



LUND UNIVERSITY

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

Olander, Stefan

2005

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Olander, S. (2005). *Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?* [Publisher information missing].

Total number of authors:

1

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

En enkätstudie av byggherrars och entreprenörers
upplevelser av planprocessen

Stefan Olander

Nyckelord

Planprocessen, byggherrar, entreprenörer, hinder, detaljplan, bygglov

© Copyright Institutionen för Bygghvetenskaper, Avdelningen för Byggnadsekonomi, Lunds Tekniska Högskola, och Sveriges Bygginstrumenter

Publicerad 2005 av
Avdelningen för Byggnadsekonomi
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

Tel: +46 (0)46 222 74 21
Fax: +46 (0)46 222 44 14
E-post: bekon@bekon.lth.se
Internet: www.bekon.lth.se

ISSN 1651-0380
ISBN 91-852-57-04-4
Construction Management nr ISRN LUTVDG/TVBP—05/3080--SE

Tryckt av KFS AB, Lund 2005

Förord

Bostadsbyggandets betydelse för tillväxten i samhället kan ej överskattas. På de flesta orter i landet råder bostadsbrist och den låga volymen på bostadsbyggandet hämmar den lokala och regional utvecklingen. Alla åtgärder som förenklar och förtydligar villkoren för bostadsbyggande är mycket betydelsefulla. Stabila och långsiktiga spelregler är en grundförutsättning för att fler aktörer skall kunna verka på marknaden.

För att ett bostadsprojekt skall kunna gå från idé till verklighet måste planprocessen genomföras och slutföras. En effektiv och snabb planprocess skall även tillgodose kraven på rättssäkerhet och medborgerligt inflytande.

En reformering av planprocessen förbereds genom en parlamentarisk utredning (PBL-kommittén) som skall lägga fram sina förslag senast den 30 juni ???. För att få en bild av hur byggbranschens aktörer byggherrar och byggtreprenörer upplever planprocessen har bostadsutskottet vid Sveriges Bygginstrumenter Region Syd tagit initiativet till föreliggande studie.

I studien behandlas bl. a följande frågor:

- Blir tidsutdräkten för lång?
- Hämmar processen initiativ från mindre byggare?
- Är osäkerheten om godkännande eller inte för stor?
- Styr kommunerna processen för detaljerat?
- Vilka möjligheter finns det att underlätta för initiativtagare till nya bostadsprojekt utan att för den skull ge avkall på den demokratiska process som bör finnas inbyggd i planprocessen.

Denna studie ger förhoppningsvis svara på bl. a ovanstående frågor.

Bostadsutskottet vid Sveriges Bygginstrumenter Region Syd vill med denna studie ge en bild av dagens verklighet för bostadsbyggandet samt initiera tankar, idéer och i förlängningen även förslag till ett ökat bostadsbyggandet inom ramen för en effektiv och rättssäker planprocess.

Helsingborg 2005-02-07

Bo Adling

Samordningsansvarig för bostadsfrågor inom Sveriges bygginstrumenter Region Syd

Sammanfattning

I riksdagens revisorers rapport 2000/01:14 "Plan- och byggprocessens längd" angavs att regelsystemet kring planhanteringen fortfarande är komplext. För exploatörerna och byggherrarna upplevs ofta tiden fram till ett lagakraftvunnet bygglov som mycket lång. Om det inte är fråga om mycket begränsade planprojekt tar den processen vanligtvis flera år. I granskningen framkom att de kostnader som genereras av planeringsprocessen visserligen utgör en begränsad andel av de totala produktionskostnaderna, cirka 2–5 %, men att de är tillräckligt stora för att kunna utgöra ett hinder för initiativ till nya planer och ny bebyggelse. Detta till stor del för att det upplevs finnas en osäkerhetsfaktor när ett planinitiativ leder till en godkänd plan.

Fungerar då planprocessen som ett hinder eller en möjlighet i detta avseende. Planprocessen är ett område där byggherrar och byggtreprenörer bör ha synpunkter, inte bara på lagen utan även på tillämpningen. Med planprocessen menas i detta sammanhang alla de åtgärder som enligt PBL måste genomföras före byggstart, men framförallt detaljplanering och bygglovshandling. Syftet med denna studie är att undersöka hur, två aktörer, byggherrar och byggtreprenörer, för bostadsprojekt, upplever funktionen av planprocessen idag. Upplevs den som ett hinder? Vilka hinder är det? Hur kan de eventuellt undvikas? Initiativtagare till studien är bostadsutskottet vid Sveriges Byggindustrier region Syd, och studien genomförs i samarbete med avdelningen för Byggnadsekonomi vid Lunds Tekniska Högskola.

En enkätstudie har genomförts. Enkäten består av tre delar. Den första delen är ett antal påståenden som besvaras av respondenterna genom att ange till vilken grad som det hålls med i påståendet. Del två är flervalfrågor där det skall anges det alternativ som bäst svarar på frågan från deras egen erfarenhet. Del tre är öppna frågor där vars ståndpunkt skall anges fritt i några meningar. Totalt besvarades enkäten av 37 st, vilket ger en svarsfrekvens på 32%.

Är då planprocessen ett hinder för ett ökat bostadsbyggande? Svaren på denna enkätstudie visar i alla fall att planprocessen upplevs som ett hinder, inte minst från de aktörer med lägst omsättning. Detta indikerar på att många mindre aktörer kan undvika att engagera i nya bostadsprojekt på grund av en osäker planprocess, vilket i sin tur hämmar konkurrensen på byggmarknaden.

En stor andel av de svarande angav också att planprocessen var en osäkerhetsfaktor vid initieringen av nya bostadsprojekt. De negativa effekter som flest ansågs finnas i dagens planprocess var den utdragna tidsdräkten och att planprocessen medförde ökade kostnader. Med detta skulle det kunna antas att detta även är de främsta osäkerhetsfaktorerna.

En stor enighet rådde om att planprocessen tar för lång tid. Bland de som svarat att de undvikit att engagera sig i ett projekt angavs tidsaspekten som det vanligaste skälet. Att tiden är en väsentlig osäkerhetsfaktor stämmer väl överens med andra studier där även tiden uppfattades som mycket lång.

Den andra osäkerhetsfaktorn, vad gäller ökade kostnader har en koppling till tiden. För det första kostar det pengar i kapitalbindning att sitta på outnyttjad tomtmark under en längre tid. En utdragen tidsutdräkt kan även medföra att förutsättningarna ändras med mer eller mindre omfattande omprojekteringar till följd. Den affärsmässiga förutsättningen kan även i värsta fall försvinna. Alla dessa tre faktorer är lättare att hantera för större företag med möjlighet att ha en bred portfölj av projekt och med baskapital för att hantera risker och förseningar, medan det verkar vara ett stort hinder för engångsbyggare och mindre företag, som då är tvungna att satsa en stor del av dess kapital i ett enda, eller ett fåtal, projekt. Vilka åtgärder kan då genomföras för att planprocessen i mindre utsträckning skall utgöra ett hinder, inom ramen för dagens plan- och bygglagstiftning?

1. Formulera ett klart regelverk och praxis.
2. Skapa en effektivare process.
3. Mindre detaljstyrning.

Det verkar som att mycket kan göras inom ramen för dagens planprocess, både från exploatörens och kommunens sida. Exploatören bör bättre förbereda sig på vilka problem och möjligheter som projektet medför för olika intressenter. Samtidigt bör kommunen ange en tydligare kravbild till exploatören angående projektet. En kombination av dessa åtgärder bör leda till en effektivare planprocess, framförallt beroende på en tydligare krav- och behovsbild med avseende på de berörda intressenterna.

Innehållsförteckning

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	5
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	7
1 INLEDNING.....	9
1.1 Bakgrund	9
1.2 Syfte.....	10
1.3 Genomförande	10
1.4 Avgränsningar	11
2 BYGGHERRARS OCH ENTREPRENÖRERS UPPLEVELSER AV PLANPROCESSEN.....	13
2.1 Är planprocessen ett hinder för bostadsbyggandet?	13
2.2 Tar planprocessen för lång tid?	21
2.3 Kommunikation och inflytande i planprocessen	25
2.4 Upplevda effekter av planprocessen som helhet	38
3 SLUTDISKUSSION.....	41
BILAGA 1 ENKÄTFRÅGOR	

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I riksdagens revisorers rapport 2000/01:14 ”Plan- och byggprocessens längd” angavs att regelsystemet kring planhanteringen fortfarande är komplext. För exploatörerna och byggherrarna upplevs ofta tiden fram till ett lagakraftvunnet bygglov som mycket lång. Om det inte är fråga om mycket begränsade planprojekt tar den processen vanligtvis flera år. I de fallstudier som gjorts i granskningen konstateras att planer rörande förnyelse av bostadsområden tog längst tid, 5–10 år, medan projekt med enkla planförfaranden kan genomföras på ett antal månader. Mer normala planer genomfördes på mellan 1,5 och 3,5 år. I granskningen framkom att de kostnader som genereras av planeringsprocessen visserligen utgör en begränsad andel av de totala produktionskostnaderna, cirka 2–5 %, men att de är tillräckligt stora för att kunna utgöra ett hinder för initiativ till nya planer och ny bebyggelse. Detta till stor del för att det upplevs finnas en osäkerhetsfaktor när ett planinitiativ leder till en godkänd plan.

Fungerar då planprocessen som ett hinder eller en möjlighet i detta avseende. Planprocessen är ett område där byggherrar och bygghandläggare bör ha synpunkter, inte bara på lagen utan även på tillämpningen. Med planprocessen menas i detta sammanhang alla de åtgärder som enligt PBL måste genomföras före byggstart, men framförallt detaljplanering och bygglovshantering.

2002 startades en kommitté för att se över plan- och bygglagstiftningen, PBL-kommittén (se dir 2002:97). De övergripande målen för kommittéarbetet är följande:

1. Stärka plan- och bygglagstiftningens roll som ett instrument för hållbar utveckling.
2. Utveckla plan- och bygglagstiftningen så att den, mot bakgrund av de senaste årens samhällsförändringar, får en utformning som skapar bättre förutsättningar för en god miljö, byggande av bostäder, etablering av handel och övrigt näringsliv liksom för annat samhällsbyggande.
3. Utveckla plan- och bygglagstiftningen så att den bättre tillgodoser kraven på en effektiv beslutsprocess samtidigt som kraven på rättsäkerhet och medborgerligt inflytande kan säkerställas och utvecklas.

I bakgrunden nämns till exempel bostadsbyggandet som en faktor för varför plan- och bygglagstiftningen bör ses över. Vidare nämns även att förhållandet mellan olika parter har förändrats delvis beroende på att det kommunala markinnehavet minskar och att byggföretag i större utsträckning bygger i egen regi. I detta perspektiv är det intressant att studera hur byggprocessens aktörer i form av byggherrar och byggtreprenörer upplever planprocessen. Blir tidsutdräkten för lång? Hämmar processen initiativ från mindre byggare? Är osäkerheten om godkännande eller inte för stor? Styr kommunerna processen för detaljerat? Samt vilka möjligheter finns det att underlätta för initiativtagare till nya bostadsprojekt utan att för den skull ge avkall på den demokratiska process som bör finnas inbyggd i planprocessen.

1.2 Syfte

Syftet med denna studie är att undersöka hur, två aktörer, byggherrar och byggtreprenörer, för bostadsprojekt, upplever funktionen av planprocessen idag. Upplevs den som ett hinder? Vilka hinder är det? Hur kan de eventuellt undvikas? Initiativtagare till studien är bostadsutskottet vid Sveriges Byggindustrier region Syd, och studien genomförs i samarbete med avdelningen för Byggnadsekonomi vid Lunds Tekniska Högskola.

Vid avdelningen för Byggnadsekonomi pågår redan forskning om förankring av byggprojekt, en process som planprocessen har en central del i (Olander 2001, 2003 och Henecke, Olander 2003). Syftet med detta forskningsprojekt är övergripande att bidra till att öka kunskapen om förankringsprocessen i ett byggprojekt, samt utveckla begrepp och metoder för utvärdering och analys av denna process. Avsikten är vidare att formulera en generell teoretisk modell för att beskriva förankringsprocessen. Den generella modellen skall utgöra utgångspunkt för utvecklandet av metoder för bedömning och analys av förankringsprocessen, i syfte att utveckla handlingsplaner och förbättrade beslutsunderlag i planerings- och genomförandefasen av ett byggprojekt. Denna studie kommer att bidra med empiri till forskningsprojektet.

