÖV
141	95	776	82	19760219	19660323	-ESLÖV
142	89	683	82	19760219	19660323	-ESLÖV
143	319	487	0	20071218	20080110	-ESLÖV
144	347	676	82	19671214	19780605	-ESLÖV
145	286	560	0	19351012	20070315	-ESLÖV
146	116	740	82	20050510	19680717	-ESLÖV
147	317	612	82	20080327	19700803	-ESLÖV
148	229	793	0	19901005	20080310	-ESLÖV
149	217	677	49	20001207	19970616	-ESLÖV
150	268	686	82	20080327	19700803	-ESLÖV
151	270	694	82	20080327	19700803	-ESLÖV
152	222	729	49	20001207	20010122	-ESLÖV
153	92	730	82	19840712	19830905	-ESLÖV

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

154	278	748	82	20080327	19700803	-ESLÖV
155	278	752	82	20080327	19700803	-ESLÖV
156	132	962	82	20050510	19680717	-ESLÖV
157	132	962	82	20050510	19680717	-ESLÖV
158	136	584	82	19850619	19690314	-ESLÖV
159	283	784	82	20080327	19700803	-ESLÖV
160	285	795	82	20080327	19700803	-ESLÖV
161	287	813	82	20080327	19700803	-ESLÖV
162	289	822	82	20080327	19700803	-ESLÖV
163	290	829	82	20080327	19700803	-ESLÖV
164	290	833	82	20080327	19700803	-ESLÖV
165	138	1 044	82	20050510	19680717	-ESLÖV
166	138	1 044	82	20050510	19680717	-ESLÖV
167	138	1 044	82	20050510	19680717	-ESLÖV
168	292	840	82	20080327	19700803	-ESLÖV
169	292	844	82	20080327	19700803	-ESLÖV
170	294	858	82	20080327	19700803	-ESLÖV
171	295	865	82	20080327	19700803	-ESLÖV
172	297	876	82	20080327	19700803	-ESLÖV
173	160	878	0	19101230	19720831	-ESLÖV
174	298	886	82	20080327	19700803	-ESLÖV
175	302	909	82	20080327	19700803	-ESLÖV
176	498	460	0	18980000	20061031	-ESLÖV
177	307	941	82	20080327	19700803	-ESLÖV
178	148	730	0	19041208	20040830	-ESLÖV
179	248	986	0	19700604	19771115	-ESLÖV

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

180	620	1014	0	19641123	20030523	-ESLÖV
181	320	1 027	82	20080327	19700803	-ESLÖV
182	197	1345	0	19050824	20040227	-ESLÖV
183	215	1446	0	19710401	20040716	-ESLÖV
184	134	992	82	20040910	19680717	-ESLÖV
185	262	1 109	0	19500421	19790801	-ESLÖV
186	359	1 291	82	20080327	19700803	-ESLÖV
187	215	1435	0	19900625	19980604	-ESLÖV
188	406	1624	0	19640604	20000313	-ESLÖV
189	406	2 293	82	20080327	19700803	-ESLÖV
190	406	1 744	82	20080327	19700803	-ESLÖV
191	406	1 811	82	20080327	19700803	-ESLÖV
192	406	1886	82	20080327	19700803	-ESLÖV
193	406	1 950	82	20080327	19700803	-ESLÖV
194	406	2 057	82	20080327	19700803	-ESLÖV
195	396	2 400	0	19100414	19681125	-ESLÖV
196	350	3154	49	19940118	19921230	-ESLÖV
197	169	8 380	82	19520320	19750407	-ESLÖV
198	400	1345	49	20090212	20040701	-ESLÖV
199	406	3 790	0	18821127	19800328	-ESLÖV
200	583	6036	49	19890810	20080922	-ESLÖV
201	560	5 914	82	19850619	19690314	-ESLÖV
202	223	4640	0	19280926	19860602	-ESLÖV
203	191	3473	82	19970313	19510604	-ESLÖV
204	620	1 018	0	19470510	19601028	-ESLÖV

