

Effektivisering av detaljplaneprocess



LUNDS
UNIVERSITET

LTH

LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Institutionen för bygg- och miljöteknologi / Byggproduktion

Examensarbete:
Maryam Abo Taha
Soundos Harba

Effektivisering av detaljplaneprocess

Copyright © Maryam Abo Taha, Soundos Harba

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Lunds universitet
Box 882
251 08 Helsingborg

LTH School of Engineering
Lund University
Box 882
SE-251 08 Helsingborg
Sweden

Sammanfattning

| | |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel | Effektivisering av detaljplaneprocess |
| Författare | Maryam Abo Taha & Soundos Harba |
| Handledare | Radhlinah Aulin, Universitetslektor, Docent, Avdelningen för Byggproduktion. |
| Examinator | Anne Landin, Professor, Avdelningen för byggproduktion, Profilmrådesmedlem, Lunds Tekniska Högskola profilmråde: Cirkulär byggindustri. |
| Syfte & mål: | <p>Syftet med detta examensarbete är att undersöka de problem som uppstår under de olika stegen i detaljplaneprocessen och att föreslå förbättringsförslag för att effektivisera processen. Dessa förslag strävar efter att bidra till en minskning och optimering av kostnaderna och tiden som förbrukas under processen.</p> <p>Målet är att utveckla konkreta strategier och åtgärder som kan appliceras för att minska tidsåtgången och kostnaderna i detaljplaneprocessen.</p> |
| Problemställning: | <ol style="list-style-type: none">1. Vilka problem uppstår under de olika stegen i detaljplaneprocessen?2. Vilka faktorer gör att detaljplaneprocessen tar lång tid och kräver höga kostnader?3. Hur kan tiden i detaljplaneprocessen effektiviseras och hur kan kostnaderna minimeras? |
| Metod | För att kunna besvara de ovanstående frågorna krävs det en djupgående teoretisk förståelse som bygger på litteraturstudier och dokumentanalys, samt insamling av data från vetenskapliga artiklar och tidigare studier/projekt som behandlar ämnet. Dessutom kommer intervjuer att genomföras med teamet på företaget DetaljplanLeverns AB, där företaget ska användas som "Case study", samt intervjuer med andra relevanta personer inom detaljplanering. Insamling av information från respondenterna kommer att bidra genom deras expertis och erfarenhet inom detta område. |

Resultat:

Studiens resultat tydliggör betydande utmaningar i detaljplaneprocessen, särskilt relaterat till politiska och administrativa hinder. Dessa inkluderar omfattande förändringar i politiska beslut som kan orsaka betydande förseningar och osäkerheter. Administrativa brister såsom osäkerheter i krävda utredningar och brist på tydliga riktlinjer från kommunen kan också leda till behov av omfattande justeringar. Analyser pekar på att utredningar och överklagandeprocessen utgör betydande tids- och kostnadsdrivande faktorer i detaljplaneprocessen. För att effektivisera processen framhålls behovet av tydligare kommunikation, implementering av digitala verktyg och tekniker samt förbättrade administrativa riktlinjer från kommunen.

Nyckelord:

Detaljplaneprocess
Effektivisering
Tidsåtgång
Kostnadsminimering

Abstract

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Title | Streamlining the Detailed Planning Process |
| Authors | Maryam Abo Taha & Soundos Harba |
| Supervisor | Radhlinah Aulin, University Lecturer, Associate Professor, Department of Construction Production |
| Examiner | Anne Landin, Professor, Department of Construction Production, Profile Area Member, Lund University, Profile Area: Circular Construction Industry |
| Aim & goal | <p>The purpose of this thesis is to investigate the problems that arise during the various stages of the detailed planning process and to propose suggestions for improvement to streamline the process. These suggestions aim to contribute to reducing and optimizing the costs and time consumed during the process. The goal is to develop concrete strategies and measures that can be applied to reduce the time and costs in the detailed planning process.</p> |
| Research questions | <ol style="list-style-type: none">1. What problems arise during the various stages of the detailed planning process?2. What factors contribute to the lengthy duration and high costs of the detailed planning process?3. How can the time in the detailed planning process be streamlined, and how can the costs be minimized? |
| Method | <p>To address the aforementioned inquiries, a profound theoretical understanding is necessitated, rooted in literature reviews and document analysis, along with the collection of data from scholarly articles and previous studies/projects pertaining to the subject matter. Additionally, interviews will be conducted with the team at DetaljplanLeverns AB, wherein the company will serve as a case study, alongside interviews with other pertinent individuals within the field of urban planning. Gathering insights from the respondents is expected to enrich the study through their expertise and experience in this domain.</p> |

Findings

The study's findings highlight significant challenges in the detailed planning process, particularly related to political and administrative barriers. These include extensive changes in political decisions that can cause significant delays and uncertainties. Administrative shortcomings, such as uncertainties in required investigations and a lack of clear guidelines from the municipality, can also lead to the need for extensive adjustments. Analyses indicate that investigations and the appeals process are significant time and cost drivers in the detailed planning process. To streamline the process, there is a need for clearer communication, implementation of digital tools and techniques, and improved administrative guidelines from the municipality.

Keywords:

Detailed Planning Process
Streamlining
Time Consumption
Cost Minimization

Förord

Vägen till att färdigställa detta examensarbete har varit en resa präglad av nyfikenhet och ständigt lärande. Utan det stöd och den vägledning vi har erhållit från vår kompetenta handledare och erfarna yrkesmänniskor hade detta arbete inte varit möjligt. Det är med stor tacksamhet vi reflekterar över den insikt och erfarenhet vi har vunnit genom detta arbete.

Vi vill börja med att uttrycka vår djupa tacksamhet gentemot vår handledare, Radhlinah Aulin, vars kloka råd och stöd har varit ovärderliga under hela vår forskningsresa. Genom sin rika erfarenhet och djupa förståelse för ämnet var Radhlinah Aulin en pålitlig och inspirerande mentor. Vi vill också rikta ett stort tack till Kosay Fayed och Daniel Lindbeck på DetaljplanLeverans, vars deltagande i intervjuer och bidrag med sina idéer och expertis har berikat vår studie. Dessutom tackar vi planarkitekten och handläggaren från en kommun i Sverige som deltog i de projekt vi studerade och som generöst tog sig tid att dela med sig av sina kunskaper och svara på våra frågor. Deras engagemang och insatser har hjälpt oss att fördjupa förståelsen för ämnet och öppnat upp nya perspektiv att utforska.

Genom detta arbete strävar vi efter att bidra till en fördjupad förståelse för de utmaningar och möjligheter som finns inom det område vi har utforskat. Vi hoppas att resultaten av vår forskning ska fungera som en inspirationskälla och en solid grund för framtida studier och utveckling inom ämnet.

Helsingborg, maj 2024

Maryam Abo Taha & Soundos Harba

Innehållsförteckning

| | |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Sammanfattning | 3 |
| Abstract | 5 |
| 1 Inledning | 1 |
| 1.1 Bakgrund | 1 |
| 1.2 Syfte | 2 |
| 1.3 Målformulering | 2 |
| 1.4 Frågeställningar | 2 |
| 1.5 Avgränsningar | 2 |
| 1.6 Disposition | 3 |
| 2 Metod | 4 |
| 2.1 Arbetsprocess | 4 |
| 2.2 Litteraturstudier | 4 |
| 2.3 Dokumentanalys | 5 |
| 2.4 Intervjuer | 5 |
| 2.4.1 Val av respondent | 5 |
| 2.4.2 Val av intervjufrågor | 6 |
| 2.5 Validitet och reliabilitet | 6 |
| 2.6 Metodkritik | 7 |
| 3 Teori | 8 |
| 3.1 Vad är en detaljplaneprocess? | 8 |
| 3.1.1 Översiktsplan | 8 |
| 3.2 Detaljplaneprocessen etappvis | 10 |
| Etapp 1: Begäran om planbesked | 10 |
| Etapp 2: Planuppdrag | 10 |
| Etapp 3: Planprogram..... | 10 |
| Etapp 4: Planförslag..... | 11 |
| Etapp 5: Samråd | 11 |
| Etapp 6: Samrådsredogörelse | 11 |
| Etapp 7: Granskning | 11 |
| Etapp 8: Granskningsutlåtande | 12 |
| Etapp 9: Antagande..... | 12 |
| Etapp 10: Överklagande/överprövning | 13 |
| Etapp 11: Laga kraft..... | 13 |
| 3.3 Detaljplaneprocess – Tidsaspekter | 14 |
| 3.3.1 Tidskrävande faktorer i detaljplaneprocessen | 14 |
| 3.4 Detaljplaneprocess – Kostnadsaspekter | 16 |
| 3.4.1 Kostnadsdrivande faktorer i detaljplaneprocessen | 16 |
| 4 Resultat | 19 |
| 4.1 Dokumentstudie | 19 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1.1 Jämförelse av olika projekt | 19 |
| 4.2 Intervjuer | 21 |
| 4.2.1 Utmaningar och problem i detaljplaneprocessen – för R1 & R2 .. | 21 |
| 4.2.2 Utmaningar och problem i detaljplaneprocessen – för R3 | 22 |
| 4.2.3 Utmaningar och problem i detaljplaneprocessen – för R4 | 23 |
| 4.2.4 Effektivisering och kostnadsminimering – för R1 & R2 | 25 |
| 4.2.5 Effektivisering och kostnadsminimering – för R3 | 27 |
| 4.2.6 Effektivisering och kostnadsminimering – för R4 | 28 |
| 4.2.7 Frågor kopplade till dokumentstudien – för R1 & R2 | 29 |
| 5 Analys och diskussion..... | 31 |
| 5.1 Analys av dokumentstudie..... | 31 |
| 5.2 Analys av intervjuer..... | 31 |
| 5.2.1 Utmaningar och problem i detaljplaneprocess | 31 |
| 5.2.2 Effektivisering och kostnadsminimering..... | 33 |
| 6 Slutsats | 35 |
| 6.1 Problem i detaljplaneprocessen | 35 |
| 6.2 Tids- och kostnadsfaktorer i detaljplaneprocessen..... | 35 |
| 6.3 Tidseffektivisering och kostnadsminimering i detaljplaneprocessen | 35 |
| 6.4 Framtida studier | 36 |
| 7 Referenslista | 37 |
| Bilagor | 40 |

1 Inledning

I följande kapitel introduceras bakgrunden till studien. Därefter presenteras studiens syfte, studiens frågeställningar samt de avgränsningar som gjorts.

1.1 Bakgrund

Detaljplaneprocessen reglerar hur mark och vatten får användas och bebyggas för ett begränsat område. Kommunen och myndigheten ansvarar för denna process för att säkerställa en hållbar utveckling av områdena samt att skydda miljön, kulturarv och andra värden (PBL 2010:900, 2010).

Detaljplaneprocessen innefattar flera steg. En kort förklaring till dem olika stegen enligt Sala kommun (2019) är:

- 1) **Begäran om planbesked:** Där fastighetsägare begär besked om planläggning och avvaktar för kommunens svar.
- 2) **Planuppdrag:** Kommunstyrelsen beslutar om att plan- och utvecklingsenheten ska ta fram ett förslag till detaljplan.
- 3) **Planprogram** (valfritt/ibland fristående steg): Där behovet av tidig undersökning och redovisning av planförslaget i grova drag bedöms.
- 4) **Planförslag:** Detaljplaneförslag tas fram av kommunen och fastighetsägare för att optimera markanvändning.
- 5) **Samråd:** Detaljplaneförslaget skickas ut på samråd där myndigheter, organisationer, fastighetsägare och boende i området kan ta del av det och lämna synpunkter.
- 6) **Samrådsredogörelse:** En redogörelse som sker efter samrådet och sammanställs av kommunen där alla synpunkter bemöts.
- 7) **Granskning:** Det omarbetade planförslaget ställs ut på granskning där allmänheten kan granska det.
- 8) **Granskningsutlåtande:** Kommunen sammanställer inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande.
- 9) **Antagande:** Små justeringar görs efter granskning innan kommunstyrelsen fattar beslut.
- 10) **Överklagande/överprövning:** Detaljplanen kan överklagas och överprövas.
- 11) **Laga kraft:** Planprocessen avslutas med bygglovsansökningar och genomförande om den ej är överklagad.

Alla dessa steg är tidskrävande och kostsamma. Men både kostnaden och tiden varierar beroende på olika faktorer. Exempel på faktorer som kan påverka kostnaden kan vara områdets storlek, planeringens komplexitet samt utredningsarbetet (LT Ingenjörbyrå, 2023). Detta innebär att kostnaderna för detaljplaneprocessen generellt sett kan ligga mellan 100 000 – 500 000 kronor per projekt, men kostnaden kan även bli högre med hänsyn till ovanstående faktorer. Enligt region Gotland (2024) varierar kostnaderna på detaljplaneprocessen beroende på förfarandes nivå (tillvägagångssättet och komplexitet av projektet) där kostnaden kan uppkomma till 1 000 000 kr för ett utökat förfarande med hög svårighetsgrad.

Dessutom är denna process tidskrävande, och tiden beror också på olika faktorer såsom storlek på området och ett eventuellt överklagande. Men generellt sett kan det ta cirka ett till tre år tills dess att detaljplanen vinner laga kraft, alltså till sista steget (LT Ingenjörbyrå, 2023). I en studie som genomförts av Kalbro, Lindgren & Paulsson (2012), har tio

Effektivisering av detaljplaneprocess

fallstudier i olika kommuner i Sverige undersökts, och dessa studier visade att tidsåtgången varierade kraftigt mellan projekten, från några månader upp till sju års tid. I korthet är detaljplaneprocessen viktig för den hållbara samhällsutvecklingen genom att styra markanvändningen och bebyggelsens utveckling på ett sätt som främjar långsiktig hållbarhet. Trots detta möter den hinder såsom tid och kostnader, vilka behöver hanteras för att uppnå den hållbara samhällsutvecklingen. Detta arbete syftar till att undersöka och föreslå lösningar genom att identifiera problem och faktorer inom olika steg av detaljplaneprocessen för att effektivisera processen både tidsmässigt och ekonomiskt.

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att undersöka tids- och kostnadsrelaterade problem som uppstår under de olika stegen i detaljplaneprocessen och att föreslå förbättringsförslag för att effektivisera processen. Dessa förslag strävar efter att bidra till en minskning och optimering av kostnaderna och tiden som förbrukas under processen.

1.3 Målformulering

Målet med detta examensarbete är att utveckla konkreta strategier och åtgärder som kan appliceras för att minska tidsåtgången och kostnaderna i detaljplaneprocessen. Detta ska medföra en mer kostnadseffektiv och tidsbesparande process, vilket i sin tur främjar en mer hållbar och välplanerad utveckling av samhället.

1.4 Frågeställningar

Denna uppsats ska besvara följande frågeställningar:

1. Vilka problem uppstår under de olika stegen i detaljplaneprocessen?
2. Vilka faktorer bidrar till att detaljplaneprocessen tar lång tid och kräver höga kostnader?
3. Hur kan tiden i detaljplaneprocessen effektiviseras och hur kan kostnaderna minimeras?

1.5 Avgränsningar

Detta examensarbete kommer att fokusera på de problem som uppstår under de olika stegen i detaljplaneprocessen kopplade till tidsmässiga och ekonomiska aspekter och på förbättringsförslag för att effektivisera och främja en smidigare och mer kostnadseffektiv detaljplaneprocess. Detta innebär att andra aspekter av detaljplaneprocessen såsom miljö- och juridiska aspekter, kulturarvsskydd och andra regleringsaspekter inte kommer att behandlas i detalj. Studien kommer bara att gälla i Sveriges kommuner. Intervjuer har enbart gjorts med respondenter i Skåne.