1.3 Genomförande

En enkätstudie har genomförts. Enkäten (se bilaga 1) består av tre delar. Den första delen är ett antal påståenden som besvaras av respondenterna genom att ange till vilken grad som det hålls med i påståendet.

1. Håller inte alls med
2. Håller inte med
3. Ingen uppfattning
4. Håller med
5. Håller med fullständigt

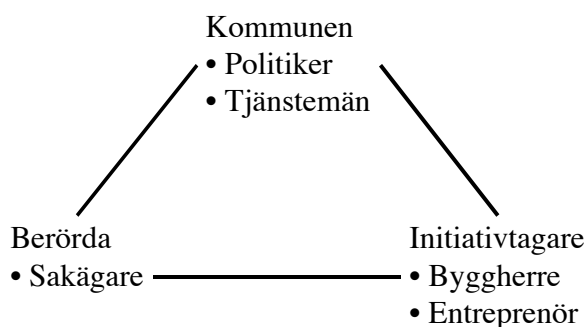
Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

Del två är flervalfrågor där det skall anges det alternativ som bäst svarar på frågan från deras egen erfarenhet. Del tre är öppna frågor där vars ståndpunkt skall anges fritt i några meningar.

Enkäten skickades ut till 114 st. företag av olika storlek och verksamhet, fördelade på byggtreprenörer och byggherrar. Urvalet av byggtreprenörer skedde genom medlemsregistret hos Sveriges Byggindustrier region Syd, totalt 60 st. Urvalet av byggherrar gjorde dels genom SABO företagen i Skåne län, dels de privata byggherrar som varit aktiva i bostadsprojekt de från 2001-2004 enligt www.sverigebygger.nu (2004-08-24). Totalt 54 st.

1.4 Avgränsningar

Planprocessens parter kan överskådligt delas in i tre kategorier, enligt maktriangeln (Fog et al 1989, se figur 1.1), varje med sitt specifika intresse av planprocessen.



Figur 1.1 Olika parter i planprocessen – maktriangeln (anpassad från Fog et al 1989. Fokus för denna studie är byggherrar och entreprenörer, det vill säga initiativtagarna.

Av dessa aktörer har vi valt att begränsa till initiativtagare och utövare (byggherrar och byggtreprenörer), eftersom att det för denna studie var intressant att studera om planprocessens genomförande och utformning påverkade hur dessa valde att engagera sig eller inte engagera sig i nya bostadsprojekt. Om enkäten även skickats till övriga parter hade antagligen svaren varit annorlunda. Det vill säga att denna studie visar endast på de problem som byggherrar och byggtreprenörer upplever hos planprocessen, för bostadsprojekt. Vi väljer även att avgränsa planprocessen till detaljplane- och bygglovsskedena, det vill säga att vi hanterar till exempel inte översiktplanering och exploateringsavtal som även dessa är en del av den kommunala styrningen.

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

I detta kapitel redovisas resultaten av den genomförda enkätstudien. Enkätfrågorna redovisas i bilaga 1. Totalt besvarades enkäten av 37 st, vilket ger en svarsfrekvens på 32%, vilket får anses acceptabelt. Svarsfrekvensen hos byggherrarna var 41% och hos entreprenörerna 22%. Byggherrarna var, av naturliga skäl, mer benägna att svara än byggentreprenörerna. Skälet till det relativt låga intresset hos byggentreprenörerna kan förklaras med att det hos Sveriges Byggindustriers medlemmar finns många små entreprenörer med begränsat eller inget intresse av planprocessen. Det fanns även de byggentreprenörer som aktivt undanbad sig att svara just på grund av detta skäl.

2.1 Är planprocessen ett hinder för bostadsbyggandet?

På frågan om vilka negativa effekter på bostadsbyggandet som dagens planprocess ger angavs den utdragna tidsdräkten (13 av 37) och fördyringar (11 av 37) de vanligaste svaren. Utöver detta angavs av enstaka (1 till 3) följande negativa effekter, dessa var dock kopplade till antingen fördyringar eller utdragen tidsdräkt eller båda.

- Osäkerhet om när detaljplan vinner laga kraft
- Långsam överklagandeprocess
- Förvärrad bostadsbrist
- Detaljstyrning i planprocessen
- Planprocessen missgynnar mindre byggherrar
- Planprocessen missgynnar konkurrensen
- Projekt sätt ej igång på grund av planprocessen
- Det är för lätt för sakägare att överklaga
- Ont om redan detaljplanelagd mark

15 av 37 har valt att inte svara på frågan och därmed har de inte angett någon negativ effekt.

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

Det vill säga att det är sällan som endast en orsak anges som negativ effekt utan det är ofta en kombination av argument. Följande citat är exempel på den argumentation som förs.

”Bostadsbristen på expansiva orter riskerar att förvärras när produktionen av nya bostäder försenas.”

”Styrande detaljplaner som inte medger flexibilitet för ekonomiska och byggtekniskt optimala lösningar.”

”Att den långa processen kostar så mycket pengar för byggherrar (framförallt kostar det i avkastningskrav på marken). Alla kostnadsökningar landar till sist på slutkonsumenten.”

”En tröghet, från att vi initierar projektet tar det ca 5 år. Kostnaden med omprojekteringar på grund av ändrad syn på projektet. Kostnaden för ett antal utredningar, buller, risk, allergi och föroreningar (luft).”

”Aktörernas antal begränsas eftersom det är förknippat med alltför stor risk att gå in tidigt i ett projekt och inte veta om/när det kan komma till genomförande. Dessutom blir kostnaderna onödigt höga med hänsyn till att risk = kostnad och tid = kostnad.”

Detta är exempel på de negativa effekter som byggherrar och entreprenörer upplever att planprocessen ger, men anses dessa effekter vara ett hinder eller inte. Ett antal påståendefrågor ställdes som kan relateras till problematiken av om planprocessen är ett hinder.

På frågan om planprocessen främjar ett ökat bostadsbyggande höll en majoritet inte med. Totalt fördelade sig på frågan enligt följande (se diagram 2.1)

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

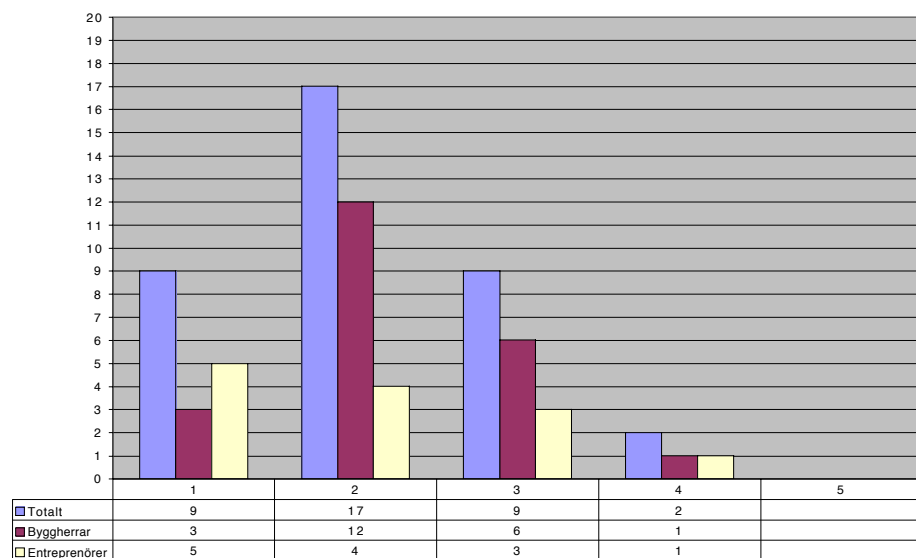


Diagram 2.1 Planprocessen främjar ett ökat bostadsbyggande (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori.

Vad vi kan se är att de flesta inte anser att planprocessen idag främjar ett ökat bostadsbyggande, även om ganska många inte hade någon uppfattning i frågan eller till och med delvis höll med i påståendet. Det var inte heller någon större skillnad mellan byggherre och entreprenör.

Om uppdelningen istället görs med avseende på företagets omsättning fås en något annorlunda bild (se diagram 2.2). De små företagen har en betydligt mer negativ inställning i frågan medan de större företagen är något mer positiva. Att mindre företag ser planprocessen som ett hinder är en tes som bland annat antyds av detta svarscitat.

”Antalet igångsättningar bromsas av bristen på detaljplanelagd mark. Långa planprocesser missgynnar mindre kapitalstarka byggherrar. Att tvingas ligga på dyra byggrätter i 3-5 år klarar endast fåtalet större aktörer. Missgynnar konkurrensen.”

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

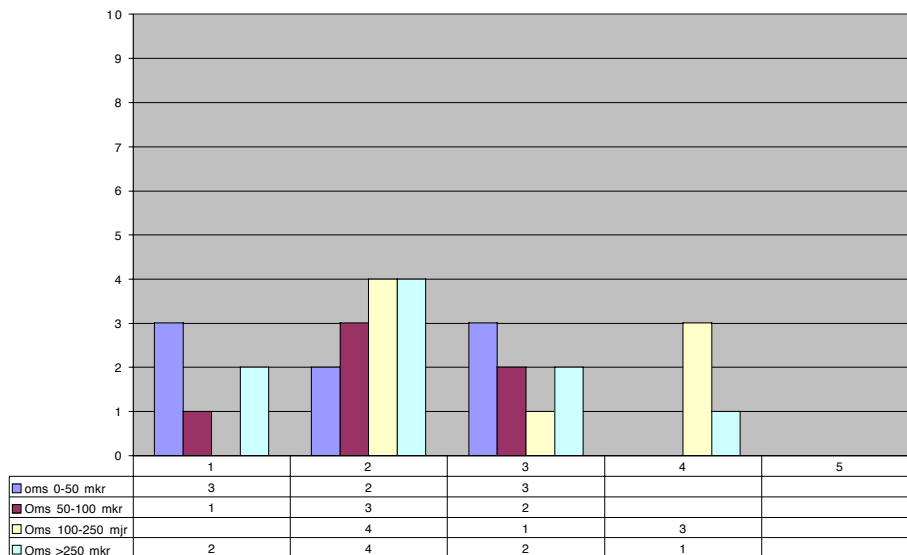


Diagram 2.2 Planprocessen främjar ett ökat bostadsbyggande (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning.

Denna bild blir betydligt tydligare med svaren på frågan om planprocessen är ett hinder för nya aktörer på bostadsmarknaden (se diagram 2.3). Totalt har de flesta ingen uppfattning i frågan med viss övervikt mot att det hålls med i påståendet. Byggherrarna följer i princip samma fördelning som det totala, medan entreprenörerna i en något högre utsträckning håller med i påståendet. Om svaren däremot fördelas på omsättning får vi en annan bild. De minsta företagen är även här de som mest håller med i påståendet, och därmed de som mest ser planprocessen som ett hinder för nya aktörer (se diagram 2.4)

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

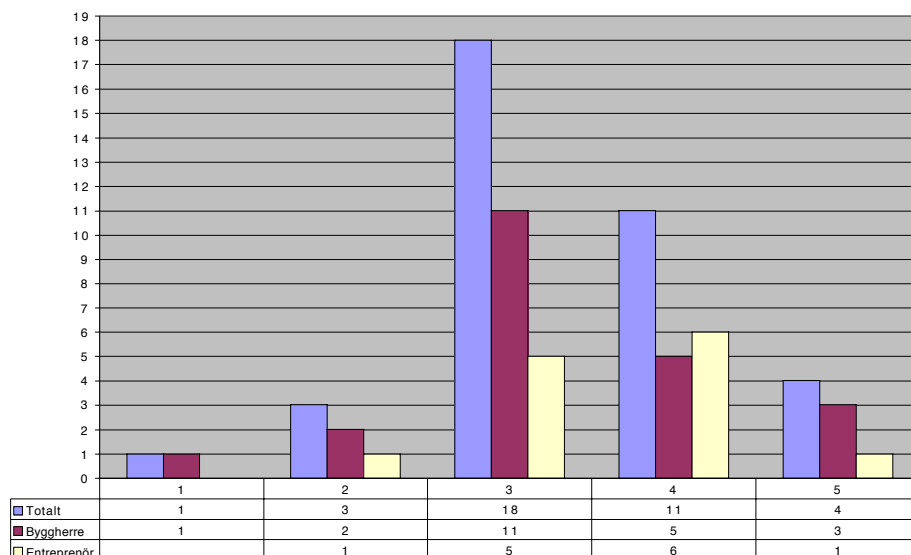


Diagram 2.3 Planprocessen är ett hinder för nya aktörer att ta sig in på bostadsmarknaden (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