Bilaga 2

Numrering	Bebyggd	FR Byggnadsdel	FR Registerkarta	Klassificering	Övrigt
1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
2	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
3	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
4	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
5	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
6	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress
7	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
8	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
9	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
10	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
11	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
12	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
13	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress
14	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
15	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
16	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress
17	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
18	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
19	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

20	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
21	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
22	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
23	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
24	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
25	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
26	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
27	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
28	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
29	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
30	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
31	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
32	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
33	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
34	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
35	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
36	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress
37	1	1	1	1	1	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
38	1	1	0	2	2	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
39	1	1	0	2	2	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
40	1	1	0	2	2	Entrétyp: Bostadsadress med registrerad lägenhet.
41	0	0	0	3	3	Entrétyp: Saknas. Ändamål: Komplementbyggnad.

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

42	0	0	0	3	Entrétyp: Saknas. Ändamål: Komplementbyggnad.
43	0	1	0	4	Entrétyp: Saknas. Endast grund lagd
44	0	1	0	4	Entrétyp: Bostadsadress
45	0	1	0	4	Entrétyp: Bostadsadress
46	0	1	0	4	Entrétyp: Bostadsadress
47	0	1	0	4	Entrétyp: Bostadsadress
48	0	1	0	4	Entrétyp: Bostadsadress
49	0	1	0	4	Entrétyp: Bostadsadress
50	0	1	0	4	Entrétyp: Bostadsadress
51	0	0	1	5	Entrétyp: Saknas. Ändamål: Ospecificerad.
52	0	0	1	5	Entrétyp: Saknas. Ändamål: Ospecificerad.
53	0	0	1	5	Entrétyp: Saknas. Ändamål: Ospecificerad
54	0	1	1	6	Entrétyp: Bostadsadress. Ändamål: Småhus friliggande. Förfallet
55	0	1	1	6	Entrétyp: Bostadsadress. Ändamål: Ospecificerad. Obebyggd
56	Ej undersökt				
57	Ej undersökt				
58	Ej undersökt				
59	Ej undersökt				
60	Ej undersökt				
61	Ej undersökt				
62	Ej undersökt				
63	Ej undersökt				

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

64	Ej undersökt
65	Ej undersökt
66	Ej undersökt
67	Ej undersökt
68	Ej undersökt
69	Ej undersökt
70	Ej undersökt
71	Ej undersökt
72	Ej undersökt
73	Ej undersökt

Bilaga 3

Mail till Henrik Roos

Hej,

Vi tittar nu på fastigheter i Malmö, vi utvidgade sökområdet till fler kommuner eftersom mycket material föll bort då vi gallrade på både lagfartsår och nybildningsår som var 4 år och äldre bak i tiden.

Hoppas det är okej att vi utvidgade sökområdet, annars får du invända.

Vi har nu hittat minst 5 fastigheter av genomsökta 50 som vi med säkerhet vet är bebyggda eftersom våra föräldrar bor i områdena där fastigheterna är belägna, men de har byggnadsvärde 0. De har dessutom varit bebyggda i många år. Har du en idé om varför det kan vara så? Finns det annat sätt än att se till byggnadsvärdet för att undersöka ifall fastigheten är bebyggd eller ej?

Med vänliga hälsningar

Mattias och Jesper

Svar från Henrik Roos

Hej,

Det ser ju inte bra ut. Det verkar som att Skatteverket helt enkelt inte fångat förändringarna från tomtmark till bebyggd småhusenhet. Vi har kollat i byggnadsregistret på de tre fastigheterna; ni kan välja Byggnad i FRWebb, och det visar sig att där har kommunen redovisat att det finns en bostadsbyggnad.