1.6 Disposition

Nedan följer en beskrivning av rapportens struktur och vad som presenteras i varje kapitel.

Kapitel 1 – Inledning

I kapitel 1 beskrivs bakgrunden till examensarbetet och problemformuleringen introduceras. Därefter presenteras syftet med uppsatsen, formuleringen av målen, begränsningar och motiveringar.

Kapitel 2 – Metod

Under metoden ges inledningsvis en förklaring till hur information samlats in och en förklaring till hur arbetet utfördes. Därefter beskrivs hur en fallstudie används för att svara på frågeställningar. Slutligen diskuteras trovärdigheten av källorna och tillförlitligheten i analysen av resultaten.

Kapitel 3 – Teori

Kapitel 3 ger en översikt av detaljplaneprocessen, inklusive dess olika steg. Dessutom behandlas tids- och kostnadsaspekter relaterade till processen med utforskning av bidragande faktorer.

Kapitel 4 – Resultat

I kapitel 4 presenteras resultaten från intervjuerna och dokumentstudie med en jämförelse av olika projekt.

Kapitel 5 – Analys och diskussion

Kapitel 5 analyserar resultaten från intervjuerna och dokumentstudien, där faktorer och åtgärder avseende både tid och kostnader diskuteras.

Kapitel 6 – Slutsats

I slutsatsen besvaras först frågeställningarna och resultatet sammanfattas. Efter detta genomförs en reflektion och granskning av de använda metoderna samt deras bidrag till att besvara frågeställningarna. Slutligen utforskas vilka framtida studier som kan inspireras av resultaten.

Referenser

En lista över samtliga använda källor under arbetets gång presenteras.

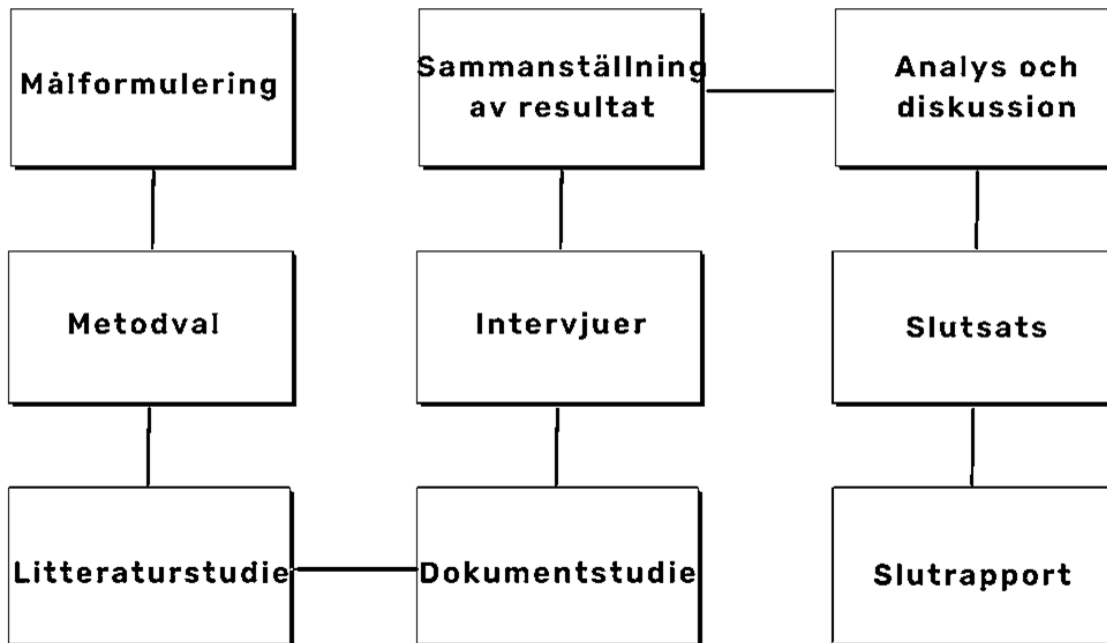
Bilagor

Relevant material som inte redovisas löpande i rapporten på grund av utrymmesbegränsningar.

2 Metod

Här presenteras vilka metoder som används för att besvara frågeställningarna. Beskrivning och motivering av arbetsgången genomförs för varje metod.

ARBETSGÅNG



Figur 1: Illustration av projektets arbetsgång

2.1 Arbetsprocess

I figur 1 ovan visas en schematisk översikt över arbetsgången, alltså hur arbetet planerats och utförts för att besvara studiens frågeställningar. Först utarbetades ett måldokument som inkluderar ett titelförslag, formulering och bakgrund till frågeställningarna, arbetets syfte och mål samt avgränsningar och metodik för hur arbetet är tänkt att genomföras och resurser som kan behövas. Därefter bestämdes metodvalen som inleddes med en litteraturstudie följt av dokumentstudie och sedan intervjuer med experter inom ämnet. Efter detta sammanställdes resultaten från metodvalen som sedan analyserades och diskuterades. Slutligen presenterades slutsatserna där frågeställningar besvarades.

2.2 Litteraturstudier

Enligt Patel & Davidson (2011) är litteraturstudien en vedertagen arbetsmetodik som görs för att identifiera och utforska kunskaper inom området och bestämma exakt vad som ska undersökas. Detta gör det möjligt att hitta centrala aspekter som är relevanta inom problemområdet och därefter genom en stegvis process definiera avgränsningarna. Litteraturstudien används främst för att besvara en del av frågeställningarna ett "Vilka problem som uppstår under de olika stegen i detaljplaneprocessen?" och två "Vilka faktorer som bidrar till att detaljplaneprocessen tar lång tid och kräver höga kostnader?"

För att fördjupa förståelsen och granska tidigare forskning om ämnet har en sökning efter liknande artiklar genomförts i sökmotorerna LUB och Google Scholar och via Google där det inhämtade materialet har inkluderat rapporter, avhandlingar, artiklar samt föreskrifter från myndighet och officiella dokument. Nyckelord som har använts inkluderar "detaljplaneprocess, detaljplan, effektivisering av detaljplan och tidsåtgång för detaljplan".

2.3 Dokumentanalys

Enligt Berg (2003) är dokumentanalys en metod som används för att effektivt erhålla offentlig information. Genom att jämföra och relatera olika delar av ett dokument kan man upptäcka både konsistenser och eventuella inkonsistenser. Syftet med dokumentanalysen är inte enbart att identifiera vad som står i ett dokument utan också att tolka underliggande innebörder. Denna metod möjliggör även jämförelser mellan dokument oavsett deras hierarkiska nivå. Det huvudsakliga målet med dokumentanalysen är att samla information för detaljplaneprocessen från två olika projekt och presentera deras huvudsakliga aspekter avseende tid och kostnad på ett överskådligt sätt för att få en enklare överblick.

Dokumentanalysen genomförs för att få mer fördjupade och utförliga svar på de två första frågeställningarna. Underlaget tillhandahålls av företaget DetaljplanLeverans AB som grundades 2022 och specialiserar sig på att effektivisera detaljplaneprocesser för fastighetsaktörer genom att erbjuda snabbare och mer kostnadseffektiva lösningar.

Företaget tillhandahåller dokumentation för två projekt, som inkluderar en omfattande beskrivning av varje projekt samt en preliminär tidsplan och kostnadskalkyl för olika skeden i processen. Därefter kommer intervjuerna att komplettera dokumentstudien och från dokumentstudien kommer intervjufrågor att utformas.

2.4 Intervjuer

2.4.1 Val av respondent

Vårt urval av respondenter sammanfattat i tabell 1 nedan grundades på deras relevanta roller och expertis inom detaljplanering, särskilt med avseende på de två projekten som dokumentstudien behandlade. Deras perspektiv och erfarenheter är värdefulla för att kunna besvara våra frågeställningar. Respondenterna valdes med olika bakgrunder och roller inom detaljplaneringsprocessen för att ge en bred förståelse av ämnet och inkludera olika perspektiv.

Intervjuformatet varierade beroende på respondentens tillgänglighet. Vi genomförde personliga semistrukturerade intervjuer med VD:n för DetaljplanLeverans AB samt med projektledaren från samma företag. Mejlintervjuer genomfördes med arkitekten och handläggaren från kommunen.

Under personliga intervjuerna antecknade vi aktivt och transkriberade dessa anteckningar samma dag för att säkerställa att informationen var noggrann och exakt. Denna omedelbara bearbetning hjälpte oss att effektivt formulera respondenternas svar i vår rapport, vilket minimerade risken för informationsförlust och säkerställde att de insamlade data korrekt återspeglade respondenternas perspektiv.

För mejlintervjuerna skickades frågor till respondenterna och vi mottog deras skriftliga svar. Denna metod garanterade att svaren dokumenterades exakt och direkt.

Effektivisering av detaljplaneprocess

Datum för varje intervju dokumenterades i tabell 1 nedan för att tydligt visa när data samlades in och för att ge en tidsram för studiens genomförande.

Tabell 1: Respondenter

| Respondent | Arbetsposition | Intervjuformat | Datum | Tid |
|------------|---------------------------------------|--------------------|------------|---------------|
| R1 | VD av DetaljplanLeverans AB | Personlig intervju | 2024-04-29 | 10:05 - 10:40 |
| R2 | Projektledare i DetaljplanLeverans AB | Personlig intervju | 2024-04-29 | 10:50-11:35 |
| R3 | Planarkitekt | Mejlintervju | 2024-05-01 | - |
| R4 | Handläggaren från en kommun i Skåne | Mejlintervju | 2024-05-03 | - |

2.4.2 Val av intervjufrågor

För att säkerställa att intervjuerna skulle vara välstrukturerade och fokuserade på specifika aspekter samt inriktade på att besvara våra frågeställningar utformade vi noggrant frågorna under arbetet med dokumentstudien för att erhålla ett öppet och personligt svar från varje respondent. Dessa intervjuer kommer i sin tur att komplettera dokumentstudien. För att effektivt styra intervjun och säkerställa att vi får relevant information från respondenterna har vi identifierat specifika frågor anpassade till deras arbetsroller och expertis inom detaljplanering. Intervjufrågor presenteras i bilaga 1.

Utöver de grundläggande frågorna har vi inkluderat följdfrågor till personliga intervjuer baserat på respondenternas svar för att möjliggöra en mer djupgående diskussion. Dessa följdfrågor syftar till att analysera ämnet ytterligare och få fram mer detaljerade perspektiv från respondenterna. Dock begränsade mejlintervjuerna möjligheten till följdfrågor.

2.5 Validitet och reliabilitet

Enligt Bell (2006) är reliabilitet och validitet centrala inom forskningsmetodik för att säkerställa att datainsamlingen är pålitlig och giltig. Att fastställa validitet kan vara utmanande och kräver olika metoder. Trots att hög reliabilitet är viktigt för validitet garanterar det inte automatiskt att mätningen är giltig. För att uppnå hög reliabilitet skriver Eliasson (2013) att det är viktigt att korrekt förstå informationen som hämtas från källorna vilket säkerställer att informationen tolkas på ett enhetligt sätt och därigenom blir pålitlig. Å andra sidan skriver Eliasson (2013) att hög validitet uppnås genom att först och främst noggrant utforma frågeställningarna och definiera vad som ska undersökas. När resultaten av studien svarar på det som eftersöks bidrar det till att säkerställa hög validitet. Det är även av yttersta vikt att kontrollera giltigheten hos den insamlade informationen för att förbättra studiens trovärdighet.

I vår studie har vi noggrant formulerat intervjufrågorna för att säkerställa tydliga svar på våra frågeställningar och uppnå det som eftersöks. Dessutom är respondenterna experter inom detaljplanering och deras svar baseras på deras erfarenheter från tidigare projekt. Likaså samlades materialet för vår dokumentstudie in från ett erkänt svenskt företag och denna information ansågs vara tillförlitlig. För att ytterligare säkerställa tillförlitligheten använde vi flera olika källor för varje område i vår teoridel. På detta sätt uppnår vi både hög reliabilitet och validitet.

2.6 Metodkritik

Intervjuerna genomfördes med noggrant utvalda respondenter baserat på deras specifika roller och expertis inom detaljplanering. Syftet var att samla in insikter och data som skulle ge svar på våra frågeställningar. Det är dock viktigt att notera att det valda urvalet av respondenter kan begränsa generaliserbarheten av våra resultat till andra delar av Sverige. Detta innebär att de insikter och resultat vi erhöll från intervjuerna kanske inte kan appliceras på andra regioner eller företag inom samma bransch, särskilt med tanke på de varierande förhållandena från fall till fall. För att minska denna risk utformades intervjufrågorna omsorgsfullt och vi höll en konsekvent intervjuteknik genom hela processen.

Intervjuerna gav respondenterna möjlighet att uttrycka sina åsikter och tankar på ett detaljerat sätt. Flexibiliteten i intervjun tillät följdfrågor i personliga intervjuer men inte i mejlintervjuer. Trots att intervjuerna var strukturerade på ett effektivt sätt och frågorna anpassades till respondenternas roll och bakgrund inom branschen kan det finnas variationer i tolkningen av frågorna och därigenom svaren. Trots dessa begränsningar är vi övertygade om att intervjuerna har bidragit med värdefulla insikter och data för att besvara våra forskningsfrågor.

Dokumentanalysen användes för att ge en mer objektiv indikation på vissa aspekter av planeringsprocessen. Det är viktigt att notera att den dokumentation som användes endast representerar ett enskilt företagsinternt perspektiv och därmed kan vara begränsad till den specifika kontexten. Dessutom befann sig de analyserade projekten i samma kommun, vilket innebär att resultaten kanske inte kan generaliseras till andra kommuner i Sverige.

3 Teori

I det följande kapitlet kommer en beskrivning av detaljplaneprocessen med dess olika steg att presenteras, tillsammans med identifierade tids- och kostnadsdrivande faktorer.

3.1 Vad är en detaljplaneprocess?

Detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) är en central del av samhällsutvecklingen och utgör en reglerande ram för vatten- och markområdets användning, byggnadsverk och bebyggelse inom en kommun. Enligt 4 kap. PBL kan kommunen reglera markanvändningen genom antingen områdesbestämmelser eller detaljplaner. I PBL (2010:900) definieras detaljplanen som ett verktyg som används för att reglera och pröva lämpligheten för bebyggelse och byggnadsverk i ett specifikt område. Processen innefattar olika steg som syftar till att säkerställa en sammanhängande och välbalanserad utveckling både med hänsyn till den fysiska miljön och samhällets behov.

Enligt PBL (2010:900) krävs det att kommunen med en detaljplan prövar områden för:

1. ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk.
2. befintlig bebyggelse som ska bevaras eller förändras.
3. åtgärder som kräver bygglov och kan medföra avsevärd miljöpåverkan.
4. nya byggnadsverk som inte är vindkraftverk och kan ha stor inverkan på omgivningen eller om det finns stor efterfrågan på området för bebyggande.
5. åtgärder som kräver bygglov vid nyetablering av verksamheter som innefattas av specifika lagar, som åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Detaljplanen ska också innehålla bestämmelser om bland annat markreservat, allmänna platser, markytans utformning, bebyggandets användning och omfattning, skydd mot störningar, placering, samt parkering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter. Dessutom ska planen ange en genomförandetid som säkerställer en ändamålsenlig och samordnad utveckling. Genom att reglera och styra markanvändningen på detta sätt bidrar detaljplaneprocessen till samhällsutvecklingen genom att främja en välplanerad och hållbar tillväxt som tar hänsyn till både nuvarande och framtida behov och förutsättningar.

