

# Uppföljning av bostadsplanering och byggande 2020 tertial 1-3

Dokumenttyp: Rapport  
Dokumentet gäller för: 2020-12-31  
Diarienummer: MEX.2021.687



## Innehållsförteckning

1	Tertialrapport.....	3
2	Bostadsprojekt.....	4
3	Planering .....	5
	3.1 Planprogram.....	5
	3.2 Detaljplaner för bostäder .....	5
4	Byggnation av bostäder.....	7
	4.1 Ansökan om bygglov .....	7
	4.2 Nybyggnation bostäder som beviljade bygglov medger.....	8
	4.3 Byggstartade bostäder.....	9
	4.4 Färdigställda bostäder efter hustyp .....	10
	4.5 Färdigställda bostäder efter upplåtelseform.....	12

## Dokumenthistorik

Datum	Ändring	Kommentar

# 1 Tertiälrapport

Denna tertiälrapport avser att ge en översiktlig bild av planering och produktion av bostäder i Skövde kommun. Rapporten vänder sig till politiker, byggherrar och tjänstepersoner. Tertiälvis redovisas detaljplaner och bygglov som avser nya bostäder, i både ny- och ombyggnad. Årets sista rapport sammanfattar även i korthet planeringen och byggnationen av bostäder för helåret.

Rapporten är framtagen av sektor samhällsbyggnad på Skövde kommun.

	Tertiäl 1	Tertiäl 2	Tertiäl 3	2020
Beviljade bygglov	11 bygglov varav 11 småhus 0 flerbostadshus	29 bygglov varav 27 småhus 2 flerbostadshus	13 bygglov varav 10 småhus 3 flerbostadshus	53 bygglov varav 48 småhus 5 flerbostadshus
Omfattning av byggloven	22 bostäder varav 22 småhus 0 lägenheter	144 bostäder varav 92 småhus 52 lägenheter	197 bostäder varav 34 småhus 163 lägenheter	363 bostäder varav 148 småhus 215 lägenheter
Färdigställda bostäder	108 stycken varav 45 småhus 63 lägenheter	100 stycken varav 33 småhus 67 lägenheter	28 stycken varav 22 småhus 6 lägenheter	236 stycken varav 100 småhus 136 lägenheter
Färdigställda detaljplaner	3 detaljplaner som omfattar 400 bostäder	0 detaljplaner som omfattar 0 bostäder	2 detaljplaner som omfattar 30 bostäder	5 detaljplaner som omfattar 430 bostäder
Pågående planuppdrag	8 detaljplaner som omfattar 560 bostäder	9 detaljplaner som omfattar 710 bostäder	7 detaljplaner som omfattar 680 bostäder	7 detaljplaner som omfattar 680 bostäder

*Figur 1. Sammanfattande nyckeltal bostadsplanering och byggande i Skövde kommun för tertiäl 1-3 år 2020.*

## 2 Bostadsprojekt

Skövde kommun har under 2020 varit involverat i 37 bostadsprojekt (se fig. 2). Projekten har kommit olika långt i produktionskedjan från att det initierats till att det håller på att avslutas.

Genomförandedelen för kommunens del omfattar framtagande av detaljplan, fastighetsförsäljning m.m, projektering och produktion av infrastruktur.

Utanför projektens ram ligger den myndighetsprövning som krävs för fastighetsbildning och bygglov. Utan dessa processer kommer inte byggnationen till stånd. Byggnationen, som också ligger utanför projektens ram, svarar marknadsaktörer för genom att bygga småhus och flerbostadshus.

Projektname	Område	Fastighetsägare	Bostäder	Initiera	Planera	Genomföra Detaljplan	Försäljning	Projektering	Produktion	Byggnation	Avsluta
Aftonpromenaden, Vårsås	Vårsås	Kommunen	16	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Arenaområdet	Centrum	Kommunen & privat	450	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Arenaområdet, Motorn (Ställverket)	Centrum	Kommunen & privat	150	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Bissgården etapp 3	Skultorp	Kommunen	71	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat
Björkebacken etapp 2	Stöpen	Kommunen	29	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat
Björkebacken etapp 3	Stöpen	Kommunen	86	Klart	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Björkebacken etapp 4	Stöpen	Kommunen	92	Klart	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Diana	Centrum	Kommunen	120	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Ekedal norra	Östermalm	Kommunen	182	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat
Ekedal södra	Östermalm	Kommunen	214	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Frostaliden	Karstorp	Kommunen	345	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Glimmen	Billingsluttningen	Privat & kommunen	145	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Hasselbacken, etapp 2	Ekängen	Kommunen	52	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Hasslum, etapp 3	Hasslum	Kommunen	53	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Hentorp Södra	Hentorp	Kommunen	105	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Humlevägen	Östermalm	Kommunen	42	Klart	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Hälsans Park	Södra Ryd	Kommunen	65	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat
Högländavägen, Skultorp	Skultorp	Privat	18	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat
Klippdalen	Dälderna	Kommunen & privat	8	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Kurorten	Centrum	Kommunen	132	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Marjesjö	Marjesjö	Kommunen & privat	3300	Klart	Klart	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Marjesjö, Bostället	Marjesjö	Privat & kommunen	155	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Marjesjö, Tegelbruket	Marjesjö	Privat & kommunen	350	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Mossagården	Normalm	Kommunen	266	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat
Närlunda, Tidan	Tidan	Kommunen	32	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat
Snäckan	Norrmalm	Privat	16	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Soldaten	Norrmalm	Kommunen & privat	30	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Storegården	Rosenhaga	Privat & kommunen	100	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Tallstigen, Stöpen	Stöpen	Kommunen	20	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Trädgårdsstaden, etapp 2	Trädgårdsstaden	Kommunen	600	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Trädgårdsstaden, etapp 3	Trädgårdsstaden	Kommunen	437	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Trädgårdsstaden, etapp 4	Trädgårdsstaden	Kommunen	123	Klart	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Vadden	Billingsluttningen	Kommunen	46	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Vallgatan, Timmersdala	Timmersdala	Kommunen	13	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Vidar	Centrum	Privat	35	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Äppelbyn, Knistad	Knistad	Privat	20	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat
Östergårdsvägen, Igelstorp	Igelstorp	Kommunen	16	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat

Figur 2. Pågående bostadsprojekt i Skövde kommun tertiäl 1-3 år 2020.

## **3 Planering**

### **3.1 Planprogram**

Markens användning och bebyggelsens utformning regleras genom detaljplaner. Innan detaljplaner för ett område tas fram kan helheten behöva utredas och illustreras för ett större geografiskt område. I dessa fall tar kommunen fram ett planprogram. Ett planprogram är inte juridiskt bindande, men visar kommunens mål och visioner för ett område samt redovisar övergripande förutsättningar för utveckling.

Under 2020 har sektor samhällsbyggnad endast arbetat med planprogrammet för Mariesjö. Det godkändes av kommunfullmäktige den 28 september 2020. Arbetet med planprogram för Arenaområdet är för tillfället vilande i avvaktan på den stora stadsutveckling som Mariesjö innebär. För mer information om områdena, se [www.skovde.se](http://www.skovde.se).

### **3.2 Detaljplaner för bostäder**

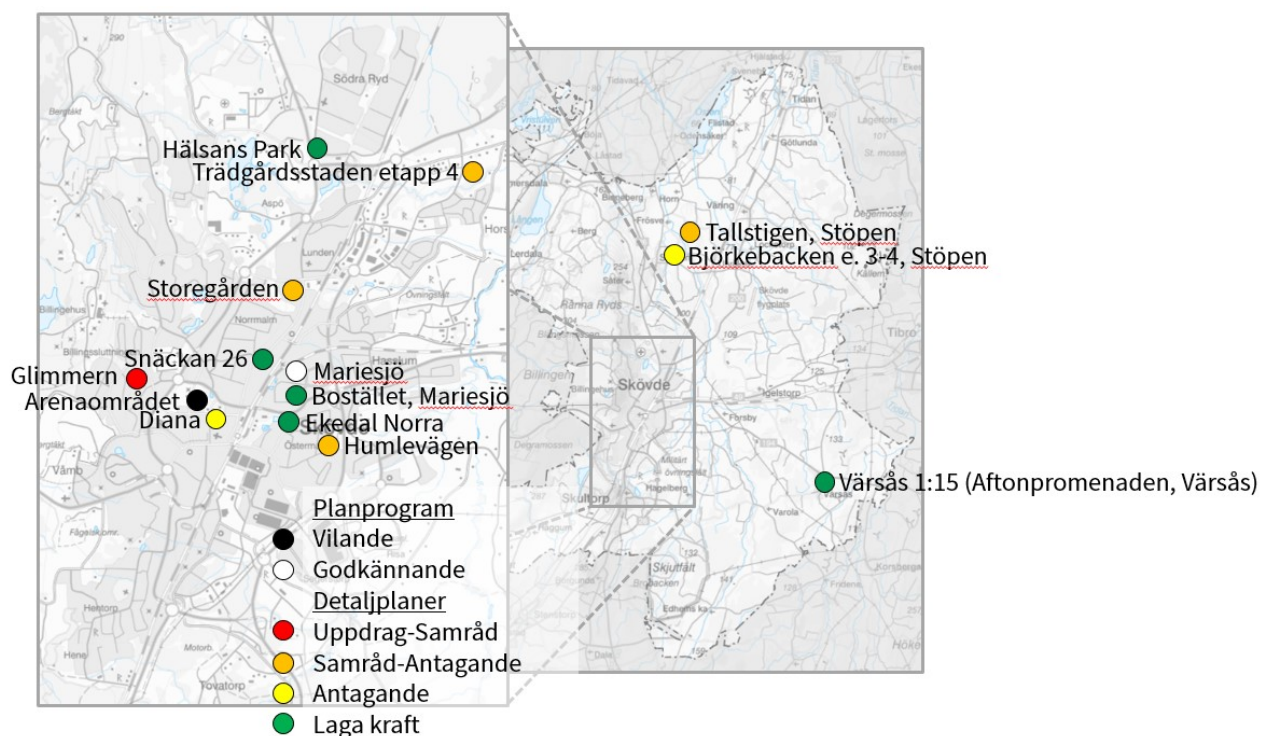
Genom detaljplaneläggning utreder och prövas om ett område är lämpligt för till exempel bostadsbebyggelse. Det gäller både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. Den ska avväga allmänna och enskilda intressen i en demokratisk process. Processen är väl definierad med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget

Under 2020 har sektor samhällsbyggnad arbetat med tolv detaljplaner för bostäder. Den geografiska placeringen på detaljplanerna och de tidigare nämnda planprogrammen återges nedan i figur 3.

Planerna befinner sig i olika skeden av processen. På tidsaxeln nedan i figur 4 framgår vilka detaljplanerna är och hur långt processen kommit. Totalt omfattar planerna cirka 1 110 bostäder.

