

Uppföljning av bostadsplanering och byggande 2021 tertial 1-3

Dokumenttyp: Rapport
Dokumentet gäller för: 2021-12-31
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	11
	4.5 Färdigställda bostäder efter upplåtelseform.....	13
5	Småhustomter sålda via tomtkö.....	14

Dokumenthistorik

Datum	Ändring	Kommentar

1 Tertialrapport

Denna tertialrapport avser att ge en översiktlig bild av planering och produktion av bostäder i Skövde kommun. Rapporten vänder sig till politiker, byggherrar och tjänstepersoner. Tertialvis redovisas detaljplaner och bygglov som avser nya bostäder, i både ny- och ombyggnad.

Rapporten är framtagen av sektor samhällsbyggnad på Skövde kommun.

	Tertial 1	Tertial 2	Tertial 3	2021
Beviljade bygglov	13 bygglov varav 12 småhus 1 flerbostadshus	12 bygglov varav 10 småhus 2 flerbostadshus	12 bygglov varav 8 småhus 4 flerbostadshus	37 bygglov varav 30 småhus 7 flerbostadshus
Omfattning av byggloven	83 bostäder varav 22 småhus 61 lägenheter	44 bostäder varav 15 småhus 29 lägenheter	356 bostäder varav 8 småhus 348 lägenheter	483 bostäder varav 45 småhus 438 lägenheter
Färdigställda bostäder	55 stycken varav 25 småhus 30 lägenheter	186 stycken varav 20 småhus 166 lägenheter	51 stycken varav 46 småhus 5 lägenheter	292 stycken varav 91 småhus 201 lägenheter
Färdigställda detaljplaner	2 detaljplaner som omfattar 160 bostäder	4 detaljplaner som omfattar 285 bostäder	1 detaljplaner som omfattar 100 bostäder	7 detaljplaner som omfattar 545 bostäder
Pågående planuppdrag	10 detaljplaner som omfattar 775 bostäder	9 detaljplaner som omfattar 945 bostäder	7 detaljplaner som omfattar 655 bostäder	13 detaljplaner som omfattar 1 120 bostäder

Figur 1. Sammanfattande nyckeltal bostadsplanering och byggande i Skövde kommun för tertial 1-3 år 2021.

2 Bostadsprojekt

Skövde kommun har under 2021 varit involverat i 41 bostadsprojekt (se fig. 2). Projekten har kommit olika långt i produktionskedjan från att det initierats till att det håller på att avslutas. Åtta projekt har avslutats under året.

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.

Projektnamn	Område	Fastighetsägare	Bostäder	Initiera	Planera	Genomföra	Försäljning	Projektering	Produktion	Byggnation	Avsluta
Aftonpromenaden	Värsås	Kommunen	16	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Arenaområdet	Centrum	Kommunen & privata	450	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Arenaområdet, Motorn (Ställverke)	Centrum	Kommunen & privata	120	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	Klart	Ej påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Björkebacken etapp 4	Stöpen	Kommunen	62	Klart	Klart	Klart	Ej påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Diana	Centrum	Kommunen	120	Klart	Klart	Klart	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 & privata	214	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart
Frostaliden	Karstorp	Kommunen	345	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart
Glimmern	Billingsluttninge	Privat & kommuner	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	Klart
Hasslum, etapp 3	Hasslum	Kommunen	53	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
Hasslum, etapp 4	Hasslum	Kommunen	40	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Hentorp Södra	Hentorp	Kommunen	105	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart
Humlevägen	Östermalm	Kommunen	42	Klart	Påbörjat	Ej 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	Privat	18	Klart	Klart	Klart				Klart	Klart
Kapellvägen	Dälderna	Privat	12	Klart	Klart	Påbörjat				Ej påbörjat	Ej påbörjat
Klippdalen	Dälderna	Kommunen	8	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart
Kurorten	Östermalm	Kommunen	132	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Påbörjat
LIS-områden	Vristulven	Privat	15	Klart	Klart	Påbörjat				Ej påbörjat	Ej påbörjat
Mossagården	Normalm	Kommunen	265	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat
Norr Nyckelpigevägen, etapp 1	Södra Ryd	Kommunen	300	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Närilunda	Tidan	Kommunen	20	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat
Skövde Science City	Mariesjö	Kommunen	3300	Klart	Klart	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Skövde Science City, Bostället	Mariesjö	Privat & kommuner	155	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Skövde Science City, Tegelbruket	Mariesjö	Privat & kommuner	350	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Snäckan	Normalm	Privat	16	Klart	Klart	Klart	Påbörjat			Ej påbörjat	Ej påbörjat
Soldaten	Normalm	Kommunen	30	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart
Storegården	Rosenhaga	Privat & kommuner	100	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Tällstigen	Stöpen	Kommunen	20	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Trädgårdsstaden, etapp 2	Trädgårdsstader	Kommunen	526	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Klart	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Trädgårdsstaden, etapp 3	Trädgårdsstader	Kommunen	437	Klart	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Trädgårdsstaden, etapp 4	Trädgårdsstader	Kommunen	123	Klart	Klart	Klart	Ej påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Vadden	Billingsluttninge	Kommunen	46	Klart	Klart	Påbörjat	Påbörjat	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Vallgatan	Timmersdala	Kommunen	13	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart	Klart
Vasaporten	Centrum	Privat & kommuner	134	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat
Äppelbyn, Knistad	Knistad	Kommunen	20	Klart	Klart	Klart				Påbörjat	Ej påbörjat
Östergårdsvägen	Igelstorp	Kommunen	16	Påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat	Ej påbörjat

Figur 2. Hanterade bostadsprojekt i Skövde kommun tertial 1-3 år 2021.