3.1.1 Översiktsplan

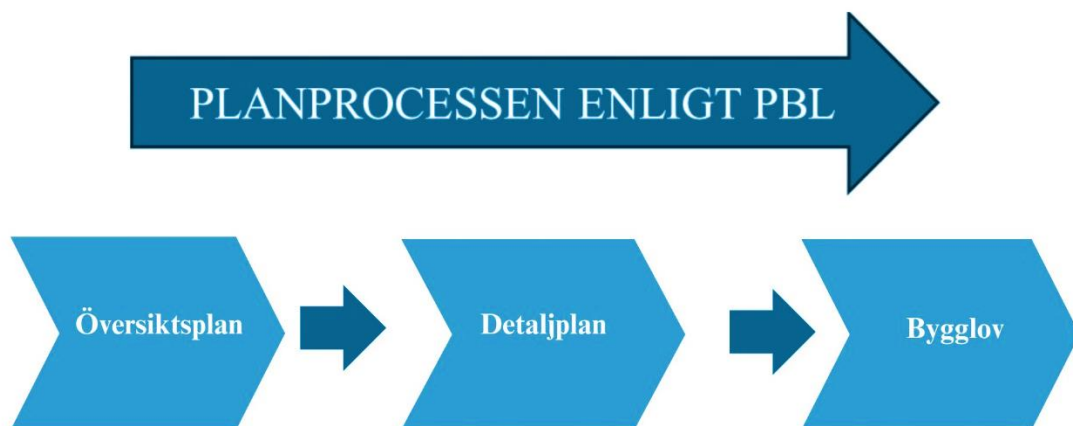
Enligt Boverket (2024) utgör översiktsplanen en central del av den fysiska planeringen i varje kommun och är avsedd att ge handledning för långsiktig utveckling och användning av vatten- och markområden samt den byggda miljön. Enligt gällande lagstiftning ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som innefattar hela kommunen och som inte är juridiskt bindande i sig och inte heller kan överklagas. Dessutom påpekar Boverket (2024) att en översiktsplan ska kunna förstås och användas av många olika aktörer, både av privatpersoner och av professionella användare. Kommunens ställningstaganden, som innefattar de officiella positioner och beslut i planen, ska tydligt framgå av planen för att öka förståelsen för kommunens bedömningar och förenkla tillämpningen av planen. Boverket (2024) hävdar att kommunen ska redovisa planens huvudsakliga konsekvenser och att det är tillåtet att redogöra för en del av kommunen med en annan detaljnivå än resten av kommunen i planen, även om detta inte innebär en ändring av översiktsplanen. En översiktsplan ska enligt PBL (2010:900) redogöra för förhållanden av väsentlig betydelse för beslut enligt riksintressen och allmänna intressen. Översiktsplanen ska också ange hur

Effektivisering av detaljplaneprocess

kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder samt hur den planeras att samordnas med regionala och nationella mål för hållbar utveckling.

För att ta fram en översiktsplan framgår det av PBL (2010:900) att kommunen ska upprätta olika förslag i samråd med berörda parter såsom regionen, länsstyrelsen och andra berörda kommuner samt granska förslaget. Under samrådet ska kommunen redovisa förslagets innebörd, orsaken bakom förslaget, dess konsekvenser och det underlag som ligger till grund för förslaget. Granskningen av förslaget innebär att det hålls tillgängligt för allmänheten under en speciell tid, varpå länsstyrelsen lämnar ett granskningsyttrande över planförslaget. Efter granskning och eventuella förändringar kan översiktsplanen antas av kommunfullmäktige. Därefter ska planen och tillhörande dokument överlämnas till berörda myndigheter och hållas tillgänglig för allmänheten. I enlighet med PBL (2010:900) är översiktsplanen aktuell tills kommunen antar en ny planeringsstrategi, vilket behöver ske senast 24 månader efter ett ordinarie val. Denna strategi ska bedöma översiktsplanens aktualitet och ta ställning till ändrade planeringsförutsättningar och även kommunens fortsatta arbete med översiktsplaneringen.

Ekologen Christensen (2015) från Naturskyddsföreningen sammanfattar planprocessen som en hierarkisk struktur enligt figur 2, där varje steg innebär en gradvis fördjupning av planerna för bebyggelse och markanvändning. Den övergripande planprocessen inleds med översiktsplanen som visar kommunens visioner på vatten- och markanvändning. Trots att översiktsplanen inte är bindande utgör den en viktig vägledning för det fortsatta planarbetet. Därefter följer detaljplanen som utgör en mer detaljerad och bindande reglering av mark- och vattenanvändning inom specifika områden. Detta bindande dokument inkluderar detaljerande föreskrifter för bland annat fastställande av fastighetsgränser och utformningen på bebyggelsen. Slutligen krävs bygglov för att genomföra specifika byggnadsprojekt enligt detaljplanen. Detta innebär att markägaren får tillstånd att uppföra en byggnad enligt de föreskrifter och regler som bestämdes i detaljplanen.



Figur 2: Hierarki av planprocessen – Inspirerad av: (Christensen, 2015)

3.2 Detaljplaneprocessen etappvis

Detaljplaneprocessen omfattar flera etapper, vilket illustreras i figur 3. Nedan följer en utförlig förklaring av varje etapp:



Figur 3: Detaljplaneprocessen- etappvis

Etapp 1: Begäran om planbesked

Efter diskussionen med Plan- och utvecklingsenheten framställer fastighetsägaren eller exploatören en begäran om planbesked (Sala kommun, 2019). Lunds Kommun (2024) nämner att en begäran om planbesked är ett steg i planeringsprocessen för att vidta åtgärder som kräver upprättande, ändring eller upphävande av en detaljplan. Enligt 5 kap. 3 § PBL (2010:900) måste en begäran om planbesked vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga syftet med den avsedda åtgärden samt en karta som tydligt visar det berörda området. Det är dock viktigt att notera att ett positivt besked om att påbörja planläggning inte garanterar att planarbetet kommer att leda till antagande av detaljplanen (Lunds Kommun, 2024).

Etapp 2: Planuppdrag

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutar att ge plan- och utvecklingsenheten i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan. Detta sker i samband med ett positivt planbesked (Sala kommun, 2019).

Etapp 3: Planprogram

Sala kommun (2019) förklarar planprogrammet som ett valfritt steg i detaljplaneprocess där samlas och anges synpunkterna och målen inför den fortsatta planeringen för att sedan redovisas som ett förslag i ett programsamråd. Enligt Lund kommun (2024) utarbetas planprogrammet vanligtvis för att ge en övergripande bedömning av omständigheter i ett större område. Lunds kommun förtydligar att den bedömningen omfattar en bred översikt av planerad bebyggelse, vägnät och grönområden. Därefter godkänns det av byggnadsnämnden och används som grund för att utveckla flera detaljplaner. I enlighet med Regeringskansliet (2015) ska planprogrammet fungera som ett underlag för diskussionen mellan kommunen och olika intressenter inför fortsatt planläggning, där innehållet av

programmet bör vara vägledande. Detta innebär att det inte är lämpligt att fastställa specifika lösningar i detta skede.

Etapp 4: Planförslag

Sala Kommun (2019) framhäver på sin hemsida att kommunen samarbetar med fastighetsägaren/exploatören för att utforma ett planförslag. Syftet med planförslaget är att säkerställa optimal användning av vatten- och markområden genom att väga samman flera olika intressen och ta hänsyn till helhetsperspektivet. Enligt §23 i Regeringskansliet (2015): *”Innan detaljplanen antas, skall kommunen ställa ut planförslaget under minst tre veckor. Den som vill lämna synpunkter på förslaget skall göra detta skriftligen under utställningstiden.”*

Etapp 5: Samråd

När ett förslag till detaljplan upprättas skickas det för samråd (Lunds Kommun, 2024). Sala Kommun (2019) nämner i sin hemsida att under samrådsperioden ges myndigheter, organisationer och andra remissinstanser, fastighetsägare samt de som bor i närheten eller inom planområdet möjlighet att ta del av planförslaget. Därefter hålls oftast ett samrådsmöte där planförslaget presenteras. Under detta möte får deltagarna möjlighet att ställa frågor och diskutera planförslaget. Syftet med samrådsprocessen är att skapa en så grundlig och välgrundad beslutsgrund som möjligt samtidigt som den ges insyn och möjlighet till påverkan. Under samrådet är det kommunens ansvar att redovisa förslagets innebörd, de bakomliggande motiven, dess konsekvenser samt det planeringsunderlag som har relevans från nationell, regional, mellankommunal eller annan synvinkel (PBL 2010:900, 2010). Lunds Kommun (2024) framhåller att synpunkterna ska skickas skriftligt till kommunen för att de ska räknas som formella yttranden. Efter samrådet behandlas förslaget till detaljplan bland annat med hänsyn till de yttranden som kommit in under samrådet.

Etapp 6: Samrådsredogörelse

Enligt PBL (2010:900) ska resultaten från samrådet sammanfattas i en samrådsredogörelse av kommunen där det ska finnas tillgängligt tillsammans med planförslaget. Boverket (2023) nämner att synpunkterna som har inkommit under samrådet ska presenteras i en samrådsredogörelse vid hantering av ett förslag till detaljplan med utökat förfarande. I denna redogörelse bemöter och kommenterar kommunen de framförda synpunkterna. Däremot är kommunen inte skyldig att producera en samrådsredogörelse i ett standardförfarande. PBL (2010:900) framhäver att denna samrådsredogörelse ska följa med planförslaget och utgöra en viktig del av dokumentationen. Dessutom betonar Sala kommun (2019) att den samrådsredogörelsen används som grund för att eventuellt justera förslaget inför granskningen.

Etapp 7: Granskning

Ett omarbetat planförslag presenteras för allmänheten en andra gång genom granskning. Där påpekar Lunds kommun (2024) på deras hemsida att förslaget ska hållas tillgängligt för alla som vill granska det under granskningstiden.

Under granskningstiden ska kommunen enligt Boverket (2023) tillhandahålla följande granskningshandlingar för allmänheten:

- planförslaget

- planbeskrivning
- grundkartor
- fastighetsförteckning
- eventuellt planprogram
- övrigt planeringsunderlag som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget, såsom dokument och kartor som rör vatten och avlopp, samt utredningar om kulturmiljö, trafik, buller, med mera
- eventuell samrådsredogörelse, om en sådan har sammanställts

Syftet med granskningen är enligt Boverket (2023) att redovisa det bearbetade planförslaget som kommunen avser att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Av PBL (2010:900) framgår det att eventuella synpunkter ska framföras senast under den så kallade granskningstiden, därefter finns det ingen rätt att överklaga beslutet. Ifall planförslaget genomgår betydande förändringar efter granskningstiden måste kommunen granska förslaget igen.

Ettapp 8: Granskningsutlåtande

Enligt Boverket (2023) ska kommunen dokumentera de skriftliga synpunkterna i ett granskningsutlåtande efter granskningen. Utlåtandet bör innehålla kommunens ställningstaganden och eventuella förslag till förändringar med anledning av de inkomna synpunkterna. Om kommunen inte har beaktat vissa synpunkter måste det motiveras tydligt i utlåtandet. Dessutom nämner Boverket (2023) att granskningsutlåtandet måste ge information om hur allmänheten har haft möjlighet att delta i planprocessen, som annonsering i lokaltidningar, anslag på platsen för planen, genomförda samrådsmöten och allmänhetens engagemang vid sådana tillfällen.

Ettapp 9: Antagande

En detaljplan kan antas om marken bedöms vara lämplig för de ändamål som planen reglerar (Boverket, 2023). Regeringskansliet (2015) påpekar att förslaget kan bearbetas ytterligare en gång efter granskning baserat på de synpunkter som framförts under granskningstiden. Därefter överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för beslut om antagande. Vissa planförslag av mindre vikt kan även delegeras till byggnadsnämnden eller kommunstyrelsen. Dessutom nämns det i Regeringskansliet (2015) att det skiljer sig från kommun till kommun. I vissa kommuner är det å ena sidan kommunfullmäktige som antar de flesta detaljplanerna, medan det å andra sidan nästan uteslutande är byggnadsnämnden som antar sådana i andra kommuner.

Innan ett detaljplaneförslag antas betonar Boverket (2023) att kommunen måste bedöma om det kan leda till skada för fastighetsägare. Om planen inkluderar rivningsförbud eller skydd av värdefulla platser kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning eller inlösen, inklusive de speciella nyttjanderättigheter som servitut. När fullmäktige eller byggnadsnämnden fattar beslut att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan krävs det i enlighet med Boverket (2023) att beslutet innehåller de huvudsakliga motiveringarna och skälen bakom det. Dessutom framhäver Boverket (2023) att kommunen ska skicka ett meddelande om antagandet till berörda myndigheter och parter inom en dag efter anslaget av det justerade protokollet som inkluderar antagandebeslutet. Berörda myndigheter kan inkludera länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, andra kommuner och även regionen vid regionplanering. Parter såsom sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar ska också informeras, förutsatt att de har

lämnat skriftliga synpunkter under granskningstiden som inte har uppfyllts eller om planförslaget förändrats efter granskningstiden och beslutet går emot deras intressen. Boverket (2023) förklarar innehållet av meddelandet som ska skickas till berörda parter, där meddelandet bör inkludera ett protokollsutdrag som beskriver beslutet att anta detaljplanen samt information om hur beslutet kan överklagas. Om granskningsutlåtandet inte tidigare har överlämnats till länsstyrelsen under processens gång bör det kompletteras i meddelandet till dem.

Etapp 10: Överklagande/överprövning

Efter antagande av detaljplanen påpekar Sala kommun (2019) att eventuella överklaganden först kan behandlas av Mark- och miljödomstolen. Om överklagande inte leder till efterlängtat resultat kan domen överklagas vidare till mark- och miljööverdomstolen, men för detta krävs ett prövningstillstånd, noterar Sala kommun (2019). Slutligen kan en dom överklagas hos Högsta domstolen, den högsta instansen för överklaganden av detaljplaner. För att ha rätt att överklaga bör man vara en berörd part av detaljplanen och ha presenterat skriftliga synpunkter under granskningstiden som inte har blivit tillgodosedda av kommunen. Sala kommun (2019) belyser att överklagandetiden är tre veckor från det att kommunen tillkännagivit beslutet på sin anslagstavla.

Det finns två typer av överklaganden som nämns av Boverket (2023) när det gäller detaljplaner eller områdesbestämmelser. Den första typen är överklagande till Mark- och miljödomstolen, vilket är en prövning av om beslutet strider mot rättsregler eller omständigheter enligt den klagande. Beslutet kan överklagas till Mark- och miljödomstolen, förutsatt att den klagande har varit berörd och har lämnat skriftliga synpunkter som inte har beaktats. Den andra typen är en laglighetsprövning av beslutets tillkomst. Boverket (2023) framhäver också att beslutet kan överklagas enligt laglighetsprövningsförfarandet i enlighet med kommunallagen, oavsett om det gäller en beslutad delegering eller att inte anta, ändra eller upphäva detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Etapp 11: Laga kraft

Enligt Boverket (2023) är laga kraft en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut från en domstol eller myndighet inte längre kan överklagas. En detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet om antagande av planen har offentliggjorts på kommunens anslagstavla. Beslutet att anta detaljplanen blir slutlig när överklagandeperioden löper ut och länsstyrelsen inte överprövar planen, oftast tre veckor efter kommunens tillkännagivande på anslagstavlan. Om beslutet överklagas eller överprövas av länsstyrelsen, får det inte laga i kraft förrän dessa ärenden är avslutade och planen inte upphävs. Det betyder att detaljplanen får laga kraft när överklagandemöjligheterna är uttömda och ärendena är avgjorda. På sin hemsida hänvisar Boverket (2023) att domstolen vid ett eventuellt överklagande delvis kan tillåta genomförande av planen för de delar som inte är omstridda, med datumet för detta antecknat på planhandlingarna.

