



Bostadsbyggandet – stadsbyggnads- processen Nr 1, 2017

Projektrapport från
Stadsrevisionen

Dnr 3.1.3-160/2016

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I ”årsrapporter” för nämnder och ”granskningspromemorior” för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Fördjupade granskningar som sker under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på Stadsrevisionens hemsida. De kan också beställas från revisionskontoret.

Till
Exploateringsnämnden
Stadsbyggnadsnämnden

Bostadsbyggandet – stadsbyggnadsprocessen

Revisorsgrupp 1 har den 6 februari 2017 behandlat bifogade revisionsrapport (nr 1/2017).

Rapporten visar att stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden behöver utveckla stadsbyggnadsprocessen eftersom det finns delar i processen där effektiviteten kan förbättras. Det handlar främst om projektplanering, bemanning och arbetsfördelning.

Vi hänvisar i övrigt till rapporten och överlämnar den till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden för yttrande. Yttrandet ska ha inkommit till revisorsgrupp 1 senast den 21 april 2017. Rapporten överlämnas till kommunstyrelsen för kännedom.

På revisorernas vägnar

Bosse Ringholm
Ordförande

Stefan Rydberg
Sekreterare

Sammanfattning

Granskningen syftar till att bedöma om stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden säkerställer att stadsbyggnadsprocessen är effektiv.

Den sammanfattande bedömningen är att stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden behöver utveckla stadsbyggnadsprocessen. I granskningen har framkommit exempel på områden där effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen behöver förbättras. Det handlar främst om projektplanering, bemanning och arbetsfördelning.

Projekt planeras utifrån *orealistiska tidplaner*, vilket innebär att nästan alla projekts tidplaner inte kan hållas och därmed inte blir styrande för projektet. *Bemanningen i projekten* är viktig för en effektiv process. Minimeras antal byten av projektmedarbetare blir oftast processen snabbare. Många detaljplaner har godkänts/antagits i stadsbyggnadsnämnden i slutet av året de senaste åren. För att få en *jämnare arbetsfördelning* inom planavdelningen är det rimligt att projektplaneringen ses över. I nuvarande situation där över hälften av alla detaljplaner beslutas i slutet av året finns risk att kvaliteten i handläggningen påverkas.

För att klara bostadsmålen krävs fortsatt arbete med att utveckla processerna. Inom staden har flera olika utvecklingsprojekt påbörjats för att effektivisera delprocesserna. Detta sker inom olika byggprojekt och i förvaltningarnas interna processer, vilket bland annat leder till förbättrad samverkan.

Utifrån redovisade iakttagelser och bedömningar lämnas följande rekommendationer:

- att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i tidigt skede samplanerar projekten för att säkra resurserna inom respektive bostadsprojekt
- att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställer att bostadsprojekten planeras utifrån realistiska tidplaner bland annat för att få en bättre styrning i projekten
- att stadsbyggnadsnämnden bör se över planeringsprocessen i syfte att få en jämnare arbetsfördelning under året

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Syfte och revisionsfrågor	1
1.3	Avgränsning	2
1.4	Ansvariga nämnder	2
1.5	Revisionskriterier	2
1.6	Metod	2
2	Granskningens resultat	3
2.1	Ansvar och organisation	3
2.2	Beredskap för ökat bostadbyggande	4
2.3	Stadsbyggnadsprocessen	5
2.4	Utvecklingsprojekt i staden	13
3	Analys	14
4	Bedömning och rekommendationer	17
4.1	Valla 1, Årstafältet etapp 1	21
4.2	Sparbanksboken, Hägerstensåsen	22
4.3	Vita Liljans väg, Bredäng i Sättra	24

Bilagor

Bilaga 1 Intervjupersoner

Bilaga 2 Schablonledtider för stadens bostadsproduktion

Bilaga 3 Ledstången

Bilaga 4 Projektredovisning

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Ett av stadens verksamhetsmål är *Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo*. Staden har som mål att påbörja byggandet av 140 000 bostäder till 2030. Målet är nedbrutet i flera indikatorer med årsvisa mål för bland annat exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Budgeten för 2016 visar att ambitionen höjs från 8 000 markanvisade bostäder 2016 till 9 000 bostäder 2018. Budgeten anger att för att kunna öka bostadsbyggandet med god kvalitet måste samverkan mellan stadens förvaltningar förbättras. Kommunstyrelsen ska ha ett tydligt ansvar för styrning och samordning. Därtill anges att stadsplaneringen ska karaktäriseras av ett helhetsperspektiv.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska ha ett nära samarbete med de nämnder och styrelser som ansvarar för skola, idrottsytor, omsorg samt annan samhällsservice. God dialog ska ske i tidigt skede med medborgarna och stadens verksamheter. Vidare anges att detaljstyrningen i detaljplanerna ska minska och att arbete och metoder ska utvecklas för att skapa snabbare planeringsprocess.

Revisionen har uppmärksammat att flera exploateringsprojekt tar längre tid att genomföra än planerat. Mot denna bakgrund beslutades i revisionsplanen att en granskning avseende stadens bostadsbyggande med inriktning mot stadsbyggnadsprocessen skulle genomföras.

De senaste åren har revisionen granskat bostadsbyggandet utifrån olika perspektiv. Den senaste granskningen, 2015, som avsåg samordning och styrning visade att berörda nämnder och styrelser har förutsättningar för en god kontroll avseende samordning och styrning.

1.2 Syfte och revisionsfrågor

Syftet är att granska om berörda nämnder säkerställer att stadsbyggnadsprocessen är effektiv.

Följande revisionsfrågor ska besvaras:

- Har berörda nämnder beredskap för stadens ökade målsättning för bostadsbyggandet?
- Hur samverkar berörda nämnder från markanvisning till beslut om detaljplan?

- Finns fördröjningar i stadsbyggnadsprocessen och i så fall vilka åtgärder vidtas för att minimera dessa?
- Vad avgör att vissa projekt prioriteras framför andra?

1.3 Avgränsning

Granskningen av utvalda projekt har avgränsats till processen från markanvisning till antagen detaljplan för exploateringsprojekt avseende nyproduktion av bostäder. Projektets detaljplan ska ha beslutats i stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige efter 1 juni 2015 och före 1 december 2016.

1.4 Ansvariga nämnder

Ansvariga nämnder är stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

1.5 Revisionskriterier

Revisionskriterier är de bedömningsgrunder som revisionen utgår ifrån vid analys och bedömning. Följande revisionskriterier har tillämpas i granskningen:

- Stadens budget 2016, avsnitt rörande:
 - exploateringsnämnden
 - stadsbyggnadsnämnden
- Plan och bygglag (2010:900) kapitel: 2, 4-6, 8-9,13

1.6 Metod

Granskningen har genomförts genom intervjuer vid berörda förvaltningar samt byggherrar i de granskade projekten, se bilaga 1. Stadsledningskontoret har intervjuats utifrån sin samordnande funktion. Dessutom har genomförts en granskning av styrdokument, rutinbeskrivningar och processbeskrivningar.

I projektet har orsakerna till tidsåtgången i delprocesserna undersökts. Granskningen har även omfattat hur nämnderna arbetar med förbättringar av delprocesserna inom stadsbyggnadsprocessen för att effektivisera arbetet.

I granskningen har en fördjupning skett genom granskning av tre bostadsprojekt med tillhörande projektdokumentation. Projekten har valts ut utifrån beslutstidpunkt för antagande av detaljplan samt storlek. De projekt som ingår är: *Valla 1*, 1 000 lägenheter, som är etapp 1 i stadsutvecklingsprojektet Årstafältet, *Sparbanksboken*, 155 lägenheter, i Hägerstensåsen samt *Vita Liljans väg* i Bredäng, Skärholmen, 130 lägenheter. För utförlig projektredovisning se bilaga 3.