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 2021 har sektor samhällsbyggnad inte arbetat med något planprogram. Arbetet med planprogram för Arenaområdet är för tillfället vilande i avvaktan på den stora stadsutveckling som Skövde Science City innebär. För mer information om planprogram, se www.skovde.se under Bygga & bo/Detalj- och översiktsplaner.

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 2021 har sektor samhällsbyggnad arbetat med tretton 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 1 100 bostäder.

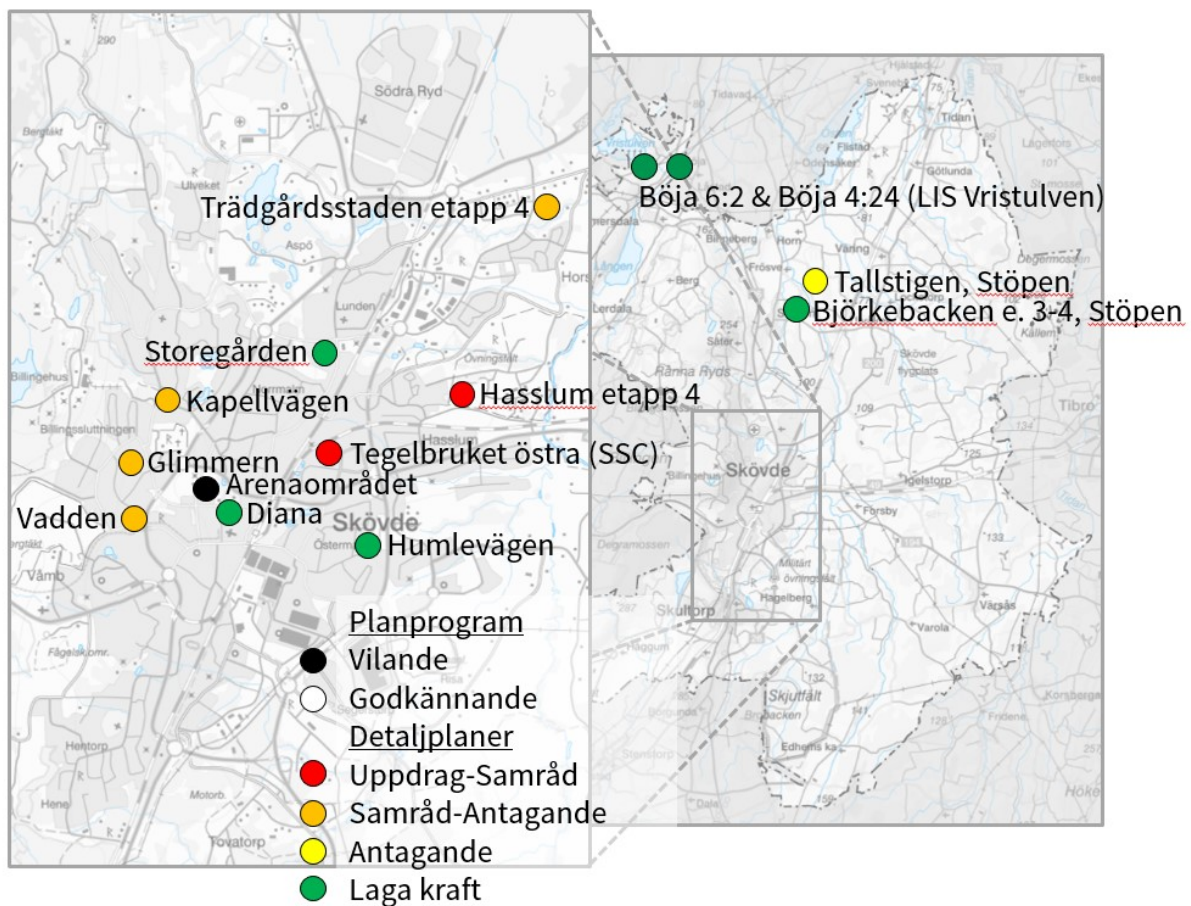
Sju detaljplaner (Björkebacken etapp 3-4, Böja 4:24¹, Trädgårdsstaden etapp 4, Böja 6:2², Humlevägen, Diana, Storegården) har vunnit laga kraft under året vilket motsvarar cirka 550 bostäder av de ovan angivna bostäderna.