I samband med att en antagen detaljplan får laga kraft har kommunen enligt Boverket (2023) följande skyldigheter:

1. datera då planen fick laga kraft på planhandlingarna.
2. skicka planen inom två veckor och tillhörande dokument till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten.

3. meddela de fastighetsägare som har rätt till ersättning genom ett skriftligt meddelande eller en kungörelse.

Kommunen kan också välja att skicka planen till andra berörda parter utöver ovanstående meddelanden om att detaljplanen har fått laga kraft (Boverket, 2023).

3.3 Detaljplaneprocess – Tidsaspekter

Enligt Boklund (2011) varierar tidsåtgång för olika projekt betydligt, från några månader till flera år. Det finns flera olika faktorer som påverkar tidsåtgången, bland annat om planprogram upprättas eller ej samt eventuella överklaganden.

3.3.1 Tidskrävande faktorer i detaljplaneprocessen

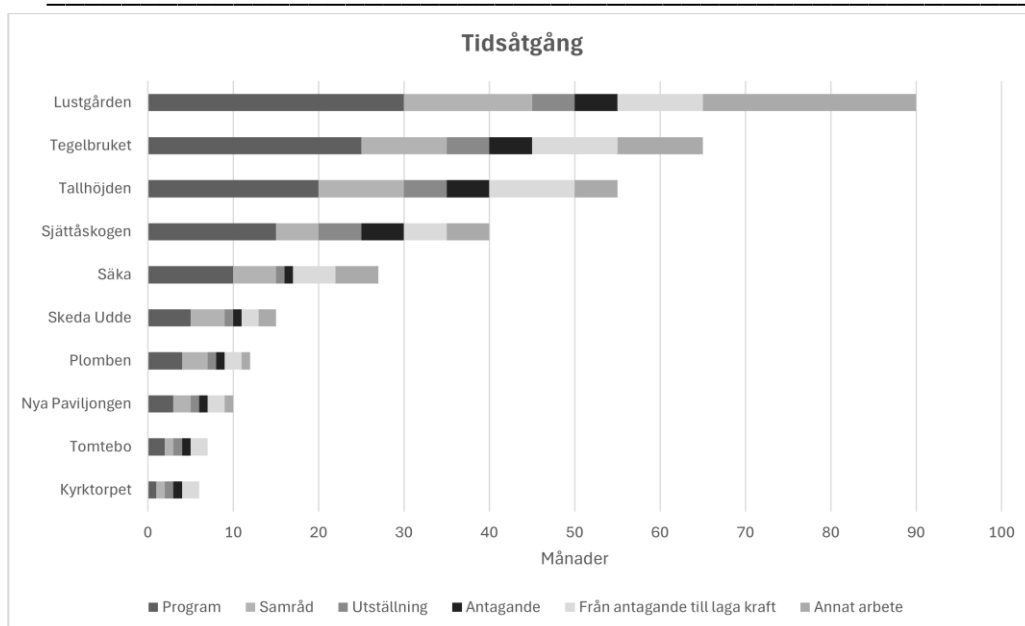
I en fallstudie av 10 detaljplaner, genomförd av Boklund (2011), analyseras planprocesserna för dessa detaljplaner och deras tidsåtgång från start till laga kraft. Studien syftar till att utforska om vissa delar av processen tar längre tid samt att granska vilka dokument som har upprättats. Boklund (2011) har valt detaljplanerna från olika delar av Sverige för att ge en mer omfattande bild. I vissa fall har författaren behövt göra egna antaganden om datum för olika skeden eftersom de inte hade möjlighet att fastställa datum enbart genom dokumentgranskning. Studien inleder med en genomgång av lagstiftningen kring plan- och byggprocessen, som i sin tur ligger till grund för analysen av detaljplanerna. Efter det följer en noggrann undersökning av alla 10 detaljplaner där varje steg i planprocessen beskrivs djupgående.

I studien presenterar Boklund (2011) faktorerna som påverkar tidsåtgången i detaljplaneprocess. Dessa kan sammanfattas enligt följande:

- klarhet och omfattning av området: Ju mer tydligt och begränsat ett område är, desto snabbare kan målet uppnås. Kortfattade och specifika områden kräver mindre tid för planläggning och genomförande.
- typ av planförfarande: Enkla planförfaranden tar mindre tid jämfört med utökade förfaranden.
- starttid för detaljplanarbetet: Om detaljplanarbetet påbörjas omedelbart efter att ansökan om planläggning har lämnats in, kan processen förkortas betydligt.
- områdets läge: Områden som ligger närmare och är tätare bebyggda tar generellt längre tid att planlägga och genomföra.
- övriga faktorer: Faktorer som lågkonjunktur, formella fel och motstridiga intressen kan alla bidra till förlängd tid för planprocessen.
- överklaganden: Om detaljplanen överklagas förlängs processen avsevärt, då överklaganden tar tid att behandla och avgöra.

I fallstudien har Boklund (2011) dessutom sammanställt tidsåtgången för olika skeden av de tio detaljplanerna i en figur, se figur 4. I figuren illustreras en variation i tidsåtgången mellan olika projekt. Vidare framgår det att varje skede tar olika lång tid i olika projekt.

Effektivisering av detaljplaneprocess



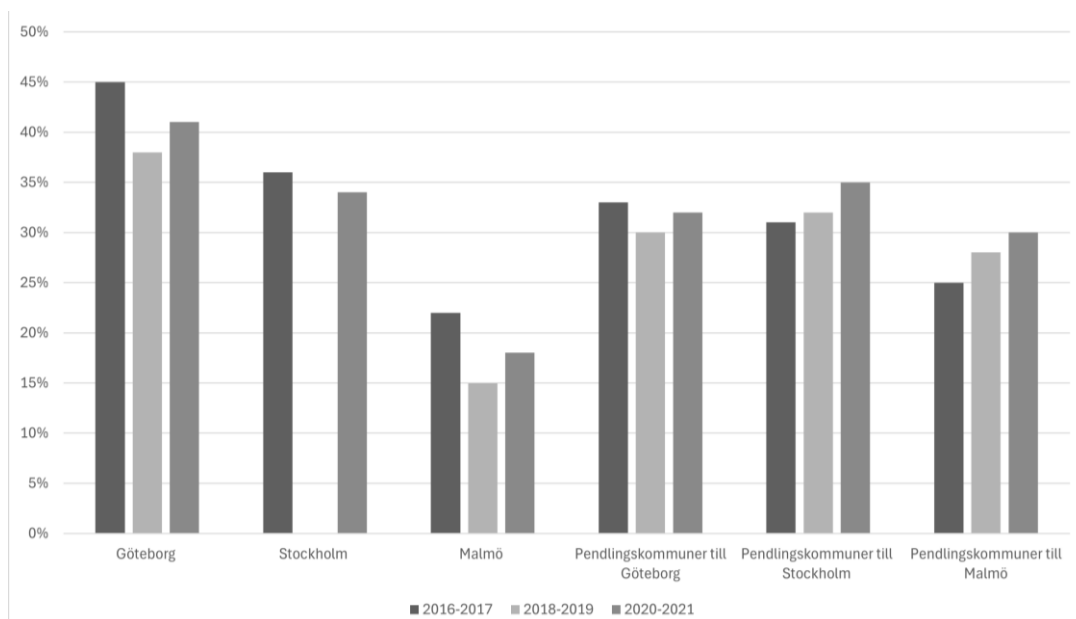
Figur 4: Tidsåtgången för de olika skeden i processen – Inspirerad av: (Boklund, 2011)

På Borås kommunhemsida skriver Exner (2024) att en enkel detaljplan med minimalt behov av utredningar tar ungefär 1,5 år från start till godkännande. Vid överklaganden kan det ta minst sex månader eller längre innan planen får laga i kraft. Mer komplexa detaljplaner tar vanligtvis mellan två och fyra år att färdigställa. Ibland kan planarbetet ta ännu längre tid på grund av behovet av att klargöra andra frågor, såsom planeringen av en ny järnväg.

Sveriges kommuner och regioner (SKR) (2020) utför så kallade ”öppna jämförelser” för detaljplanområdet som avser olika tidsperioder. Ett av de områden som behandlas i dessa öppna jämförelser inom detaljplaneområdet är tidsåtgången för detaljplaneprocessen. Resultatet av öppna jämförelser från SKR (2020) visar att handläggningstiderna från planuppdrag till antagande under period 2018–2019 ökade i en del kommuner, medan ett antal kommuner klarar av att slutföra processen inom ett år. Landsbygdskommuner har generellt kortare handläggningstider, medan pendlingskommuner nära storstäder upplever längre handläggningstider, trots hög exploatering och komplicerade planeringssituationer. Trots detta beviljar dessa pendlingskommuner många bygglov och har en hög planberedskap. Utifrån dessa öppna jämförelser avser SKR (2020) att överklagande spelar stor roll i tidsåtgången för detaljplaneprocessen. Handläggningstiden för dessa överklagade detaljplaner hos landets mark- och miljödomstolar sträcker sig i genomsnitt till 5,3 månader för de ärenden som avgjordes under 2018, det vill säga 23 veckor. Handläggningstiderna avskiljer sig tydligt mellan olika domstolar. Östersunds Mark- och miljödomstol hade den längsta handläggningstiden med ett genomsnitt på över 40 veckor, medan Växjö Mark- och miljödomstol hade den kortaste med i genomsnitt 18 veckor (SKL, 2020). I en rapport framtagen av Evidens (2023) på uppdrag av SKR kan det noteras att var fjärde detaljplan i Sverige överklagades under perioden 2016–2021. Av dessa överklaganden rörde en betydande andel bostäder, där ungefär 50 procent av bostäderna överklagades under planeringsprocessen. Endast 12 procent av överklagandena resulterade i någon form av ändring av detaljplanen. Överklagandefrekvensen varierar mycket tydligt mellan olika kommuner. Generellt sett hade de tre största städerna och deras omgivande pendlingskommuner högre överklagandefrekvenser jämfört med andra kommungrupper,

Effektivisering av detaljplaneprocess

med en relativ skillnad på 80 procent (Evidens, 2023). Dessutom har Evidens (2023) i sin rapport sammanställt andel överklagade detaljplaner för de tre största kommuner med omgivande pendlingskommuner 2016–2021, vilket redovisas i figur 5. Det framgår av figuren att Göteborg hade den största andelen överklagade detaljplaner, där mellan 40–50% av detaljplaner överklagades från 2016 till 2021. Trots att uppgifterna saknas för Stockholm under 2018–2019 hamnar den näst högst efter Göteborg. Därefter följer pendlingskommuner till Göteborg och Malmö med relativt hög andel överklagade detaljplaner, särskilt under de senaste åren. Malmö hade dock den lägsta andelen överklagade detaljplaner som låg under 20% under perioden 2016 till 2021.



Figur 5: Andel överklagade detaljplaner - inspirerad av:(Evidens, 2023)

3.4 Detaljplaneprocess – Kostnadsaspekter

3.4.1 Kostnadsdrivande faktorer i detaljplaneprocessen

Steimert (2023) beskriver i sin studie att tiden utgör en viktig aspekt som i sin tur har en stor inverkan på kostnaderna för detaljplaneprocessen, vilket kompletterar andra relevanta faktorer. Därför påpekar Steimert tidens särskilda betydelse, där det tillkommer situationer då tidens betydelse överträffar till och med utformningen av detaljplanen.

Kostnaden på detaljplaneprocess beror på flera olika faktorer. LT Ingenjörbyrå (2023) redovisar de främsta faktorerna:

- områdets storlek: Ju större områden är, desto mer arbete och resurser det krävs. Detta leder till högre kostnader för detaljplaneprocessen.
- komplexitet av planeringen: Kostnaderna påverkas negativt ifall det finns speciella utmaningar eller specifika krav för området.
- utredningsarbete: Ju mer utredningsarbete, desto högre kostnader för detaljplaneprocess, såsom miljökonsekvensbeskrivningar.

Mattisson (2013) nämner i sin studie att utredningsarbete är en av de mest betydande kostnadskrävande faktorer för detaljplaneprocessen. Utredningar kan vara både resurs- och tidskrävande, vilket resulterar i en ökning av de totala kostnaderna för detaljplaneprocessen.

Effektivisering av detaljplaneprocess

SKR (2024) avser att antalet utredningar varierar i varje enskild detaljplan, från ingen utredning alls till ett trettiotal. Varje utredning kostar både tid och pengar, vilket ökar komplexiteten och belastningen på detaljplaneprocessen ytterligare. Dessutom har SKR (2024) undersökt 214 detaljplaner där det fanns totalt 1455 utredningar, vilket innebär att det sker genomsnitt 6,8 utredningar per detaljplan. Av de 1 455 utredningar i de 214 detaljplanerna är över 30% relaterade till natur, miljö, klimat och vatten, såsom miljökonsekvensbeskrivning, ekosystemtjänstanalys, skyfallskartering och inventering av olika typer av djur och växter. Exempel på andra förekommande utredningar enligt SKR (2024) kan vara föroreningar, hästallergener, massbalans, rotkartering, rennäring, flodpärlmusslor, sandödlor, lukt, fornlämningar, alléträd barnkonsekvensanalys, ljus- och skuggstudie, vibrationsutredning och antikvarisk utredning samt olika typer av förprojektering. Dock redovisar SKR (2024) att de åtta mest förekommande utredningarna berörde:

1. geoteknik
2. trafik
3. naturvärde
4. dagvatten
5. riskbedömningar
6. buller
7. kulturarv
8. arkeologi

Det är intressant att notera den betydande variationen i antalet utredningar mellan olika län, vilket i genomsnitt stäcker sig från 2,9 till 10,9 utredningar per detaljplan. Resultaten från SKR (2024) indikerar att hög utredningsaktivitet inte enbart är en företeelse i storstadsregioner, som tidigare antogs. Deras komplexa undersökning visar att det inte bara är storstadsområden som har hög utredningsaktivitet, vilket normalt skulle kunna förutsättas på grund av deras komplexa planeringssituationer, utan även andra län är påverkade.

Då komplexiteten av planering är en viktig faktor för höga kostnader i detaljplaneprocess, har Göteborgs Stad Trafikkontoret (2019) gjort en handledning för arbetet med sociala komplexitetsnivåer i detaljplaneprocessen där komplexiteten delas in i fyra nivåer. Dessa komplexitetsnivåer kan sammanfattas enligt tabell 2. För beskrivningen av begreppen se tabell 3:

Tabell 2: Sociala komplexitetsnivåer enligt Göteborgs Stad Trafikkontoret (2019)

| Sociala komplexitetsnivåer | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nivå 1 | Mindre samhällsfunktioner och enstaka eller inga bostäder. Inga målkonflikter. |
| Nivå 2 | Vissa samhällsfunktioner och/eller ett mindre antal bostäder. Innehåller vissa målkonflikter. |
| Nivå 3 | Samhällsfunktioner och/eller ett stort antal bostäder, eller tydliga målkonflikter. |
| Nivå 4 | Betydande samhällsfunktioner och/eller ett stort antal bostäder, eller tydliga målkonflikter. Har även stor betydelse för hela staden/regionen. |

Effektivisering av detaljplaneprocess

I tabell 3 återfinns en översiktlig beskrivning av de begrepp som hänvisas till i tabell 2.