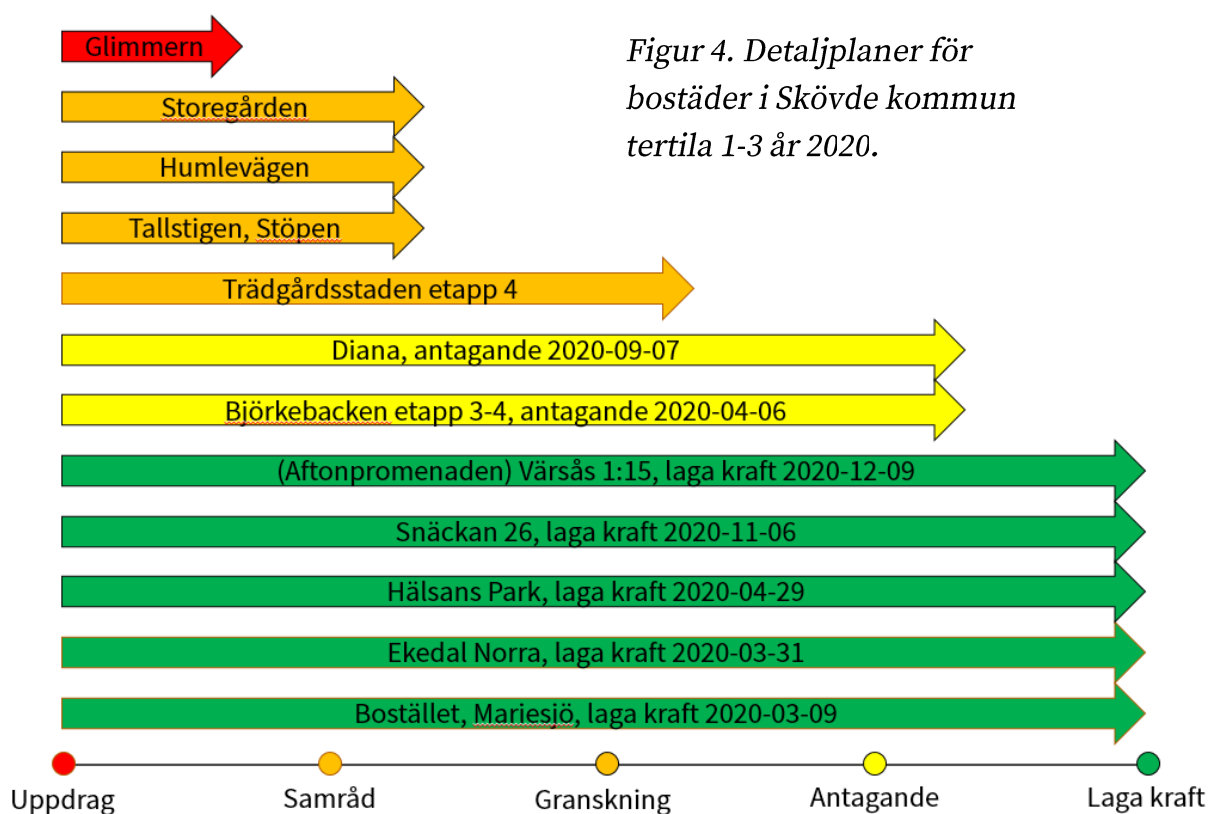
Fem detaljplaner (Aftonpromenaden Värsås, Bostället, Ekedal Norra, Hälsans Park samt Snäckan 26) har vunnit laga kraft under året vilket motsvarar cirka 430 av de ovan angivna bostäderna.





Figur 3. Geografisk placering detaljplaner och planprogram i Skövde kommun för tertiäl 1-3 år 2019.

Under året har fem nya planuppdrag för bostäder tillkommit: Glimmern, Humlevägen, Storegården, Tallstigen i Stöpen och Trädgårdsstaden etapp 4. Dessa planen bedöms ge utrymme för cirka 420 nya bostäder.