Hälsningar Henrik

Bilaga 4

Num.	Plantyp	Uppfördes (år)	Genomförandetid ut?	Plannamn	Byggnadshöjd (m)	Våningsantal	Exploateringsgrad (% eller m ²)	Tillåten Byggnadsarea (m ²)
1	s	1978	ja	1280K-PL1268	7	2	25%	52
2	s	1950	ja	1280K-PL294	4,5	1	25%	100
3	s	1960	ja	1280K-PL510	5	1	25%	101
4	s	1979	ja	1280K-PL1314	6	2	20%	101
5	s	1979	ja	1280K-PL1203	4	1	25%	102
6	s	1967	ja	1280K-PL863	8	2	25%	110
7	s	1967	ja	1280K-PL863	8	2	25%	111
8	s	1933	ja	1280K-PL100	ej angivet	1	25%	112
9	s	1985	ja	1280K-PL1190	4	2	33%	117
10	s	1975	ja	1280K-PL1195	3,5	1	25%	131
11	s	1979	ja	1280K-PL1314	3,5	1	20%	131
12	s	1979	ja	1280K-PL1203	4	1	25%	134
13	s	1956	ja	1280K-PL409	7,6	2	25%	156
14	s	1966	ja	1280K-PL749	7,6	2	20%	157
15	s	1928	ja	1280K-PL74	7,5	2	160 m ²	160
16	s	1928	ja	1280K-PL74	7,5	2	160 m ²	160
17	s	1963	ja	1280K-PL638	7,2	2	20%	168
18	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	168
19	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	168
20	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	168
21	s	1963	ja	1280K-PL625	4	1	25%	170

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

22	s	1968	ja	1280K-PL815	5	1	25%	170
23	s	1978	ja	1280K-PL1091	3,5	1	25%	173
24	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	173
25	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	173
26	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	173
27	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	173
28	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	173
29	s	1963	ja	1280K-PL625	4	1	25%	174
30	s	1984	ja	1280K-PL1600	4	2	25%	174
31	dp	2006	nej	1280K-DP4876	6,5	2	40%	175
32	s	1950	ja	1280K-PL294	4,5	1	25%	177
33	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	178
34	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	178
35	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	180
36	s	1943	ja	1280K-PL470	8	2	33%	183
37	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	183
38	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	183
39	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	183
40	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	183
41	dp	2002	ja	1280K-DP4619	3,5	1	25%	185
42	s	1964	ja	1280K-PL654	8	2	25%	189
43	dp	2006	nej	1280K-DP4876	6,5	2	40%	190
44	s	1965	ja	1280K-PL708	8	2	25%	194
45	s	1944	ja	1280K-PL197	7,6	2	25%	195
46	s	1975	ja	1280K-PL1243	4,5	1	25%	196
47	dp	1995	ja	1280K-DP4231	4	1	25%	197

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

48	s	1984	ja	1280K-PL1488	3	2	200 m ²	200
49	dp	2006	nej	1280K-DP4876	6,5	2	40%	201
50	s	1940	ja	1280K-PL173	8	2	33%	205
51	dp	2006	nej	1280K-DP4776	3,5	ej angivet	20%	205
52	s	1965	ja	1280K-PL708	8	2	25%	207
53	s	1935	ja	1280K-PL109	8	2	25%	216
54	dp	2005	nej	1280K-DP4757	4	1	30%	218
55	s	1978	ja	1280K-PL1091	3,5	1	25%	223
56	dp	2006	nej	1280K-DP4876	6,5	2	40%	225
57	s	1978	ja	1280K-PL1317	3,5	1	25%	227
58	dp	2003	ja	1280K-DP4740	4	1	35%	246
59	s	1935	ja	1280K-PL109	8	2	25%	248
60	dp	2005	nej	1280K-DP4757	4	1	30%	249
61	s	1935	ja	1280K-PL109	8	2	25%	250
62	s	1964	ja	1280K-PL654	8	2	25%	250
63	s	1963	ja	1280K-PL638	7,2	2	20%	252
64	s	1974	ja	1280K-PL997	4	1	25%	252
65	s	1977	ja	1280K-PL1352	4	1	33%	253
66	s	1975	ja	1280K-PL1232	3,5	1	25%	261
67	s	1935	ja	1280K-PL109	8	2	25%	263
68	s	1978	ja	1280K-PL1203	4	1	25%	266
69	dp	1990	ja	1280K-DP4074	3,5	1	33%	268
70	dp	2007	nej	1280K-DP4739	3,5	2	30%	300
71	s	1974	ja	1280K-PL997	4	1	25%	302
72	dp	1990	ja	1280K-DP4074	6	2	33%	317
73	s	1976	ja	1280K-PL1295	4	1	33%	341