Tabell 3: Sociala komplexitetsnivåer- begrepps tolkning.

| Begrepp | Beskrivning |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Samhällsfunktioner | Verksamheter som påverkar vardagsliv och hälsa, som skolor och sjukvård. |
| Enstaka bostäder | <10 bostäder |
| Målkonflikter | Två eller flera mål eller värden står mot varandra, som förtätning mot grönområden |
| Större antal bostäder | >100 bostäder |
| Mindre antal bostäder | <100 bostäder |
| Betydelse för staden/regionen | Frågor av strukturell karaktär med betydande konsekvenser, såsom segregation och regional utveckling |

Enligt Region Gotland (2024) är det en kostnadskrävande process att erhålla ett planbesked och utforma en detaljplan. Avgiften för ett planbesked är 22 000 kr och avgiften är desamma oavsett om det är positivt eller negativt planbesked. Kostnaden för en detaljplan varierar baserat på förfarandet som väljs. Plankostnadsavtal upprättas mellan miljö- och byggnämnden och den berörda parten efter att ett positivt planbesked erhållits. Kostnaderna för detta baseras på samhällsbyggnadsförvaltningens taxa och beror på olika faktorer, såsom typen av förfarande och om det anlitas en plankonsult eller inte. Det kan även tillkomma övriga kostnader som Region Gotland (2024) beskriver på sin hemsida. Dessa kan inkludera undersökning på mark, arkeologiska undersökningar och kostnader för gestaltungsprogram.

Nedan följer en tabell som redovisar kostnaderna för varje typ av detaljplan med hänsyn till svårighetsgrad enligt Region Gotland (2024):

Tabell 4: Kostnaderna för varje typ av detaljplan enligt Region Gotland (2024).

| Typ av detaljplan | Kostnad (kr) |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| Begränsat standardförfarande | 100 000 - 200 000 |
| Standardförfarande - nivå: enkel svårighetsgrad | 300 000 – 420 000 |
| Standardförfarande - nivå: normal svårighetsgrad | 430 000 – 550 000 |
| Standardförfarande - nivå: komplex svårighetsgrad | 550 000 – 650 000 |
| Utökat förfarande - nivå: normal svårighetsgrad | 660 000 – 750 000 |
| Utökat förfarande - nivå: komplex svårighetsgrad | 760 000 - 1 000 000 |

4 Resultat

4.1 Dokumentstudie

Nedan presenteras en omfattande dokumentstudie av två projekt i Skåne som har utförts av DetaljplanLeverans AB. Dokumentstudie innefattar en jämförelse av tids- och kostnadsaspekter för både projekten.

4.1.1 Jämförelse av olika projekt

DetaljplanLeverans i Skåne AB är ett företag som grundades 2022. Företaget strävar efter att leverera antagna detaljplaner snabbare och mer kostnadseffektivt åt fastighetsägare, fastighetsbolag, markägare och byggherrar oavsett storlek. Genom att ta ett helhetsansvar från start till mål siktar företaget på att förkorta tiden för detaljplaneprocessen väsentligt jämfört med den genomsnittliga tiden i kommunen. Företagets tjänster innefattar olika skeden av detaljplaneprocessen och inkluderar helhetsgrepp där de tar ledningen genom hela processen från planbesked till antagande av detaljplanen (DetaljplanLeverans AB, 2024).

Projekt I och projekt II har sitt säte i Skåne län. Båda projekten ligger i en relativt liten kommun nära större städer. Projekt I är ett ganska stort projekt som innefattar en blandning av bostäder och kommersiella verksamheter, medan projekt II är väsentligt mindre i storlek och består av villor och radhus. I tabell 5 presenteras en utförlig beskrivning av varje aktivitet enligt den förutbestämda tidsplanen för både Projekt I och Projekt II. För varje aktivitet anges det planerade antalet arbetsdagar, kompletterat med den specifika fasen i figur 3 som varje aktivitet tillhör.

Effektivisering av detaljplaneprocess

Tabell 5: Detaljplaneprocessens Etapper och Planerade Aktiviteter för Projekt I och Projekt II

| Detaljplane-processens etapper | NR. | Aktiviteter (Projekt I) | Planerade arbetsdagar (I) | Aktiviteter (Projekt II) | Planerade arbetsdagar (II) |
|---------------------------------------|------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Etapp 4 | 1 | Strukturskiss | 23 | Strukturskiss | 40 |
| | 2 | Geoteknik | 80 | Geoteknik | 40 |
| | 3 | Dagvatten och skyfallsutredning | 20 | Dagvatten | 40 |
| | 4 | VA-utredning | 20 | - | - |
| | 5 | Trafik | 46 | Trafik | 40 |
| | 6 | Markmiljö | 80 | Markmiljö | 40 |
| | 7 | Arkeologi | 91 | Arkeologi | 71 |
| | 8 | Buller | 6 | Buller | 40 |
| | 9 | Visuell undersökning av landskapsbilden | 20 | - | - |
| | 10 | Utbyggnadsförslag | 41 | Utbyggnadsförslag & ev extra utredningar | 75 |
| | 11 | Förberedning handlingar internt kommunen | 29 | Förberedning handlingar internt kommunen | 11 |
| Etapp 5 | 12 | Beslut samråd | 1 | Beslut samråd | 1 |
| | 13 | Samråd | 15 | Samråd | 16 |
| Etapp 6 | 14 | Samrådredogörelse | 30 | Samrådredogörelse | 11 |
| Etapp 7 | 15 | Justerande inför granskning | 31 | Justerande inför granskning | 40 |
| Etapp 7 | 16 | Förberedning handlingar internt kommunen | 10 | Förberedning handlingar internt kommunen | 9 |
| | 17 | Beslut granskning | 1 | Beslut granskning | 1 |
| | 18 | Granskning | 10 | Granskning | 20 |
| Etapp 8 | 19 | Granskningsutlåtande | 10 | Granskningsutlåtande | 11 |
| Etapp 9 | 20 | Justerande inför antagande | 15 | Justerande inför antagande | 11 |
| | 21 | Förberedning handlingar internt kommunen | 30 | Förberedning handlingar internt kommunen | 11 |
| | 22 | Antagande beslut stadsbyggnadsnämnden | 1 | Antagande beslut stadsbyggnadsnämnden | 1 |
| | 23 | Antagande beslutkommunstyrelsen | 1 | Antagande beslutkommunstyrelsen | 1 |
| | 24 | Antagande beslut kommunfullmäktige | - | Antagande beslut kommunfullmäktige | 1 |
| Etapp 10 | 25 | Överklagande tid | 35 | Överklagande tid | 17 |
| Etapp 11 | 26 | Lagakraftvunnen detaljplan för projekt I | 0 | Lagakraftvunnen detaljplan för projekt II | 0 |

Både projekt I och projekt II har en planerad totaltid mellan ett och två år, där utredningar tar längst tid i processen. Till exempel var den beräknade starttiden för projekt I var 1 januari 2024 och slutdatumet beräknas till 28 februari 2025. Eftersom samtliga av dessa aktiviteter – trafik, VA-utredning, dagvatten och skyfallsutredning – ska utföras av kommunen och är beroende av några kommande aktiviteter i projektet, kommer det leda till en försening i hela projektet tills kommunen påbörjar och färdigställer dessa aktiviteter. Detta innebär att projektets tid kommer att förlängas och därmed inte följa den beräknade tidsplanen. Bland anledningarna till att kommunen tar lång tid på sig för att utföra dessa utredningar är att de ska omfatta ett större område än projektets plan för just detta projekt. En annan anledning är att kommunen har många andra uppgifter att hantera samt en begränsad tid som kommunen kan avsätta till varje projekt. Dessutom påverkas processen av bristen på konsulter som kan utföra dessa utredningar i kommunen. Tiden för projektet kan skjutas upp om ett steg behöver omarbetas eller kompletteras, vilket har inträffat i projekt I i vissa steg, såsom i strukturskissen.

Påverkan av projektets omfattning och markens beskaffenhet är betydande från ett kostnadsperspektiv. Som tidigare nämnts var projekt I ett ganska stort projekt, vilket innebär ett totalt kostnadsplan på cirka 2,5 miljoner kronor. Å andra sidan hade projekt II en betydligt lägre totalkostnad på cirka en 1000 000 kronor. Bland processens steg har strukturskissen en relativt hög kostnad eftersom den kostade en halv miljon kronor för projekt I inklusive omarbetning. I projekt II godkändes strukturskissen jämförelsevis utan behov av kompletteringar och kostnaden uppgick endast till cirka 10 000 kronor. Utredningar utgör dessutom en stor del av totalkostnaden. Ett exempel är att utredningarna för projekt I kostade en miljon kronor. Kostnaden för utredningar kan variera beroende på om de utföras av kommunen eller av en underentreprenör. När utredningarna genomförs av kommunen ökar vanligtvis kostnaden på grund av den förlängda processen, som tidigare nämnts.

4.2 Intervjuer

Här presenteras resultaten från de semistrukturerade intervjuerna som har genomförts med R1 (projektledare) och R2 (VD) från DetaljplanLeverans AB. Dessutom inkluderas resultaten från mejlintervjuerna som genomfördes med R3 (planarkitekt) och R4 (handläggare från en kommun i Sverige).

4.2.1 Utmaningar och problem i detaljplaneprocessen – för R1 & R2

Vad är de vanligaste utmaningarna eller problemen ni har stött på under de olika stegen i detaljplaneprocessen enligt er erfarenhet?

Enligt R1 utgör den vanligaste utmaningen att politikerna ändrar sina beslut. Även om alla inblandade, inklusive politikerna, kan vara överens om vissa punkter i detaljplaneprocessen, ändrar politikerna ofta sina åsikter och ståndpunkter i senare skede. R1 tillägger att politikerna ibland inte tar tillräcklig hänsyn till den tid och de kostnader som redan har tillagts till projektet när de gör sådana ändringar eller pausar detaljplaneprocessen. Detta kan medföra betydande utmaningar och hinder för framsteg inom projektet, menar R1.

En av de vanligaste utmaningarna för R2 är bristen på tillgängligt material från kommunen. R2 belyser ytterligare en relaterad utmaning, nämligen att kommunen inte tydligt specificerar sina krav från början. Denna brist på tydlighet innebär att kraven ofta bara

Effektivisering av detaljplaneprocess

antas och inte klargörs fullständigt direkt, vilket leder till betydande förseningar och höga kostnader. Denna osäkerhet kring kravspecifikationer leder till oklarheter om vilka utredningar som faktiskt behöver utföras, vilket utgör en betydande och återkommande utmaning för R2.

Vilka faktorer tror ni har störst inverkan på att detaljplaneprocessen tar lång tid och resulterar i höga kostnader för era projekt?

R1 förklarar att markmiljö och geoteknik utgör de faktorer som har den största påverkan på detaljplaneprocessen. Faktorer såsom befintliga föreningar på marken, grundvattennivåer, avrinning av regnvatten och närheten till havet kan alla vara tidskrävande, vilket i sin tur kan leda till höga kostnader. Dessutom har överklaganden en ganska betydande påverkan på processen då de kan förlänga den med cirka ett år.

Enligt R2 är utredningar den mest kostsamma faktorn. Där tycker R2 också att markmiljö och geoteknik utgör de mest tidskrävande utredningarna, vilket resulterar i ökade kostnader. Dessutom kan väderförhållandena påverka tidsplanen för detaljplaneprocessen under utförande av dessa utredningar och därigenom leda till ytterligare kostnader. R2 betonar vikten av att nå en överenskommelse med kommunen angående detaljer för att effektivisera processen och minimera kostnaderna.

Finns det några specifika moment (etapp) i detaljplaneprocessen som ni har märkt är särskilt tidskrävande eller kostsamma? Vad tror ni är orsakerna till detta?

R1 framhåller att strukturskissen är en tidskrävande fas i detaljplaneprocessen. Eventuella ändringar i strukturskissen, oavsett om de är små eller stora, resulterar i ökad tidsåtgång och höga kostnader. En av huvudorsakerna till detta är bristen på tydlighet från kommunens sida gällande deras specifika krav och förväntningar. R1 tillägger också att kraven och utmaningarna varierar beroende på projektets omfattning, till exempel skiljer sig markundersökningar åt mellan bostads- och verksamhetsprojekt.

Utredningar utgör den mest tidskrävande delen enligt R2, särskilt när det gäller markundersökningar. R2 tillägger att även framtagandet av strukturskissen kan vara tidskrävande, då olika kommuner kan ha varierande krav på förslagets utformning. R2 menar att resurser och tid kan behöva tilläggas på olika sätt beroende på de specifika kraven från varje enskild kommun.

4.2.2 Utmaningar och problem i detaljplaneprocessen – för R3

Hur ser processen ut när man tar fram en strukturskiss, och vilka utmaningar har du stött på under denna process? Hur har du löst dessa utmaningar?

R3 förklarar att processen för att ta fram en strukturskiss kan variera beroende på kommun och beställare. Som planarkitekt har R3 varit involverad i att skapa både 2D- och 3D-skisser för att tydligt illustrera förslag på byggnadslayout och markanvändning. 3D-skisser är särskilt lämpliga för kuperade eller komplexa områden enligt R3. Vid planeringen beaktar hen olika faktorer såsom byggnader, vägar, logistik och även bevarande av värdefulla naturtillgångar. Bland de utmaningar som R3 har stött på som planarkitekt är tidspress, där hen kämpar med att möta korta tidsramar och där varje steg kräver snabb och effektiv handling. Å andra sidan kan hen som planarkitekt också möta långsamhet från

Effektivisering av detaljplaneprocess

myndigheternas sid där beslut och godkännanden tar längre tid än förväntat. Enligt R3 kan detta bero på brist på personal eller andra administrativa hinder. Därmed fokuserar R3 på att utföra sitt uppdrag så noggrant och snabbt som möjligt för att kunna hantera dessa hinder. Samtidigt försöker R3 i sin roll som planarkitekt att bistå som rådgivare för att underlätta processen och möjligtvis påskynda beslutfattandet.

Vilka faktorer har haft störst inverkan på utformningen av strukturskissen, särskilt med tanke på tidsåtgång och kostnader?

R3 betonar att beställaren eller byggherren ofta har tydliga och bestämda åsikter när det gäller bostadstyp och layout, vilket ibland kan begränsa arkitektens möjlighet att vara kreativ och hitta de bästa lösningarna som optimerar området på bästa sätt. Dessa begränsningar kan påverka utformningen och medföra justeringar av strukturskissen och därigenom påverka tidsåtgången och kostnaderna. Vidare poängterar R3 att effektivitetskravet som dikterar behovet av att maximera antalet kvadratmeterbostadsyta är en avgörande faktor som styr utformningen av strukturskissen. Därför anser R3 att detta krav kan leda till mindre optimala planlösningar och därmed potentiellt högre kostnader på lång sikt.

4.2.3 Utmaningar och problem i detaljplaneprocessen – för R4

Vilka är de vanligaste utmaningarna eller hinder som kommunen stöter på under detaljplaneprocessen, och hur hanteras dessa vanligtvis?

R4 betonar att det är svårt att ge ett specifikt svar på de utmaningarna i detaljplaneringen eftersom varje ny plan har sina unika förutsättningar och problem. Enligt R4 är frågor kring VA (Vatten och Avlopp), dagvatten och skyfall ett generellt exempel på utmaningar där kommunen ofta stöter på återkommande problem. R4 noterar att utmaningarna varierar avsevärt beroende på platsens specifika egenskaper. Där vill exploatörer ibland utveckla och bygga på områden där det är svårt att ansluta till det kommunala VA-nätet, och ibland är grundvattennivån så hög att nya byggnader kan orsaka problem med dagvatten och översvämningar. Det är vanligt att den nya användningen innebär fler hårdgjorda ytor, vilket kan påverka hur dagvattnet rinner i området och därför måste det tas särskild hänsyn till detta i planarbetet.