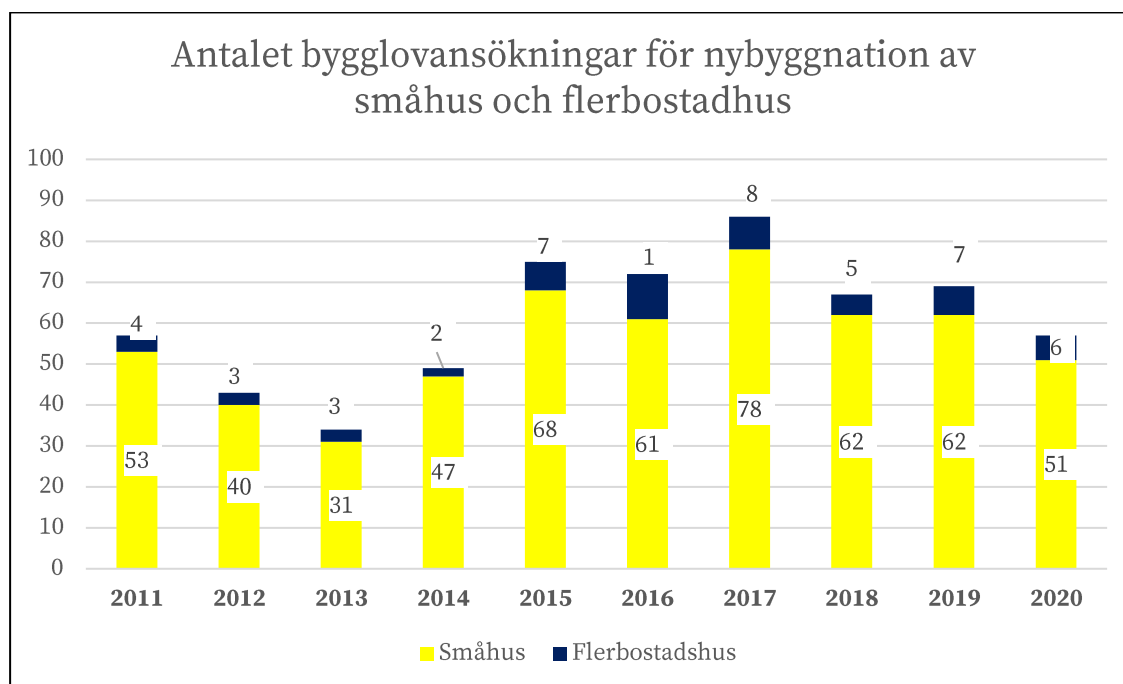


Figur 4. Detaljplaner för bostäder i Skövde kommun tertiäl 1-3 år 2020.

## 4 Byggnation av bostäder

### 4.1 Ansökan om bygglov

Diagrammet nedan visar hur många ansökningar om bygglov för nybyggnation av småhus<sup>1</sup> och flerbostadshus<sup>2</sup> som inkommit under åren 2011–2020 (se fig. 5). En markant uppgång i ansökningarna inträdde under åren 2015-2017, vilket har givit upphov till den ökade byggnationen under slutet av 2010-talet.



Figur 5. Antalet bygglovsansökningar för nybyggnation av småhus och flerbostadshus i Skövde kommun 2011-2020.

Under 2018-2020 har antalet ansökningar sjunkit något. Summan av antalet ansökningar om nybyggnation under första och andra tertialet 2020 ligger i ungefär samma nivå som under samma period 2019 (se tab. 1). Att fler ansökningar för flerbostadshus kommit in under det senaste åren har resulterat i ett mer varierat bostadsbestånd.

Tertial	Småhus	Flerbostadshus	Total
1	21	2	23
2	16	3	19
3	15	0	15
<b>Årets total</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>57</b>

Tabell 1. Antal ansökningar om bygglov per tertial 1-3 för år 2020.

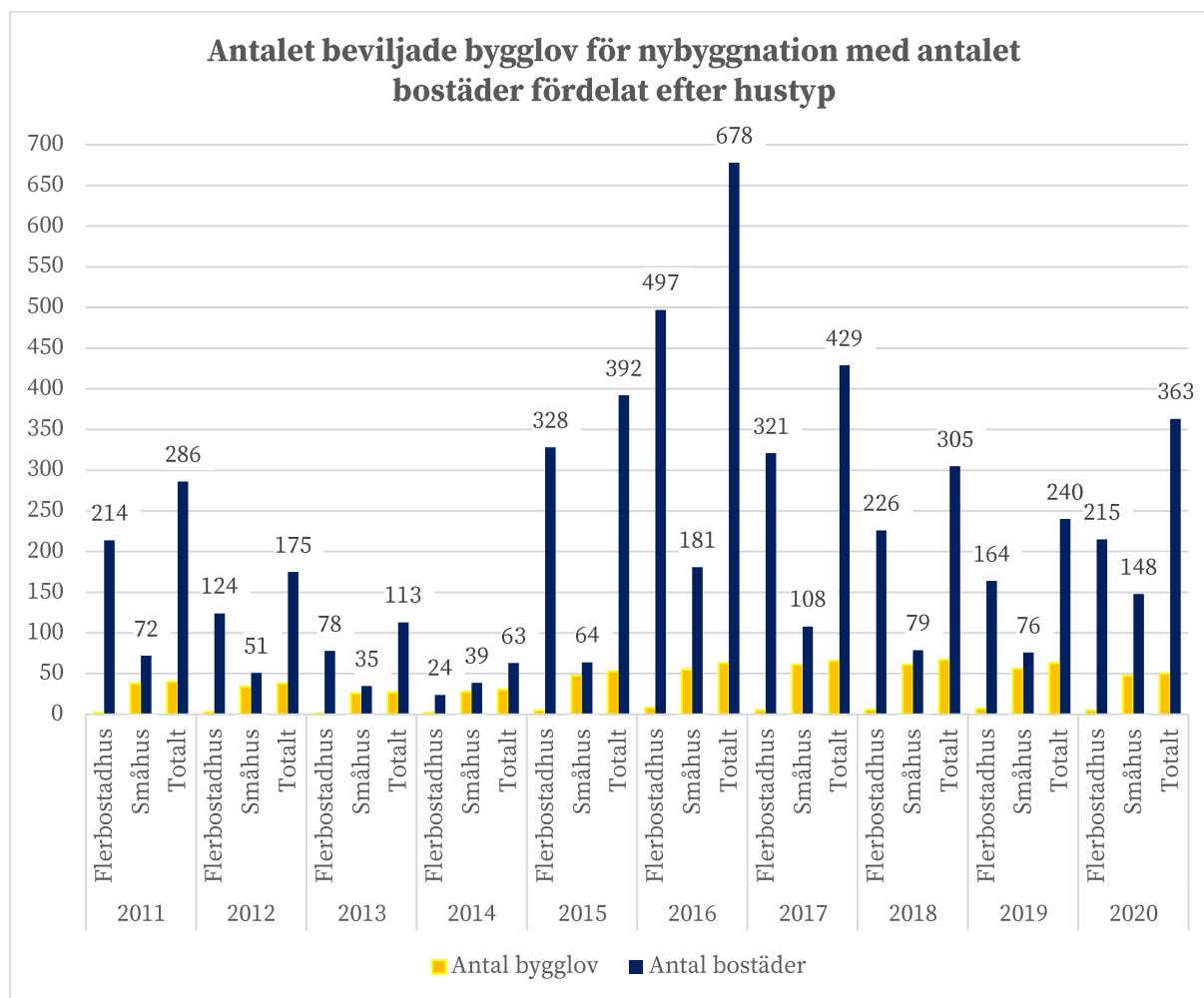
<sup>1</sup> I småhus inräknas friliggande hus, parhus, kedjehus och radhus. Ett småhus kan innehålla två bostäder.

