

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLMS FULLMÄKTIGE 3 JUNI 2021



Bättre stadsbyggnadsprocesser



Om undersökningen

- Bakgrund: fullmäktigekonferensen i höstas. Regelverk viktigt!
- Knappt hälften av de svarande har haft igång en detaljplaneprocess.
- Sju av tio har haft igång en bygglovsprocess.

svarande	antal
1 fastighet	106
2–5 fastigheter	106
6–19 fastigheter	61
fler än 20 fastigheter	55
vet ej/vill inte svara	2
Total	330

Brister i **tidplan & förutsägbarhet**
skapar negativa upplevelser av
stadsbyggnadsprocessen...

... både avseende detaljplaner...

Hur har du överlag upplevt detaljplaneprocessen?

	Tidplan	Kommunens avgifter	Kontakt handläggare	Kontakt politiker	Förutsägbarhet
Mycket bra	2%	1%	5%	5%	1%
Bra	7%	4%	23%	18%	4%
Som förväntat	28%	42%	39%	28%	36%
Missnöjd	28%	23%	16%	13%	25%
Mycket missnöjd	33%	23%	14%	11%	29%
Vet ej	2%	8%	2%	25%	6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

... & bygglov

Hur har du överlag upplevt bygglovsprocessen?

	Tidplan	Kommunens avgifter	Kontakt handläggare	Kontakt politiker	Förutsägbarhet
Mycket bra	3%	1%	4%	2%	1%
Bra	13%	5%	18%	8%	7%
Som förväntat	34%	62%	34%	16%	41%
Missnöjd	24%	14%	24%	8%	23%
Mycket missnöjd	20%	11%	15%	8%	17%
Vet ej	5%	8%	7%	57%	13%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Handläggaren viktigast för väl fungerande stadsbyggnadsprocesser

Vad kännetecknar en väl fungerande detaljplaneprocess?



Bra handläggare

55 %



Kommunen förstår våra förutsättningar

43 %



Ärendet håller tidplan

35 %

Vad kännetecknar en väl fungerande bygglovsprocess?



Bra handläggare

88 %



Utlovad tidplan hålls

61 %



Kommunen förstår våra förutsättningar

58 %

Vad kännetecknar en dåligt fungerande detaljplaneprocess?



Byte av handläggare under processen

47 %



Planen blir bort- eller nedprioriterad

43 %



Kommunen förstår inte våra förutsättningar

40 %

Vad kännetecknar en dåligt fungerande bygglovsprocess?