Under detaljplaner inom kommunens verksamhetsområden för VA förklarar respondenten att det är av särskilt intresse att utreda och samordna lösningar med det större kommunala VA-nätet. Respondenten beskriver hur dessa frågor vanligtvis hanteras genom att planarkitekten i samarbete med en sakkunnig såsom en av kommunens VA-ingenjörer formulerar och beställer en utredning för planområdet från en konsult med expertkunskap. Detta kan leda till en förlängning av planprocessen eftersom anlitaandet av dessa konsulter måste följa processen som regleras av Lagen om offentliga upphandlingar (LOU). Respondenten betonar att detta kräver att kommunen inväntar och jämför olika anbud för att välja det lämpliga. Trots att detta tar tid betonar respondenten vikten av att den delen av processen finns för att förhindra korruption och vårda användningen av skattemedel eller exploatörens pengar. För att underlätta detta lyfter respondenten att kommunen har etablerat ramavtal för att snabbt kunna anlita lämpliga konsulter till marknadsmässiga priser för olika utredningar (såsom VA-utredningar) och projekteringar. Trots detta noterar respondenten att ramavtal inte finns för alla typer av utredningar, vilket innebär att processen för direktupphandling som förlänga detaljplaneprocessens tid måste genomföras varje gång det behövs en utredning.

Effektivisering av detaljplaneprocess

Finns det några specifika lagar, regler eller riktlinjer som kommunen måste följa vid behandling av detaljplaner, och hur påverkar dessa processens tidsplan och kostnader?

Enligt R4 regleras planprocessen för detaljplaner främst av plan- och bygglagen (2010:900) och även Miljöbalken (1998:808). R4 framhäver paragrafen i PBL 2 kap 2 § som hen anser vara viktigast i detta arbete, som säger att: *”Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.”*

R4 betonar att detta krav ligger fokus på god hushållning samt lämplig användning av mark- och vattenområden som utgör kärnan i hela planprocessen. R4 betonar även vikten av att processen kan resultera i att en plan vinner laga kraft såväl som den kan resultera i att planen avbryts då marken anses vara olämplig för just denna användning. Därför är det viktigt att komma ihåg att planprocessen inte är menad att garantera en exploatör möjligheten att bygga. R4 förklarar att lagen kräver av kommunen att väga mellan olika samhällsintressen och den enskilda äganderätten i en öppen och demokratisk process. Dessutom framhåller R4 hur viktigt det är att undersöka om platsen är lämplig för den avsedda användningen, vilket är en huvuduppgift i planprocessen och därmed den mest tid- och resurskrävande delen av processen. R4 förklarar också hur tiden och resurserna spenderas på att undersöka överensstämmelse mellan samhällsbehov och planens ambitioner samt på att förankra planens vision med kommunalt valda politiker och på att utreda diverse fysiska förutsättningar inom området. Dessa förutsättningar kan vara markundersökningar, riskanalyser, trafikutredningar med mera. Å andra sidan förklarar R4 att en snabbare process är teoretiskt möjlig om det redan finns ett brett intresse för användningen med en gemensam vision bland berörda parter (som boende/sakägare) och kommunens politiker. R4 tillägger också att processen kan bli snabbare ifall alla nödvändiga utredningar redan finns tillgängliga sedan tidigare.

R4 betonar att kraven på att bevisa användningens lämplighet och god resurshållning är det som kräver mest tid och resurser i planprocessen. Trots det tycker R4 att det är viktigt med att notera att detta är planprocessens syfte, alltså att säkerställa en sund, rättvis och hållbar samhällsutveckling. Det är därav rimligt att höga krav ställs på bevisad lämplighet. R4 tror att processen i grunden av sin natur kommer att ta den tid den behöver kosta vad den behöver även om det finns möjligheter att spara tid och pengar i vissa planprocesser. Det är också viktigt enligt R4 att notera de resurser som investeras i projektets tidiga skede kan även förbygga större kostnader på långsikt genom att undvika konsekvenser av dålig planering.

4.2.4 Effektivisering och kostnadsminimering – för R1 & R2

Hur hanterar ni förseningar i detaljplaneprocessen och vilka åtgärder vidtas för att minimera deras påverkan och säkerställa en smidig tidsplan, särskilt med tanke på att etapperna är beroende av varandra?

R1 påpekar att deras strategi för att hantera förseningar i detaljplaneprocessen är att försöka hantera och lösa problemen direkt från början för att kunna påverka och undvika kommande förseningar, vilket minskar risken för stora förskjutningar i tidsplanen. Vid förseningar relaterade till utredningar som utförs av kommunen försöker R1 kommunicera med kommunen eller den som utför utredningen för att identifiera eventuella problem och erbjuda förslag som kan spara tid. Denna metodik syftar till att minimera förseningarnas påverkan och garantera en smidig tidsplan särskilt med tanke på beroendet mellan olika etapper i processen.

R2 förklarar att de inleder processen med att upprätta en preliminär tidsplan som de förväntar sig kommer att justeras eftersom det finns faktorer som inte är fullt kända i början av planeringsfasen. Vid utarbetandet av tidsplanen strävar de efter att göra den så rimlig och realistisk som möjligt. När det uppstår förseningar granskar de först kritiska datum, såsom samrådsmöten, eftersom dessa tider är bestämda och kan inte förskjutas. Om till exempel de missar samrådsmötet är de tvungna att vänta till nästa samrådsmöte som kan vara efter tre månader, vilket i sin tur kan leda till ytterligare fördröjningar. Genom att hantera de mest avgörande tidpunkterna på ett noggrant sätt strävar R2 efter att minimera förseningarnas påverkan och upprätthålla en smidig tidsplan

Vilka åtgärder eller strategier har ni identifierat som särskilt effektiva för att minska kostnaderna i detaljplaneprocessen?

R1 poängterar att företag har flexibiliteten att välja vilka konsulter och underentreprenörer de anlitar, vilket möjliggör förhandlingar om priserna. Detta skiljer sig från kommunen som är bunden till ramavtal med konsulter och har fastställda villkor under en bestämd period. Dessutom hävdar R1 att kommunens arbete påverkas av personalomsättning och deltidsanställningar, vilket kan göra det utmanande för nya personal att integrera sig i projekten. Därför anser R1 att det är fördelaktigt för företag att anlita underentreprenörer för utredningsarbete istället för att låta kommunen utföra detta.

Enligt R2 är samarbete och goda relationer med underentreprenörer avgörande för att minska kostnaderna. Genom att hitta pålitliga underentreprenörer som kan utföra utredningsarbete till ett överkomligt pris anser R2 att de kan spara både tid och pengar. R2 betonar även att företagen kan fokusera helt på detaljplaneprojekten, vilket leder till kostnadsbesparingar, medan kommunen ofta har andra projekt och arbetsuppgifter att hantera.

Hur viktigt är det enligt er uppfattning med samarbete och kommunikation mellan olika intressenter under detaljplaneprocessen för att uppnå effektivitet och kostnadsminimering? Finns det några utmaningar eller förbättringsområden ni kan identifiera?

Kommunikationen och samarbetet med intressenter är enligt R1 väldigt viktig. Hen anser att hålla kontinuerlig kontakt med både kommunen och kunderna spelar en betydande roll för att undvika problem som kan förstöras över tid om de inte hanteras och diskuteras från

Effektivisering av detaljplaneprocess

början. R1 upplever att kommunikationen fungerar bra i vissa projekt men mindre bra i andra beroende på kommunens inställning och detaljplanens komplexitet. Därför betonar R1 vikten av regelbundna möten med kommunen för att förbättra samarbetet. Hen anser att en förbättring kan vara att kommunen är tydligare med kraven på vem som ska utföra arbetet i utredningar, det vill säga om en konsult från kommunen ska utföra arbetet eller om kunden får använda en egen konsult.

Kommunikationen och samarbetet är ännu viktigare enligt R2 som fokuserar på regelbundna möten och diskussioner med intressenterna särskilt kommunen och kunden. Hen förklarar hur en framgångsrik kommunikation och ett bra samarbete kan hjälpa till att undvika problem före viktiga och kritiska deadlines såsom samrådsmöten. R2 betonar att kommunikationsbehoven skiljer sig åt mellan olika projekt. Vidare anser R2 att en förbättring skulle vara om kommunen minskade antalet avdelningar, vilket skulle minska risken för missförstånd och informationsförlust. Hen anser att om en handläggare tar hand om alla aspekter i ett projekt skulle detta minska risken för missförstånd och förbättra kommunikationen, vilket i sin tur skulle minska tiden och kostnaden avsevärt. En utmaning i kommunikationen och samarbete enligt R2 är byte av personalen i kommunen som gör kommunikationen svårare tycker hen, till exempel om en personal är tjänstledig eller har sagt upp sig.

Kan ni identifiera några teknologiska verktyg eller innovationer som ni anser skulle kunna vara särskilt användbara för att förbättra effektiviteten i detaljplaneprocessen och minska kostnaderna?

R1 önskar att detaljplaneprocessen digitaliseras för alla projekt. Hen anser att digitaliseringen minskar risken för slarvfel och underlättar tillgången till kontroll för alla involverade parter.

R2 anser att om strukturskissen kunde kompletteras med 3D-modeller eller filmer för att visualisera planen och området skulle det vara ett användbart verktyg inom detaljplaneprocessen. Genom dessa 3D-modeller kan intressenter bedöma miljön och byggnadshöjderna på ett enklare sätt än genom att tolka kartor och skisser. R2 menar att detta skulle ge en tydligare förståelse för kommunen och intressenterna från början och därmed minimera behovet av justeringar.

Vilka åtgärder eller initiativ har ni vidtagit för att förverkliga er företagsvision om att leverera detaljplaner snabbare och mer värdeskapande än andra aktörer på marknaden?

En central aspekt i företagets vision, enligt R1, är att förstå och tillgodose kundernas och kommunens behov och förväntningar. Noggrannhet och uppmärksamhet på detaljer är också av stor vikt enligt R1. Hen betonar vikten av att dubbelkolla allt och att inte ta någonting för givet. Slutligen anser R1 att främjandet av en känsla av samarbete och teamarbete med kommunen är en viktig åtgärd som företaget kontinuerligt strävar efter att upprätthålla.

För R2 är kommunikation nyckelordet när det gäller att förverkliga företagets vision. Hen anser att kontinuerlig kommunikation och avstämningar med både kommunen och kunden är avgörande.

6. *Spelar förstudier och utvärdering av markförhållanden och planeringsförutsättningar stor roll för att minimera tidsåtgång och kostnader i detaljplaneprocessen? På vilket sätt då?*

Enligt R1 är förstudier och utvärdering av markförhållanden av avgörande betydelse. Särskilt framhåller R1 att kostnaderna för sanering kan vara höga, och genom en noggrann utvärdering kan man bedöma om projektet är ekonomiskt genomförbart. Förstudien av markförhållanden kan vara avgörande för att avgöra om ett projekt är genomförbart eller om det ska avbrytas innan det påbörjas. Å andra sidan kan förstudierna också visa att problem som kommunen uppfattar som kostsamma och svåra faktiskt är hanterbara och att projektet är genomförbart.

Även R2 anser att förstudier av markförhållanden är viktiga. R2 betonar även vikten av att vid behov genomföra ytterligare undersökningar för att säkerställa att marken är lämplig för byggnation innan projektet påbörjas. Att upptäcka eventuella problem i marken i ett tidigt skede kan bidra till att undvika kostsamma komplikationer och förseningar längre fram i projektet.

Vilka erfarenheter och lärdomar har ni dragit från tidigare projekt som kan vara relevanta för att förbättra effektiviteten och kostnadsstyrningen i framtida detaljplaneprocesser?

Enligt R1 är det bättre att göra fler utredningar än vad som krävs för ett projekt från början. R1 poängterar att även om kommunen kan uppskatta utredningarna som görs i början, kan det hända att det senare identifieras behov av ytterligare utredningar som inte tidigare nämnts. Detta kan leda till förseningar i tidplanen och ökade kostnader.

R2 betonar vikten av att våga investera tid och resurser i vissa åtgärder för att lösa uppstådda problem i stället för att anta att de är olösliga. Vidare anser R2 att det är avgörande att säkerställa att utredningarna är fullständiga enligt kommunens krav för att undvika behovet av efterjusteringar, vilka kan resultera i förlängda tidsramar och ökade kostnader.

4.2.5 Effektivisering och kostnadsminimering – för R3

Vad anser du vara den nyckelaspekten när man arbetar med strukturskisser, och hur viktig är det med kommunikationen och erfarenhet när det gäller att vara planarkitekt?

När det gäller att arbeta med strukturskissen betonar R3 vikten av både kommunikation och erfarenhet för alla inblandade parter. Enligt R3 är en omfattande erfarenhet av att arbeta med strukturskisser och detaljplaner avgörande för att underlätta processen och kunna bidra med bra förslag och lösningar när utmaningar uppstår. Vidare poängterar R3 att kommunikation spelar en avgörande roll i processen, där hen menar att även om man har stor erfarenhet och kompetens är förmågan att kommunicera effektivt det viktigaste. Att säkerställa att alla inblandade parter förstår målet samt att kunna lösa eventuella problem och nå full enighet betraktas som nyckelaspekter av R3 som planarkitekt.

Har du använt några specifika strategier eller metoder för att optimera tidsåtgången och minska kostnaderna vid utformningen av strukturskissen?

Effektivisering av detaljplaneprocess

När det kommer till att optimera tidsåtgången och minska kostnaderna vid utformningen av strukturskissen, framhåller R3 vikten av en effektiv och tydlig kommunikation samt att arbeta effektivt för att leverera en högkvalitativ produkt. R3 har inga specifika strategier eller metoder som används, utan fokus ligger på att säkerställa en bra kommunikation där alla inblandade parter förstår uppdraget och målet tydligt samt att arbetet genomförs på ett effektivt sätt för att uppnå bästa möjliga resultat.

4.2.6 Effektivisering och kostnadsminimering – för R4

Kan du identifiera några specifika åtgärder eller strategier som har vidtagits för att påskynda eller effektivisera detaljplaneprocessen, särskilt med avseende på att minimera tids- och kostnadskraven?

När det gäller att identifiera åtgärder eller strategier för att påskynda eller effektivisera detaljplaneprocessen betonar R4 vikten av att säkerställa att detaljplanen resulterar i en god och lämplig plan. Även om ekonomisk hantering av resurser är en viktig fråga, sätts detta i sekundär fokus till att beakta allmänintresset och att upprätthålla god resurshållning. Vidare förklarar R4 att det inte finns några specifika åtgärder eller strategier som har haft oväntade resursmässiga fördelar i planprocessen. Ett exempel som R4 dock tror kan potentiellt ge vinster i tidsplanen är att öka bredden på dialogen med sakägare, politiker och länsstyrelsen i planens tidiga skeden. Detta kan dock kräva tid och pengar, och de potentiella vinsterna kan vara våra att mäta, menar R4.

R4 framhäver också att även om det finns åtgärder som kan resultera i en kortare tidplan, kan dessa åtgärder kräva större investeringar av resurser och deras resultat kan vara svåra att tolka. R4 är därmed osäker på hur stort problemet med långsamma och/eller kostsamma detaljplaner verkligen är. Även om det är rimligt att en exploatör vill ha en ekonomiskt fördelaktig process, kan planprocessen i många fall beroende på projektets storlek utgöra en relativt liten kostnad för projektet som helhet. R4 referera till uppgifter från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), där det påvisas att detaljplanering vanligtvis tar mindre än två år att färdigställa. Dock nämner R4 en annan undersökning från SKR som framhåller att det oftast tar längre tid än två år från det att en detaljplan finns på plats till ett komplett bygglov erhålls, vilket indikerar att det kan finnas möjligheter att samordna processerna mer effektivt.

Hur samarbetar kommunen med andra intressenter, såsom byggherrar, arkitekter och invånare, under handläggningsprocessen för att säkerställa en smidig och effektiv process?