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

74	s	1933	ja	1280K-PL100	11,5	3	50%	431
75	dp	2007	ja	1280K-DP4917	6	2	25%	441
76	dp	1990	ja	1280K-DP4077	6	2	33%	616
77	s	1935	ja	1280K-PL109	8	2	33%	619
78	s	1971	ja	1280K-PL1042	5	1	33%	774
79	dp	2007	nej	1280K-DP4791	7	2	40%	1918
80	s	1963	ja	1280K-PL642	5	1	ej angivet	-
81	s	1943	ja	1280K-PL192	8	1	ej angivet	-
82	dp	2008	nej	1280K-DP4954				Lekplats
83	dp	2007	nej	1280K-DP4957				Parkmark
84	dp	2012	nej	1280K-DP5177				Prickmark
85	dp	2009	nej	A669	4,5	1-2	20%	134
86	s	1978	ja	B1107	3,5	1	25%	148
87	b	1965	ja	C2569	5	1	20%	157
88	dp	2006	nej	B1476	5	2	190 m ²	190
89	dp	2006	nej	B1476	5	2	190 m ²	190
90	dp	2006	nej	B1476	5	2	190 m ²	190
91	dp	2006	nej	B1476	5	2	190 m ²	190
92	b	1972	ja	B1104	4	1	25%	192
93	b	1986	ja	B1213	3	2	200 m ²	200
94	b	1988	ja	B1221	3,3	2	200 m ²	200
95	b	1988	ja	B1221	3,3	2	200 m ²	200
96	b	1988	ja	B1221	3,3	2	200 m ²	200
97	b	1988	ja	B1221	3,3	2	200 m ²	200
98	b	1988	ja	B1221	3,3	2	200 m ²	200

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

99	s	1986	ja	C2746	3,5	2	200 m ²	200
100	s	1931	ja	R113	7,5	ej angivet	200 m ²	200
101	dp	2006	nej	B1476	3	2	25%	209
102	b	1960	ja	B1101	5	1	20%	212
103	dp	2006	nej	B1476	3	2	25%	223
104	dp	2006	nej	B1476	3	2	25%	223
105	dp	2006	nej	B1476	3	2	25%	224
106	s	1952	ja	C2589	7,6	2	25%	227
107	dp	2006	nej	B1476	3	2	25%	242
108	s	1931	ja	R209	8	2	25%	261
109	s	1931	ja	R209	8	2	25%	267
110	s	1931	ja	R209	8	2	25%	273
111	b	1967	ja	R206	4	1	25%	278
112	s	1931	ja	R209	8	2	25%	279
113	b	1952	ja	R208	ej angivet	1	20%	296
114	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	300
115	dp	1995	ja	B1333	3	2	20%	309
116	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	309
117	b	1967	ja	R206	4	1	25%	316
118	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	317
119	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	318
120	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	322
121	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	323
122	s	1931	ja	R209	8	2	25%	332
123	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	335
124	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	336