Under året har tre nya planuppdrag för bostäder tillkommit: Hasslum etapp 4, Kapellvägen (Skövde 4:262 och Skövde 4:263) och

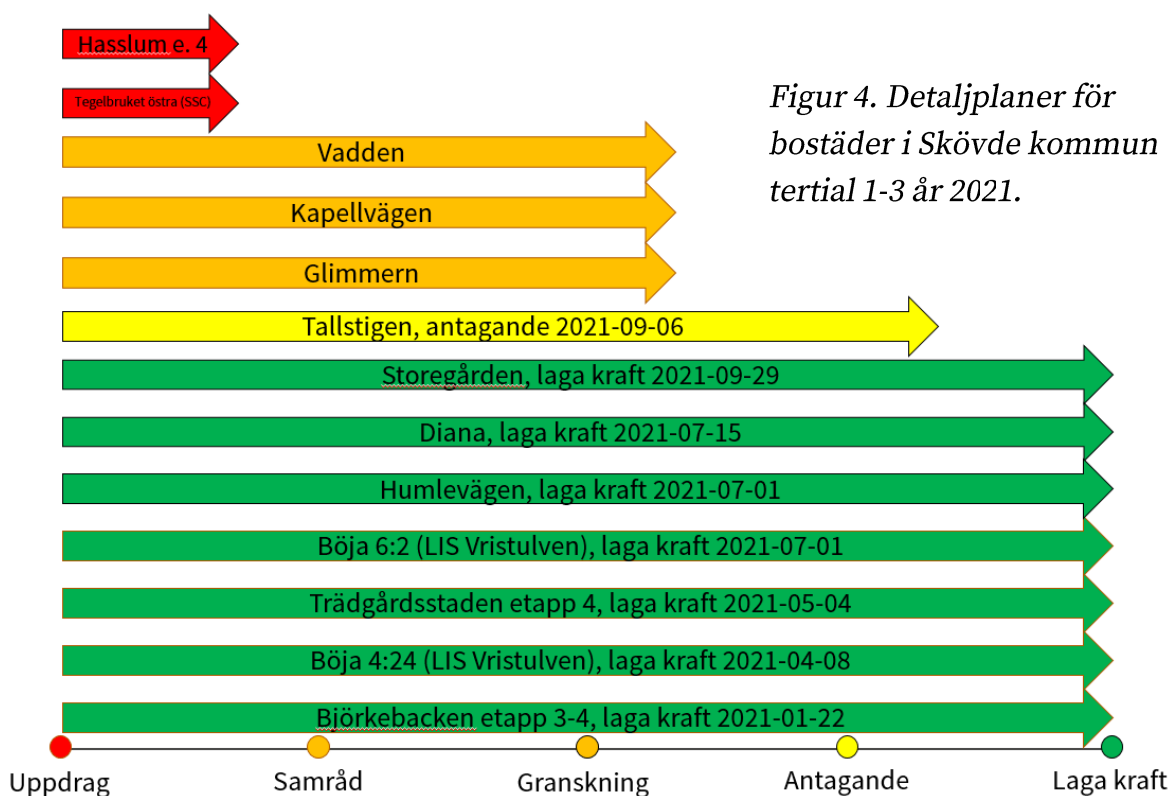
¹ LIS-område Vristulven

² LIS-område Vristulven

Tegelbruket östra (Skövde Science City). Dessa planer bedöms ge utrymme för cirka 350 nya bostäder. Tallstigen, Glimmern och Vadden motsvarar byggnation av ca 200 bostäder.



Figur 3. Geografisk placering detaljplaner och planprogram i Skövde kommun för tertial 1-3 år 2021.

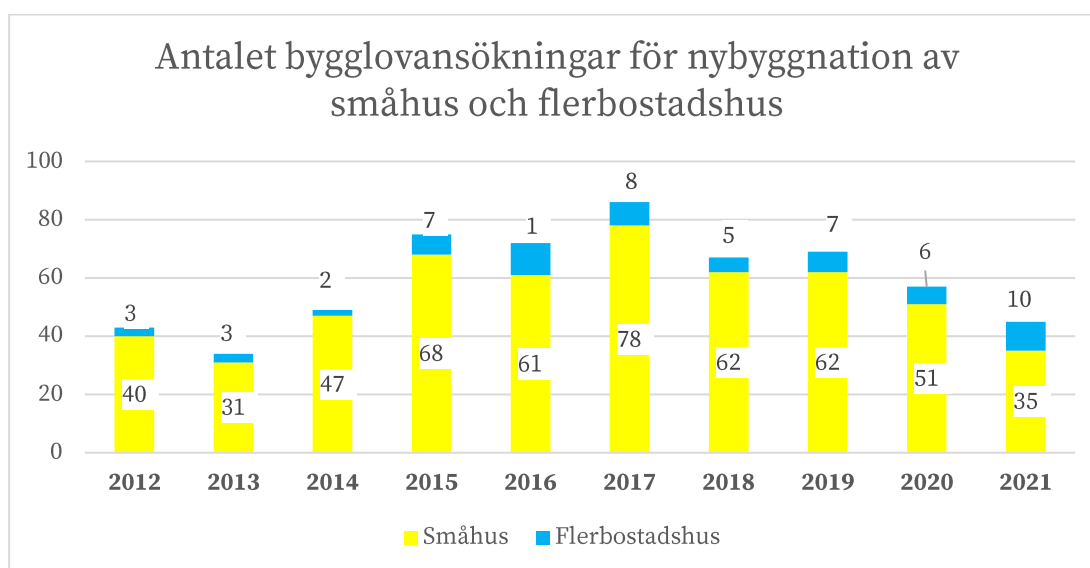


Figur 4. Detaljplaner för bostäder i Skövde kommun tertial 1-3 år 2021.