R4 berättar om kommunens arbetsmetoder som säkerställer en effektiv process. I början av varje projekt hålls ett internt startmöte där kompetenta personer inom olika områden informeras om projektet och utbyter och diskuterar sina perspektiv. Under projektets gång upprätthåller kommunen en kontinuerlig kontakt med exploatören eller byggherren. R4 berättar vidare att involveringen av andra intressenter varierar betydligt från projekt till projekt. Dessutom har kommunen alltid skyldighet att samråda med sakägare, men metoden för att nå ut till dem kan variera också. För mindre projekt kan kommunen skicka ut underrättelser och publicera planhandlingarna online. Å andra sidan nämner R4 att för planer av större allmänt intresse, kan kommunen hålla möten eller aktivt försöka nå ut till de boende genom att föra dialog på plats.

Finns det några förslag eller rekommendationer som du skulle ge baserat på din erfarenhet av handläggning av detaljplaner för att förbättra processen i framtiden?

R4 berättar utifrån sin erfarenhet att de stora problemen i detaljplaneprocessen inte ligger i att processen är för långsam eller kostsam. Istället betonar R4 vikten av förbättringar i dialogarbetet med sakägare, politiker och länsstyrelsen. Att etablera goda relationer och uppnå samförstånd kring projektets syfte kan underlätta framstegen för detaljplanen samt minska risker för överklaganden eller överprövningar senare i processen, vilket R4 menar kan vara kostsamt och påverka tidsplanen. Vidare betonar R4 vikten av att investera mer tid och resurser i planarbetet för att säkerställa att en framtida detaljplan är genomtänkt och lämplig. Detta ses som en huvudåtgärd enligt R4 för att förbättra processens effektivitet och undvika onödiga förseningar och kostnader.

4.2.7 Frågor kopplade till dokumentstudien – för R1 & R2

Hur gick planeringen till för de två projekten som vi har fått ta del av i dokumentstudien?

Både R1 och R2 förklarar att planeringen för de två projekten inleddes med ett möte med kommunen där kraven från alla involverade presenterades och klargjordes, såsom utförandet av utredningar och fastställande av viktiga datum. Därefter presenterades idén med detaljplanen genom att fastighetsägaren visade en enkel skiss som förklarade vilka ändringar eller byggnationer som planerades för området. Detta möjliggjorde kommunens kommentarer och åsikter inför projektets påbörjande. Respondenterna menar att detta förberedande steg syftar till att säkerställa att projektet inleds på ett strukturerat sätt i enlighet med kommunens krav och förväntningar, samt att försöka påverka den tidsplan som kommunen antar genom att erbjuda stöd och hjälp för att förkorta processens tidsåtgång.

Hur uppskattar ni tidsplanen för olika projekt?

Båda R1 och R2 förklarar att de följer en specifik strategi för att upprätta tidsplanen. Genom att börja med det sista steget i tidsplanen och sedan arbeta bakåt i tiden kan de ta hänsyn till viktiga och kritiska datum. Respondenterna betonar vikten av att fastställa tydliga mål för när detaljplanen bör vara slutförd för att bibehålla en smidig tidsplan. Dessutom försöker de att skapa utrymme mellan olika etapper i processen för att möjliggöra eventuella justeringar som kan krävas under processens gång. Denna strategi syftar till att säkerställa effektiviteten i projektet i enlighet med de fastställda tidsramarna

Kan ni förklara hur ni planerar och beräknar kostnaderna för era projekt? Vilka faktorer ligger till grund för dessa uppskattningar? Vilka metoder används och hur går ni tillväga?

R1 och R2 förklarar att kostnadsplaneringen och beräkningarna för deras projekt varierar beroende på projektets omfattning. De noterar att mindre projekt vanligtvis har lägre kostnader jämfört med större projekt, som kan kräva betydande resurser och tid i flera etapper. Dessutom påpekar respondenterna att kommunens engagemang och försiktighet kan variera beroende på detaljplanens omfattning. Respondenterna betonar också hur varje projekt är unikt och kan variera avsevärt.

Respondenterna förklarar att kostnaderna uppskattas genom att en preliminär budget tas fram för varje steg i processen. Även om budgeten är justerbar och kan ändras, utgör strukturskissen och markutredningar vanligtvis de största kostnaderna. Slutligen betonar respondenter vikten av samarbete med underentreprenörer för att säkerställa lönsamma

Effektivisering av detaljplaneprocess

priser för vissa etapper av projektet. Denna strategi syftar till att säkerställa en effektiv och hållbar kostnadsplanering genom hela projektets gång.

Tar ni hänsyn till referensprojekt? Hur mycket hjälper dem?

R1 och R2 förklarar att en av de första åtgärderna som kommunen vidtar är att undersöka referensprojekt för att få vägledning om vilka utredningar som krävs. Även om referensprojekt kan ge värdefulla insikter medför de ibland osäkerhet när det gäller vilka specifika åtgärder som behövs för det aktuella projektet, eftersom varje projekt är unikt. Därför tar respondenterna endast hänsyn till referensprojekt i begränsad omfattning för att dra nytta av lärdomarna och för att få en övergripande förståelse för vilka utmaningar och möjligheter som kan uppstå.

5 Analys och diskussion

5.1 Analys av dokumentstudie

Dokumentstudien har visat sig vara begränsad både med hänsyn till antalet projekt och informationen som finns tillgänglig. En central faktor som påverkar denna begränsning är det faktum att företaget grundades relativt nyligen, alltså år 2022. Med en så kort historik har företaget ännu inte hunnit generera en omfattande portfölj av tidigare avslutade projekt med färdiga detaljplaner. Denna begränsning av tillgängliga projekt medförde en liknande begränsning av den information som kunde samlas in och analyseras under dokumentstudien.

Detta betyder att antalet referensprojekt som kunde användas som underlag för analysen var begränsat, vilket i sin tur kan ha påverkat djupet och omfattningen på insikterna som kunde erhållas från studien. Trots dessa utmaningar med begränsade referensprojekt presenteras analysen och diskussionen nedan mot bakgrund av de olika insikterna som har kunnat granskas och diskuteras.

En närmare analys av tidsåtgången och kostnaderna för både projekt I och projekt II pekar på betydande skillnader trots att båda projekten har samma geografiska läge. Projekt I, med sin komplexa blandning av bostäder och kommersiella verksamheter, har krävt betydligt mer resurser och tid jämfört med projekt II, som är mindre och mer enhetlig eftersom den består av villor och radhus där den visade väsentligt kortare process och lägre kostnader. Detta påvisar att projektets omfattning och karaktär har en direkt påverkan på processens tidsåtgång och kostnader samt att mindre projekt kan genomföras mer smidigt och kostnadseffektivt jämfört med större och mer komplexa projekt.

Dessutom avslöjar analysen att strukturskissen är en kritisk fas i detaljplaneprocessen, där eventuella fel eller brister kan leda till förseningar och ökade kostnader senare i projektet. En närmare granskning av denna fas visar att noggrann och detaljerad planering är avgörande för att minimera risken för komplikationer och ändringar längre fram. Dessa ändringar kan i sin tur kräva höga tids- och kostnadsresurser för korrigeringar senare i processen.

En av de mest påtagliga faktorerna som påverkar detaljplaneprocessen är kommunens roll och dess förmåga att utföra krävda utredningar och administrativa uppgifter i tid utan fördröjningar. I vår analys framgår det tydligt att den långa tidsåtgången i projekt I, till exempel för att slutföra trafik- och VA- utredningar, delvis kan tillskrivas kommunens begränsade resurser och kapacitet. Detta medför ofta i förseningar och ökade kostnader för detaljplaneprocessen, särskilt när kommunen är i behov av att utföra dessa utredningar för ett större område än projektets plan.

Samtidigt spelar kommunens utvecklingsplaner stor roll, där kan kommunen underlätta detaljplaneprocessen beroende på kommunens behov av byggnader och bostäder för att expandera. Detta har varit en tydlig anledning till varför det inte är lång planerad tid varken projekt I eller projekt II, då båda projekten ligger i samma kommun och kommunen strävar efter att växa och utvecklas under den tiden.

5.2 Analys av intervjuer

5.2.1 Utmaningar och problem i detaljplaneprocess

Detaljplaneprocessen är en komplex och mångfacetterad process som involverar flera aktörer, både från den offentliga och privata sektorn. Under intervjuerna identifierades ett

Effektivisering av detaljplaneprocess

antal utmaningar och problem som är vanligt förekommande i denna process. En stor del av dessa utmaningar återspeglades i Boklund (2011) studie såsom överklaganden samt omfattningen och komplexitet på området. Dessa utmaningar kan påverka både tidslinjen för projektet och dess kostnader samt dess övergripande genomförbarhet.

I intervjuerna identifierade R1 & R2 politiska beslut och ändringar som en betydande utmaning i detaljplaneprocessen. Där kan politiska omprövningar leda till förseningar och ökade kostnader enligt R1 & R2. Detta är en indikation på att det finns en brist på stabilitet i planeringsprocess som kan skapa osäkerhet för de involverade parterna samt förseningar och ökade kostnader. För att hantera detta problem behövs det en mer stabil och förutsägbart politisk miljö samt tydligare riktlinjer för hur politiska beslut kan påverka detaljplaneprocessen. Dessutom håller R4 delvis med politikernas roll i detaljplaneprocess, där R4 nämnde att en bättre och bredare dialog med politiker skulle kunna effektivisera processen samt att förankra planen vision med kommunalt valda politiker då politikerna har en stor påverkan på detaljplaneprocessen. Å andra sida diskuterar R3, i sin roll som planarkitekt, några utmaningar relaterade till tidspress och långsamma beslut från myndigheternas sida som leder till en fördröjning i tidsplanen. Nyss nämnda pekar på att det finns ett behov av effektivare hantering och snabbare beslutsprocesser inom myndigheterna för att undvika dessa onödiga förseningar i processen.

Studiens resultat belyser betydande utmaningar i olika etapper av detaljplaneprocessen, inklusive politiska och administrativa hinder. I teoridelen diskuteras detaljplaneprocessens etapper som Sala kommun (2019) nämnde, från begäran om planbesked till dess att detaljplanen vinner laga kraft. Teorin beskriver de olika etappernas syften och utmaningar, vilket ger en ram för att förstå varför politiska och administrativa hinder spelar en betydande roll i detaljplaneprocessen och därmed kan leda till förseningar och osäkerheter.

En av utmaningarna som R2 framhöll var bristen på tillgängligt material från kommunen. Där kan oklarheter i kommunens krav och specificeringar fördröjer processen och ökar kostnaderna. Detta pekar på behovet av en bättre kommunikation och informationsutbyte mellan kommunen och andra inblandade aktörer i detaljplaneprocessen som R3 i sin roll som planarkitekt pekade på också. Genom att tillhandhålla tydlig och lättillgänglig information kan kommunen underlätta för de involverade parterna att följa och förstå processen.

Samtliga respondenter identifierade utredningar som en av de mest tidskrävande och kostsamma delarna av detaljplaneprocessen. Detta stöds även av LT Ingenjörbyrå (2023) och Mattisson (2013) som framhäver utredningar som en av de största tids- och kostnadsdrivande faktorerna. Enligt SKR (2024) kan antalet utredningar variera från inga till upp till ett trettiotal. I deras undersökning av 214 detaljplaner framgick det att genomsnittet ligger på 6,8 utredningar per detaljplan. Detta belyser tydligt utredningarnas omfattande inverkan på detaljplaneprocessen, både vad gäller tid och kostnader. Respondenterna R1 och R2 är överens om att olika faser och utredningar, särskilt förstudier av markförhållanden och strukturskisser, både är tidskrävande och därmed kostsamma. En del av problemet ligger i bristen på tydlighet från kommunens sida när det gäller krav och förväntningar. För att effektivisera processen krävs bättre planering av dessa faser samt tydliga riktlinjer från kommunen om vad som förväntas av de involverade parterna. R4 som är handläggare i kommunen betonar vikten av dialog med berörda parter. Detta skulle minska de negativa konsekvenserna av otydligheten från kommunens sida och göra processen mer effektiv. Dessutom framkom det under intervjuerna att överklaganden samt planens komplexitet och omfattning är centrala faktorer som kan förlänga processen och

leda till ökade kostnader. I teoridelen refereras det till olika studier som belyser detta fenomen. Exner (2024) från Borås kommun påpekar att överklagande kan förlänga tidsåtgången med minst sex månader. "Öppna jämförelser" från SKR (2020) belyste även hur överklaganden avsevärt påverkar tidsåtgången. Dessutom visade en rapport från Evidens (2023) att en fjärdedel av alla detaljplaner i Sverige överklagades under perioden 2016–2021. Denna information understryker hur överklaganden signifikant kan påverka både tidsåtgången och kostnaderna i detaljplaneprocessen. Andra faktorer som väderförhållanden nämndes också under intervjuerna.

Utmaningar i detaljplaneprocessen diskuterades också från kommunen sida, där R4 nämnde utmaningar relaterade till kommunens infrastrukturkrav och hantering av dagvatten och VA-frågor. Dessa utredningar kräver i sin tur samordning som kan förlänga processen, särskilt med tanke på val av konsulterna och upphalningen. För att hantera dessa utmaningar behövs en mer effektiv samordning och planering av infrastrukturåtgärder samt tydliga riktlinjer och krav från kommunens sida för hur dessa frågor ska hanteras i detaljplaneprocessen.

Kommunikationsproblem med kommunen är en gemensam utmaning för alla respondenter, särskilt i komplexa projekt och är därför en stor faktor som bidrar till en förlängning av processen och höga kostnader. Både R1 och R2 betonar därför vikten av kommunikationen och samarbete mellan olika intressenter för att uppnå effektivitet och kostnadsminimering. Samtidigt som R3 som fokuserar mer på betydelsen av erfarenhet och kommunikation inom planarkitektens arbete.

Alla respondenter betonade också vikten av att göra processen mer förutsägbar. Genom att standardisera stegen och tydliggöra vad som förväntas vid varje steg i processen, kan många missförstånd och förseningar undvikas. Detta inkluderar tydliga deadlines och ansvarsområden, vilket alla respondenter såg som avgörande för en smidigare process.

5.2.2 Effektivisering och kostnadsminimering

Strategier för att hantera dessa utmaningar som nämndes ovan har också diskuterats under intervjuerna. Där delade R1 och R2 insikter om strategier för att hantera förseningar och minimera kostnader i detaljplaneprocessen. Båda betonade vikten av att identifiera och hantera kritiska datum och aktiviteter för att undvika stora förskjutningar i tidsplanen. Genom aktiv kommunikation med kommunen och tidig upptäckt av problem kan företag och kommuner effektivt hantera projektens framsteg.

Att etablera goda relationer och upprätthålla kontinuerlig kommunikation med alla intressenter var en gemensam strategi som lyftes fram av både R1 och R2. Detta inkluderar att skapa positiva relationer med underentreprenörer för att säkerställa smidig samverkan och minska risken för konflikter som kan leda till ökade kostnader. R4 framhöll också vikten av att etablera goda relationer, men betonade att detta bör omfatta alla inblandade parter i projektet. Att bygga förtroende och skapa en kultur av samarbete kan bidra till att lösa problem snabbare och undvika onödiga förseningar och kostnader.

Det är tydligt att kommunikation identifierades av samtliga respondenter som en central åtgärd för att effektivisera detaljplaneprocessen. Det är avgörande för R3 och R4 att alla inblandade förstår projektets syfte och mål för att underlätta framstegen och minska risken för överklaganden eller överprövningar senare i processen.

Effektivisering av detaljplaneprocess

Under intervjuerna diskuterades även teknologiska innovationer som kan förbättra effektiviteten i detaljplaneprocessen. R1 nämnde digitalisering av processen som ett potentiellt verktyg för att öka effektiviteten. Ökad användning av 3D-modeller för visualisering lyftes också fram av R2 och R3. Dessa verktyg kan förbättra förståelsen och underlätta kommunikationen mellan involverade parter, vilket kan minska tidsfördröjningar och öka effektiviteten. Digitala verktyg kan inte bara förbättra kommunikationen utan också effektivisera själva planprocessen genom att möjliggöra snabbare och mer exakt analys av planförslag. Vidare kan teknologin underlätta för en mer dynamisk justering av planer i realtid, vilket kan vara särskilt värdefullt i projekt där snabba beslut behövs. Det är viktigt att notera att trots potentialen för att förbättra effektiviteten kan dessa teknologiska verktyg vara kostsamma och kanske inte är tillgängliga eller används av alla kommuner för närvarande.