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

125	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	336
126	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	338
127	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	338
128	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	345
129	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	354
130	s	1982	ja	B1156	3,5	2	30%	356
131	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	389
132	dp	2007	nej	B1484	3,5	2	35%	394
133	dp	2006	ja	B1478	4,5	2	720 m ²	720
134	s	1983	ja	B1164	4	2	20%	980
135	dp	2007	ja	B1487	7	3	ej angivet	-
136	dp	2012	nej	P18				parkmark
137	s	1940	ja	12-ESL-471	8,00	2	25%	42
138	s	1987	ja	1285-P27	4,00	2	25%	95
139	s	1940	ja	12-ESL-471	8,00	2	25%	112
140	b	1973	ja	12-BIN-322	5,50	1	140 m ²	140
141	b	1973	ja	12-BIN-322	5,50	1	140 m ²	140
142	s	1973	ja	12-ESL-212	7	2	140 m ²	140
143	s	1973	ja	12-ESL-212	3,50	1	140 m ²	140
144	s	1976	ja	12-ÖRT-123	7	2	25%	140
145	s	1949	ja	12-MAR-4S	7,60	2	20%	148
146	dp	2006	nej	1285-P07/253	7,00	2	25%	153
147	b	1996	ja	12-STG-353	ej angivet	2	20%	159
148	s	1976	ja	12-ÖRT-123	7,5	2	25%	169
149	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	172
150	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	174

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

151	s	1976	ja	12-ÖRT-123	4	1	25%	182
152	b	1956	ja	12-BIN-234	7,60	2	25%	183
153	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	187
154	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	188
155	s	1949	ja	12-MAR-4S	7,60	2	20%	192
156	s	1949	ja	12-MAR-4S	7,60	2	20%	192
157	b	1968	ja	12-HUR-158	4,50	1	33%	195
158	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	196
159	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	199
160	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	203
161	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	206
162	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	207
163	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	208
164	s	1949	ja	12-MAR-4S	7,60	2	20%	209
165	s	1949	ja	12-MAR-4S	7,60	2	20%	209
166	s	1949	ja	12-MAR-4S	7,60	2	20%	209
167	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	210
168	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	211
169	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	215
170	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	216
171	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	219
172	b	1976	ja	12-HRL-391	4,20	1	25%	220
173	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	222
174	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	227
175	dp	2004	ja	1285-P04/223	9	3	50%	230
176	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	235

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

177	b	1968	ja	12-HUR-158	4,5	1	33%	243
178	b	1962	ja	12-GÅR-107	ej angivet	1	25%	247
179	s	1952	ja	12-ESL-336	7,6	2	25%	254
180	dp	2006	nej	1285-P07/253	3,50	1	25%	257
181	b	1951	ja	12-HRL-278	7,2	2	20%	269
182	b	1966	ja	12-ÖSR-123	3,6	1	20%	289
183	s	1949	ja	12-MAR-4S	7,60	2	33%	331
184	s	1923	ja	12-LÖB-2S	8,00	2	33%	370
185	dp	2006	nej	1285-P07/253	7,00	2	35%	452
186	b	1956	ja	12-BIN-234	7,6	2	33%	474
187	dp	1999	ja	1285-P99/183	3,7	2	33%	536
188	dp	2006	nej	1285-P07/253	4,50	1	25%	573
189	dp	2006	nej	1285-P07/253	7,00	2	35%	610
190	dp	2006	nej	1285-P07/253	7,00	2	35%	634
191	dp	2006	nej	1285-P07/253	7	2	35%	660
192	dp	2006	nej	1285-P07/253	4,50	1	35%	683
193	dp	2006	nej	1285-P07/253	4,50	1	35%	720
194	b	1959	ja	12-HOL-220	4,50	1	30%	720
195	s	1976	ja	12-ÖRT-123	4	1	25%	789
196	b	1967	ja	12-ÖSR-128	ej angivet	1	25%	1048
197	dp	2006	nej	1285-P06/249	6	ej angivet	1100 m ²	1100
198	s	1981	ja	12-ESL-599	3,70	2	33%	1263
199	b	1988	ja	1285-P18	3,00	1	800 m ² +600 m ²	1400
200	dp	1991	ja	1285-P122	4,50	2	33%	1971
201	b	1973	ja	12-BIN-326				allmänt ändamål
202	s	1954	ja	12-MAR-33				karta saknas

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

203	s	1954	ja	12-MAR-33	karta saknas
204	s	1945	ja	12-ESL-632	karta saknas

Bilaga 5



Hej!