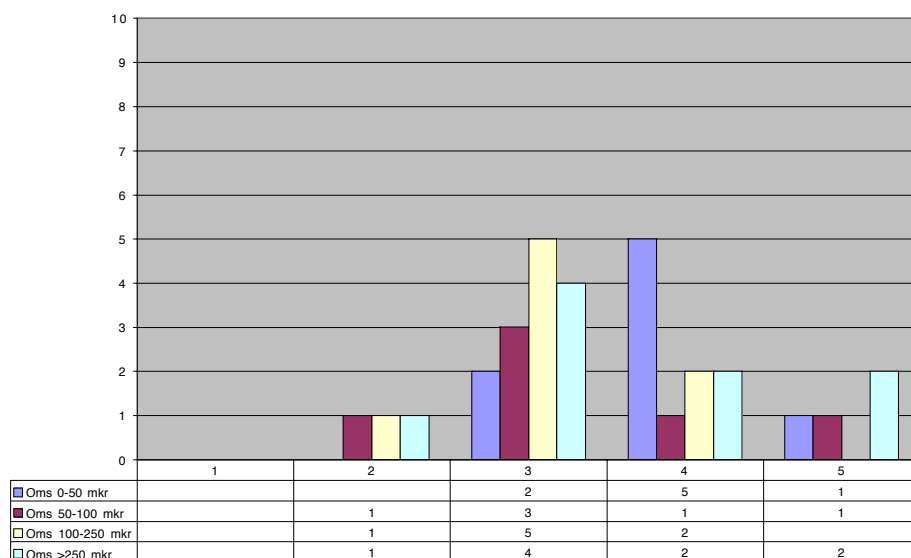


Diagram 2.4 Planprocessen är ett hinder för nya aktörer att ta sig in på bostadsmarknaden (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

Som komplement till ovanstående resonemang ställdes frågor om byggherrarna eller entreprenörerna, dels hade undvikit att engagera sig i nya projekt, dels om de avbrutit pågående projekt beroende på planprocessen. 7 av 37 angav att de undvikit engagemang i nya projekt på grund av uppfattade problem i planprocessen, och 5 av 37 angav att de avbrutit projekt under pågående planprocess.

Av de skäl som angavs för undvika att engagera sig var tidsaspekten, att det skulle ta för lång tid, det vanligaste. Andra argument som angavs var känslan av en osäkerhet i planprocessen, tung hantering av planarbetet och kostnadsaspekter. Skälen för att avbryta var att de affärsmässiga förutsättningarna försvann under planprocessen, att planen överklagades, motstånd från länsstyrelsen och oklart regelverk.

Förutom tidsaspekten, som är det hindret som de flest anger (kommer att behandlas mer ingående senare) finns även osäkerhetsaspekter som ett tydligt hinder. En klar majoritet höll med i påståendet om att planprocessen är en osäkerhetsfaktor vid initieringen av nya bostadsprojekt (se diagram 2.5). Dock såg byggherrarna planprocessen som osäkrare än entreprenörerna. Svaren baserat på omsättning ger ingen tydlig skillnad mellan större och mindre bolag (se diagram 2.6).

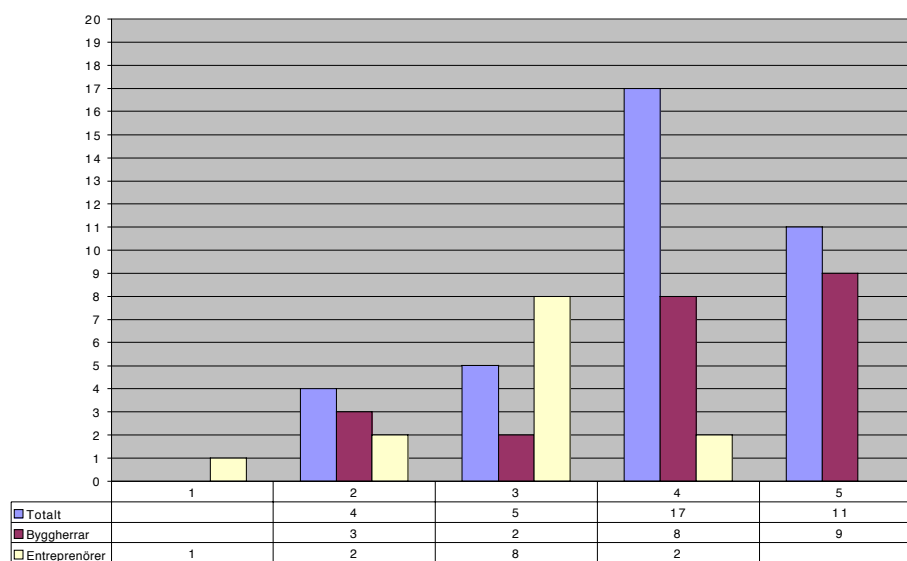


Diagram 2.5 Planprocessen är en osäkerhetsfaktor vid initieringen av nya bostadsprojekt (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

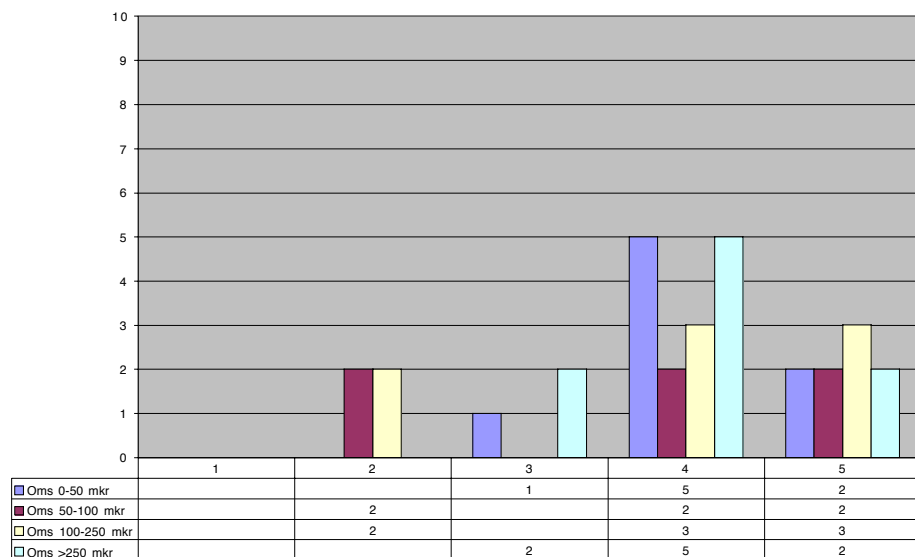


Diagram 2.6 Planprocessen är en osäkerhetsfaktor vid initieringen av nya bostadsprojekt (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

En annan frågeställning som kan ses som ett hinder är om planprocessen upplevs som rättvis. På påståendet om planprocessen är en rättvis process lika för alla projekt och aktörer, blev svaren väldigt polariserade (se diagram 2.7). Bland byggherrarna var det lika många som höll med i påståendet och som inte höll med. Bland entreprenörerna var det dock en överväldigad majoritet som inte tyckte att planprocessen var rättvis. Totalt fanns en majoritet som inte höll med, men ändå en inte obetydlig andel som tyckte att planprocessen var rättvis. Bilden med avseende på omsättning (se diagram 2.8) var likartad. Detta indikerar på att egna erfarenheter av hur de behandlats i planprocessen avspeglas i hur de svarat.

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

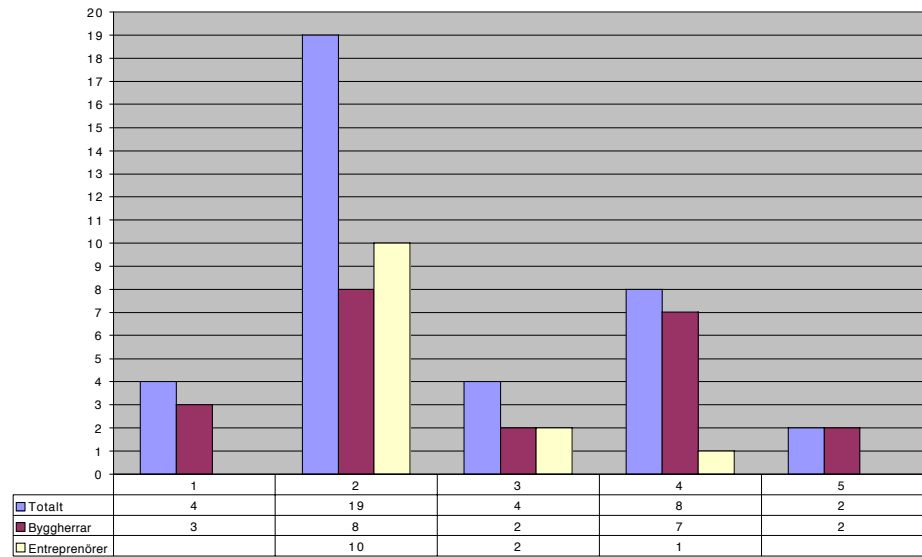


Diagram 2.7 Planprocessen är en rättvis process, lika för alla projekt och aktörer (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori.

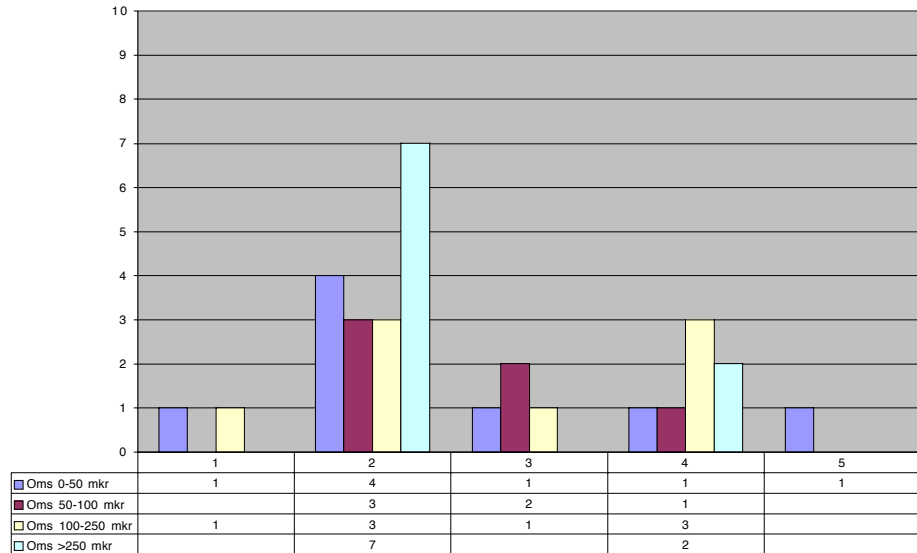


Diagram 2.8 Planprocessen är en rättvis process, lika för alla projekt och aktörer (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

2.2 Tar planprocessen för lång tid?

Det vanligaste problemet med planprocessen som anges var att den tar för lång tid. Av de som undvikit att engagera i bostadsprojekt på grund av planprocessen anges tidsaspekten som det vanligaste argumentet för varför. I detta perspektiv blir tidsaspekten ett upplevt hinder i planprocessen.

Reaktionen på påståendet om att planprocessen tar för lång tid, var det påstående som det rådde mest enighet kring. Byggherrarna såg tidsaspekten som något mer negativ än entreprenörerna (se diagram 2.9). Någon skillnad på åsikterna avseende tidsaspekten verkade dock inte företagens storlek ha, bilden var likartad oberoende av omsättning (se diagram 2.10).