Några lärdomar kunde dras från respondenterna under intervjuerna, såsom betydelsen av att göra noggranna förstudier av planen och att investera tid och resurser i lösningar för problemen som uppstår. Dessa lärdomar och erfarenheter kan optimera processen i framtiden och undvika kostsamma misstag.

Sammanfattningsvis är effektivisering och kostnadsminimering avgörande för framgången inom detaljplaneprocessen. Intervjuerna därmed visade på flera viktiga insikter och strategier för att möta dessa utmaningar. Genom att integrera dessa insikter och strategier kan detaljplaneprocessen optimeras och kostnaderna kan minimeras över tid, vilket är betydande för hållbar utveckling i samhället samt för framgångsrika byggprojekt. Dessutom kan framtidens studier utforska ytterligare användningen av ny teknik och digitala verktyg för att stärka samarbetet och effektiviseringen av detaljplaneprocessen.

Slutligen visar denna djupgående analys av intervjurens resultat på komplexiteten i detaljplaneprocessen och betydelsen av att hantera politiska, kommunikativa och teknologiska aspekter för att förbättra effektiviteten och förutsägbarheten i planprocesserna.

6 Slutsats

6.1 Problem i detaljplaneprocessen

Det har blivit tydligt att detaljplaneprocessen är fylld med utmaningar och problem under dess olika steg. Dessa utmaningar inkluderar politiska och administrativa problem. Politiska beslutsändringar under processens gång utgör en avgörande utmaning som ofta leder till stora förseningar och osäkerheter i planeringen. Detta kan i sin tur resultera i att projektet måste revideras eller till och med omarbetas helt från början, vilket avsevärt ökar både tidsåtgången och kostnaderna. På den administrativa sidan framkommer osäkerheter i krävda utredningar samt bristen på klara riktlinjer och krav från kommunen som stora hinder. Dessa brister i förberedelserna och kommunikationen kan göra att processen stannar upp eller behöver genomgå omfattande ändringar och justeringar. Dessa problem kan även leda till sena upptäckter av problem som kräver kostsamma och tidskrävande lösningar.

6.2 Tids- och kostnadsfaktorer i detaljplaneprocessen

Analysen av intervjuer och dokumentstudier har belyst flera faktorer som bidrar till längre tidsåtgång och högre kostnader i detaljplaneprocessen. Bland dessa är utredningar det mest tidskrävande och kostnadsdrivande steget i processen, särskilt när det gäller markmiljö- och geotekniska utredningar. Resultaten och den teoretiska bakgrunden framhäver även överklagandeprocessen som en viktig faktor för förlängd tid och ökade kostnader i detaljplaneprocessen. Strukturskissen i stora och komplexa projekt är också en faktor som bidrar till längre tidsåtgång och högre kostnader. Dock kan påverkan av strukturskissen på detaljplaneprocessen variera mellan olika kommuner och beroende på projektets typ och omfattning.

6.3 Tidseffektivisering och kostnadsminimering i detaljplaneprocessen

Strategier för att effektivisera detaljplaneprocessen inkluderar både teknologiska och administrativa lösningar, enligt intervjuer och dokumentanalys. Teknologiska lösningar inkluderar implementeringen av digitala verktyg och tekniker, såsom digitalisering och 3D-modellering, för att minska behovet av fysiska möten och pappersarbete. Detta kan påskynda processen och minska risken för fel och justeringar. Administrativa lösningar innebär att införa tydligare riktlinjer och krav från kommunen i början av processen för att undvika problem och missförstånd, vilket kan leda till färre tidskrävande förhandlingar och justeringar. Resultaten understryker också vikten av bättre kommunikation från alla involverade parter, särskilt från kommunens sida. Genom att klargöra förväntningarna från starten och hålla regelbundna uppföljningsmöten kan många vanliga missförstånd och förseningar undvikas. Att stärka samarbetet och etablera goda relationer och förståelse för projektets syfte är också viktigt för att effektivisera processen. Att genomföra dessa strategier kan göra detaljplaneprocessen mer tidseffektiv och kostnadseffektiv, men det krävs fortsatt engagemang från både kommuner och berörda parter för att dessa förändringar ska genomföras framgångsrikt.

6.4 Framtida studier

Denna studie identifierar huvudsakliga problem och föreslår åtgärder för att effektivisera detaljplaneprocessen, inklusive strategier för att minska tidsåtgång och kostnader. Ett förslag på framtida studier kan vara att utforska digitalisering och användning av nya teknologier för att förbättra samarbete och kommunikation mellan intressenter, vilket kan minska risken för fel och öka processens effektivitet. Integration av miljöhänsyn och främjande av hållbarhet är också av stor betydelse för dagens detaljplaneprocess, och studier om hur planer kan utformas för att minimera negativ miljöpåverkan kan bidra till skapandet av mer hållbara samhällen. Framtida studier kan även fokusera på de juridiska och politiska ramverken som reglerar detaljplaneprocessen. Dessa ramverk är dock komplexa vilket i sin tur kan skapa hinder. Forskning om hur dessa ramverk påverkar planeringsprocessen och möjligheter till förbättringar kan vara intressant för att skapa en smidigare och mer effektiv detaljplaneprocess.

7 Referenslista

- Bell, J. (2006). *Introduktion till forskningsmetodik*. Lund: Studentlitteratur AB [2024-04-15]
- Berg, G. (2003). *Att förstå skolan*. Lund: Studentlitteratur [2024-04-08]
- Boklund, S. (2011). *Planprocessen- Tidsåtgång och särskilt upprättade dokument*. Stockholm: Institutionen för Fastigheter och Byggnad, KTH [2024-03-11]
- Boverket. (2023). *Beslut att anta detaljplanen*. Hämtat från Boverket: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/antagande/> [2024-03-06]
- Boverket. (2023). *Granskning*. Hämtat från Boverket.se: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/granskning/> [2024-03-05]
- Boverket. (2023). *Granskningsutlåtande*. Hämtat från Boverket: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/granskningsutlatande/> [2024-03-05]
- Boverket. (2023). *När en detaljplan får laga kraft*. Hämtat från Boverket: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/laga-kraft/> [2024-03-06]
- Boverket. (2023). *Samrådsredogörelse*. Hämtat från Boverket: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/samradsredogorelse/> [2024-03-05]
- Boverket. (2023). *Överklagande av detaljplan och områdesbestämmelser*. Hämtat från Boverket: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/overklagande-av-detaljplan-och-omradesbestammelser/> [2024-03-06]
- Boverket. (2024). *Översiktsplan*. Hämtat från Boverket: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/oversiktsplanen/> [2024-03-04]
- Christensen, J. (2015). *Plan- och bygglagen - en vägledning*. Stockholm: Naturskyddsföreningen [2024-04-22]
- DetaljplanLeverans AB. (2024). *DetaljplanLeverans - den nya unika modellen för att driva detaljplaneprocesser*. Hämtat från detaljplan.se: <https://detaljplan.se/> [2024-03-25]
- Eliasson, A. (2013). *Kvantitativ metod från början*. Lund: Studentlitteratur AB [2024-04-15]

- Evidens. (2023). *Överklagande av detaljplaner - omfattning, effekter och orsaker*. Hämtat från Evidens:
<https://skr.se/download/18.3ecbf48018722d6400630e06/1680246439371/%C3%96verklagande-av-detaljplaner.pdf> [2024-03-12]
- Exner, A. (2024). *Frågor och svar om detaljplanering*. Hämtat från Borås Stad:
<https://www.boras.se/bobyggaochtrafik/byggprojektoschsamhallsplanering/detaljplanering/fragorochsvaromdetaljplanering.4.1df45f89169d8919d00521b.html> [2024-03-11]
- Göteborgs Stad Trafikkontoret. (2019). *Handledning för sociala komplexitetsnivåer*. Hämtat från Tekniskhandbok.goteborg.se:
<https://tekniskhandbok.goteborg.se/Arkiv/2020-1/2-forutsattningar/2i-utredningar/2id-socialkonsekvensanalys/> [2024-03-14]
- Kalbro, T., Lindgren, E (2012). *Detaljplaner i praktiken. Är plan- och bygglagen i takt med tiden?* Stockholm: KTH, Avdelningen för fastighetsvetenskap [2024-03-11]
- LT Ingenjörbyrå. (2023). *Detaljplan genomförandetid - Vanliga frågor och svar*. Hämtat från ltingenjorsbyra.se:
<https://ltingenjorsbyra.se/faktabanken/detaljplan-genomforandetid> [2024-03-07]
- LT Ingenjörbyrå. (2023). *Vad kostar en detaljplan? - Allt du behöver veta*. Hämtat från ltingenjorsbyra.se:
<https://ltingenjorsbyra.se/faktabanken/vad-kostar-en-detaljplan> [2024-03-13]
- LT Ingenjörbyrå. (2023). *Vanliga frågor om detaljplan exempel*. Hämtat från ltingenjorsbyra.se: <https://ltingenjorsbyra.se/faktabanken/detaljplan-exempel/> [2024-03-07]
- Lunds Kommun. (2024). *Planprocessen*. Hämtat från Lunds Kommun:
<https://lund.se/stadsutveckling-och-trafik/detaljplaner-och-oversiktlig-planering/planprocessen> [2024-03-04]
- Mattisson, J. (2013). *En studie av kommunernas problembilder och dess förhållande till lagändringarna*. Karlskrona: BTH- Institutionen för fysisk planering [2024-03-13]
- Patel, R & Davidson, B. (2011). *Forskningsmetodikens grunder*. Lund : Studentlitteratur AB [2024-04-05]
- PBL 2010:900. (2010). *Plan- och bygglag SFS (2010:900)*. Stockholm: Regeringskansliet [2024-03-04]
- Regeringskansliet. (2015). *Bygg - helt enkelt (SOU 2008:68)*. Hämtat från Regeringen.se: <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2008/07/sou-200868/> [2024-03-05]
- Regeringskansliet. (2015). *En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34)*. Hämtat från Regeringen.se:

- <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2013/05/sou-201334/> [2024-03-06]
- Region Gotland. (2024). *Kostnader - planbesked och detaljplan*. Hämtat från gotland.se: <https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/oversiktsplan-och-detaljplaner/ansok-om-planbesked/kostnader-for-planbesked-och-detaljplan> [2024-03-14]
- Sala kommun. (2019). *Detaljplaneprocessen steg för steg*. Hämtat från sala.se: <https://www.sala.se/info/16747> [2024-03-11]
- SKL. (2020). *Öppna jämförelser – Detaljplaneområdet 2020*. Hämtat från Sveriges kommuner och regioner: <https://rapporter.skr.se/oppna-jamforelser---detaljplaneområdet-2020/forord.html> [2024-03-11]
- SKR. (2024). *Utredningar i detaljplaneprocessen*. Hämtat från Sveriges kommuner och regioner: <https://skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggandebostad/fysiskplanering/utredningaridetaljplaneprocessen.73324.html> [2024-03-13]
- Steimert, V. (2023). *Att utforma detaljplaner för ett kostnadseffektivt byggande*. Stockholm: KTH- Fastigheter och byggande [2024-03-14]

Bilagor

Bilaga 1 – Intervjufrågor

För både VD:n (R1) och projektledaren (R2) för DetaljplanLeverans AB har vi identifierat följande frågor:

1. Vad är de vanligaste utmaningarna eller problemen ni har stött på under de olika stegen i detaljplaneprocessen enligt er erfarenhet?
2. Vilka faktorer tror ni har störst inverkan på att detaljplaneprocessen tar lång tid och resulterar i höga kostnader för era projekt?
3. Finns det några specifika moment (etapp) i detaljplaneprocessen som ni har märkt är särskilt tidskrävande eller kostsamma? Vad tror ni är orsakerna till detta?
4. Hur hanterar ni förseningar i detaljplaneprocessen och vilka åtgärder vidtas för att minimera deras påverkan och säkerställa en smidig tidsplan, särskilt med tanke på att etapperna är beroende av varandra?
5. Vilka åtgärder eller strategier har ni identifierat som särskilt effektiva för att minska kostnaderna i detaljplaneprocessen?
6. Hur viktigt är det enligt er uppfattning med samarbete och kommunikation mellan olika intressenter under detaljplaneprocessen för att uppnå effektivitet och kostnadsminimering? Finns det några utmaningar eller förbättringsområden ni kan identifiera?
7. Kan ni identifiera några teknologiska verktyg eller innovationer som ni anser skulle kunna vara särskilt användbara för att förbättra effektiviteten i detaljplaneprocessen och minska kostnaderna?
8. Vilka åtgärder eller initiativ har ni vidtagit för att förverkliga er företagsvision om att leverera detaljplaner snabbare och mer värdeskapande än andra aktörer på marknaden?
9. Spelar förstudier och utvärdering av markförhållanden och planeringsförutsättningar stor roll för att minimera tidsåtgång och kostnader i detaljplaneprocessen? På vilket sätt då?
10. Vilka erfarenheter och lärdomar har ni dragit från tidigare projekt som kan vara relevanta för att förbättra effektiviteten och kostnadsstyrningen i framtida detaljplaneprocesser?
11. Hur gick planeringen till för de två projekten som vi har fått ta del av i dokumentstudien?
12. Hur uppskattar ni tidsplanen för olika projekt?
13. Kan ni förklara hur ni planerar och beräknar kostnaderna för era projekt? Vilka faktorer ligger till grund för dessa uppskattningar? Vilka metoder används och hur går ni tillväga?
14. Tar ni hänsyn till referensprojekt? Hur mycket hjälper dem?

Effektivisering av detaljplaneprocess

För planarkitekten (R3) , vars huvudsakliga ansvar är att utforma strukturskisser för projekt, har vi utformat följande frågor:

1. Hur ser processen ut när man tar fram en strukturskiss, och vilka utmaningar har du stött på under denna process? Hur har du löst dessa utmaningar?
2. Vilka faktorer har haft störst inverkan på utformningen av strukturskissen, särskilt med tanke på tidsåtgång och kostnader?
3. Vad anser du vara den nyckelaspekten när man arbetar med strukturskisser, och hur viktigt är det med kommunikationen och erfarenhet när det gäller att vara planarkitekt?
4. Har du använt några specifika strategier eller metoder för att optimera tidsåtgången och minska kostnaderna vid utformningen av strukturskissen?

För handläggaren (R4) som arbetar med detaljplaner och genomförandet av planeringsprocessen i en kommun i Sverige har vi identifierat följande frågor:

1. Vilka är de vanligaste utmaningarna eller hindren som kommunen stöter på under detaljplaneprocessen, och hur brukar dessa hanteras?
2. Finns det specifika lagar, regler eller riktlinjer som kommunen måste följa vid behandling av detaljplaner, och hur påverkar dessa processens tidsplan och kostnader?
3. Kan du identifiera några specifika åtgärder eller strategier som har vidtagits för att påskynda eller effektivisera detaljplaneprocessen, särskilt med avseende på att minimera tids- och kostnadskraven?
4. Hur samarbetar kommunen med andra intressenter, såsom byggherrar, arkitekter och invånare, under handläggningsprocessen för att säkerställa en smidig och effektiv process?
5. Finns det några förslag eller rekommendationer som du skulle ge baserat på din erfarenhet av handläggning av dessa detaljplaner för att förbättra processen i framtiden?