Vi heter Mattias Borgström och Jesper Schreiter och läser femte och sista året på Lunds tekniska högskola till civilingenjörer med inriktningen lantmäteri. Just nu gör vi vårt avslutande examensarbete i samarbete med Lantmäteriet i Gävle och Boverket. Vi undersöker varför tomtmark för småhusändamål idag står obebyggd lång tid i områden med bostadsbrist. De områden som vi har valt att studera är Malmö, Lunds och Eslövs kommuner. Ni får denna enkät eftersom ni idag äger en eller flera tomter utan att ha bebyggt dem under de senaste fyra åren. Enkäten är en viktig del av vår undersökning och vi hoppas att ni vill ta er tid att besvara den.

Enkäten består av 6 frågor och beräknas ta maximalt 15 min att besvara. Underlaget om fastigheterna har vi fått av Lantmäteriet. Vi försäkrar er om att inga personuppgifter eller känslig information knuten till fastigheterna kommer att publiceras i arbetet. Medverkande i undersökningen kommer att hållas anonyma. Numreringen av enkäten är endast till för att vi ska kunna följa upp och veta vilka som inte har besvarat så att vi har möjlighet att påminna dem.

Vänligen skicka enkätsvaren med det bifogade förfrankerade svarskuvertet senast den 9 april så att vi har möjligheten att sammanställa resultaten till vår slutgiltiga inlämning. Om det är något ni undrar över så hör av er till oss antingen via telefon eller via e-post. För er som är intresserade av resultatet kommer arbetet att publiceras i juli på webbadressen nedan.

Ert medverkande är av största betydelse för oss!

Tack på förhand.

Med vänliga hälsningar

Mattias Borgström

0706-658316

mattias.borgstrom.58@student.lth.se

Jesper Schreiter

0700-521372

lm08js5@student.lth.se

Webbadress för publicering av examensarbetet:

<http://www.lantm.lth.se/utbildning/examensarbete/rapporter>

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Bilaga 6

Enkätundersökning (Privatpersoner)

Denna enkät är ämnad för dig/er som äger obebyggd tomtmark för småhusändamål. Fastighet/fastigheter som berör dig/er är följande (anges med fastighetsbeteckning, adress):

Fråga 1-3 besvaras av samtliga. Fråga 4-6 besvaras endast om någon fastighet besvarats med **Nej** i fråga 1.

1) Är fastigheten/fastigheterna bebyggd/bebyggda idag? Kryssa i **ett** av nedanstående alternativ.

- | | | |
|--------------------------|------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Ja | För hur många av de uppräknade? _____ |
| <input type="checkbox"/> | Byggnation pågår | För hur många av de uppräknade? _____ |
| <input type="checkbox"/> | Nej | För hur många av de uppräknade? _____ |

2) Av vilken anledning förvärvade du/ni fastigheten/fastigheterna? Kryssa i **ett** av nedanstående alternativ eller ange annat skäl.

- | | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | För att bebygga med småhus |
| <input type="checkbox"/> | Som ett investeringsobjekt |
| <input type="checkbox"/> | Gåva/arv |
| <input type="checkbox"/> | För att hindra annan från att bebygga |

Annat skäl:

3) Känner du/ni till vilken byggrätt som medges för fastigheten/fastigheterna? Det vill säga vad detaljplanen tillåter.

- | | |
|--------------------------|-----|
| <input type="checkbox"/> | Ja |
| <input type="checkbox"/> | Nej |

Vänd sida

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

- 4) Vad är anledningen till att byggnation inte har skett på din/er fastighet/fastigheter? Ange **antalet** fastigheter som berörs av de olika alternativen. (Besvaras endast om någon fastighet besvarats med **Nej** i fråga 1)

Antal Skäl

Planering för bebyggelse pågår (bygglov ej sökt)

Inväntar besked om bygglov (ej överklagat)

Bygglov har överklagats

Detaljplanen behöver ändras

För höga byggkostnader

Har aldrig haft för avsikt att bebygga

Annat skäl:

- 5) Vad är anledningen till att du/ni inte sålt fastigheten/fastigheterna om byggnation inte kommit till stånd? (Besvaras endast om någon fastighet besvarats med **Nej** i fråga 1)

- 6) Vad skulle krävas för att du/ni skulle kunna tänka er att bebygga eller sälja fastigheten/fastigheterna idag? (Besvaras endast om någon fastighet besvarats med **Nej** i fråga 1)

Tack för er medverkan!