Det tar för lång tid innan kommunen påbörjar prövningen av bygglovsansökan

68%



Prövningen tar längre tid än 10 veckor

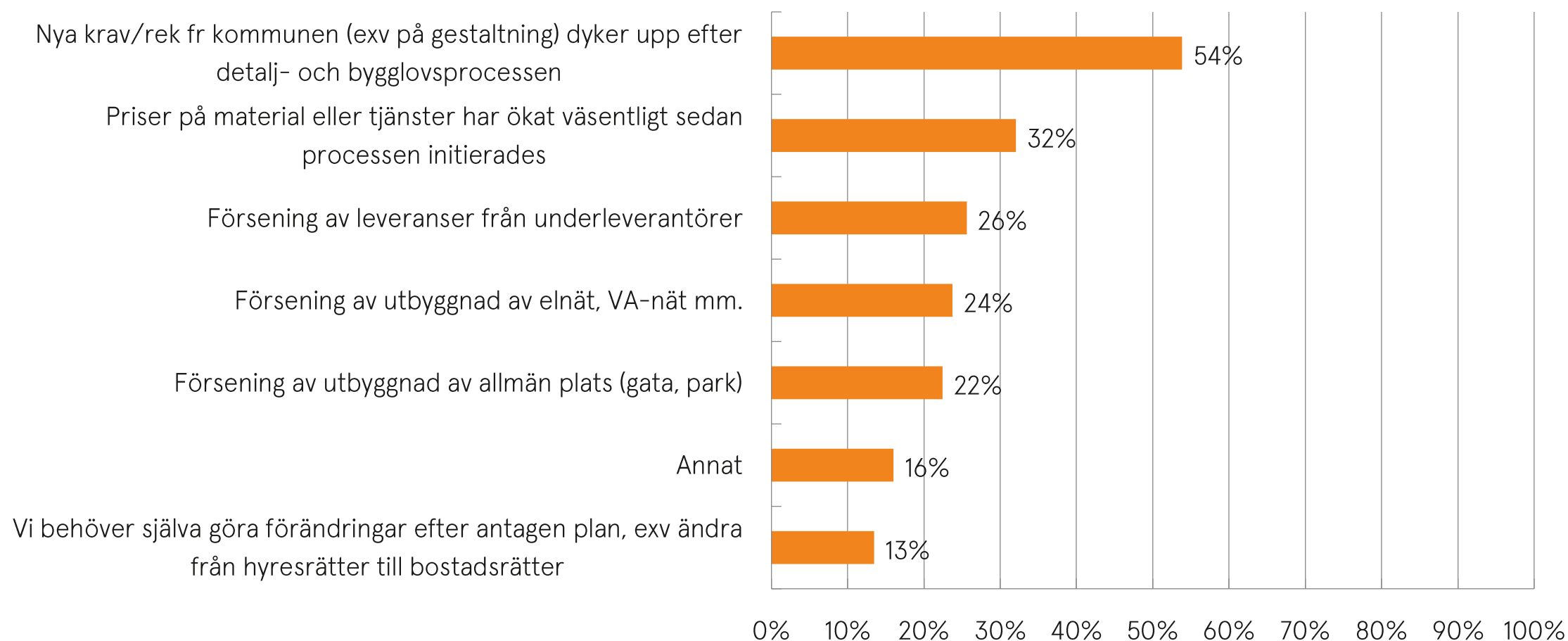
59%



Kommunen förstår inte våra förutsättningar

41%

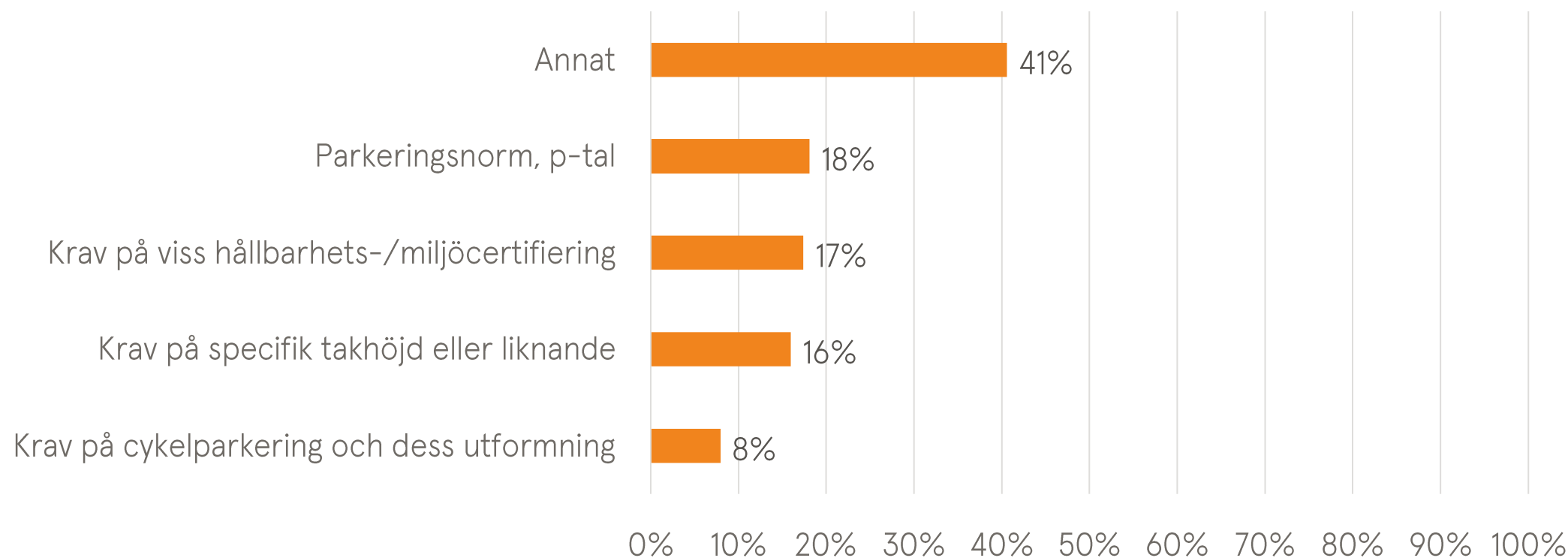
Vanligaste orsaken till att en byggstart drar ut på tiden



Policydokument – skapar de tydlighet eller osäkerhet?