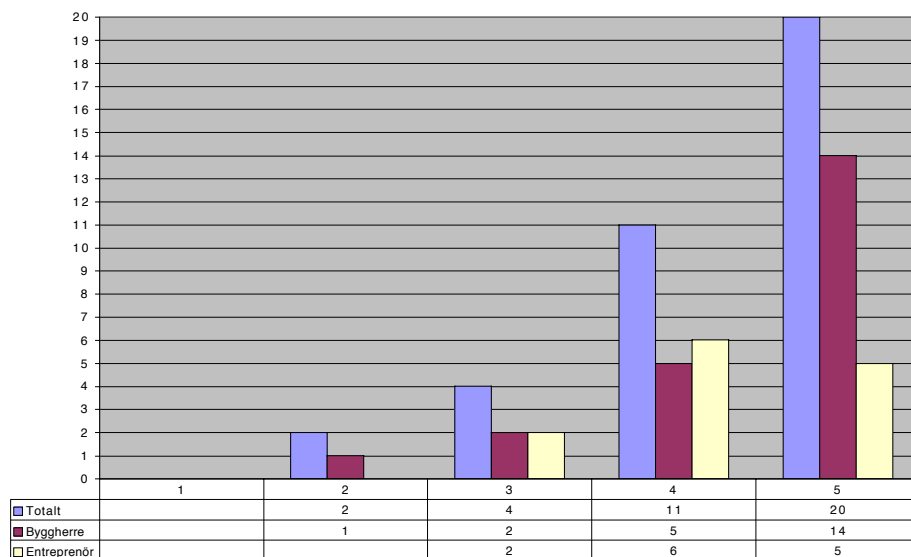


Diagram 2.9 Planprocessen tar för lång tid (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

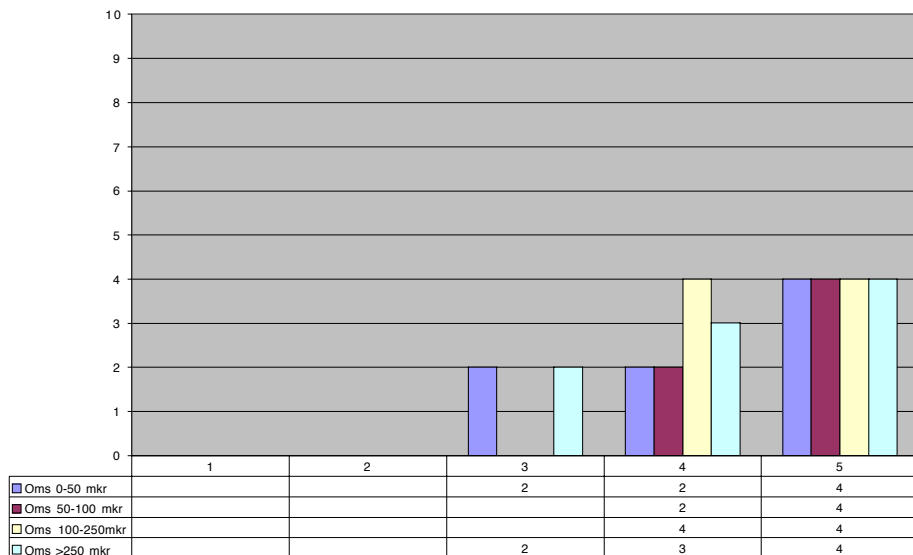


Diagram 2.10 Planprocessen tar för lång tid (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

Frågeställningen om att planprocessen tar för lång tid, kan tyckas diffus eftersom olika aktörer kan definiera tidspekter olika. På frågan om hur lång tid planprocessen tagit i genomsnitt för de bostadsprojekt som de respondenterna varit inblandade i, gavs följande bild (se diagram 2.11). Den här bilden visar inte på några extrema tidsdräkter, en övervägande majoritet av planerna är avklarade inom 3 år.

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

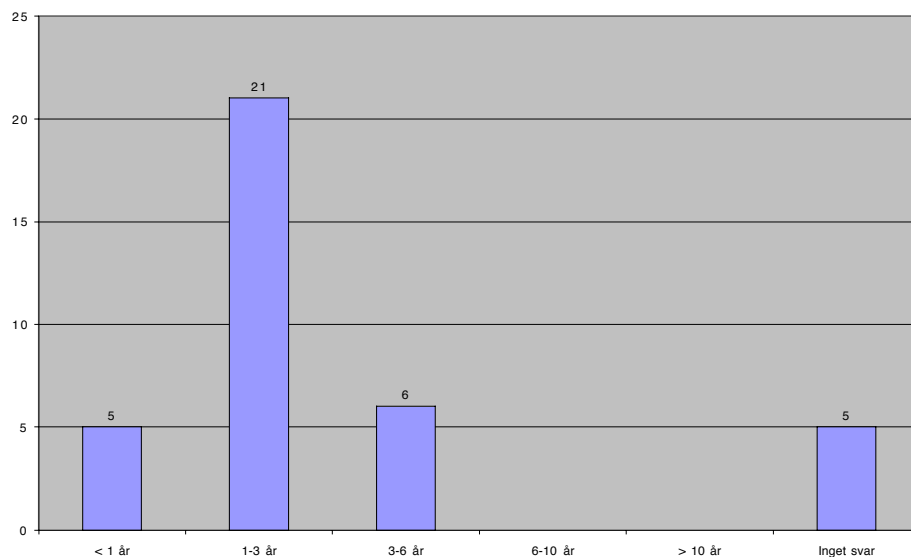


Diagram 2.11 Genomsnittlig tid för planprocessen

Dock verkar detta upplevas som en lång tid. På påståendet om att planprocessen tar lång tid svarade 20 av 37 att de håll med fullständigt i detta påstående. Hur dessa har angivit den genomsnittliga tidsdräkten i planprocessen kan ge en indikation på vad som avses med en lång planprocess (se diagram 2.12). Denna bild är likartad mot totalbilden, men en liten förskjutning mot längre tider kan anas.

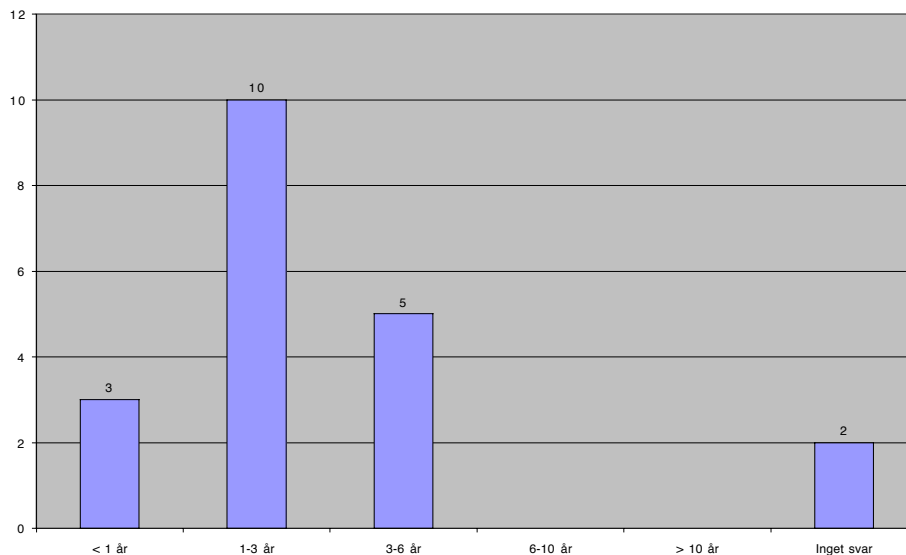


Diagram 2.12 Genomsnittlig tid för planprocessen för de som håll med fullständigt (5) i påståendet om att planprocessen tar för lång tid

Med utgångspunkt från dessa svar bör ändå slutsatsen kunna dras att en tidsdräkt på planprocessen som överstiger 1 år uppfattas som lång.

2.2.1 Överklagande av detaljplaner och bygglov

Många har i enkätsvaren angett överklagandeprocessen inte bara som ett skäl till att planprocessen tar lång tid, utan även som ett allmänt problem för hela processen. Aspekter som att handläggningen av överklagandena tar för lång tid, att många planer överklagas, att det är för lätt överklaga, sakägarkretsen är för vid, och så vidare. Tidigare studier (se till exempel Henecke, Olander 2003) visade på att ca 20% av alla detaljplaner överklagas och att en mycket stor majoritet av dessa har handlagts inom 1 år. Denna studie gav i detta avseende likartade resultat. 24% av de planer som de respondenterna varit inblandade i de fem senaste åren hade överklagats i detaljplaneskedet och 10% i bygglovsskedet. Vilket ger en indikation på att det är i detaljplaneskedet som överklagandeproblematiken är som störst

Dock var spridningen stor, med allt från inga överklaganden till att alla planer hade överklagats. 14 av 37 angav att inga projekt överklagats i detaljplaneskedet och 25 av 37 angav att inga projekt överklagats i bygglovsskedet.

När det gäller handläggningstiderna för överklagandena finns även här en samstämmighet med tidigare studier (Henecke, Olander 2003), så till vida att en majoritet av överklagandena i detaljplaneskedet är avklarade inom ett år (se diagram 2.13)

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

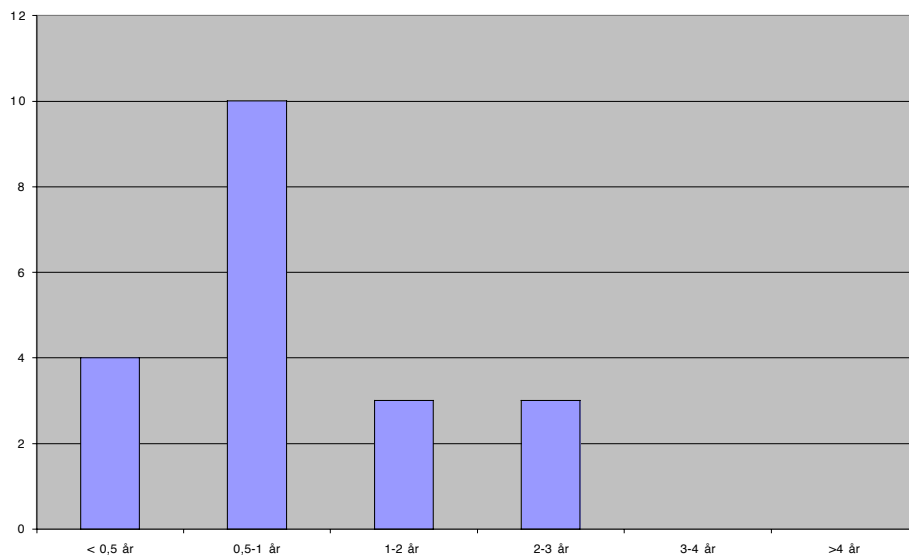


Diagram 2.13 Genomsnittliga handläggningstider för överklagande av detaljplaner

2.3 Kommunikation och inflytande i planprocessen

En av planprocessens uppgifter är att väga olika enskilda intressen mot allmänintresset. För att lösa denna uppgift krävs det en god kommunikation och plan för vad kommunikationen skall ge, för att försöka undvika olika intressekonflikter som kan fördröja och fördyra planprocessen. Långa handläggningstider och överklaganden kan bero på att kommunikationen mellan planprocessens olika parter inte fungerat tillfredställande, vilket i sin tur ökar osäkerheten och upplevelsen att av att planprocessen är ett hinder. Ett antal frågor ställdes med avseende av att få en bild av hur byggherrar och entreprenörer upplever att kommunikationen fungerar.

Hur bra är då planprocessen på att väga olika enskilda intressen mot allmänintresset? Ställda mot detta påstående blev bedömningen ett medelbetyg. Ungefär lika många höll med i påståendet som de som inte höll med (se diagram 2.14). Byggherrar och entreprenörer tyckte i princip lika, medan en skillnad sågs vad gäller omsättning. De företag med lägst omsättning var något mer negativa i frågan än övriga (se diagram 2.15).