4 Byggnation av bostäder

4.1 Ansökan om bygglov

Diagrammet nedan visar hur många ansökningar om bygglov för nybyggnation av småhus³ och flerbostadshus⁴ som inkommit under åren 2012–2021 (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. Mellan 2018-2021 har dock antalet bygglovsansökningar succesivt minskat



Figur 5. Antalet bygglovsansökningar för nybyggnation av småhus och flerbostadshus i Skövde kommun 2012-2021.

Under 2018-2021 har antalet ansökningar om nybyggnation minskat. Dock har procentandelen ansökningar för flerbostadshus ökat under de senaste åren vilket har resulterat i ett mer varierat bostadsbestånd.

Tertial	Småhus	Flerbostadshus	Total
1	11	2	13
2	13	3	16
3	11	5	16
Årets total	35	10	45

Tabell 1. Antal ansökningar om bygglov per tertial 1-3 för år 2021.

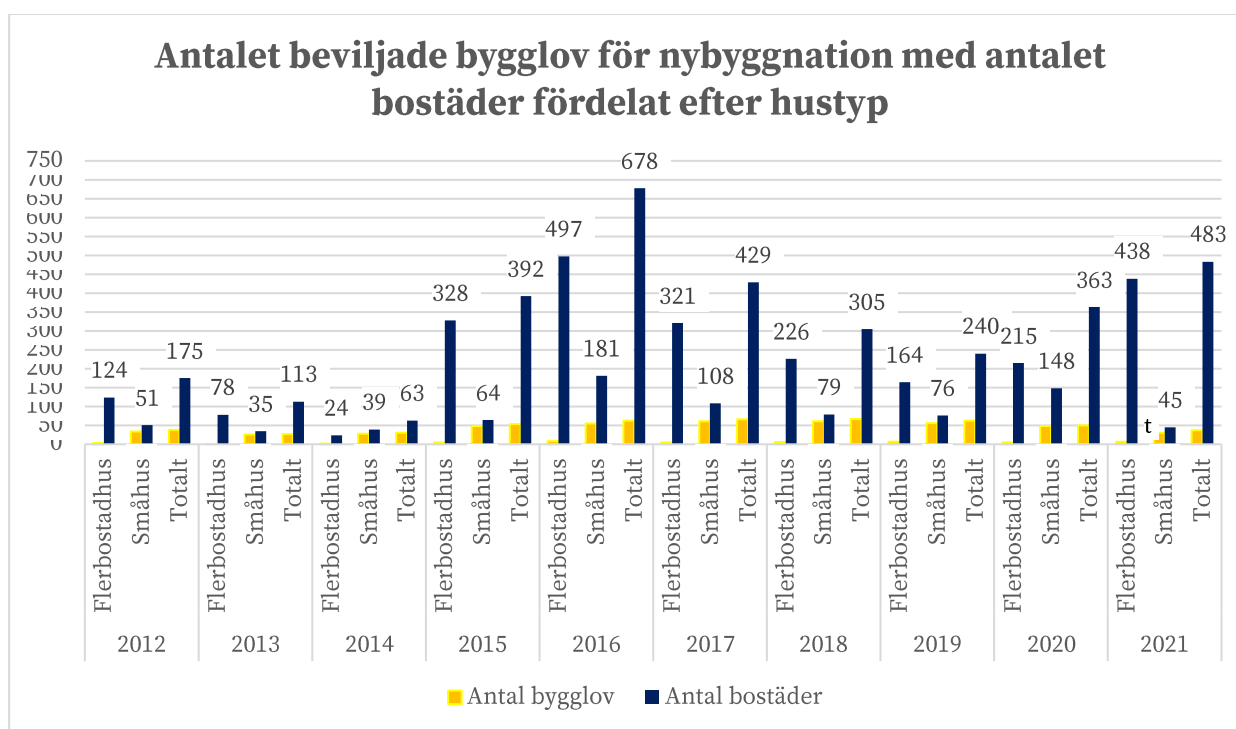
³ I småhus inräknas friliggande hus, parhus, kedjehus och radhus. Ett småhus kan innehålla två bostäder.

⁴ I flerbostadshus inräknas hus med fler än två bostäder (som inte är kedje- eller radhus), gruppboheter och specialboheter.

4.2 Nybyggnation bostäder som beviljade bygglov medger

Av diagrammet nedan (se fig. 6) kan utläsas antalet beviljade bygglov för nybyggnation av bostäder mellan 2012–2021. Den högra mörkblå 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. Under åren 2020-2021 har antalet beviljade bygglov minskat. Dock har volymen bostäder i antal bostäder i bygglov ökat desto mer.



