



»Summan av  
alla våra förslag  
skulle kunna korta  
ledtiderna med  
två år«

NANCY MATTSSON,  
ORDFÖRANDE FÖR  
BYGG I TID



TEMA  
KORTA LEDTIDERNA

#### **AGENDA FÖR SNABBARE PROCESS**

Bygg i Tids 16 konkreta förslag ska effektivisera byggprocessen och möjliggöra fler bostäder snabbare.

SIDAN 2

#### **HÖGRE KRAV PÅ UTREDNINGAR**

Fler än sex utredningar per detaljplan. Det visar en studie från SKR som kartlagt 133 detaljplaner i 80 kommuner.

SIDAN 6

#### **NYTT INDEX ANALYSERAR LEDTIDERNA**

Vinnarna av årets Nationella Ledtidsindex är Trosa, Kalmar och Gävle. Verktuget ska bidra till att korta ledtiderna.

SIDAN 8



# REFORMAGENDA



## 16 FÖRSLAG FÖR KORTARE LEDTIDER I PLAN- OCH BYGGPROCESSER

Initiativet Bygg i Tid har tillsammans med ett antal experter och branschaktörer arbetat fram 16 konkreta förslag till områden att reformera för att påskynda byggandet av bostäder. Dessa handlar om att se över befintlig lagstiftning, effektivisera berörda myndigheters arbets sätt och främja ökad samverkan.

### LAGSTIFTNING

- 1** Lagregler om exploateringsavtal: utvecklad vägledning på Boverkets Kunskapsbanken.
- 2** Tillämpning av LOU vid utbyggnad av allmän plats och VA: utvecklad vägledning från Boverket.
- 3** Momshantering vid plangenomförande: regeringsuppdrag om vägledning.
- 4** Avvägningar mellan bostadsförsörjningen och miljöskyddet måste möjliggöras. Miljöbalken kompletteras med tydligare regel att prövningar ska ske utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv.
- 5** Större möjlighet till dispens från strandskydd vid tätortsutveckling.
- 6** Avvägningmöjlighet kring nyttan av bostadsbyggande i förhållande till riksintressen.
- 7** Ökad möjlighet att pröva dispens från artskydd vid tätortsutveckling, förenad med villkor om skydds- och kompensationsåtgärder.
- 8** Artskydd i tätortsmiljö: utvecklad vägledning från Boverket och Naturvårdsverket.
- 9** Miljökvalitetsnormer: skyndsamt utvärdering av pågående utredning med eventuella tilläggsdirektiv för att underlätta bostadsbyggande.
- 10** Fastighetsbildning: utredning av lagstiftning och organisation.

### ARBETSFORMER

- 11** Lantmäteriet: översyn av organisation och arbetsformer.
- 12** Detaljplanearbete: kompetenshöjande vidareutbildningar.
- 13** Bygglov: enhetlig standard för ansökningshandlingar samt kompetenshöjande vidareutbildning.
- 14** Länsstyrelsen: förtydligad instruktion avseende Länsstyrelsens ansvar för bostadsförsörjningen, så att det får avtryck i handläggning och avvägning mot andra intressen.
- 15** Nationellt ärendehanteringssystem för plan- och byggärenden.
- 16** Plankostnader får inte tas ut förrän planen vunnit laga kraft.



## TEMA: KORTA LEDTIDERNA

Tid kostar pengar och genom att effektivisera byggprocessen kan fler bostäder byggas på kortare tid. I det här numret av Byggbiz lyfts bland annat vikten av att mäta ledtider och antal utredningar i detaljplaneskedet för att kunna arbeta målinriktat mot en bostadsmarknad i balans.

Om detaljplaneledtiderna skulle minska till 2,5 år bland de kommuner som idag har längre ledtid än 2,5 år skulle ungefär 30 000 (+16 procent) fler lägenheter ha kunnat detaljplaneras över samma tidsperiod som mätningen avser (2015–2022). Att konsekvent komma under 2,5 år föreslås därför vara en viktig målsättning framgent.

Ur rapporten Nationellt Ledtidsindex

## LÅNGA LEDTIDER GER STORA SAMHÄLLSEFFEKTER

Bygg i Tid gav i samband med att initiativet startades Evidensgruppen i uppdrag att kartlägga ledtiderna i plan- och bygglovsprocesserna i ett urval kommuner, och därtill analysera vilka samhällseffekter som uppstår till följd av att processerna både är långa och osäkra. Resultatet publicerades i rapporten *Samhällseffekter av långa ledtider i plan- och bygglovsprocessen* som gavs ut i juni 2022.



## SKR:S STUDIE VISAR PÅ MÅNGA UTREDNINGAR PER DETALJPLAN

SKR har undersökt 133 detaljplaner och kopplat till dem finns totalt 837 utredningar - det innebär i genomsnitt 6,2 utredningar per detaljplan. När de undersökta detaljplanerna grupperas efter sitt huvudsakliga innehåll framgår att det genomsnittliga antalet utredningar verkar gälla, oavsett vad planen syftar till.

Källa: skr.se





# » STANDARDISERA I STÄLLET FÖR ATT UPPFINNA HJULET«



## FLER BOSTÄDER

Reformagendans 16 förslag finns på sidan 2.