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

Bilaga 7



Enkätundersökning (Företag)

Denna enkät berör obebyggd tomtmark för småhusändamål som varit i er ägo i 4 år eller mer. Fastighet/fastigheter som berör er är följande (anges med fastighetsbeteckning, adress):

Fråga 1-2 besvaras av samtliga. Fråga 3-5 besvaras endast om någon fastighet besvarats med **Nej** i fråga 1.

1) Är era fastigheter bebyggda idag?

Ja

Byggnation pågår

Nej

För hur många av de uppräknade? ___

För hur många av de uppräknade? ___

För hur många av de uppräknade? ___

2) Av vilken anledning förvärvade ni fastigheterna? Kryssa i **ett** av nedanstående alternativ eller ange annat skäl.

För att bebygga med småhus

För att sälja i befintligt skick

Annat skäl:

Vänd sida

Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?

- 3) Vad är anledningen till att byggnation inte har skett på era fastigheter? Ange **antalet** fastigheter som berörs av de olika alternativen. (Besvaras endast om någon fastighet besvarats med **Nej** i fråga 1)

Antal Skäl

Planering för bebyggelse pågår (bygglov ej sökt)

Inväntar besked om bygglov (ej överklagat)

Bygglov har överklagats

Detaljplanen behöver ändras

Ej lönsamt för tillfället, för höga byggkostnader i förhållande till försäljningspriset

Har aldrig haft för avsikt att bebygga

Annat skäl:

- 4) Vad är anledningen till att ni inte sålt fastigheterna om byggnation inte kommit till stånd? (Besvaras endast om någon fastighet besvarats med **Nej** i fråga 1)

- 5) Vad skulle krävas för att ni skulle kunna tänka er att bebygga eller sälja fastigheterna idag? (Besvaras endast om någon fastighet besvarats med **Nej** i fråga 1)

Tack för er medverkan!

Bilaga 8

Enkätundersökning (Kommun)

Hej,

Vi heter Mattias Borgström och Jesper Schreiter och läser femte och sista året på Lunds tekniska högskola till civilingenjörer med inriktningen lantmäteri. Just nu gör vi vårt avslutande examensarbete i samarbete med Lantmäteriet i Gävle och Boverket. Vi undersöker varför tomtmark för småhusändamål idag står obebyggd lång tid i områden med bostadsbrist. De områden som vi har valt att studera är Malmö, Lunds och Eslövs kommuner.

De kriterier vi haft när vi valt ut tomterna för vår undersökning var att de skulle ligga inom detaljplanelagt område samt att de ska ha haft samma ägare i minst fyra år.

I Boverkets rapport ”Bostadsmarknadsenkäten 2012” har x kommun angett att det råder bostadsbrist inom kommunen. Efter våra kriterier äger x kommun xx stycken obebyggda tomter. Vi har några frågor som vi väldigt gärna skulle vilja få besvarade och vi vore väldigt tacksamma om ni skulle kunna ta er tid att besvara dessa.

- 1) Är intresset för obebyggd tomtmark högt enligt er? Står det många personer i eran kommunala tomtkö?
- 2) Hur kommer det sig att ni äger obebyggd tomtmark om det nu råder bostadsbrist och inte säljer tomterna alternativt själva bebygger dem?
- 3) Hur stor del av era sålda tomter är detaljplanelagda?

Med vänliga hälsningar

Mattias Borgström

0706-658316

mattias.borgstrom.58@student.lth.se

Jesper Schreiter

0700-521372

lm08js5@student.lth.se