<sup>2</sup> I flerbostadshus inräknas hus med fler än två bostäder (som inte är kedje- eller radhus), gruppboheter och specialbostäder.

## 4.2 Nybyggnation bostäder som beviljade bygglov medger

Av diagrammet nedan (se fig. 6) kan utläsas antalet beviljade bygglov för nybyggnation av bostäder mellan 2011–2020. Den högra stapeln för varje år visar det antal bostäder som byggloven totalt sett omfattar.

Under 2016 nåddes toppen med nära 680 bostäder genererade av 63 bygglov. En nedgång skedde under 2017 till nästan 430 bostäder fördelade på 66 bygglov. Under 2018 låg antalet bygglov på samma nivå. Dock har antalet bostäder som dessa bygglov genererar, både flerbostadshus och småhus, halverats jämfört med den nivå som var under 2016. Under 2019 fortsatte antalet genererade bostäder att minska för att åter ånyo öka under 2020.



Figur 6. Antalet beviljade bygglov för nybyggnation med antalet bostäder fördelat efter hustyp i Skövde kommun 2011-2020.

Tabellen nedan (se tab. 2) visar antalet beviljade bygglov per tertiäl fördelat efter hustyp. Dessutom återges antalet beviljade bostäder per bygglov.

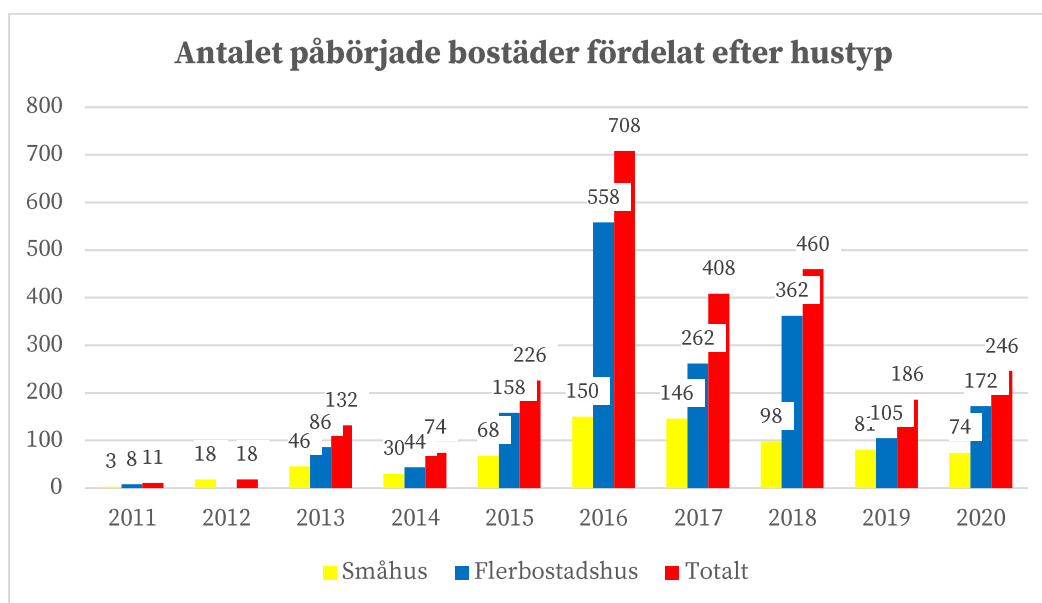


Tertial	Beviljade bygglov				Total		
	Småhus		Flerbostadshus		Antal lov	Antal bostäder	Bostäder per lov
Antal lov	Antal bostäder	Antal lov	Antal bostäder				
1	11	22	0	0	11	22	2,00
2	27	92	2	52	29	144	4,96
3	10	34	3	163	13	197	15,15
<b>Årets total</b>	<b>48</b>	<b>148</b>	<b>5</b>	<b>217</b>	<b>53</b>	<b>363</b>	<b>6,84</b>

Tabell 2. Antal beviljade bygglov och antalet bostäder per tertial 1-3 för år 2020.

### 4.3 Byggstartade bostäder

Under 2016 skedde tre gånger fler byggstarter än 2015. Ökningen gällde i första hand bostäder i flerbostadshus (se fig. 7). Mellan 2016-2017 har antalet påbörjade bostadsbyggnationer minskat till drygt 400. Dock ökade antalet påbörjade bostäder ånyo under 2018 främst när det gäller bostäder i flerbostadshus. Antalet påbörjade bostäder under 2019 har varit mycket lågt eftersom byggloven för flerbostadshus gått ner i volym.