Granskningen har genomförts av Åsa Hjortsberg Sandgren och Hans Classon på revisionskontoret. Rapporten har faktakontrollerats av granskade förvaltningar.

2 Granskningens resultat

2.1 Ansvar och organisation

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har, enligt budget 2016, ett utökat ansvar för ledning och samordning av stadens bostadsbyggande i nära samverkan med berörda nämnder och bolagsstyrelser. Kommunstyrelsen ska ha särskilt fokus på att effektivisera stadens planprocesser. Inriktningen för kommunstyrelsens uppdrag är bland annat övergripande förvaltning av den gemensamma bostadsprojektportföljen och säkerställande av måluppfyllelsen. Genom månadsvisa uppföljningar av indikatorerna arbetar kommunstyrelsen med måluppfyllelsen, både på kort och längre sikt.

Kommunstyrelsen har tillsatt en byggeneral/stadsutvecklingsstrateg. Strategen arbetar både som samordnare i stadens bostadsfrågor och som stadsledningskontorets kontaktperson för flera av stadens stora projekt. I uppdraget ligger även att säkerställa att stadsplaneringen sker med ett helhetsperspektiv, t.ex. när det gäller skol- och förskoleplanering samt de offentliga miljöerna. Därtill har stadsutvecklingsstrategen i uppdrag att hjälpa till och lösa uppkomna problem i exploateringsprojekten.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden ansvarar för markförvaltning och markexploatering i staden. Exploateringsnämnden ska genomföra gällande detaljplaner på stadens mark och på annan mark som nämnden förvaltar. Nämnden ska även samverka i arbetet med att utveckla planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning.

Inom exploateringskontoret är det avdelningen för projektutveckling som huvudsakligen ansvarar för markexploaterings- och byggnadsverksamhet i staden. Avdelningen är indelad i fem geografiska områden. De största exploateringsprojekten är dock samlade på avdelningen för Stora projekt.

Exploateringskontoret har under 2015 och 2016 utarbetat och implementerat en plattform, ett kvalitetssystem, för exploateringsprocessen. Kvalitetssystemet är indelat efter exploateringskontorets

olika processer och inom varje delprocess finns anvisningar och gällande mallar för varje aktivitet. Hänvisningar och länkar till handboken Ledstången¹ finns med i systemet för att säkra upp att varje delmoment följer handboken.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för fysisk planering i staden. Utöver nämndens huvuduppgift att effektivt ta fram planer och bygglov för nya bostäder ingår i detta ansvar övergripande planering för bland annat bostadsförsörjning, arbetsplatser, miljö och infrastruktur. Detta innebär även ansvar för förverkligandet av översiktsplanen. Nämnden har myndighetsansvar för planprocess, bygglov, bygganmälan och namngivning.

På stadsbyggnadskontoret är det planavdelningen som handlägger detaljplaneärenden och ansvarar för övergripande planprogram för större områden medan bygglovsavdelningen bl.a. ansvarar för handläggning av bygglovsärenden.

För två år sedan genomfördes en omorganisation på planavdelningen. Omorganisationen innebar bland annat att teamledare inrättades som är insatta i alla teamets projekt och därmed kan bistå vid handläggningar. Dessutom indelades enheterna i geografiska områden liknande de på exploateringskontoret. Den nya organisationen utvärderades under våren 2016. Utvärderingen visade att det varit en ojämn fördelning av ärenden mellan enheterna, att roller och beslutsvägar är otydliga samt att avdelningen bör utveckla såväl samverkan mellan enheterna som de gemensamma stödverktygen. De åtgärder som föreslagits är en mindre justering av de geografiska områdena, förtydligande av roller och rutiner för beslut, utveckling av samverkan och stödverktyg som t.ex. planhandboken, Public 360² och Ledstången.

2.2 Beredskap för ökat bostadbyggande

Stadens övergripande bostadsmål är att påbörja byggandet av 140 000 bostäder till 2030. Under 2010-2016 har cirka 38 000 bostäder påbörjats. Aldrig tidigare har Stockholms stad planerat och byggt bostäder i så hög takt. I stadens bostadsprojektportfölj fanns i december 2016 cirka 120 000 bostäder i planerade projekt. Därtill finns nästan 10 000 bostäder i vilande projekt. Totalt blir det 168 000 bostäder. För att klara av bostadsmålet behövs en viss

¹ Handbok som beskriver ansvarsfördelning och gränssnitt mellan de tekniska nämnderna. Översiktsbild över Ledstången redovisas i bilaga 3.

² Stadsbyggnadskontorets ärendehanteringssystem.

överkapacitet. Stadens tumregel har varit cirka 40 procent, dvs. 50 000 till 60 000 bostäder, eftersom alla planer inte realiseras. För att minska andel ej fullföljda projekt utreds projekten bättre inledningsvis. Målet de närmaste åren är att markanvisa cirka 9 000 bostäder per år.

När det gäller de årsvisa fullmäktigemålen har stadsbyggnadsnämnden lika högt satta årsmål för antagna detaljplaner som exploateringsnämnden har för markanvisning, trots att stadsbyggnadsnämnden även har privat mark att planlägga. Cirka 30 procent av planerade bostäder byggs på privat mark.

Intervjuade handläggare anser att det i vissa fall vore bättre att vänta med markanvisning för att anpassa till resurserna i verksamheten. Vissa markanvisningar fyller bara på plankön och under tiden ett ärende inte startas kan bemanningen ändras, vilket i sin tur kan förlänga tiden för processen. Vid skifte av handläggare händer det att nya lösningar prövas i projektet, vilket medför en fördröjd process. I intervjuer har även framförts att om handläggarna har färre projekt kan de driva igenom projekten snabbare.

De senaste åren har stadsbyggnadskontoret haft en relativt hög personalomsättning och svårigheter att nyanställa. Det råder brist på flera av de yrkesgrupper som anställs på kontoret, bland annat arkitekter. Planavdelningens personalomsättning har dock minskat det senaste året och enligt planchefen har planavdelningen en tillräcklig bemanning inför 2017. Inom planavdelningen har strategier för en förbättrad rekryteringsprocess utarbetats.

På senare tid har exploateringskontoret märkt av personalomsättningen och svårigheter att anställa bl.a. lantmätare, civilingenjörer och byggprojektledare. Många av de som nyanställs har liten eller ingen arbetslivserfarenhet.

2.3 Stadsbyggnadsprocessen

Ansvarsfördelningen inom stadsbyggnadsprocessen regleras främst genom handboken Ledstången³. Inledningsvis var det endast exploateringskontoret och trafikkontoret som samverkade inom Ledstången. Från 2015 arbetar stadsbyggnadskontoret och sedan 2016 arbetar även miljöförvaltningen enligt Ledstången. Förvaltningarna har tillsammans utvecklat Ledstången i syfte att klargöra huvudsakligt ansvar samt rollfördelning för kontorens uppgifter i exploateringsprojekt. Genom att arbeta enligt Ledstången ska

³ Se bilaga 3.

personalens förståelse för förvaltningarnas olika processer öka som knyter an till exploateringsprojekt. Ett annat syfte är att formulera gemensamma principer i projekten innan möten med externa parter.