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

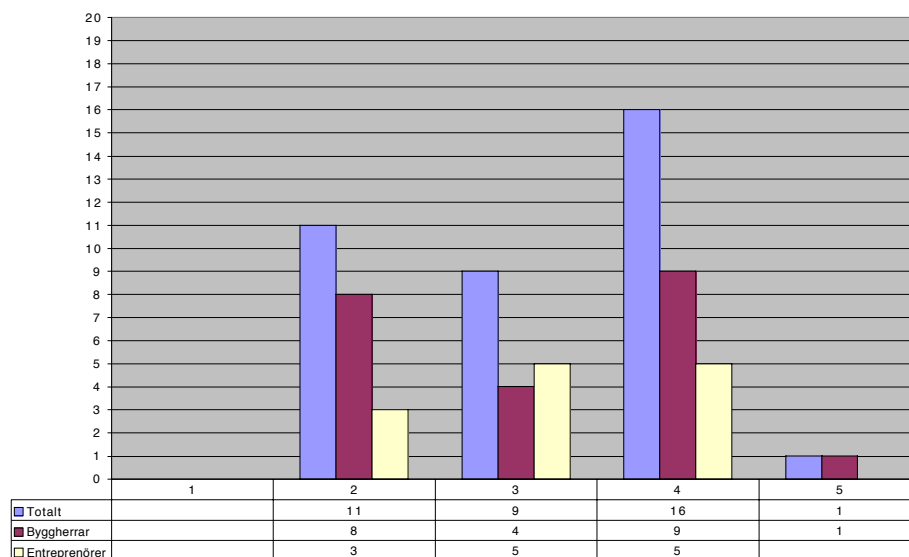


Diagram 2.14 Planprocessen väger på ett bra sätt samman olika enskilda intressen mot allmänintresset (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

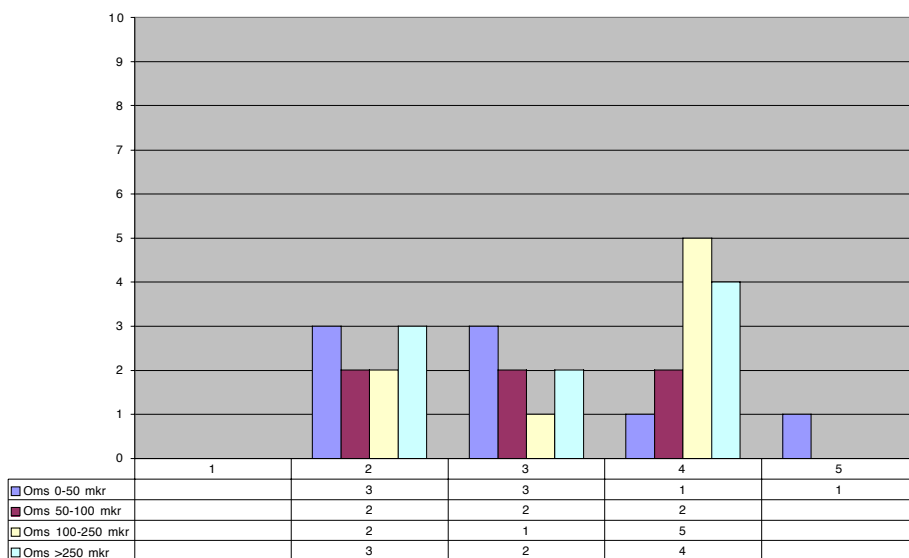


Diagram 2.15 Planprocessen väger på ett bra sätt samman olika enskilda intressen mot allmänintresset (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

I detta sammanhang är byggherrens ståndpunkt ett av dessa enskilda intressen som skall beaktas. Upplevs det då som att byggherrarna har goda möjligheter att få förståelse för deras intentioner mot övriga parter inom ramen för dagens planprocess. Det var här fler som inte höll med i påståendet än som höll med i det. Det var inga stora skillnader mellan byggherrar och entreprenörer mer än att entreprenörerna var något mer negativa än byggherrarna (se diagram 2.16). Den stora skillnaden var även här baserad på de företagens omsättning. De små företagen ansåg i större utsträckning att byggherrarna hade svårt att få förståelse för sina intentioner i inom ramen för dagens planprocess (se diagram 2.17). Vilket kan indikera på att en ovana att hantera planprocessen, som kan finnas hos mindre företag, upplevs som problematisk.

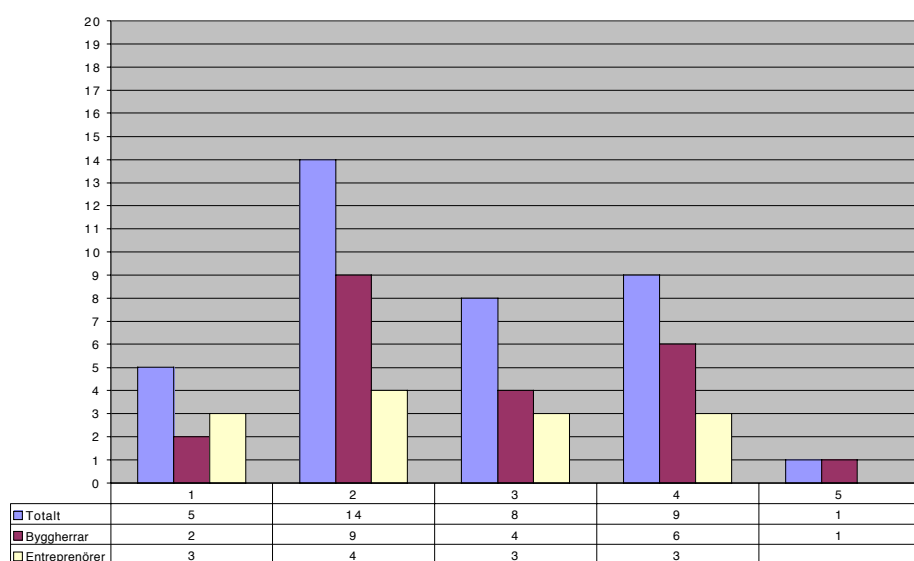


Diagram 2.16 En byggherre har stora möjligheter att få förståelse för sina intentioner med projektet mot kommun, sakägare och allmänhet, inom ramen för dagens planprocess (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

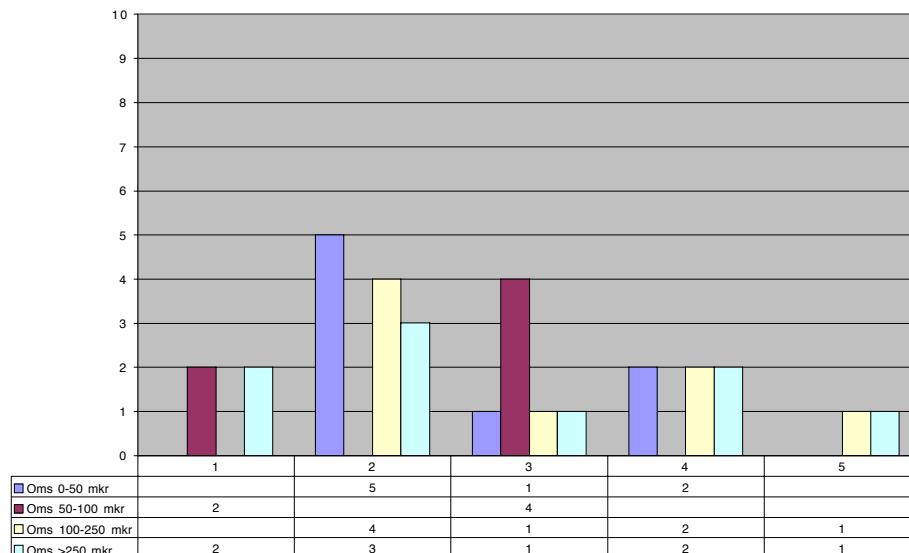


Diagram 2.17 En byggherre har stora möjligheter att få förståelse för sina intentioner med projektet mot kommun, sakägare och allmänhet, inom ramen för dagens planprocess (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

En direkt fråga ställdes även av hur det ansågs att intressekonflikter bör hanteras inom planprocessen. 18 av 37 valde att inte svara på frågan och i övrigt blev svaren väldigt olika. Här fanns svar med allt från att det fungerar bra idag till att majoritetsbeslut helt borde avgöra i någon form av demokratisk process. Några tog upp överklagandena som en möjlig väg, fast då med en begränsat till en enda överklagandeinstans. Det vanligaste förslaget (9 av 37) var dock att intressekonflikter bör lösas genom någon form av överläggning mellan planprocessens parter (byggherre –kommun –sakägare).

Här fann en mängd olika lösningar på hur detta skulle ske. En aspekt är mellan vilka parter överläggningen skall. Två var tydliga på att överläggningen bör ske mellan kommun och byggherre, vilket implicit innebär att kommunen får hela ansvaret vad gäller kommunikation med berörda sakägare. Övriga angav inget specifikt partsförhållande men gav följande förslag på hur en överläggning mellan parterna bör gå till.

- Ha en gemensam målbild
- Samverkan
- Samtal
- Delaktighet
- Förhandling på lokal nivå
- Tidiga samråd
- Information

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

Mycket av detta finns redan idag inbyggt i planprocessen i form av samråd i olika skeden och utställningar. Dock är dessa formellt genomförda och kanske inte har några större samverkansmoment där samtal och diskussion om till exempel olika parter målbild förs.

Information fördes som en viktig del. Det kan då vara intressant att studera från vem informationen bör komma. En viktig part i detta är uppenbarligen exploatören/byggherren, vilket reser frågan om exploatören/byggherren har kontroll på informationsflödet. Respondenterna ställdes inför påståendet att det idag finns ett stort behov för byggherren att ge kompletterande information under pågående planprocess till berörda sakägare. Fördelningen var relativt jämn mellan de som höll med och de som inte höll med påståendet (se diagram 2.18). Dock upplevde byggherrarna behovet av kompletterade information som något större. Ställda inför detta påstående var det inga tydliga skillnader mellan företag av olika storlek (se diagram 2.19).

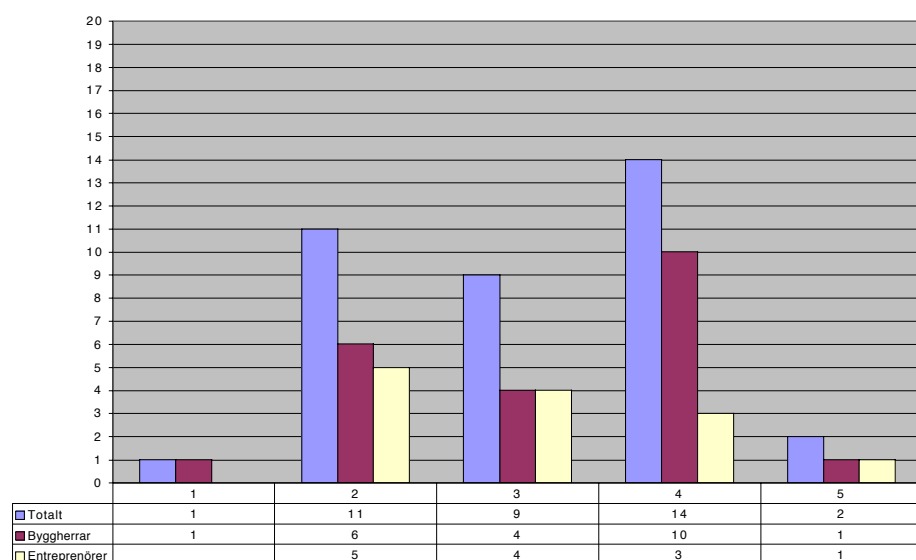


Diagram 2.18 Det finns idag ett stort behov för byggherren att ge kompletterande information i planprocessen till sakägare och allmänhet (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

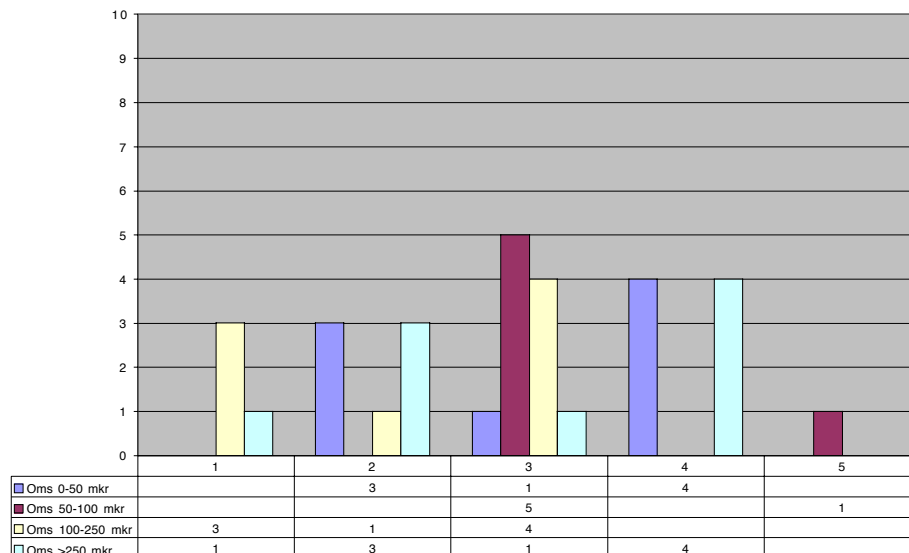


Diagram 2.19 Det finns idag ett stort behov för byggherren att ge kompletterande information i planprocessen till sakägare och allmänhet (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