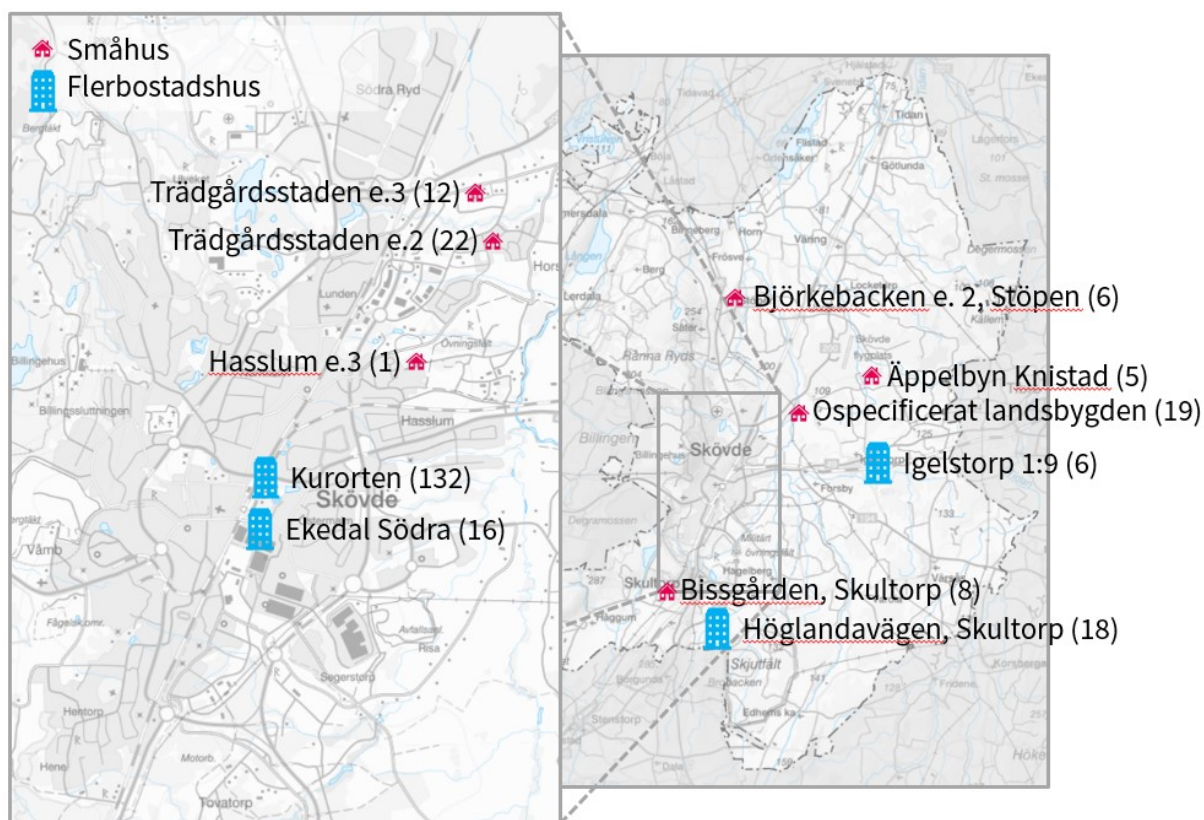
Figur 7. Antalet påbörjade bostäder för nybyggnation av småhus och flerbostadshus i Skövde kommun 2011-2020.

Tabellen nedan (se tab. 3) visar antalet byggstartade bostäder per tertial fördelat efter hustyp.

Tertial	Byggstartade bostäder		
	Småhus	Flerbostadshus	Total
1	17	138	155
2	14	0	14
3	43	34	77
<b>Årets total</b>	<b>74</b>	<b>172</b>	<b>246</b>

Tabell 3. Antal byggstartade bostäder per tertial 1-3 för år 2020.

Under 2020 har totalt 275 bostäder påbörjats vilket är betydligt mer än 2019. På kartan (se fig. 8) anges var dessa projekt är placerade i kommunen. Projekten är uppdelade i småhus och flerbostadshus.