Ledstängen är upplagd i ungefärlig tidsföljd genom ett exploateringsprojekts olika faser och ska integreras i respektive förvaltnings egna kvalitetssystem och handböcker. En fullständig beskrivning av respektive förvaltnings interna processer sker i förvaltningarnas handböcker. Intervjuade uppger att Ledstängen har förbättrat samarbetet mellan kontoren.

Nedan beskrivs stadsbyggnadsprocessen utifrån nämndernas uppdrag samt gjorda iakttagelser från projektgranskningen.

Tiden från markanvisningsansökan till antagen detaljplan tar flera år. Projektgranskningen och genomförda intervjuer visar att det ofta sker byten av handläggarna i projekten, i vissa fall flera gånger i samma projekt. Byten som ofta sker på grund av att personal slutar. Dock ändras sällan tidplaner på grund av handläggarebytet trots att det ofta medför förseningar i projekten. En handläggare ansvarar för tre till fem ärenden parallellt i olika skeden.

2.3.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden ska besluta om markanvisning enligt stadens markanvisningspolicy. En markanvisning är en option för en byggherre att under viss tid (två år) och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger. Exploateringsnämnden anger i beslutet om markanvisning att beräknad byggstart ska ske två år efter nämndens beslut om markanvisning. Det vanliga är att markanvisningen förlängs eftersom byggstart sällan är möjlig inom två år, se bilaga 2. Stadens schablonledtid från markanvisning till byggstart är över fem år.

I samband med beslut om markanvisning begär exploateringsnämnden att stadsbyggnadsnämnden upprättar en detaljplan om så krävs, vilket det gör i de flesta fall.

Efter markanvisningsansökan inkommit tas interna kontakter på exploateringskontoret för att säkerställa att förslaget är genomförbart. I detta skede utser exploaterings- och stadsbyggnadskontoren projektledare respektive planhandläggare för projektet. Stadsbyggnadskontoret lämnar ett förhandsbesked om att ärendet kommer att startas upp. Förhandsbeskedet grundas på en gemensam

bedömning av stadsbyggnads- och exploateringskontoret. Även byggherren/byggaktören involveras i vissa fall i tidigt skede. Därtill har exploateringskontoret även kontakter med bl.a. trafikkontoret och berörd stadsdelsförvaltning innan markanvisningsbeslutet.

Den tidiga samverkan som sker vid markanvisning är en förändring som skett de senaste åren. De intervjuade anser att arbetssättet har blivit mer strukturerat, vilket förenklar och snabbar upp processen på exploateringskontoret. Rutinerna har tydliggjorts i och med framtagandet av exploateringskontorets kvalitetssystem.

Granskningen av projekten visar att markanvisning sker på olika sätt. I Valla 1 startade projektet på stadens initiativ genom att staden utredde förutsättningarna för en ny stadspark på Årstafältet. De övriga två projekten, Sparbanksboken och Vita Liljans väg, startade med ansökan om markanvisning från byggherrar.

Nedanstående tabell visar planerad inflyttning/byggstart i samband med beslut om markanvisning.

Projekt	Markanvisningsbeslut	Planering vid markanvisning	Antagen detaljplan
Valla 1	Beslut per 2011-10-20	Beräknad inflyttning 4:e kvartalet 2016	Dec 2015. I överklagande-process ⁴ .
Sparbanksboken	Beslut per 2009-06-11	Bedömd byggstart under 2013	Juni 2015. Överklagades. Laga kraft vunnit sept 2016.
Vita Liljans väg	Beslut per 2013-04-18	Planerad byggstart under 2015	Nov 2016. I överklagande-process ⁴ .

I alla tre granskade projekt har tidplanerna i tjänsteutlåtande till markanvisningsbeslut visat sig vara för optimistiska. Vid markanvisning planerades byggstart alternativt inflyttning ske tidigare än planerna sedermera vunnit laga kraft, vilket medför att byggstart kommer att ske senare än planerat. Alla tre detaljplaner har överklagats vilket ger ytterligare förseningar av byggstarten, jämfört med planerat, eftersom överklagandetiden inte räknas in i projekt-tidplanen. Stadens schablonledtid från antagande av detaljplan till byggstart är cirka två år. I ledtiden räknas tid för överklagande in med sex månader.

⁴ Ej vunnit laga kraft i januari 2017.

2.3.2 Planskede

Planprocessen regleras formellt i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Stadens rutiner för hur ärenden i planprocessen ska handläggas redovisas i planhandboken.

Inkomna ansökningar hanteras av stadsbyggnadskontorets planledning som prioriterar bland projekten. Vissa projekt är uttalat prioriterade i staden, bl.a. fokusområdena⁵. Bland prioriterade projekt ingår även planer med stort antal bostäder. Projekten fördelas mellan de geografiska enheterna på planavdelningen. Planarbetet startar med framtagande av start-PM. Vid beslut om start-PM godkänner stadsbyggnadsnämnden att planprocessen ska påbörjas. I start-PM beskrivs planförslaget i grova drag. Tiden från markanvisning till beslut om start-PM är i genomsnitt drygt ett år. Enligt kommunstyrelsens redovisning fanns det cirka 5 600 markanvisade bostäder utan start-PM i december 2016, så kallad plankö. Enligt uppgift innehåller plankön även projekt som inte längre är aktuella. Därför planeras en genomgång av projekten i kön.

För Valla 1, etapp ett i Årstafältet, godkände stadsbyggnadsnämnden start-PM samma dag som exploateringsnämnden beslutade om markanvisning. I de två andra projekten fattades nämndbeslut om start-PM flera år efter beslut om markanvisning. I projektet Sparbanksboken samordnades fyra olika mindre projekt i närområdet i ett gemensamt planprogram innan start-PM påbörjades. Det medförde att det tog flera år mellan beslut om markanvisning till planstart i projektet Sparbanksboken. När det gäller Vita Liljans väg fördröjdes start-PM av att utsedd handläggare på stadsbyggnadskontoret slutade och att ny inte tog vid förrän cirka ett år senare.

Beräknad tidpunkt för antagande av detaljplan i start-PM

Projekt	Beräknat antagande	Antagen plan	Datum för nämndbeslut om start-PM
Valla 1	Q2 2013	Q4 2015	2011-10-20
Sparbanksboken	2013	Q2 2015	2012-03-29
Vita Liljans väg	Q2 2016	Q4 2016	2015-02-19

I Valla 1 och Sparbanksboken har tidplanerna för antagen detaljplan fördröjts i två år utifrån tidplan i start-PM. Vita Liljans väg har fördröjts cirka sex månader.

⁵ Se vidare under avsnitt 2.4.

På stadsbyggnadskontoret görs vanligtvis tidplaner utifrån att processen fungerar optimalt vilket sällan sker i realiteten. Riskbedömningar i start-PM leder sällan till en förlängd tidplan.

Efter beslut om planstart påbörjas arbetet med detaljplanen där idén prövas mot platsens konkreta förutsättningar. Flera olika frågor utreds, till exempel bullerstörningar, trafikproblem, solavskärmning, vindstudier, grundvattenpåverkan och särskilda kultur- och naturvärden. I detta skede tas även beslut om en miljökonsekvensbeskrivning⁶ ska genomföras. Bedömning görs gemensamt av stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen.

Under det löpande arbetet finns möjlighet för stadsbyggnadskontoret att träffa länsstyrelsen i planstödsmöten för avstämning men också för att informera länsstyrelsen så att remisshanteringen av detaljplaner kan gå enklare. Det kan bland annat handla om vilka utredningar som behöver göras.