Figur 6. Antalet beviljade bygglov för nybyggnation med antalet bostäder fördelat efter hustyp i Skövde kommun 2012-2021.

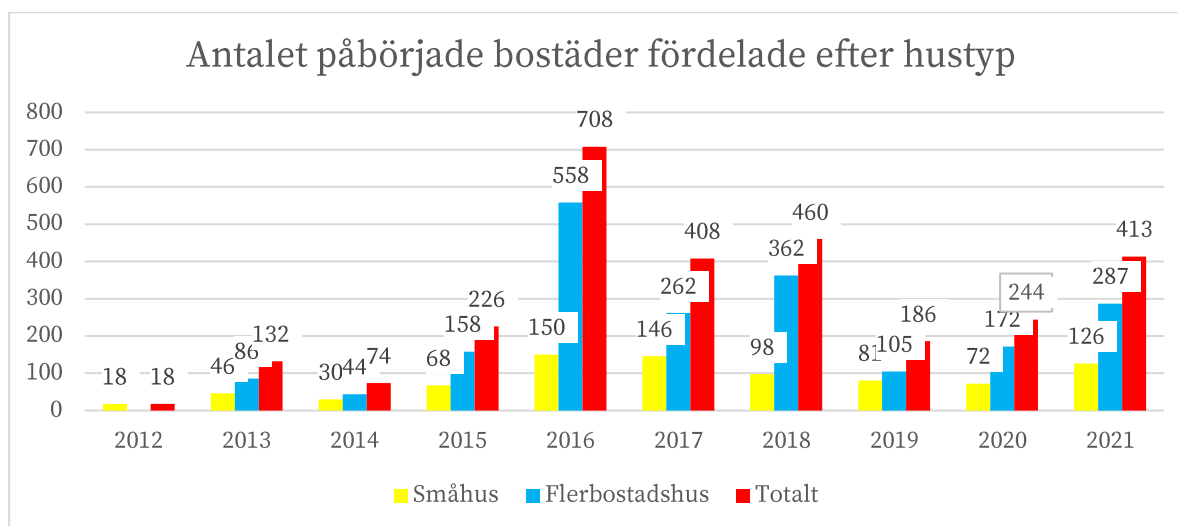
Tabellen nedan (se tab. 2) visar antalet beviljade bygglov per tertial fördelat efter hustyp. Dessutom återges antalet beviljade bostäder per bygglov.

Tertial	Beviljade bygglov				Total		
	Småhus		Flerbostadshus		Antal lov	Antal bostäder	Bostäder per lov
Antal lov	Antal bostäder	Antal lov	Antal bostäder				
1	12	22	1	61	13	83	6,4
2	10	15	2	29	12	44	3,7
3	8	8	4	348	12	356	29,7
Årets total	30	45	7	438	37	483	13

Tabell 2. Antal beviljade bygglov och antalet bostäder per tertial 1-3 för år 2021.

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. Antal påbörjade har dock ökat under 2020-2021.



Figur 7. Antalet påbörjade bostäder för nybyggnation av småhus och flerbostadshus i Skövde kommun 2012-2021.

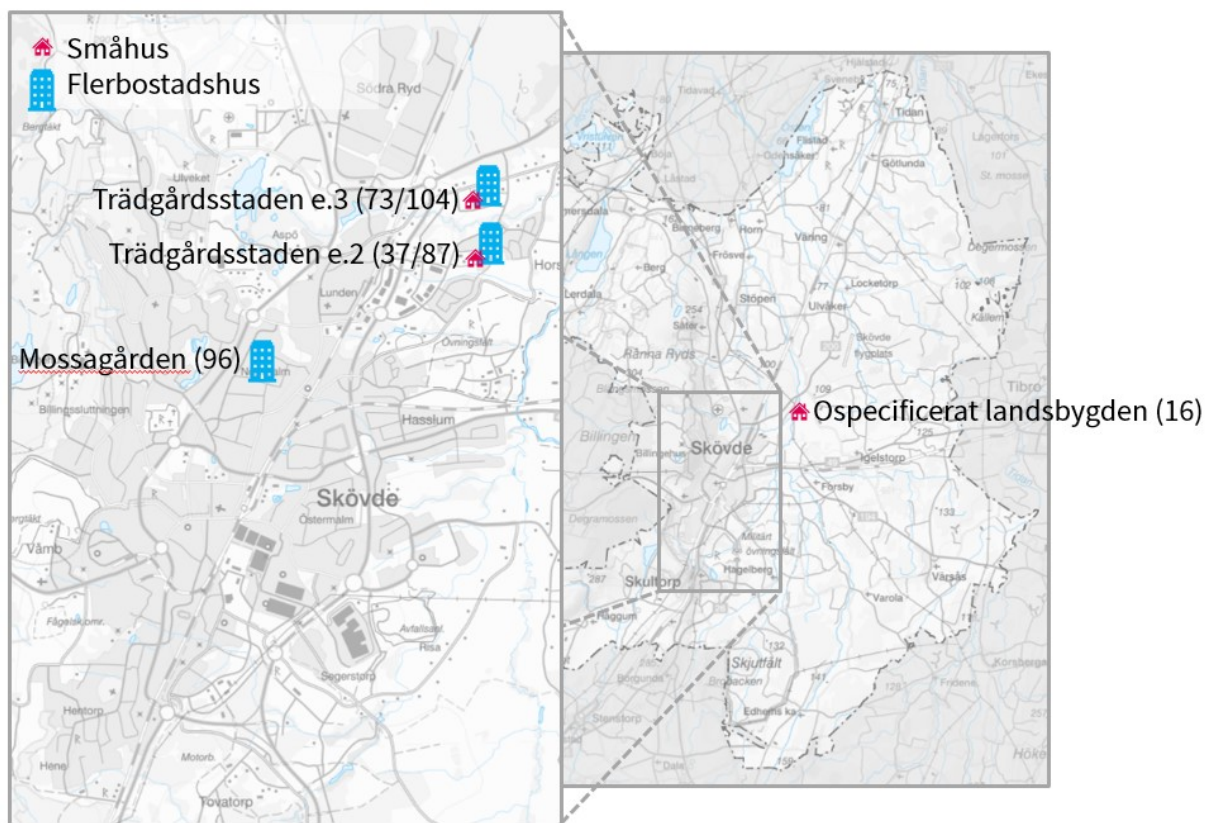
Uppföljning av bostadsplanering och byggande – 2021 tertial 1-3