	Markanvisningspolicy	Riktlinjer exploateringsavtal	Arkitekturprogram	Föreskrifter avfallshantering	Hållbarhetsstrategi/miljöprogram	Trafikstrategi
Ger mycket tydligt stöd	3%	1%	1%	4%	1%	2%
Ger ett användbart stöd	18%	24%	27%	41%	31%	21%
Påverkar inte processen i någon riktning	20%	14%	12%	20%	11%	19%
Skapar osäkerhet	11%	16%	17%	14%	22%	10%
Skapar betydande osäkerhet	6%	9%	12%	0%	6%	8%
Vet ej	43%	35%	32%	20%	30%	39%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Krav som upplevs orsaka mest förseningar eller problem

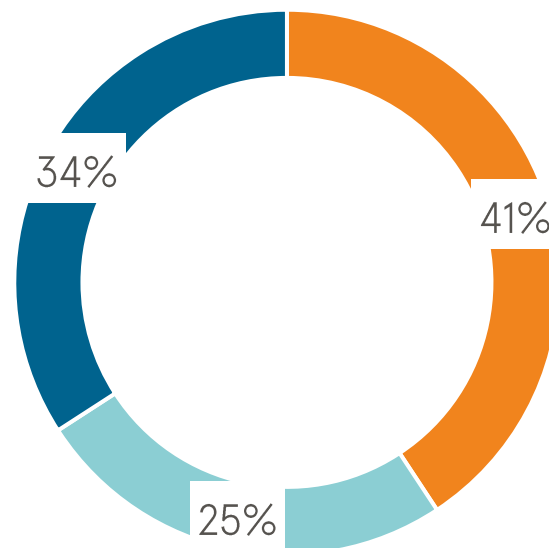


Vad är viktigast för att underlätta flexibiliteten i användningen av befintliga byggnader för att kunna möta nya behov och skiftande efterfrågan?

	Procent
Att avsteg ska kunna medges från att uppfylla nybyggnadsregler även vid påtaglig förnyelse (ombyggnad) av äldre fastighet	33%
Mindre detaljerade detaljplaner (användningsområde, prickmark etc)	29%
Mer flexibel hyreslagstiftning	15%
Förenklad bygglovsprocess för konvertering	12%
Annat	6%
Mer samstämmiga krav på fysisk utformning av olika typer av byggnader	3%
Mer samstämmiga miljö- och hållbarhetskrav	1%
Total	100%

Har du upplevt att synpunkter kommer sent i processerna?

"Politiken kan inte ärendet som ska beslutas. Politikerna tycker det är viktigt att försöka stoppa varandras förslag."



■ Ja ■ Nej ■ Vet ej

Gestaltning & utformning

Politisk osäkerhet

Handläggare

Tentativa slutsatser

- Brister i tidplan & förutsägbarhet skapar negativa upplevelser av stadsbyggnadsprocessen
- Handläggare är viktigast för väl fungerande stadsbyggnadsprocesser
- Upplevelsen att kommunen inte förstår branschens förutsättningar är stor
- Politiska riskerna upplevs som stora och tilltron till politiken är svag

”Kommunen måste bli bättre på att navigera i ett delvis ny miljö där facebook grupper påverkar politiker och att valåret och minst 9 månader efter förlamar tex planprocesser och skapar onödiga kostnader för byggherren.”

“Fick inte byta till svart tegel på vårt tak vilket gjorde att vi inte installerade solceller.”

“Bygglovsprocessen är den enskilt största risken för oss i projekt. Projekt som är påbörjade, dvs Hyresgäst finns och projekt upphandlat. Att vänta på besked kostar hur mycket som helst och det finns en stor risk att vi är tvungna att sent in i projektet ändra förutsättningarna och i värsta fall faller projektet.”

“Har inte fullföljt någon byggnation efter ändrad detaljplan pga villkor och affärsrisk”

“Kulturfastigheter får inga tillstånd på grund av att det är känslig och kulturmärkt miljö. Orimligt svårt att kunna färdigställa lokaler t ex så att de möter moderna krav på till ex ventilation. Konsekvensen blir att man inte kan använda lokalen alls trots att det hade varit möjligt om man hade fått tillstånd att t ex sätta in ventilation.”

Nästa steg

Rapporten Bättre stadbyggnadsprocesser
med enkätresultat, policyförslag & medskick