I granskade projekt har många olika utredningar genomförts. Det handlar om miljökonsekvenser, dagvatten, buller, barnkonsekvenser m.fl. Vilka utredningar som ska genomföras beror på omgivningarna och medföljande risker. Information som kan leda till att utredningar ska genomföras framförs även från remissinstanser och vid samråd. Varken för Valla 1 eller Årstafältet som helhet gjordes en miljökonsekvensbeskrivning inledningsvis. Länsstyrelsen påtalade i sitt samrådsyttrande avseende Valla 1 att det borde göras en miljökonsekvensbeskrivning. Med anledning av detta genomfördes en sådan för Årstafältets samtliga etapper. Detta tillsammans med andra tillkommande utredningar av bland annat en tydligare beskrivning av vilka negativa konsekvenser exploateringen skulle få för stadens biologiska mångfald fördröjde projektet cirka ett år.

I projektet Sparbanksboken anlätades en plankonsult när den tillsatta planhandläggaren inte hade tid att genomföra projektet själv. Handläggaren var inte nöjd med konsultens arbete vilket ledde till att den ursprungliga planhandläggaren återtog planarbetet. Hanteringen ledde till förseningar i projektet.

När ett förslag till detaljplan är utarbetat sker plansamråd med medborgare, myndigheter och organisationer. Samrådstiden är alltid

⁶ Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöhänsyn i planeringen i de fall genomförandet kan antas leda till en betydande miljöpåverkan enligt bl.a. Miljöbalken.

minst sex veckor. Efter samrådstiden arbetas relevanta synpunkter och förslag in i detaljplanen. Vid större förändringar hålls ett nytt samråd. I de granskade projekten har inte några större förändringar gjorts.

I projektet Vita Liljans väg föranledde ett misstag i kommunikationen kring en ny ledning i marken i området förseningar. Ledningen grävdes ned av Fortum efter beslutet om markanvisning. Information om den nya ledningen framkom under samrådsförfarandet. Detta ledde till att exploateringsnämnden måste ta ställning till om en investering att flytta ledningen innan beslut om detaljplan kunde antas vilket fördröjde projektet flera månader. Investeringen var en förutsättning för att projektet skulle kunna genomföras trots Fortums ledning.

Efter plansamråd och eventuella ändringar av förslaget tas de slutliga planhandlingarna fram. Det slutliga planförslaget, granskningsförslaget, visas för granskning på stadens hemsida och i tekniska nämndhuset. Granskningstiden ska enligt PBL vara minst tre veckor. Om väsentliga ändringar görs efter granskning måste detaljplanen göras om. Detta har inte skett i de granskade projekten.

Beräknad tidpunkt för antagande av detaljplan efter samråd

Projekt	Beräknat antagande	Antagen plan	Datum för samråd
Valla 1	Q1 2014	Q4 2015	Februari 2013
Sparbanksboken	Q4 2014	Q2 2015	September 2013
Vita Liljans väg	Q2 2016	Q4 2016	Juni 2015

Redovisningen visar att beräknat antagande av detaljplan, i samband med samråd, skiljer sig från faktiskt utfall. För Valla 1 har tidplanen satts drygt ett år för optimistiskt och för Sparbanksboken och Vita Liljans väg sex månader.

Vid intervjuer med byggherrar i utvalda projekt lyfts vikten av att realistiska tidplaner görs och att dessa bygger på god planering utifrån kända aktiviteter i planeringsskedet. Därtill lyfts att kommunikationen är viktig för god planering, särskilt när tidplanen ändras. I Valla 1 har staden inte informerat intervjuad byggherre om läget sedan överklagan gjordes i januari 2016. Byggherrarna anser också att staden i vissa fall detaljstyr för mycket. Exempelvis vad gäller vilket material som ska användas.

Eftersom en detaljplan innebär många nämndbeslut presenteras förslaget för politikerna flera gånger. På så sätt kan de påverka utvecklingen av detaljplanen. Enligt uppgift beräknas tiden för den

politiska beslutsprocessen för en detaljplan totalt ta ungefär sex månader i ett projekt.

Ledningen på stadsbyggnadskontoret framhåller vikten av förutsägbara tidplaner. Det viktigaste är att ha realistiska tidplaner i projekten så att alla inblandade kan planera sin verksamhet därefter.

2.3.3 Antagande, överklagan och laga kraft

En detaljplan antas normalt av stadsbyggnadsnämnden. Nämnden kan också besluta att godkänna planförslaget och därefter överlämna planen till kommunfullmäktige för beslut om antagande. Orsaken kan vara att det är en detaljplan av ett allmänt intresse eller att planen avviker från gällande styrdokument.

Beslutsdatum för delprocesserna i projekten

Projekt	Markanvisn.	Start-PM	Samråd	Antagande
Valla 1	Okt 2011	Okt 2011	Feb 2013	Nov 2015
Sparbanksboken	Juni 2009	Mars 2012	Sept 2013	Juni 2015
V Liljans väg	April 2013	Feb 2015	Juni 2015	Nov 2016

Tiden från markanvisning till antagen detaljplan är utifrån stadens schablonledtider tre år och fyra månader. I granskade projekt blev tiden för Valla 1 fyra år, Sparbanksboken sex år och Vita Liljans väg tre år och sju månader.

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll kungjorts vilket innebär cirka fyra veckor efter att stadsbyggnadsnämnden antagit planen, om den inte överklagas.

Den som är missnöjd med beslutet att anta planen kan överklaga det under vissa förutsättningar. Från 1 juni 2016 överklagas detaljplaner till mark- och miljödomstolen. Tidigare var länsstyrelsen första instans för överklagande. Tanken är att förenkla överklagandeprocessen. Mark- och miljödomstolen prövar om den som överklagat har rätt att klaga, om planen har hanterats på rätt sätt samt själva sakfrågan. Mark- och miljödomstolens beslut vinner laga kraft tre veckor efter det att kommunen och övriga berörda har fått ta del av beslutet. Mark- och miljödomstolens beslut kan överklagas vidare till mark- och miljööverdomstolen. För att ett ärende ska tas upp krävs att mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.

Länsstyrelsen har dock möjlighet att överpröva en antagen detaljplan. Mark- och miljödomstolen inväntar normalt länsstyrelsens beslut innan ett ärende tas upp. Enligt intervjuade tar processen hos mark- och miljödomstolen mycket resurser av staden. Domstolen

begär in yttrande från staden på överklagad detaljplan. Ett yttrande ska beslutas i stadsbyggnadsnämnd alternativt fullmäktige vilket gör att det tar flera månader från överklagan till domstolen tar upp ärendet för behandling.

De tre granskade projekten har alla överklagats. För Valla 1 har överklagandeprocessen varat i över ett år. Överklagandet avseende Sparbanksboken tog ett år och tre månader och detaljplanen vann laga kraft i september 2016. För Sparbanksboken färdigställde exploateringskontoret förfrågningsunderlag för upphandling parallellt med överklagandet för att vinna tid. Dessutom påbörjades ledningsdragning under överklagandetiden. Hanteringen har minskat projekttiden med cirka ett år. Risker att projektet inte skulle vinna laga kraft bedömdes, enligt uppgift, som liten. I projektet Vita Liljans väg överklagades detaljplanen i december 2016.

Under 2016 godkändes/antogs mer än hälften av alla bostäder i detaljplaner under december månad. Även tidigare år har ett stort antal bostäder i detaljplaner beslutas sent på året. I granskningen har framkommit att planavdelningen ser över sin projektplanering för att få en jämnare arbetsfördelning över året. Planeringen sker i samverkan med exploateringskontorets projektavdelningar.