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

Tertial	Byggstartade bostäder		
	Småhus	Flerbostadshus	Total
1	60	99	159
2	56	152	208
3	10	36	46
Årets total	126	287	413

Tabell 3. Antal byggstartade bostäder per tertial 1-3 för år 2021.

Under 2021 har totalt 413 bostäder påbörjats vilket är betydligt mer än 2019-2020. På kartan (se fig. 8) anges var dessa projekt är placerade i kommunen. Projekten är uppdelade i småhus och flerbostadshus.

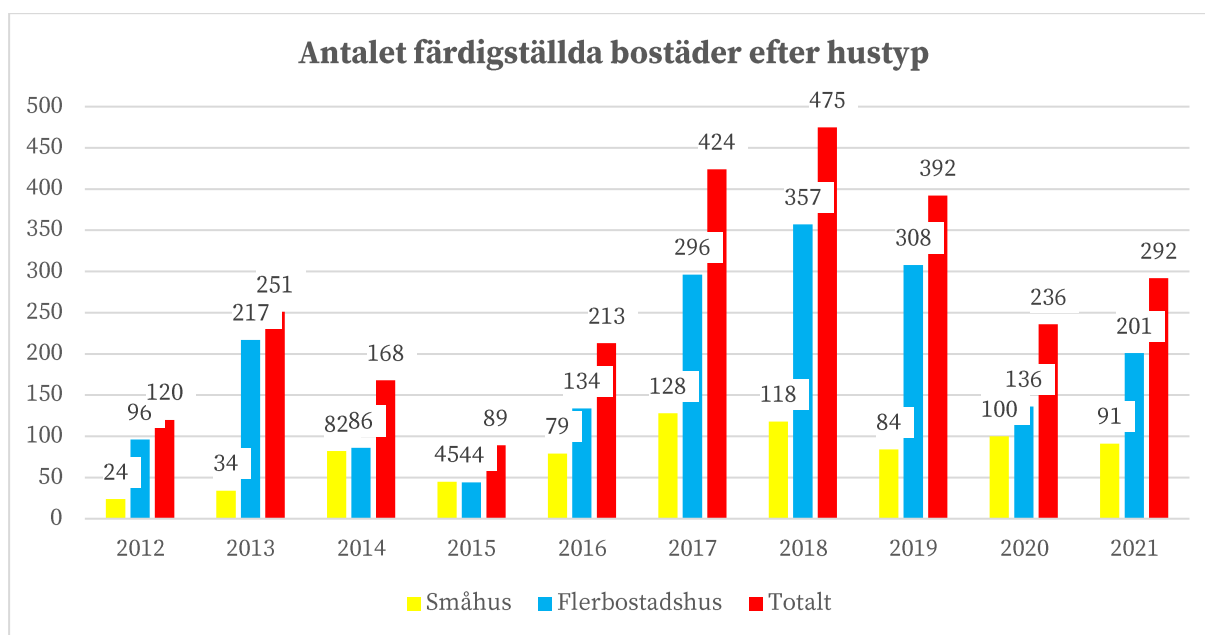


Figur 8. Antalet påbörjade bostäder för nybyggnation av småhus och flerbostadshus i Skövde kommun år 2021.

4.4 Färdigställda bostäder efter hustyp

Bostadsbyggandet i Skövde kommun har historiskt sett varit ryckigt med vissa år med låg byggnation. Under åren 2011–2016 har det i genomsnitt färdigställts omkring 180 bostäder per år, varav en tredjedel är småhus och två tredjedelar 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. Under 2021 har antalet färdigställda bostäder ökat till 292 varav 201 flerbostadshus och 91 småhus. Genomsnittet byggda bostäder under 2012-2021 ligger på 266 bostäder.



