

Utvärdering av byggherredrivna detaljplaner

Runt om i Sveriges kommuner finns det mycket attraktiv mark att bebygga och många byggherrar som är intresserade av att bebygga marken. Att kommuner inte hinner producera detaljplaner i den takt som efterfrågas gör att nya lösningar har använts för att vända utvecklingen. Byggherredrivna detaljplaner är en av lösningar som har beprövats i flera av kranskommunerna till Göteborg. Kommer byggherrens övertagande av arbetet med detaljplanen att leda till några större skillnader jämfört när kommunen drev arbetet?

Metod

Studien har undersökt om det finns skillnader mellan en byggherredriven och en traditionellt driven detaljplan alltså en detaljplan driven av kommunens tjänstemän. Skillnaderna som undersökts är om det finns ekonomiska skillnader, skillnader i kvalitet avseende detaljplanen, om det finns skillnader gällande tidsaspekten och om genomförbarheten har förändrats. Studien genomfördes som en fallstudie där tre kranskommuner till Göteborg som implementerat byggherredrivna detaljplaner undersöktes. Kommunala tjänstemän, politiker, byggherrar och konsulter intervjuades för att samla in den data som studien byggdes på.

Ekonomi

Studien finner inget stöd för att det ska finnas någon skillnad i kostnaden för att ta fram en detaljplan om den är driven av kommunen eller av en byggherre. Att det snarare är fokus från byggherre och kommun att korta ned tiden än kostnaden för detaljplaneprocessen gör att det inte finns något som tyder på att kostnaden kommer att minska under överskådlig framtid. Dock finns möjligheten för en byggherre att skapa ett mer lönsamt projekt om den själv får driva arbetet med detaljplanen dock medför detta även en större ekonomisk risk för byggherren.

Tid

Studien finner inget stöd för att tiden för detaljplaneprocessen påverkas avsevärt när en byggherre driver arbetet med detaljplanen jämfört med kommunen. Det finns dock stöd i studien för att den totala projekttiden minskar för en byggherre om den själv får driva detaljplanearbetet främst genom möjligheten att driva parallella processer. Studien ser även att det finns stor förbättringspotential med byggherredrivna detaljplaner gällande tidsaspekten där tydligare kommunikation parterna mellan och att arbetssättet blir mer inarbetat skulle leda till tidseffektivisering.

Kvalitet

Att det skulle vara skillnad i kvalitet mellan en byggherredriven och en traditionellt driven detaljplan finner studien inget stöd för. Det råder dock skilda meningar om kvaliteten på de handlingar som tas fram av byggherren under detaljplaneprocessen. Byggherren anser att kommunen ställer högre krav på den jämfört med när kommunen själv tar fram handlingarna medan kommunen anser att många av handlingar är undermåliga. Detta anses bero på bristande kommunikation parterna emellan gällande vad som efterfrågas från kommunen, med att rutinerna blir tydligare i arbetssättet kommer dessa problem minska.

Genomförande

Att det skulle vara någon större skillnad i genomförbarheten finner studien inget stöd för. Resultatet pekar främst på att det kan vara enklare för en byggherre att genomföra en detaljplans intentioner då byggherren själv har tagit fram den, då denne kan skraddarsy detaljplanen efter hur byggherren själv vill driva sitt projekt. Det betyder dock inte att det skulle vara svårt att genomföra en detaljplan enbart för att en kommun har tagit fram denna.

Att arbetet med byggherredrivna detaljplaner är förhållandevis nytt och fortfarande innehåller många nybörjarfel som alltid uppstår när ett nytt arbetssätt implementeras innebär att potentialen för effektivisering är stor och att arbetssättet kommer att bli mer effektivt i framtiden.

Rekommendationer

Studien resulterade även i flera rekommendationer som skulle förbättra arbetet med byggherredrivna detaljplaner för alla inblandade parter.