2.3.4 Bygglov

När en detaljplan vunnit laga kraft kan fastigheter bildas som överensstämmer med den nya planen och därefter kan bygglov sökas. Fastighetsbildning görs på Lantmäteriet. Bygglovsärenden ska, enligt PBL, beslutas inom tio veckor från att en ansökan är komplett.

2.3.5 Genomförande

När en ny detaljplan antas ges den även en genomförandetid om minst fem och högst femton år. Efter denna tid fortsätter detaljplanen att gälla tills den upphävs eller ändras.

Fokus i staden, för att klara målet om 140 000 bostäder, har varit på planering av antal markanvisningar, framtagande start-PM och antagande av detaljplaner. Vid planeringen är det viktigt att hänsyn även tas till möjligheten att genomföra planen i byggskedet. Denna fråga har, enligt uppgift, aktualiserats på exploateringskontoret under hösten. Bostadsbyggandet kräver även utbyggnad av infrastruktur, nätkapacitet, VA-ledningar m.m. Dessa investeringar måste oftast göras innan bostadsbyggandet kan starta. Dessutom måste hänsyn tas till transporter till exploateringsområdet, särskilt

när det gäller områden där det redan finns bostäder och medborgare som rör sig i området.

2.4 Utvecklingsprojekt i staden

I staden har flera fokusområden inom bostadsbyggandet pekats ut i budgeten. Det gäller både geografiska och andra områden. De geografiska områdena avser Fokus Skärholmen och Fokus Hagsätra/Rågsved. Därtill prioriteras Fokus Allmännyttan, Stockholmshusen, studentbostäder, klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror samt stora stadsutvecklingsprojekt.

Vissa av fokusområdena kan ses som möjligheter att testa olika förändringar i stadsbyggnadsprocessen. Nedan redovisas två fokusområden mer ingående. Dessa kan ses som exempel på utvecklingsprojekt för att effektivisera processen, enligt uppdrag i budget 2016.

Stockholmshusen

Kommunfullmäktige har tilldelat exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och bostadsbolagen⁷ ett gemensamt uppdrag. Till år 2020 ska byggandet av 3 500-5 000 nya hyresrätter påbörjas i projektet Stockholmshusen. Projektet fördelas i etapper med cirka 750 bostäder per etapp. Varje etapp delas in i mindre detaljplaner om cirka 100 bostäder. Projektet leds av en styrelse bestående av planchef på stadsbyggnadskontoret, avdelningschef på exploateringskontoret, stadsutvecklingsstrateg på stadsledningskontoret, byggechefer från respektive bolag samt projektkoordinator för Stockholmshusen. Projektet drivs av en projektkoordinator. I projektorganisation finns grupperingar för ett antal olika frågeställningar.

I projektet har stadens förvaltningar, bostadsbolag och upphandlade entreprenörer ett nära samarbete. Det nya arbetssättet innebär att samtliga aktörer arbetar tillsammans genom hela processen, från idé till inflyttning. Genomgång har gjorts av alla delprocesser och tidplanerna kopplat till dessa. Där så är möjligt görs delprocesserna samtidigt för att korta ledtiden. Projektets arbetssätt, volym och koncepthus ska bidra till att effektivisera och förenkla processer. Dessutom ska det leda till lägre byggkostnader och kortare ledtider från idé till inflyttning. Till exempel ska start-PM beslutas senast en månad efter markanvisning och hela detaljplaneprocessen ska ta maximalt 18 månader. Projektet Stockholmshusen ska prioriteras och delprocesserna ska hanteras parallellt där så är möjligt, för att vinna tid. Enligt plan ska ett projekt ta två år och sex månader från

⁷ AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder

markanvisning till byggstart. Genomsnittstiden för stadens övriga bostadsprojekt är ungefär fem år och fyra månader.

I det första projektet i etapp ett ska det byggas cirka 80 lägenheter i Solberga. Enligt planen skulle projektet ställas ut för granskning under fjärde kvartalet 2016 och detaljplanen skulle antas första kvartalet 2017. Projektet är förskjutet ett kvartal enligt nuvarande tidplan.

Fokus Skärholmen

I det nyligen startade projektet Fokus Skärholmen prövar staden en metod för att ta fram större generella detaljplaner. Syftet är att öka volymen på bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. Processen börjar med start-PM medan markanvisning sker i ett senare skede i planarbetet. I denna typ av projekt sker ett merarbete i bygglovskedet eftersom husen utformas efter detaljplanen är antagen. Byggherrar och andra intressenter deltog inledningsvis i form av workshops men därefter sker planeringen huvudsakligen internt.

I projektet Skärholmen tillämpas det nya markanvisningsförfarandet direktanvisning efter jämförelseförfarande. Intresserade byggherrar jämförs på fyra olika punkter utöver den allmänna bedömning som alltid görs innan en byggherre föreslås få en direktanvisning. Ansökan gäller ankarbyggherroller, en stödfunktion till staden när ett nytt arbetssätt testas. Ankarbyggherrens ansvar är att företräda kommande byggherrars intresse och att säkerhetsställa genomförbarhet i arbetet med detaljplanerna fram till samrådsskedet. Till sammans med staden ska ankarbyggherrar ta större övergripande ansvar på fokusområden. De flesta markanvisningar ska anvisas efter detaljplanernas samråd.

3 Analys

För att klara stadens ökade målsättning för bostadsbyggandet om 140 000 påbörjade bostäder 2030 måste både antal projekt i planer öka och de personella resurserna säkras. Nuvarande projektportfölj, inklusive påbörjade och vilande projekt, innehåller planer för cirka 168 000 bostäder. Det behövs i genomsnitt en marginal om minst 40 procent mer bostäder i planer om målet ska uppnås. Det innebär att projektportföljen behöver utökas med närmare 30 000 bostäder. Enligt budget 2016 ska exploateringsnämnden anvisa mark för cirka 9 000 bostäder och stadsbyggnadsnämnden anta lika många bostäder i detaljplaner per år de närmaste åren.

Målsättningen för stadens bostadsbyggande är långsiktig och ambitionen höjs kommande år vilket kommer öka kraven på exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden. Personalresurserna är en viktig fråga för att ansvariga nämnder ska ha beredskap att klara målet för bostadsbyggandet. Eftersom personalomsättningen är relativt hög och det är svårt att anställa personer med rätt kompetens ökar arbetsbelastningen på de anställda för att målen ska nås. Därtill tar det längre tid för nya, oerfarna handläggare. Stadsbyggnadsnämndens strategi för att trygga personalförsörjningen är att i god tid, innan vakanser uppstår, planera för rekryteringar utifrån tidigare års erfarenhet om personalomsättningen.

I granskningen har framkommit exempel på områden där effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen behöver förbättras.

- Projekt planeras utifrån *orealistiska tidplaner* vilket innebär att nästan alla projekts tidplaner inte kan hållas och därmed inte blir styrande för projektet. Utifrån granskade projekt kan konstateras att orealistiska tidplaner ger fördröjningar mot angiven tidplan i alla tre projekt. Dessutom tillkommer olika mer eller mindre oväntade händelser som ofta fördröjer processen ytterligare. Händelser som i vissa fall kunde ha undvikits.
- En annan viktig fråga är *bemanningen i projekten* och en väl fungerande projektgrupp. Detta innebär bland annat att minimera antal byten av projektmedarbetare. Byte av planhandläggare ger ofta en tidsfördröjning, både på grund av att det tar tid att sätta sig in i ett nytt projekt och att nya planhandläggare kan föreslå nya lösningar. Varje planhandläggare ansvarar för flera projekt, vilket i vissa fall leder till att arbetet som krävs för att få in allt underlag i ett ärende inte klaras i den takt som är önskvärt.
- Övervägande del av alla godkända/antagna detaljplaner har de senaste åren beslutats i stadsbyggnadsnämnden i slutet av året. För att få en *jämnare arbetsfördelning* inom planavdelningen är det rimligt att projektplaneringen ses över.
- Fullmäktiges årsvisa målsättningar över antal bostäder i markanvisningar respektive godkända/antagna detaljplaner är i samma storleksordning. Stadsbyggnadsnämnden planlägger även privat mark, vilka är cirka 30 procent av det totala antalet planer. Alla ansökningar om upprättande av

detaljplaner inte hinner handläggas utan vissa hamnar i plankön. Det är inte effektivt att *markanvisningar bromsas av plankön*. Den tid som en markanvisning ligger i plankön kan bland annat medföra att bemanningen ändras.