Figur 9. Antalet färdigställda bostäder från nybyggnation av småhus och flerbostadshus i Skövde kommun 2012-2021.

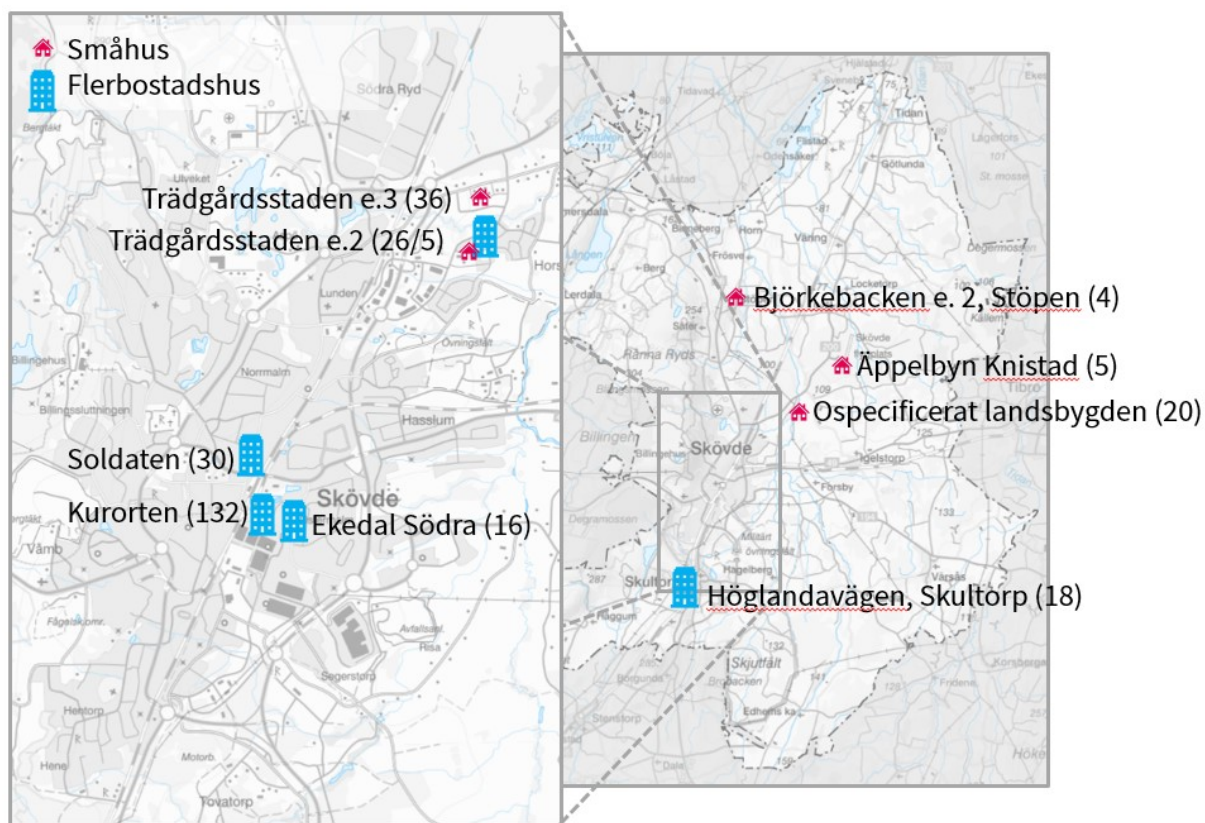
Uppföljning av bostadsplanering och byggande – 2021 tertial 1-3

Under år 2021 har det färdigställts 292 bostäder, vilket är en ökning jämfört med 2020 (se tab. 4).

Tertial	Färdigställda bostäder		
	Småhus	Flerbostadshus	Total
1	25	30	55
2	20	166	186
3	46	5	51
Årets total	91	201	292

Tabell 4. Antal färdigställda bostäder per tertial 1-3 för år 2021.