Kommunens roll har även betraktats som problematisk, främst gällande deras detaljstyrning. På påståendet om kommunernas styrning är för detaljerad var höll de flesta med i påståendet och det fanns ingen större skillnad mellan byggherrar och entreprenörer (se diagram 2.20). Även när svaren redovisas med avseende på omsättning råder enighet i påståendet om att kommunernas styrning är för detaljerad, utom för kategorigrupp med omsättning på 100-250 mkr som inte håller med i påståendet (se figur 2.21)

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

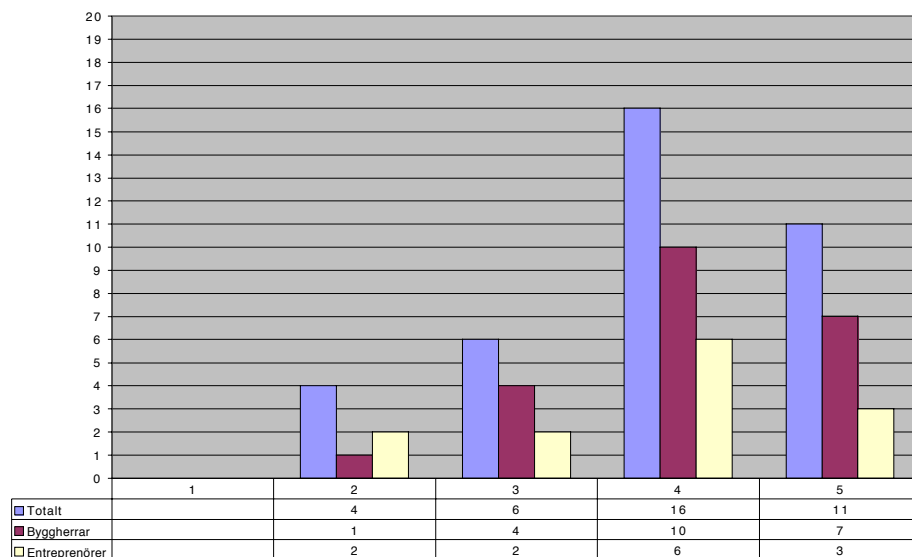


Diagram 2.20 Kommunernas styrning av planprocessen är för detaljerad (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

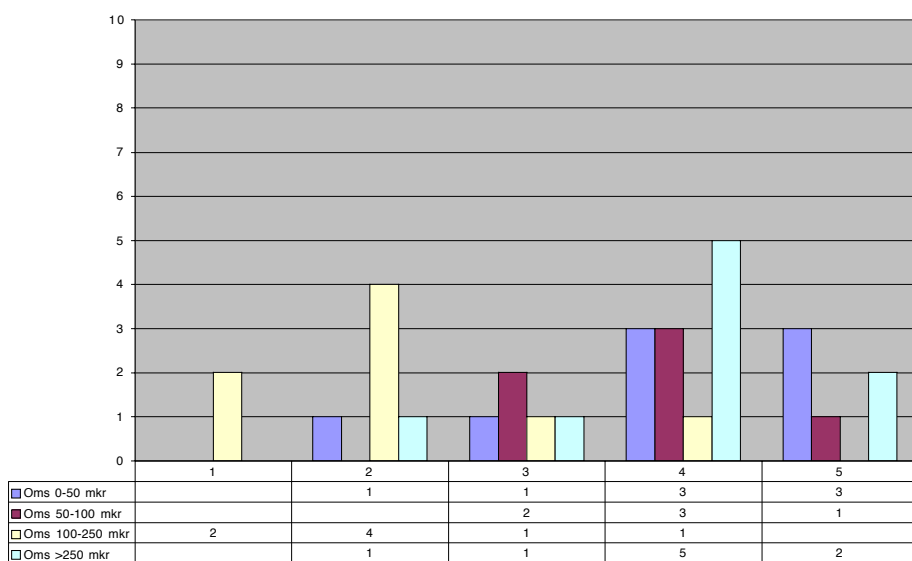


Diagram 2.21 Kommunernas styrning av planprocessen är för detaljerad (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

En effekt av kommunens detaljstyrning kan vara att planprocessen upplevs som onödigt byråkratisk och krånglig. Ställda mot detta påstående höll de flesta i och för sig med i påståendet om att planprocessen är byråkratisk, men inte lika entydigt som att de upplevde att planprocessen var detaljstyrd. Entreprenörerna ansåg även att planprocessen var något mindre byråkratisk än vad byggherrarna tyckte (se diagram 2.22).

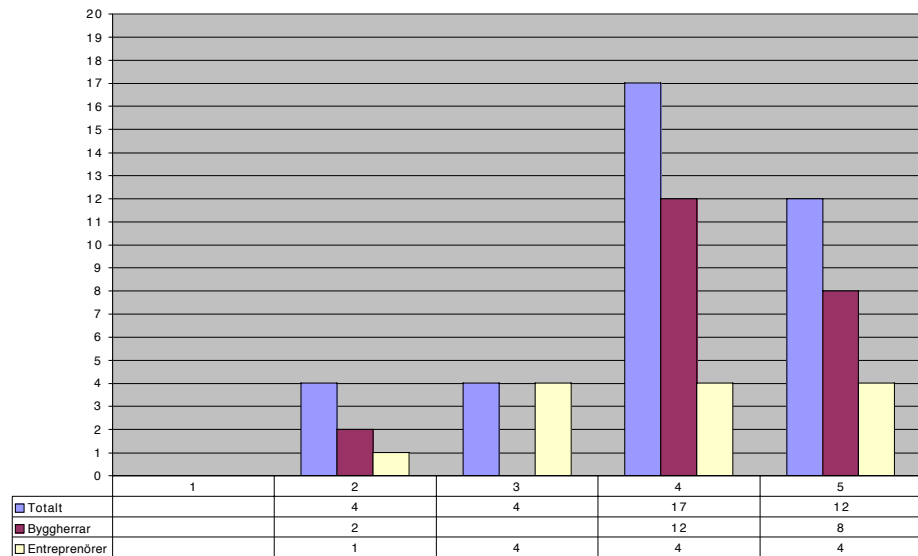


Diagram 2.22 Planprocessen är krånglig och byråkratisk (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

Om svaren istället fördelas genom företagets omsättning fås en bild där de mindre företagen anser att planprocessen är mer krånglig och byråkratisk än de större företagen. Detta indikerar ytterligare på att mindre företag upplever planprocessen som ett hinder i större utsträckning än de mer etablerade större byggherrarna (se diagram 2.23)

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

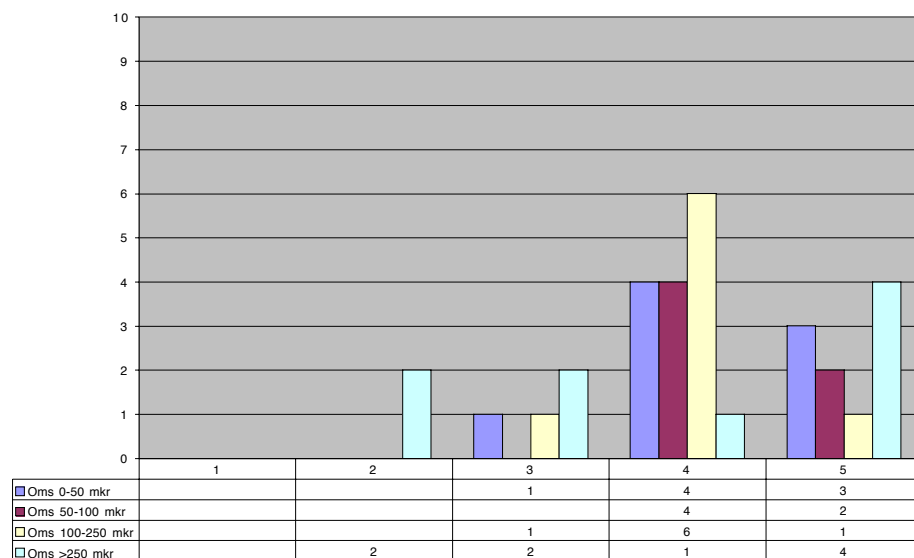


Diagram 2.23 Planprocessen är krånglig och byråkratisk (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

En slutsats av att kommunernas roll känns för detaljerad och byråkratisk kan vara att det upplevs som att kommunernas roll är för stor. Hur bör då de andra parternas roll förändras i planprocessen? Här kommer även entreprenörernas roll att analyseras för att se på hur denna parts roll ses i de tidiga skedet som planprocessen avser.

Respondenterna ställdes inför följande påståenden:

- De berörda (sakägarnas) inflytande på planprocessen bör öka
- Byggherrens medverkan i planprocessen bör öka
- Entreprenörens medverkan i planprocessen bör öka

Vad gäller sakägarnas roll i planprocessen var den totala bilden tydlig. Det ansågs inte att deras roll bör öka, dock var entreprenörerna något mer positiva än byggherrarna till sakägarnas roll (se diagram 2.24). När sakägarnas roll istället analyseras med avseende på omsättningsstorlek ges bilden att det framförallt är de stora företagen (omsättning >250 mkr) som är mest negativa till sakägarnas roll (se diagram 2.25).

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

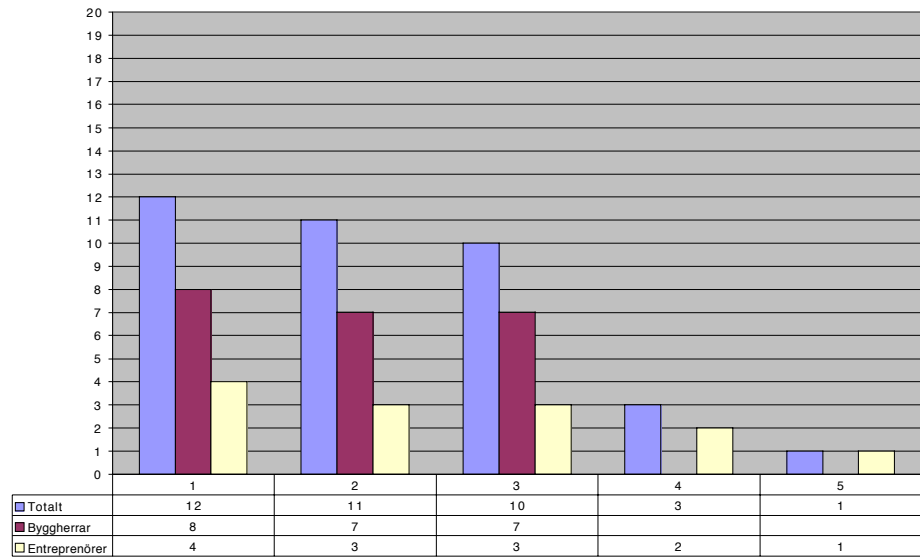


Diagram 2.24 De berörda (sakägarnas) inflytande på planprocessen bör öka (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

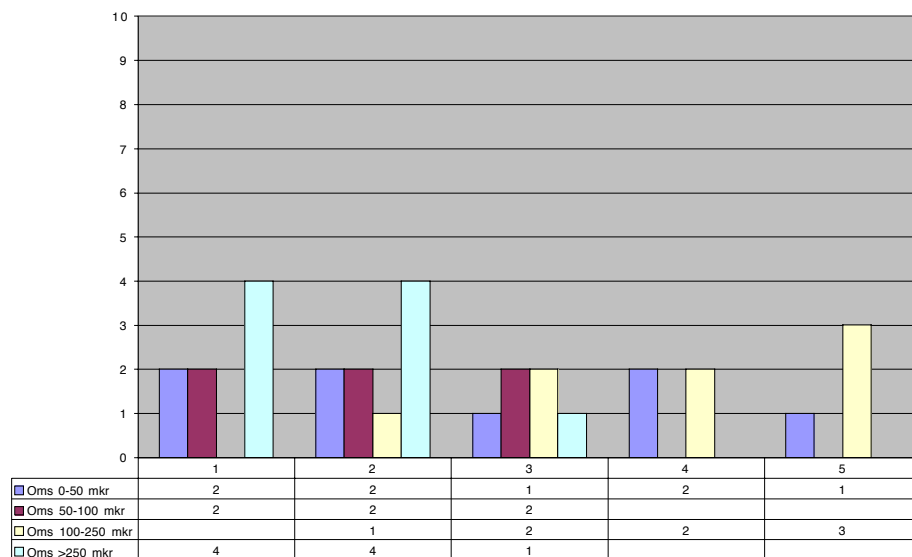


Diagram 2.25 De berörda (sakägarnas) inflytande på planprocessen bör öka (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

Vad gäller byggherrens roll finns det en stor samstämmighet, oberoende av kategori eller omsättning, om att byggherrens roll och medverkan bör öka (se diagram 2.26 och 2.27). Inte minst är denna bild tydlig bland byggherrarna själva, vilket bör indikera på att de är villiga att ta ett större ansvar i planprocessen om de ges möjlighet.