Utifrån granskningen kan konstateras att samverkan i stadsbyggnadsprocessen sker på många olika nivåer och inom flera övergripande projekt. För att förtydliga samverkan och ansvarsfördelning mellan exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen finns Ledstången. Jämfört med för några år sedan sker idag ökad samverkan mellan berörda parter i ett tidigare skede och exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret samverkar genom alla delprocesser i projekten. Både exploaterings- och stadsbyggnadskontoren ser över sina egna processer för att koppla ihop det egna arbetet med samverkan med övriga förvaltningar. Därtill är samspelet mellan samtliga berörda parter viktigt för att processen inte ska fördröjas. Staden är beroende av övriga aktörers engagemang och deltagande för att en detaljplan ska kunna tas fram för beslut.

För att förenkla och snabba upp stadsbyggnadsprocessen genomförs flera olika projekt i staden. Bland annat prövas framtagande av generella detaljplaner, parallella processer samt prioriteringar av vissa projekt. I budget 2016 finns ett antal fokusområden som är uttalat prioriterade, bland annat Stockholmshusen och Fokus Skärholmen. Dessa projekt hanteras i särskild ordning för att få en effektivare stadsbyggnadsprocess. I projektet Stockholmshusen hanteras delprocesser parallellt för att korta projekttiden. För att uppnå målen om bostadsbyggandet sker även prioritering av större bostadsprojekt. Prioriteringen gör att vissa projekt får stå tillbaka. I november 2016 fanns markanvisningar för cirka 5 600 bostäder utan beslutade start-PM.

Arbetet med generella detaljplaner är för tidigt att utvärdera. I de fall när byggherrarna kommer in sent i stadsbyggnadsprocessen nyttjas inte deras byggkunskaper fullt ut i projekt. I Fokus Skärholmen arbetar staden med en ankarbyggherre för att få med byggherrarnas kunskap.

4 Bedömning och rekommendationer

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden behöver utveckla stadsbyggnadsprocessen. Bedömningen grundas på att det finns områden i stadsbyggnadsprocessen där effektiviteten kan förbättras. Det handlar främst om projektplanering, bemanning och arbetsfördelning.

För att klara bostadsmålen krävs fortsatt arbete med att utveckla processerna. Den utökade samverkan ger förutsättningar för effektivare arbetsätt, bl.a. genom att processerna sker parallellt hos de olika aktörerna. Genom att involvera flera parter i ett tidigt skede minskar risken för händelser som fördröjer processen. Dock bör tidplanerna i beslutsunderlagen ge en mer realistisk bild av projektens genomförande.

Inom staden har flera olika utvecklingsprojekt påbörjats för att effektivisera delprocesserna. Detta sker inom olika byggprojekt och i förvaltningarnas interna processer, vilket bland annat leder till förbättrad samverkan.

För att få en effektivare handläggning av detaljplaner bör planering av resurserna förbättras. Det gäller både bemanningen i projekten och fördelning av ärenden under året. I nuvarande situation där över hälften av alla detaljplaner beslutas i slutet av året finns risk att kvaliteten i handläggningen påverkas.

Utifrån redovisade iakttagelser och bedömningar lämnas följande rekommendationer:

- att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i tidigt skede samplanerar projekten för att säkra resurserna inom respektive bostadsprojekt
- att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställer att bostadsprojekten planeras utifrån realistiska tidplaner bland annat för att få en bättre styrning i projekten
- att stadsbyggnadsnämnden bör se över planeringsprocessen i syfte att få en jämnare arbetsfördelning under året