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



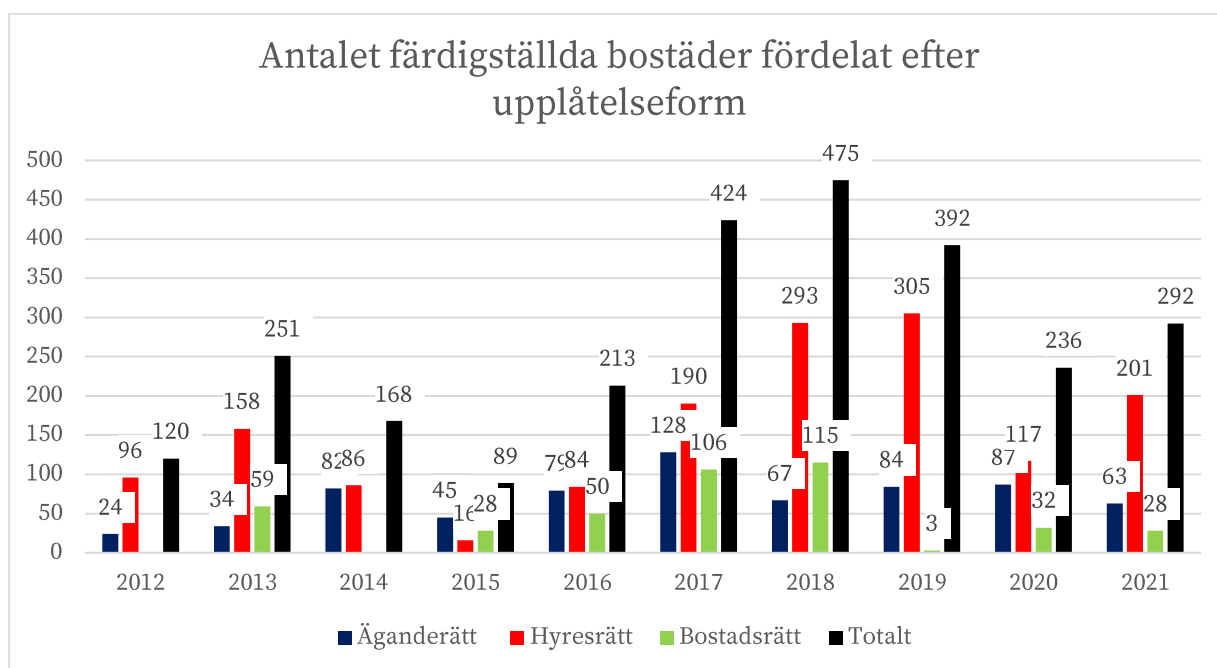
Figur 10. Antalet färdigställda bostäder för nybyggnation av småhus och flerbostadshus i Skövde kommun år 2021.

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 2021 färdigställdes 201 hyresrätter (69 %), 63 äganderätter (21 %) och 32 bostadsrätter (10 %).



Figur 11. Antalet färdigställda bostäder fördelade på upplåtelseform i Skövde kommun 2012-2021.

I tabellen (se tab. 5) nedan visar hur många bostäder av olika upplåtelseformer som producerats tertialvis under 2021.

Tertial	Upplåtelseformer			Total
	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	
1	25	0	30	55
2	20	0	166	186
3	18	28	5	51
Årets total	63	28	201	292

Tabell 5. Producerade bostäder per upplåtelseform tertial 1-3 för år 2021.

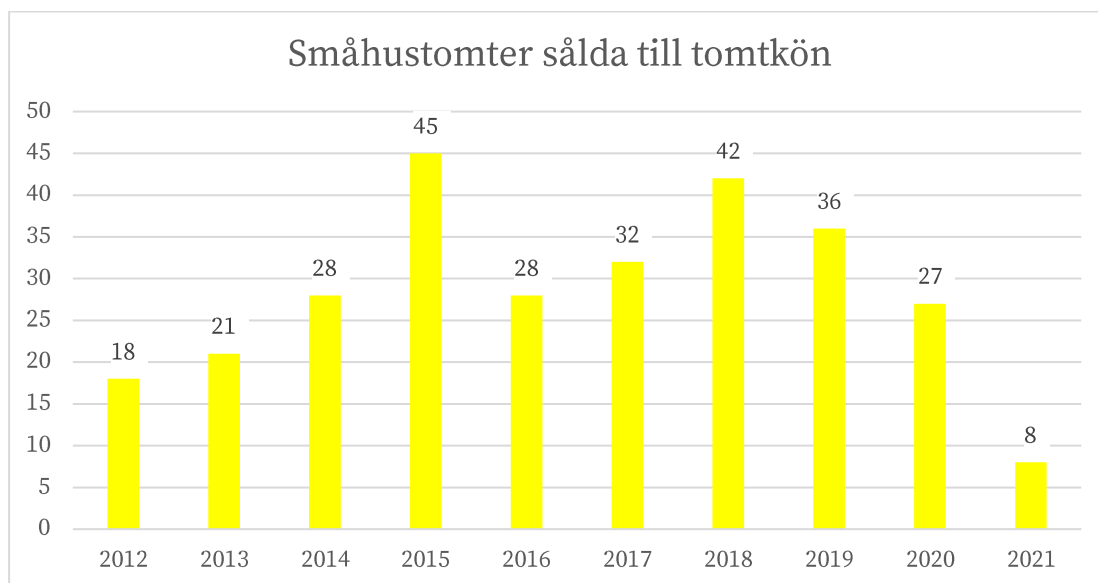
5 Småhustomter sålda via tomtkö

Antalet sålda tomter mellan 2012-2021 uppgår i snitt till strax under 30.

Under 2010 inleddes projekt Trädgårdsstaden och då såldes det mer än 50 tomter på ett år. Under åren därefter skärpte bankerna sina krav på utlåning vilket minskade efterfrågan på småhustomter.

Efter 2014 blev det lättare att låna igen vilket gjorde att efterfrågan att allt fler tomter såldes och få nya har tillkommit.

Under 2020 har antalet sålda villatomter sjunkit till 27 och under 2021 har endast åtta tomter sålts.



Figur 11. Antalet småhustomter sålda till tomtkön i Skövde kommun 2012-2021.