

Kan exploateringsprocessen effektiviseras?

I dagens samhälle behövs det produceras fler bostäder för att skapa en mer hållbar bostadsmarknad. En del av lösningen är att effektivisera exploateringsprocessen, från idé till bygglov, utifrån gällande lagstiftning.

I dagens växande samhälle finns det behov av ett stort antal nyproducerade bostäder. Utbudet av bostäder möter inte upp marknadens höga efterfrågan. Samtidigt kan det ta flera år från en idé om nyproduktion tills färdigställandet av byggnationen. Denna studie redovisar ett antal faktorer som är tidskrävande under exploateringsprocessen och kan effektiviseras. Faktorerna som framhävts är byggherrens inflytande, Länsstyrelsen inverkan, överklaganden, byggherrens samt kommunernas interna processer. Valet av faktorer har gjorts utifrån intervjuer med inblandade aktörer och jämförelseobjekt. Samtliga jämförelseobjekt grundar sig på en markanvisning, det vill säga exploateringen har skett på kommunalägd mark.

Gällande byggherrens inflytande belyses fördelarna och nackdelarna med att byggherren samarbetar med kommunen vid framtagande av detaljplaner. Byggherrens byggtekniska kunskap och kännedom av bostadsmarknaden är några av fördelarna som lyfts fram i studien. Min åsikt är att kommunen och byggherrarna bör i den utsträckning som det går samverka i ett tidigt stadium av detaljplaneprocessen för att producera genomförbara detaljplaner.

Att Länsstyrelsens har en viktig roll när det kommer till exploatering eller förändring av områden är det ingen tvekan om. Länsstyrelsen är statens högra hand och ska bland annat bevaka statens allmänna intressen. För att effektivisera exploateringsprocessen bör de samverka med kommunerna för att skapa en gemensam bild av exploatering av nya områden. Detta skapar en ömsesidig förståelse mellan kommunerna och Länsstyrelserna.

En stor överraskning för mig och troligtvis för många andra inom bostadsbranschen är att antalet överklagade detaljplaner är färre än vad som oftast framhävs. Av de relevanta utredningar och intervjuerna med exploateringschefer och medarbetare hos byggherren PEAB är uppfattningen att nästan samtliga detaljplaner överklagas även fast det de senaste nio åren legat mellan 19-25 %. Att undvika överklagande är, enligt mig, svåruppnåeligt men för att förkorta överklagandeprocessen bör Länsstyrelsen tillsättas mer resurser.

Kommunernas och byggherrens interna process kan utvecklas. En mer omfattande analys krävs men exempelvis kan byggherren projektera projektet under detaljplaneskedet vilket medför risker. Byggherren bör även skapa förutsättningar för en tidig försäljning av bostäderna för att i anslutning till att detaljplanen vunnit laga kraft påbörja byggnationen. Kommunen bör samarbeta internt i större utsträckning för att få en enat mål att sträva efter.

Denna studie är riktad till aktörer som är delaktiga i exploateringsprocessen. Studien kan tillämpas vid utvärdering och jämförelse av bebyggelseprojekt. Detta kan skapa en medvetenhet bland inblandade aktörer vilket medför att samtliga exploateringsprojekt följs upp. För att effektivisera exploateringsprocessen krävs en gedigen insats och incitamenten för samtliga inblandade aktörer.

Slutligen påvisar studien att det är flera olika aktörer som kan utvecklas för att effektivisera exploateringsprocessen. Tillsammans genom samverkan och ökad förståelse kan de skapa goda förutsättningar för effektiv samhällsbyggnad.

Maria Lindqvist, sep 2015