Bilaga 1 Intervjupersoner

Stadsledningskontoret

Stadsutvecklingsstrateg/byggeneral

Exploateringskontoret

Avdelningschef projektutveckling

Bostadssamordnare

Projektledare för granskade projekt

Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggandsdirektör

Planchef

Controller

Utredare

Handläggare för granskade projekt

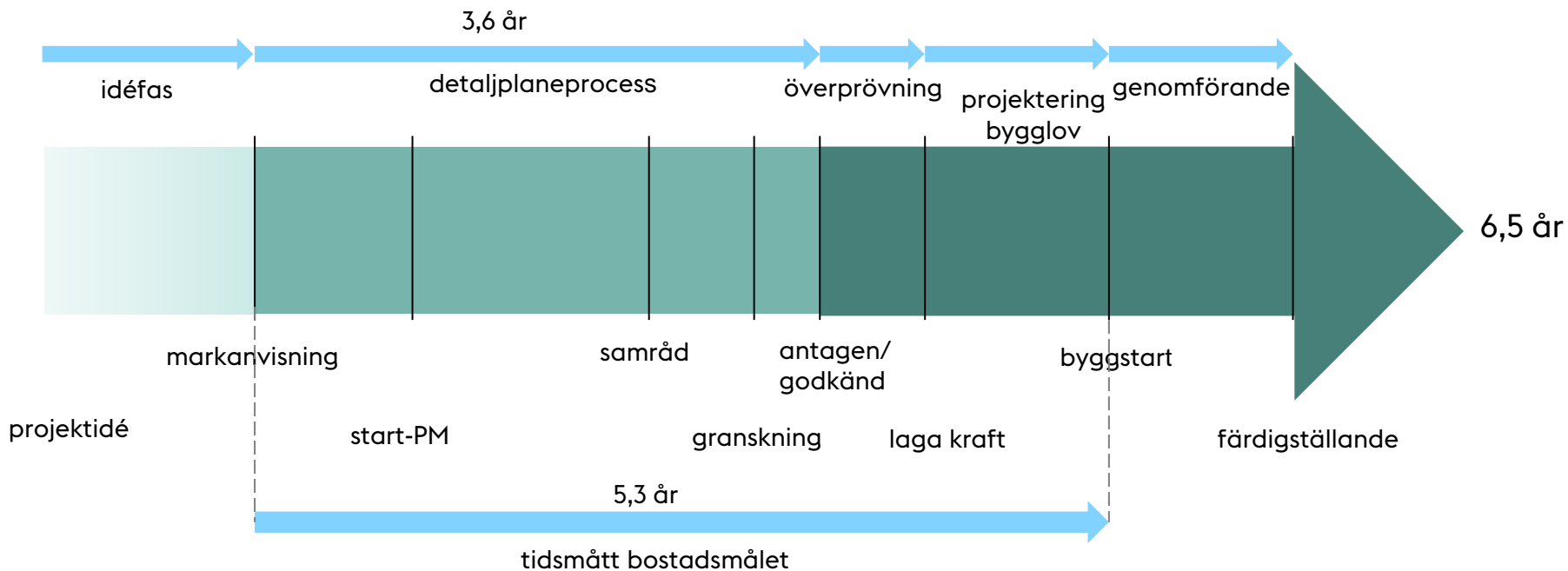
Enhetschef planavdelningen

Externa intervjuer

Tre projektledare för byggherrar i två av de granskade projekten

Schablonledtider bostadsproduktion

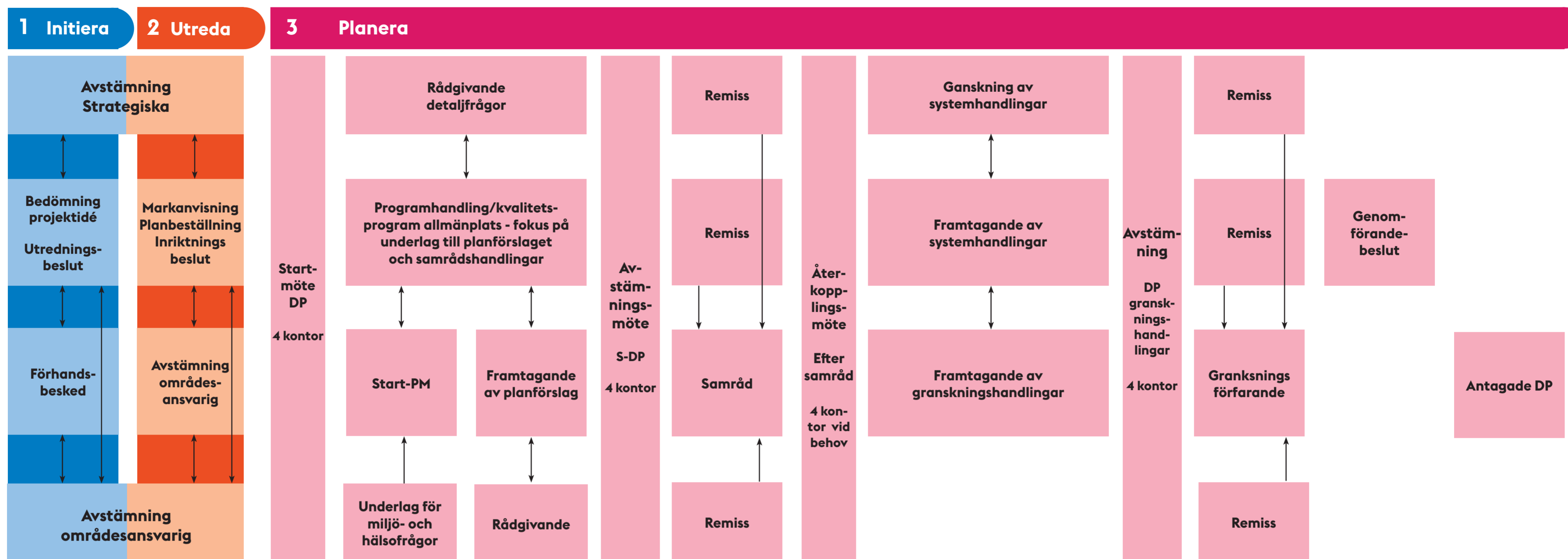
Bilaga 2



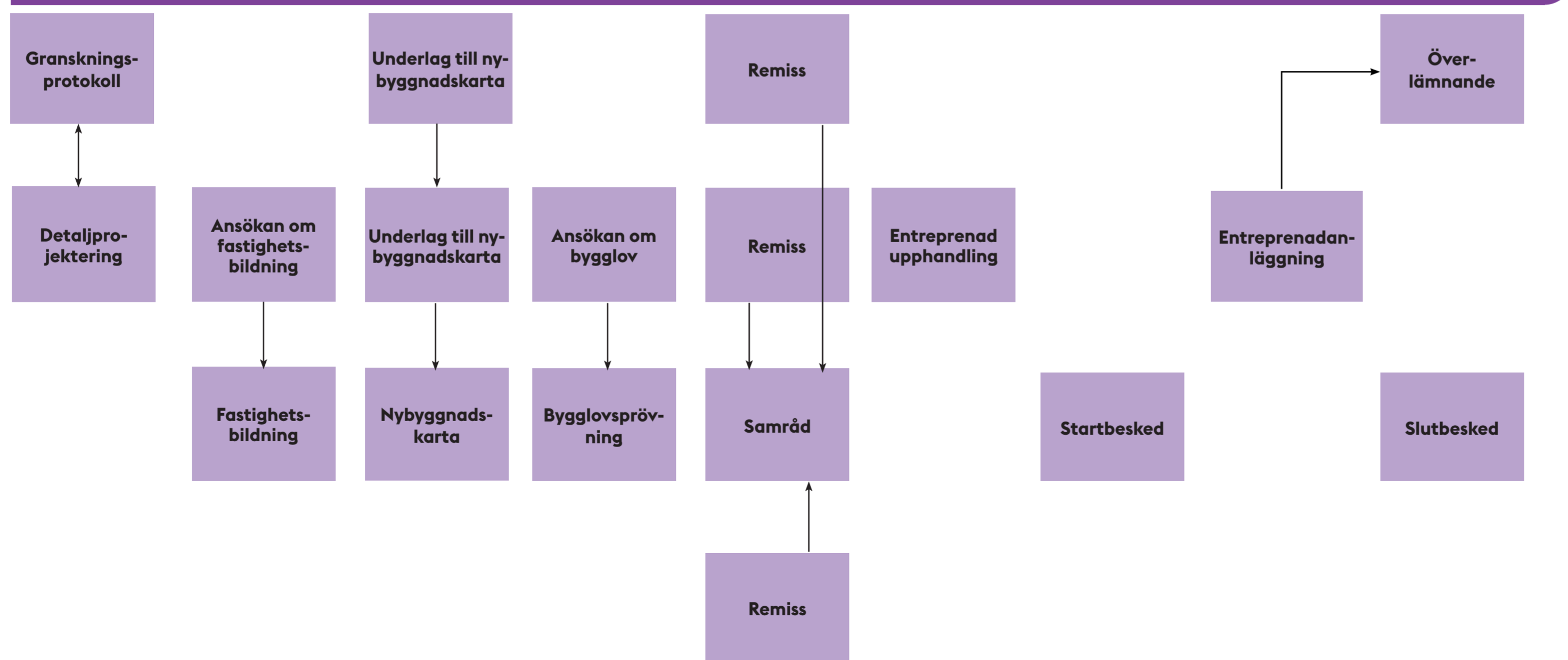
De uppskattade tiderna i planprocess baseras på genomsnittliga tider dels utifrån Stadsbyggnadsbenchens mätningar för Stockholms stad och dels utifrån faktiska tider för detaljplaner i Stockholms stad med beslut från och med juni 2015.

Uppdaterad 2016-09-19

Tidslinje med de viktigaste huvudmomenten mellan trafikkontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen.



4 Genomföra



5 Avsluta



Bilaga 4 Projektredovisning

4.1 Valla 1, Årstafältet etapp 1

År 2007 fick exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en ny stadsdel och park vid och på Årstafältet. På Årstafältet kommer det att byggas totalt omkring 6 000 bostäder. Första etappen, Valla 1, av Årstafältet innebär att cirka 1 000 lägenheter, varav bl.a. 123 studentlägenheter och 13 stadsradhus samt butikslokaler och förskolor planlagts.

En internationell arkitekttävling för stadsdelen och parken anordnades 2008. Det vinnande förslaget gav underlag till det program för Årstafältet som togs fram under 2010. Marken inom programområdet ägs huvudsakligen av staden och är enligt gällande detaljplan parkmark. Det finns verksamhetsutövare i parken som påverkas av projektet – en koloniförening, en golfanläggning samt två rugbyplaner som nyttjas av flera klubbar i staden.