Kapitel 2 Byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

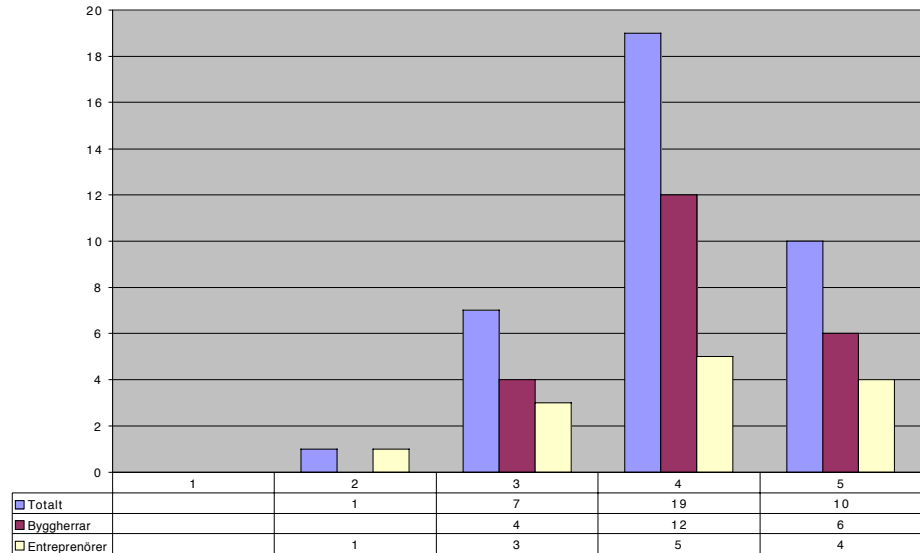


Diagram 2.26 Byggherrrens medverkan i planprocessen bör öka (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

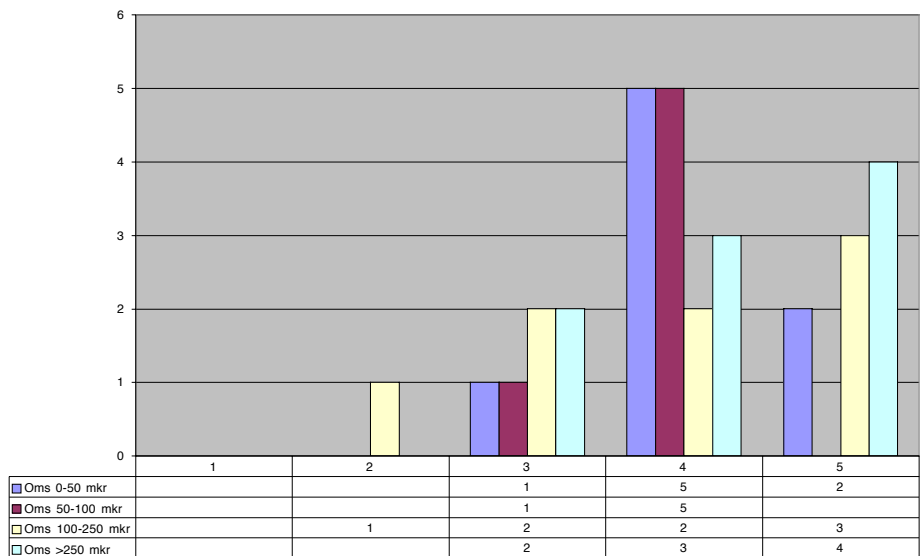


Diagram 2.27 Byggherrrens medverkan i planprocessen bör öka (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

Vad gäller entreprenörens roll finns det en tydlig mellan kategorierna (se diagram 2.28). Byggherrarna anser inte att entreprenörernas roll bör öka, medan

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

entreprenörerna anser motsatsen. Detta bör visa på en vilja från entreprenörerna att komma in i ett tidigare skede av processen. När samma påstående analyseras utifrån omsättningsstorleken ses det inga större skillnader mellan företag av olika storlek (se diagram 2.29)

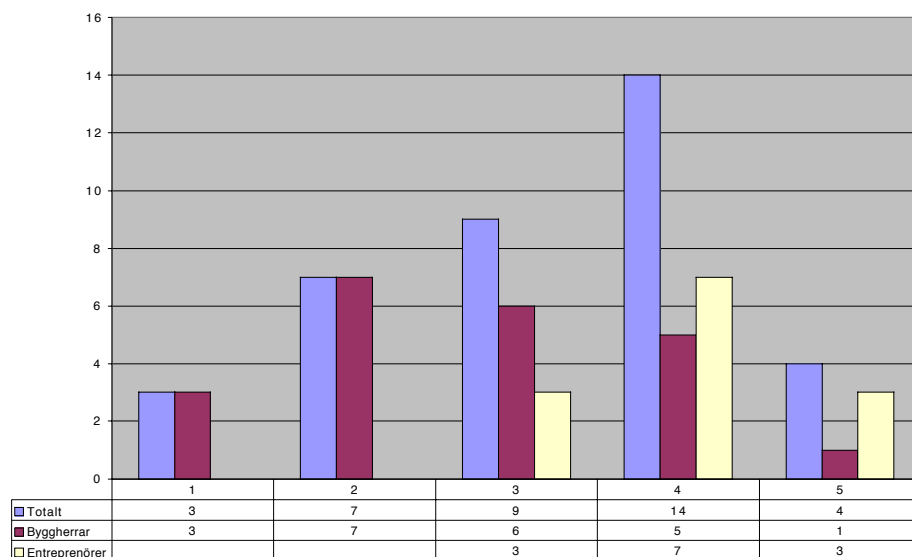


Diagram 2.28 Entreprenörens medverkan i planprocessen bör öka (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på kategori

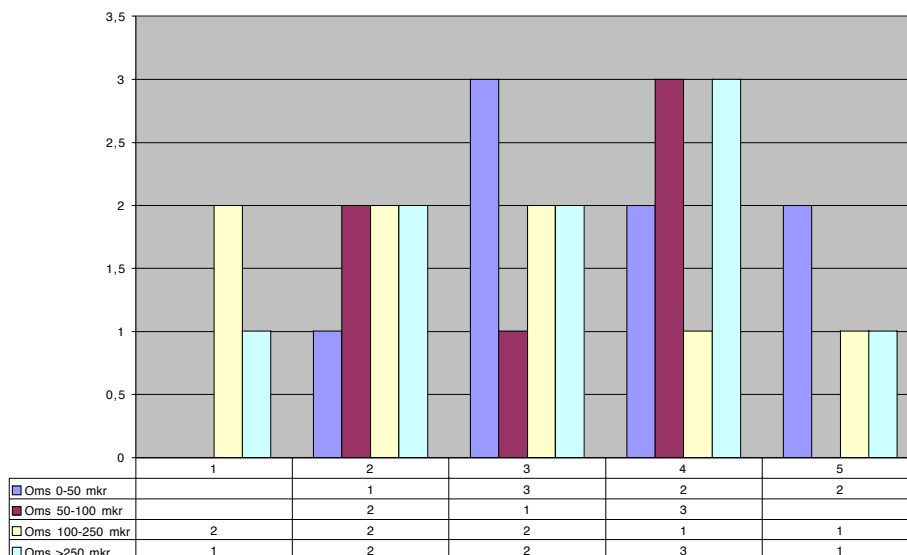


Diagram 2.29 Entreprenörens medverkan i planprocessen bör öka (1=håller inte alls med, 5=håller med fullständigt), med avseende på omsättning

2.4 Upplevda effekter av planprocessen som helhet

Genom att sammanställa enkätsvaren av attityderna mot planprocessen och gradera från 1-5, ges det generella betyget på planprocessen till 2,5. Det vill säga att de aktörer som svarat ger ett underbetyg till planprocessen som helhet. Delas svaren upp i kategorierna byggherre och entreprenör fås att byggherrarna är något mer positiva än entreprenörerna med 2,5 mot 2,4, men detta är ändå en marginell skillnad.

För alla som svarade på enkäten fördelades det generella betyget från 1,6 – 3,6 enligt diagram 2.30.

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

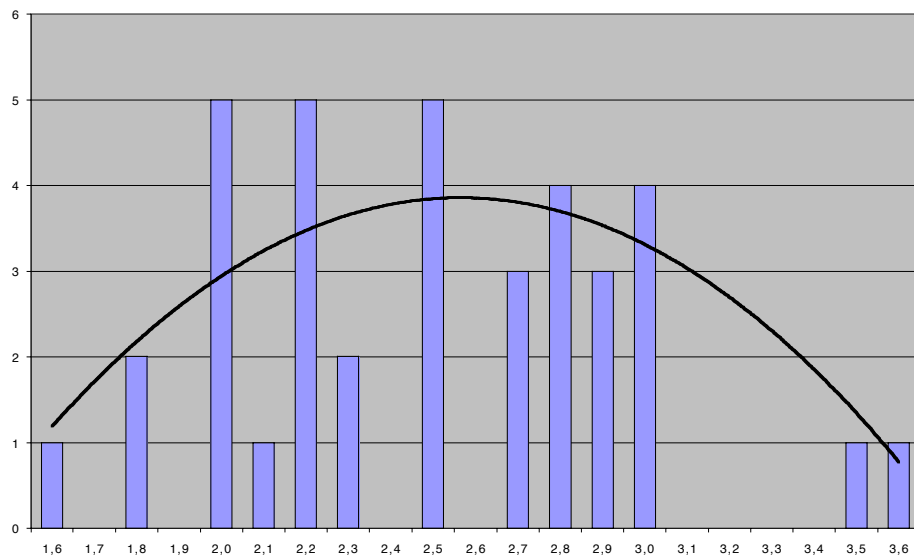


Diagram 2.30 Fördelning av medelbedömningen på planprocessen

Intressant är istället om vi delar upp företagen efter deras omsättning. Det visar sig då att de minsta företagen (omsättning på 0-50 mkr) är mest negativa till planprocessen medelbetyg på 2,3. Övriga fördelar sig enligt följande:

50-100 mkr	2,5
100-250 mkr	2,8
>250 mkr	2,5

Vad är då skälen till detta resultat? På de öppna frågorna som generellt hanterade planprocessen angavs att den främsta förtjänsten som flest angav var möjligheten för enskilda intressenter att påverka (7 av 37) tillsammans med att processen var demokratisk (5 av 37). 4 av 37 ansåg även att den breda problembelysningen var en förtjänst. Övriga förtjänster som var för sig angavs av 1 respondent var öppenheten och den goda informationen. 1 angav att inga förtjänster fanns. 17 av 37 avstod från att svara på frågan om förtjänsterna i processen.

När det kommer till problem i planprocessen angav nästan hälften (15 av 37) att det största problemet var att planprocessen tog för lång tid. 7 av 37 angav att överklagandena i planprocessen var ett problem, och i anknytning till detta angav 5 av 37 att sakägarkretsen var för vid. Båda dessa skäl kan bidra till problemet med en lång planprocess eftersom överklagandeprocessen ses som en del av planprocessen. Dock angavs ytterligare skäl som kan eventuellt kopplas till planprocessens längd, nämligen att planprocessen är omständlig och byråkratisk (5 av 37), och att den är för detaljstyrd (3 av 37). Andra problem som var för sig angavs av 1 respondent var att planprocessen har ett revirtänkande, en kompetensbrist, att olika kommuner har olika uppfattning samt att den demokratiska processen var ett problem.

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

3 Slutdiskussion

Är då planprocessen ett hinder för ett ökat bostadsbyggande? Svaren på denna enkätstudie visar i alla fall att planprocessen upplevs som ett hinder, inte minst från de aktörer med lägst omsättning. Detta indikerar på att många mindre aktörer kan undvika att engagera i nya bostadsprojekt på grund av en osäker planprocess, vilket i sin tur hämmar konkurrensen på byggmarknaden. En farhåga som även beaktades i Riksdagens revisorers rapport (2000/01:14), där det angavs att osäkerhetsfaktorn av om planinitiativet leder till en godkänd plan eller inte hade stor betydelse för om det togs initiativ till nya projekt. Vilket medför en risk att endast stora aktörer ges möjlighet att agera på marknaden. Detta resonemang förtydligades ytterligare genom ett citat från en projektledare för ett större exploatörsföretag, som gavs vid en intervju i en tidigare studie (Olander 2003).