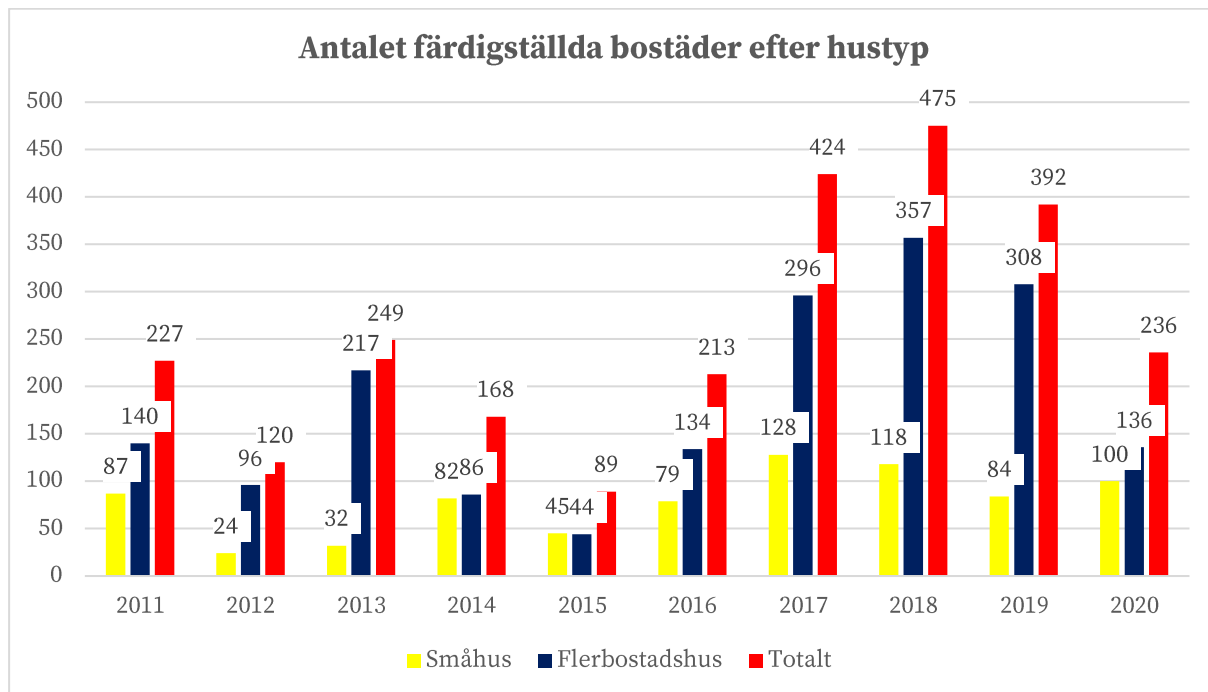
Figur 8. Antalet påbörjade bostäder för nybyggnation av småhus och flerbostadshus i Skövde kommun 2020.

#### 4.4 Färdigställda bostäder efter hustyp

Bostadsbyggandet i Skövde kommun har historiskt sett varit väldigt ryckigt med vissa år med väldigt låg byggnation. Under åren 2011–2016 har det i genomsnitt färdigställts omkring 180 bostäder per år, varav en tredjedel är småhus och två tredjedelar är flerbostadshus (se fig. 9).

Under 2017 har antalet byggda bostäder uppgått till nästan 425 bostäder och under 2018 uppgick byggandet till 475 bostäder vilket är den högsta siffran sedan början av 1990-talet. Genomsnittligt antal

byggda bostäder 2011–2018 uppgick till över 245. Under 2019 minskade antalet färdigställda bostäder något. Nedgången har fortsatt under 2020 som inte ligger i nivå med åren 2017-2019. Totalt färdigställdes 236 bostäder under 2020 vilken är en avsevärd tillbakagång jämfört med tidigare år.



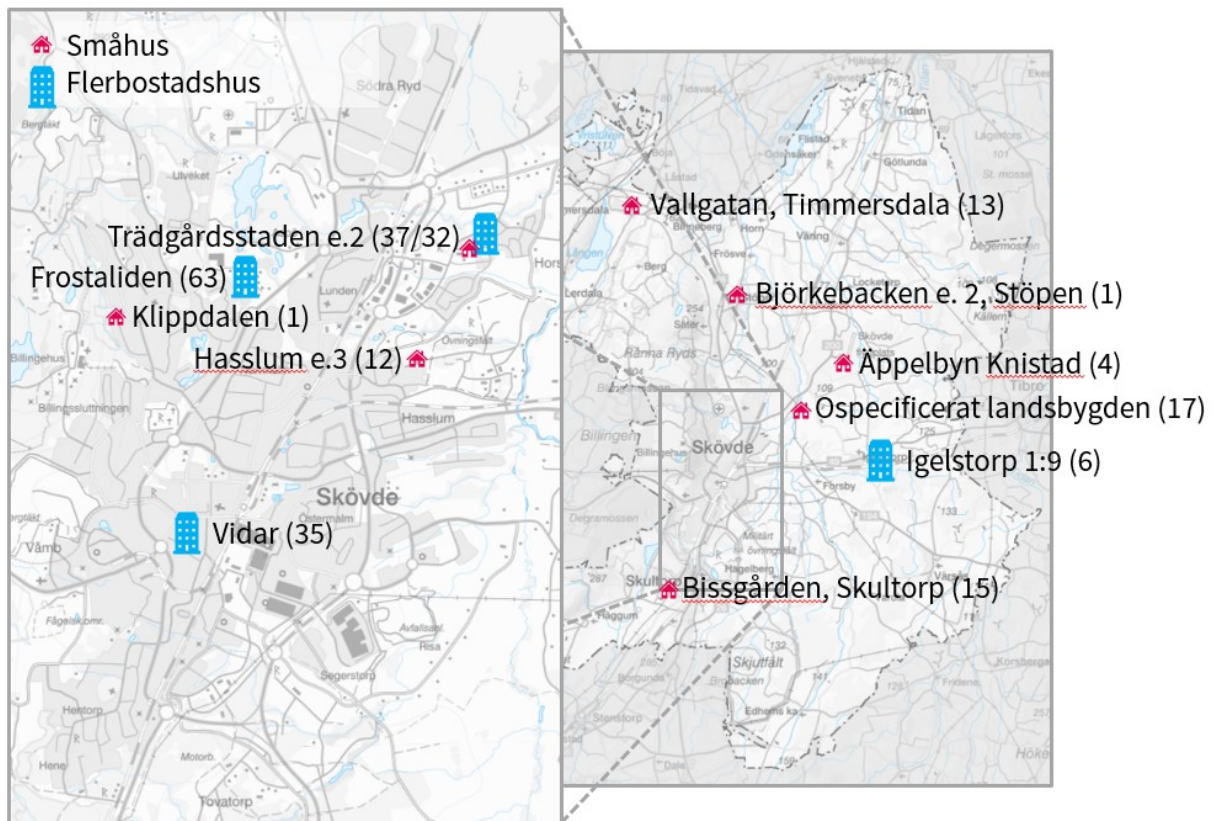
Figur 9. Antalet färdigställda bostäder från nybyggnation av småhus och flerbostadshus i Skövde kommun 2011-2020.