Det vinnande förslaget ligger helt i linje med översiktsplanen för Stockholm. I ”Årstafältet, program för detaljplan” redovisas ambitionerna för den nya stadsdelen och parken. Av programmet framgår bland annat att ”ingen enskild faktor eller de sammanvägda konsekvenserna av programmet för Årstafältet innebär sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Någon miljökonsekvensutredning enligt miljöbalken bedömdes därför inte heller behövas i detaljplaneskedet.” En redovisning av programsamråd godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2010.

Exploateringsnämnden beslutade 20 oktober 2010 att anvisa mark i området för etapp 1 till 13 byggherrar för byggande av bostäder och förskola. Samma dag godkände stadsbyggnadsnämnden start-PM avseende etapp 1, Valla 1.

Inom planområdet finns en golfanläggning. Diskussioner och utredningar om golfanläggningens placering inom programområdet fördröjde processen cirka ett år

Länsstyrelsen redovisade i mars 2013 sitt yttrande över detaljplaneförslag för Valla 1. Länsstyrelsen befarade att den planerade bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Därför sammanställdes de utredningar som redan hade gjorts inom projektet och bedömdes i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Vidare gjordes nya utredningar som efterfrågades under samrådet. Länsstyrelsens sena krav på MKB har medfört förskjutning av planprocessen med cirka sex månader.

Inom planområdet finns en golfanläggning. Arbetet med Årstafältet ska enligt direktiv från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden bedrivas under förutsättning att golfanläggningen ska finnas kvar inom programområdet. Diskussioner och utredningar om golfanläggningens placering inom programområdet har fördröjt processen cirka ett år.

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Valla 1 godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2013. Samtidigt gav nämnden i uppdrag till stadsbyggnadskontoret att ställa ut förslaget i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Staden beslutade därefter att genomföra en miljöbedömning av hela Årstafältets programområde med fördjupningar för de aspekter inom enskilda detaljplaner som kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Efter samråd redovisades en redogörelse för stadsbyggnadsnämnden som godkände denna i april 2014.

Ett förslag till detaljplan för Valla 1 ställdes ut under maj-juni 2015. Inga synpunkter kom in som föranledde att väsentligt förändra förslaget till detaljplan. Kommunfullmäktige beslutade i november 2015 att anta föreslagen detaljplan för Valla 1. Första inflyttning beräknas ske tidigast 2021. Planen har dock överklagats.

Exploateringsnämnden beslutade 20 oktober 2011 att anvisa mark i området för etapp 1. Kommunfullmäktige beslutade i november 2015 att anta föreslagen detaljplan för Valla 1. Det innebär att det tagit fyra år från markanvisning till antagen detaljplan. I start- PM beräknades detaljplanen för Valla 1 antas under andra kvartalet 2013.

4.2 Sparbanksboken, Hägerstensåsen

År 2009 markanvisade exploateringsnämnden fyra olika platser i Hägerstensåsen varav Sparbanksboken var en. Ett gemensamt planprogram för områdena utarbetades under 2011. Programarbetet syftade till att undersöka om det var möjligt att lägga till bebyggelse på aktuella platser och i så fall hur den skulle utformas. För att främja ett bra beslutsunderlag utlystes parallella arkitektuppdrag av staden och byggherrarna gemensamt.

Två byggherrar anvisades mark i kvarteret Sparbanksboken. Planprogramsamråd hölls i november-december 2011. Stadsbyggnads-

nämnden gav i april 2012 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för kvarteret Sparbanksboken.

Ett planförslag sändes ut på samrådsremiss under juni-september 2013. Förslaget innebar att en förskola och två bostadshus med sammanlagt 75 lägenheter samt ett hus med 95 studentlägenheter skulle byggas. Planförslaget medförde att naturmark skulle tas i anspråk. Grönkompensation för ianspråktagen naturmark avsågs ske bland annat i form av ny lekpark och nya gångvägar. Av förslaget framgår att detaljplanen bedömdes antas i april 2015.

Ansvarig planhandläggare vid stadsbyggnadskontoret flyttades under projektets gång till annat projekt inom stadsbyggnadskontoret. Plankonsulter togs in i stället som inte skötte uppdraget på ett bra sätt, vilket medförde att projektet bromsades upp. Handläggaren vid stadsbyggnadskontoret fick återta projektet för att slutföra det. Sammantaget fördröjdes planprocessen av dessa byten.

I ett senare skede i processen fick byggherrarna besked från stadsbyggnadskontoret om att en barnkonsekvensanalys skulle upprättas, vilket fördröjt processen ytterligare.

Redovisning av plansamrådet godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2013. Samtidigt gav nämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut förslaget i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Inför granskningen bad dock den ena byggherren att få rita om sitt förslag med ny arkitekt. Efter samråd mellan handläggare och ansvarig enhetschef gick stadsbyggnadskontoret med på att invänta ett nytt förslag. Detta försenade processen med ett halvår.

Handlingarna till utställningen av detaljplaneförslaget för Sparbanksboken skickades förutom till Sparbanksbokens remissinstanser också till ett annat projekt inom programområdet. Vilket ledde till att nytt utskick fick göras. Misstaget fördröjde processen med ca två månader.

Efter två bordläggningar i stadsbyggnadsnämnden beslutade nämnden i juni 2015 att anta förslaget till detaljplan. Bordläggningarna fördröjde processen med två månader. Planen har överklagats, först till länsstyrelsen och sedan till mark- och miljödomstolen. För Sparbanksboken färdigställde exploateringskontoret förfrågningsunderlag för upphandling parallellt med överklagandet för att vinna tid. Dessutom påbörjades ledningsdragning under överklagandetiden. Hanteringen har minskat projekttiden med cirka ett

år. Risken att projektet inte skulle vinna laga kraft bedömdes, enligt uppgift, som liten. Överklagandena har avvisats. Planen vann laga kraft i september 2016. Fastighetsbildning pågår. Första inflyttning beräknas ske hösten 2018.

4.3 Vita Liljans väg, Bredäng i Sätra

Ansökan om markanvisning inkom till exploateringskontoret i maj 2011. Markanvisning beviljades av exploateringsnämnden i april 2013. Sedan tog det nästan två år från beslut om markanvisning till godkännande av start-PM. Planområdet ligger inom del av Bredäng som Stadsmuseet pekat ut som kulturhistoriskt värdefull miljö.

Byte av handläggare har skett, på grund av att personal slutat, under projektets gång både på stadsbyggnadskontoret och på exploateringskontoret.

Start-PM för planläggning av området med 120 hyreslägenheter godkändes av stadsbyggnadsnämnden i februari 2015. Av start-PM framgår att antagande av detaljplan beräknas ske under andra kvartalet 2016.

Del av fastigheten som berörs av planförslaget utgörs av park. Planområdet ligger i anslutning till fokusområde 7 som ingår i planarbetet för projektet Fokus Skärholmen. Fokusområde 7 är ett område där förtätningar inom befintlig stadsstruktur föreslås. Planförslaget innebär att omkring 130 lägenheter kan byggas.

Plansamråd pågick under maj-juni 2015. Stadsbyggnadskontoret bedömde att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen eller miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Fortum grävde ner ledning inom planområdet någon gång mellan markanvisning och start-PM vilket projektgruppen med representanter från stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret inte kände till. Detta har fördröjt processen med minst tre månader eftersom exploateringsnämnden var tvungen att fatta beslut om investeringskostnad. Beslutet innebär att staden bekostar flytt av ledningar till en investeringsutgift om 4,6 mnkr.

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i november 2016.