” Vi driver ju väldigt många planer parallellt hela tiden eftersom att vi bara har egenutvecklade projekt, så driver vi ju ett antal projekt så vi ser att de kommer att gå, ibland stannar de av, så vi måste hela tiden ha en stor bredd med projekt.”
(projektledare för ett exploatörsföretag)

En stor andel av de svarande angav också att planprocessen var en osäkerhetsfaktor vid initieringen av nya bostadsprojekt. De negativa effekter som flest ansågs finnas i dagens planprocess var den utdragna tidsdräkten och att planprocessen medförde ökade kostnader. Med detta skulle det kunna antas att detta även är de främsta osäkerhetsfaktorerna.

En stor enighet rådde om att planprocessen tar för lång tid. Bland de som svarat att de undvikit att engagera sig i ett projekt angavs tidsaspekten som det vanligaste skälet. Att tiden är en väsentlig osäkerhetsfaktor stämmer väl överens med andra studier (se till exempel Riksdagens Revisorer 2000/01:14), där även tiden uppfattades som mycket lång. Dock angavs även här medeltiderna för planprocessen till i storleksordning 1-3 år, vilket måste indikera på att en planprocess som överstiger ett år upplevs som lång.

En annan aspekt vad gäller den långa tiden var att projekten överklagades i olika delar av planprocessen. Överklagandefrekvensen låg på ca 25% vilket ligger väl i paritet med vad som visats i andra studier (se till exempel Henecke, Olander 2003), även handläggningstiderna låg för de överklagade projekten på under 1 år. Detta kan tyckas vara relativt rimliga tider, men som nämnts ovan verkade en total handläggningstid på ett år vara lång. En förlängning på grund av ett överklagande på 0,5-1 år gör inte saken bättre.

Den andra osäkerhetsfaktorn, vad gäller ökade kostnader har en koppling till tiden. För det första kostar det pengar i kapitalbindning att sitta på outnyttjad tomtmark under en längre tid. En utdragen tidsutdräkt kan även medföra att förutsättningarna ändras med mer eller mindre omfattande omprojekteringar till följd. Den affärsmässiga förutsättningen kan även i värsta fall försvinna, vilket var ett av skälen till att projekt avbrutits. Alla dessa tre faktorer är lättare att hantera för större företag med möjlighet att ha en bred portfölj av projekt och med baskapital för att hantera risker och förseningar, medan det verkar vara ett stort hinder för engångsbyggare och mindre företag, som då är tvungna att satsa en stor del av dess kapital i ett enda, eller ett fåtal, projekt. Detta kunde även tydlig ses i studien, att de mindre företagen såg planprocessen i större utsträckning som ett hinder och en osäkerhetsfaktor.

”Antalet igångsättningar bromsas av bristen på detaljplanelagd mark. Långa planprocesser missgynnar mindre kapitalstarka byggherrar. Att tvingas ligga på dyra byggrätter i 3-5 år klarar endast fåtalet större aktörer. Missgynnar konkurrensen.”

Vad gäller förändringar i befintlig lagstiftning är det i princip endast överklagandeprocessen som anges som ett problem, övriga negativa effekter som angetts har att göra med hanteringen av planprocessen. Vad gäller överklaganden anges i princip två saker som ett problem. Dels sakägarkretsen där det anses att denna bör begränsas och i alla fall inte utökas, dels att överklaganderätten också bör begränsas. Detta ligger till viss del i linje med den diskussion som fördes på PBL-kommitténs seminarium om ”Överprövningens omfattning och rätten att komma till tals” (Anteckningar från seminariet M 2002:05), där både en utvidgning av sakägarkretsen och överklaganderätten ansågs som problematisk. Dock ansågs det viktigare att se över lösningar inom ramen för dagens planprocess och att bara för att överprövningen begränsas innebär detta inte att problemen löses. Därför är det kanske viktigare att titta på att korta processen och att öka delaktigheten, vilket även denna studie verkar indikera på. Vilka åtgärder kan då genomföras för att planprocessen i mindre utsträckning skall utgöra ett hinder, inom ramen för dagens plan- och bygglagstiftning?

1. **Formulera ett klart regelverk och praxis.** Trots att alla kommuner med all sannolikhet följer PBL upplevs regelverket ändå av många som oklart. Vad som kanske är ännu allvarigare var att en majoritet ansåg att planprocessen var orättvis för olika aktörer och projekt. Det vill säga att en tydligare koppling mellan projektens komplexitet och planprocessens längd kan efterfrågas. Kommunerna bör i en mer tydlig och pedagogisk dialog med en exploatör förklara varför planprocessen behöver ta tid, vilket antagligen behövs för vissa typer av exploatering.
2. **En effektivare process.** Genomför åtgärder för att skapa en mer tidseffektiv planprocess. En tydligare dialog mellan exploatör och berörda sakägare borde kunna effektivisera samrådsprocessen och även eventuellt kunna minska antalet överklaganden. Byggherrarna visade med sina svar en tydlig vilja för en mer kommunikativ process mellan de olika aktörerna i planprocessen. Byggherrarna visade här en vilja på att ta ett ökat ansvar och vara mer delaktiga i

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

planprocessen, vilket innebär att de också måste ges utrymme att få ta en större roll. Signifikant var också att de största fördelarna som såg med planprocessen var att den var demokratisk och att många intressenter fick komma till tals.

- 3. Mindre detaljstyrning.** Många efterlyste en mer övergripande styrning från kommunens sida. Samtidigt har kommunen ett ansvar för att planläggningen i hela kommunen samverkar, vilket kan kräva en viss detaljstyrning. Denna balansgång kan hanteras genom att kommunen är tydlig med de krav som föreligger för det område som planprocessen avser. Vilket gör att vi återkommer till att en kommunikativ process med god dialog kan vara en lösning. Det efterlystes även mer detaljplanelagd mark, vilket innebär att detaljplaneprocessen redan är genomförd och projektering och bygglovsprocessen kan börja direkt. I detta finns det en motsättning eftersom det innebär att kommunen själv får finansiera planarbetet och kan inte ta ut någon kostnad från de sökande, vilket också medfört att många detaljplaner idag är kopplade till ett visst projekt.

Det verkar som att mycket kan göras inom ramen för dagens planprocess, både från exploatörens och kommunens sida. Exploatören bör bättre förbereda sig på vilka problem och möjligheter som projektet medför för olika intressenter. Samtidigt bör kommunen ange en tydligare kravbild till exploatören angående projektet. En kombination av dessa åtgärder bör leda till en effektivare planprocess, framförallt beroende på en tydligare krav- och behovsbild med avseende på de berörda intressenterna.

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

Referenser

Fog H et al (1989) *Det kontrollerade byggandet*, Carlsson, Västerås

Henecke B, Olander S (2003) *Missnöjda medborgares säkerhetsventil*, Avdelningen för Byggnadsekonomi, Lunds Tekniska Högskola och Sociologiska Institutionen, Lunds Universitet

Miljödepartementet (2002), direktiv PBL-kommittén, *Översyn av plan- och bygglagstiftningen*, dir 2002:97, Stockholm

Miljödepartementet (2004), PBL-kommittén, *Överprövningens omfattning och rätten att komma till tals*, Minnesanteckningar M 2002:05 från seminarium 5 okt 2005

Olander S (2001), *Förankringsmetoder i byggprocessen – En kunskapsöversikt*, Avdelningen för Byggnadsekonomi, Lunds Tekniska Högskola

Olander S (2003), *External Stakeholder Management in the Construction Process*, Avdelningen för Byggnadsekonomi, Lunds Tekniska Högskola

Riksdagens revisorer (2001) *Plan- och byggprocessens längd*, Rapport 2000/01:14, Stockholm

Sverige bygger, www.sverigebygger.nu (2004-08-24)

BILAGA 1 Enkätfrågor

PBL-kommittén håller på med en översyn av lagstiftningen när det gäller planärenden och bygglov. Ett delbetänkande lämnades i april, hela utredningen skall vara klar under våren 2005. Planprocessen är en fråga där byggherrar och byggtreprenörer har synpunkter, inte bara på lagen utan även på tillämpningen. Med planprocessen menas i detta sammanhang alla de åtgärder som enligt PBL måste genomföras före byggstart, framförallt detaljplanering och bygglov.

Syftet med denna enkät är att undersöka byggherrars och entreprenörers syn på hur planprocessen fungerar och verkar idag. Enkäten består av tre delar. Den första delen är ett antal påståenden som ni skall ange till vilken grad ni håller med om dem. Del två är flervalsfrågor där ni skall svara med det alternativ som ni anser bäst svarar på frågan. Del tre är öppna frågor där ni fritt i några meningar skall ange er ståndpunkt vad gäller frågeställningen. Om det är någon fråga som ni känner att ni av någon anledning inte kan svara på så hoppa över den frågan.

1. Ange i vilken kategori er organisation bäst passar in

- 1 Enbart byggherre / beställare
- 2 Till största delen ett byggherre / beställare
- 3 Till största delen byggtreprenör
- 4 Enbart byggtreprenör
- 5 Till största delen underentreprenör
- 6 Enbart underentreprenör

2. Ange vilken omsättning ert företag / avdelning har

3. Hur stor del av omsättningen kan hänföras till bostadsbyggande?

Dessa frågor är av påståendekaraktär, det vill säga att ni skall ange om ni håller med påståendet eller inte enligt skalan

- 1 = Håller inte alls med
- 2 = Håller inte med
- 3 = Ingen uppfattning
- 4 = Håller med
- 5 = Håller med fullständigt

- | | | | | | | |
|-----|---|---|---|---|---|--|
| 4. | Planprocessen är en rättvis process, lika för alla projekt och aktörer | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 5. | Planprocessen är en osäkerhetsfaktor vid initieringen av nya bostadsprojekt | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 6. | Planprocessen tar för lång tid | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 7. | Planprocessen är krånglig och byråkratisk | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 8. | Planprocessen väger på ett bra sätt samman olika enskilda intressen mot allmänintresset | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 9. | Planprocessen är ett hinder för nya aktörer att ta sig in på bostadsmarknaden | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 10. | Kommunernas styrning av planprocessen är för detaljerad | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 11. | Planprocessen främjar ett ökat bostadsbyggande | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 12. | En byggherre har stora möjligheter att få förståelse för sina intentioner med projektet mot kommun, sakägare och allmänhet, inom ramen för dagens planprocess | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |

13. Det finns idag ett stort behov för byggherren att ge kompletterande information i planprocessen till sakägare och allmänhet

1 2 3 4 5

14. De berörda (sakägarna) inflytande på planprocessen bör öka

1 2 3 4 5

15. Byggherrens medverkan i planprocessen bör öka

1 2 3 4 5

16. Entreprenörernas medverkan i planprocessen bör öka

1 2 3 4 5

Här kommer ett antal frågor där olika svarsalternativ ges, ringa in det svar som ni bedömer vara det mest korrekta

17. Hur lång tid har planprocessen tagit i genomsnitt för de bostadsprojekt ni varit inblandade i?

<1år 1-3 år 3-6 år 6-10år >10år

18a. Hur många bostadsprojekt har ni varit inblandade i de senaste fem åren?

Ange antal:

18b. Hur många av dessa har överklagats i detaljplanskedet?

Ange antal:

18c. Hur många av dessa har överklagats i bygglovsskedet?

Ange antal:

19a. Hur lång har den genomsnittliga överklagandetiden varit för de bostadsprojekt som överklagats i detaljplanskedet?

<0,5 år 0,5-1 år 1-2 år 2-3 år 3-4 år >4 år

Här skulle vi vilja ha era eget formulerade svar angående följande frågeställningar

22. Vilka är de största förtjänsterna med dagens planprocess?

23. Vilka är de största problemen med dagen planprocess?

24. Vilket skulle vara den nödvändigaste förändringen för att effektivisera planprocessen , och varför?

25. Hur bör intressekonflikter lösas i planprocessen?

26. Vilka är de största negativa effekterna för bostadsbyggandet av planprocessen idag?

Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?

27. Vilka strategier kan ett byggherreföretag ha för att minimera de negativa effekterna i planprocessen ?