Under år 2020 har det färdigställts 236 bostäder, vilket är något mindre jämfört med 2017-2019 (se tab. 4).

Tertiäl	Färdigställda bostäder		
	Småhus	Flerbostadshus	Total
<b>1</b>	45	63	<b>108</b>
<b>2</b>	33	67	<b>100</b>
<b>3</b>	22	6	<b>28</b>
<b>Årets total</b>	<b>100</b>	<b>136</b>	<b>236</b>

Tabell 4. Antal färdigställda bostäder per tertiäl 1-3 för år 2020.

På kartan (se fig. 10) anges var dessa projekt är placerade i kommunen. Projekten är uppdelade i småhus och flerbostadshus.



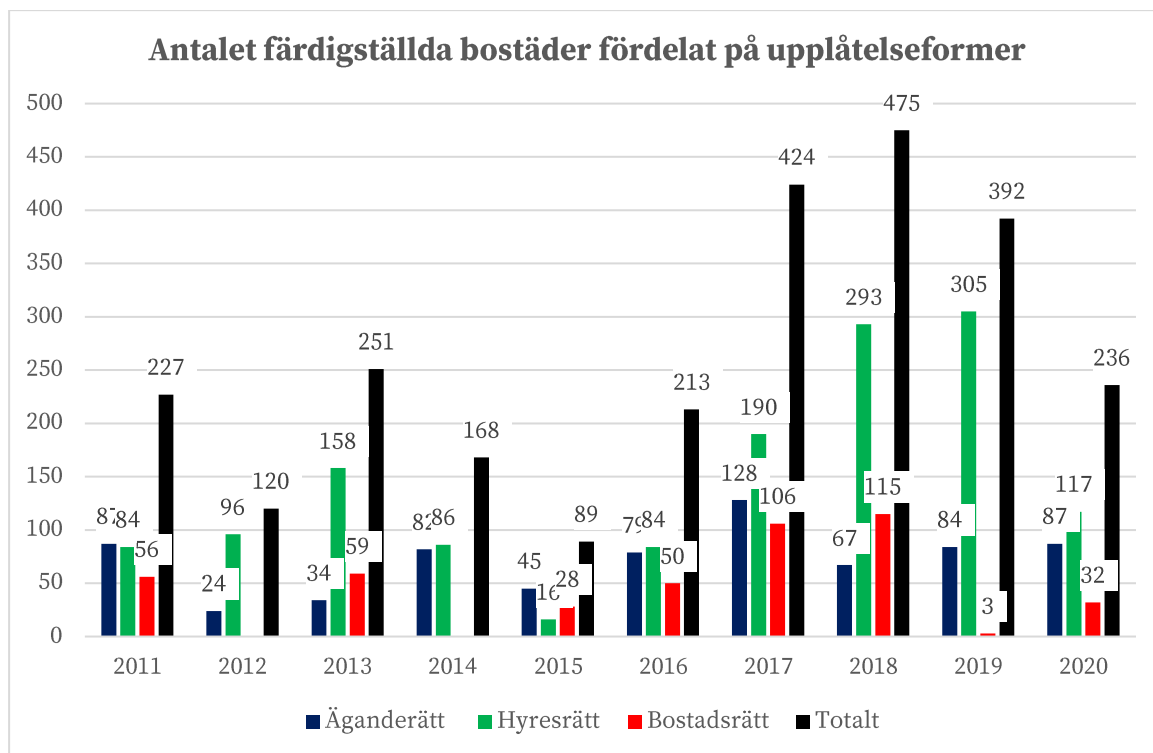
Figur 10. Antalet färdigställda bostäder för nybyggnation av småhus och flerbostadshus i Skövde kommun 2020.

#### 4.5 Färdigställda bostäder efter upplåtelseform

Under de senaste åtta årens bostadsbyggnation kan konstateras att mer än hälften av det nybyggda beståndet har bestått av hyresrätter och cirka 30 procent av äganderätter. Resten, cirka 20 procent, har bestått av bostadsrätter (se fig. 11).

Under de senaste åren är det främst antalet hyresrätter som ökat, som en följd av att fler aktörer gett sig in på marknaden samt att det tidigare funnits ett underskott av lägenheter i flerbostadshus.

Under 2020 färdigställdes 117 hyresrätter (50 %), 87 äganderätter (37 %) och 32 bostadsrätter (13 %). Det ger en ökning för ägande- och bostadsrätten på hyresrättens bekostnad (-10 %).



Figur 11. Antalet färdigställda bostäder fördelade på upplåtelseformer i Skövde kommun 2011-2020.

I tabellen (se tab. 5) nedan visar hur många bostäder av olika upplåtelseformer som producerats tertialvis under 2020.

Tertial	Upplåtelseformer			Total
	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	
<b>1</b>	46	0	63	<b>109</b>
<b>2</b>	21	32	48	<b>101</b>
<b>3</b>	20	0	6	<b>26</b>
<b>Årets total</b>	<b>87</b>	<b>32</b>	<b>117</b>	<b>236</b>

Tabell 5. Producerade bostäder per upplåtelseform tertial 1-3 för år 2020.