Gemensamt arbetssätt över kommungränserna

En rekommendation är att de kommuner inom samma geografiska marknad som vill använda sig av byggherredrivna detaljplaner går ihop och tar fram gemensamma rutiner, avtal och samma ansvarsfördelning mellan byggherre och kommun. Även att klargöra vilka kostnader som ingår i detaljplanen och vilka kostnader som ska falla på den kommunala förvaltningen. Detta skulle leda till att mindre resurser från kommunerna går till att ta fram dessa. Kvaliteten skulle förmodligen också öka då fler kunniga på området blir involverade. Byggherren skulle också veta att arbetssättet går lika till oavsett vilken kommun den kommer bedriva detaljplanearbete i. Många av frågetecknen som idag finns med arbetssättet skulle rätas ut. Ännu bättre vore om SKL, Byggherreorganisation eller Boverket kunde ta fram kommunöverskridande riktlinjer för arbetssättet.

Bättre kunskap om respektive aktörers organisation

Byggherren måste förstå hur kommunens organisation fungerar, allt ifrån beslutsvägar, LOU och relationen till externa myndigheter. Kommunen måste få en bättre uppfattning om hur byggherrens organisation fungerar. Att ta reda på vilka parametrar som är viktiga för byggherren, så som tid, kostnad etc. Detta skulle leda till en bättre ömsesidig förståelse för varandras organisationer och skulle medföra en förbättrad kommunikation aktörerna emellan.

En erfarenhetsprövning av byggherrens organisation

Vid upphandling av totalentreprenör sker idag ofta en bedömning av hur erfaren en byggtreprenörs organisation är, vilket kan ge den en fördel vid upphandlingen. En rekommendation är att kommunen ska erfarenhetspröva en byggherres organisation inför en byggherredriven detaljplan och sedan lägga en rimlig granskningsnivå därefter. Detta skulle leda till att kommunen kunde differentiera sin insats vid granskning av detaljplanearbetet och spara resurser för en effektivisering av detaljplaneprocessen.

En tydlig tidplan som ska hållas

Att en gemensam tydlig tidplan sätts upp som ska hållas. Politikerna ser till att tillräckliga resurser finns hos de kommunala tjänstemännen för att upprätthålla tidplanen samt att byggherren garanterar hålla sin del av tidplanen. Det ska finnas tillräckliga incitament för att tidplanen ska hållas då en tidplan som inte hålls enbart är badvillskapande.

Användning av parallella processer i detaljplaneprocessen

Parallella processer nämns kontinuerligt under empiriinsamlingen som en nyckelfaktor till att kunna korta ner projekttiden och anses som en anledning till att ett projekt kan bli lönsamt. Att som kommun försöka driva de processer som ingår i projektprocessen parallellt istället för seriellt skulle leda till en effektivare detaljplaneprocess oavsett om det är kommunen eller byggherren som driver den.

Tydligare rutiner, ansvarsfördelning och kommunikation

Som tidigare nämndes i den första rekommendationen behövs det tydligare rutiner, ansvarsfördelning och kommunikation mellan byggherren och kommunen. Hur detta uppnås aktörerna emellan bör fastställas tidigt i detaljplaneprocessen och bestäms genom tydliga avtal aktörerna emellan.

En tidigare byggherreinvolvering generellt

Det finns ett brett underlag i både empirin och teorin för att en tidigare byggherreinvolvering i detaljplaneprocessen är positivt för både kommun och byggherre. Detta oavsett vem som driver detaljplanen. Att som kommun även involvera byggherren tidigt i detaljplaneprocessen även när det är kommunen själv som driver detaljplanearbetet borde vara en framtida rutin.

Byggherredriven detaljplan är här för att stanna

Sammanfattningsvis kan arbetet med byggherredriven detaljplan beskrivas som ett arbetssätt med förbättringspotential och som kommer att effektiviseras med tiden då arbetssättet blir mer inarbetat. Byggherredriven detaljplan har lett till att fler detaljplaner tas fram i de kommuner som använt sig av arbetssättet och har därför fått den effekten som efterfrågats från politiskt håll. Detta leder till att arbetssättet med största sannolikhet är här för att stanna.