FOTO: HANS EKESTANG

**Bygg i Tid är ett initiativ som arbetar för att korta ledtiderna inom byggprocessen. De har bland annat tagit fram Reformagendan som ger 16 konkreta förändringsförslag för att påskynda tillskapandet av bostäder.**

**- Initiativet är ett svar på allt vi inte tycker fungerar med samhällsbyggandet, sammanfattar Nancy Mattsson, ordförande för Bygg i Tid.**

**ALLTIHOP BÖRJADE FÖR** snart två år sedan, då de fem byggbolagen JM, K-Fastigheter, Aros Bostad, Riksbyggen och Skanska gav Evidensgruppen i uppdrag att ta fram en rapport. Dels skulle ledtiderna i plan- och bygglovsprocesserna i ett urval kommuner kartläggas, dels skulle samhällseffekterna som uppstår till följd av att processerna både är långa och osäkra analyseras.

- Vi ville se om det fanns någon sanning bakom att vi som byggaktörer tycker att det går för långsamt. Den samhällsekonomiska analysen visade att det var precis så som vi upplevde det: det här påverkar AB Sverige negativt. I första hand i form av bostäder som inte blir byggda, vilket pressar upp priserna på de bostäder som faktiskt finns

och tränger bort normalinkomsthushåll från marknaden, berättar Nancy Mattsson, chef för projektutveckling inom förvärv på JM och ordförande för Bygg i Tid.

**ETT HALVÅR EFTER** att rapporten identifierat problemen publicerade Bygg i Tid en reformagenda med 16 förslag för kortare ledtider i plan- och byggprocesser. Nancy Mattsson beskriver att agendan innehåller konkreta förslag på hur man med ganska enkla medel kan komma runt utmaningarna.

- Jag menar bestämt att summan av alla våra förslag - där vissa är mjuka, andra är tekniska och några är juridiska - skulle kunna korta ledtiderna

## KORT OM NANCY MATTSSON

**KARRIÄR I KORTHET:** Utbildad arkitekt på KTH. Startade eget konsultbolag under 90-talskrisen. Arbetade sedan som stadsarkitekt i Lidingö stad. Varit delägare på Structor Projektutveckling och affärsutvecklare på Skanska Nya Hem. Därefter på JM, som chef för projektutvecklarna inom förvärv och expert inom samhällsbyggnad.

**BOSTAD:** I ett radhus på Lidingö.

**INTRESSEN:** Stort arkitektur-, stadsbyggnads- och konstintresse och går väldigt ofta på konserter.

**BYGGNAD SOM HAR GJORT STORT INTRYCK PÅ MIG:** Östra kyrkogården i Malmö, i synnerhet blomsterkiosken där. Det var mitt första möte med arkitektur som barn, och det gick rakt in i mitt hjärta.

**OVÄNTAD FÖRMÅGA/DOLD TALANG:** Jag är grym på problemlösning, allt från att koka soppa på en spik till att laga läckande pumpar.

Blomsterkiosken, Östra kyrkogården i Malmö.  
Arkitekt: Sigurd Lewerentz

FOTO KARL-ERIK OLSSON-SNOGERÖD WIKIPEDIA



## FAKTA BYGG I TID

**BYGG I TID** är ett initiativ som syftar till att korta ledtiderna i kommunernas detalj- och planprocesser med målet att möjliggöra byggandet av fler bostäder. Tillsammans med ett antal experter och branschaktörer har Bygg i Tid arbetat fram 16 konkreta förslag till områden att reformera. Bakom initiativet står Aros Bostad, JM, K-Fastigheter, Riksbyggen och Skanska.

LILJEHOLMSKAJEN – FOTO GUSTAV KAISER JM

med två år. Vi ska inte lägga en massa tid på att uppfinna hjulet inför varje detaljprocess. Vissa saker går att avtala om och andra inte, då ska vi inte lägga en massa tid på att prata om det som att det vore en möjlighet, säger Nancy Mattsson och tillägger att bland andra SKR, Boverket och länsstyrelserna har ställt sig bakom reformagendan – både vad gäller problemformuleringarna och Bygg i Tids förslag på lösningar.

**ATT REFORMAGENDAN ÄR SÅ** förankrad hos de olika aktörerna beror på Bygg i Tids arbetssätt som går ut på arbetsmöten och rundabordsamtal med syfte att få experter inom olika områden att träffas och få samsyn kring olika saker. »Bland räcker det med ett förtydligande, ett uttalande eller en vägledning för att spara ett års förhandlingar kring nonsens«, menar Nancy Mattsson. Bygg i Tid är även en av aktörerna bakom rapporten Nationellt Ledtidsindex, ett arbete som visade på hur olika alla kommuner arbetar, och att det i sig kan vara ett problem.

– Jag har stor respekt för det kommunala självstyret, men jag vet inte om det är helt nödvändigt att vi har 290 olika diariesystem... En ökad standardisering skulle göra det lättare att få ut information, säkerställa att alla mäts på samma sätt och ge ökad förståelse för vad som fungerar.

**EN AV DE STORA** bromsklossarna är krocken som uppstår mellan plan- och bygglagen och

miljöbalken. Nancy Mattsson understryker att kritiken inte handlar om en mer ambitiös miljöhänsyn, utan om en fyrkantig tolkning av lagstiftningen där avvägningarna inte kan ske med fokus på bostadsförsörjning och tätortsutveckling. Resultatet blir ett underskott av bostäder som drabbar människors möjligheter att anpassa sitt boende efter nya livsfaser och – viktigast av allt – ökade samhällsklyftor.

Jag har stor respekt för det kommunala självstyret, men jag vet inte om det är helt nödvändigt att vi har 290 olika diariesystem...

– Knappt ens i de bästa av konjunkturer klarar vi av att bygga tillräckligt många bostäder per år, i en lågkonjunktur blir läget förödande. Som det ser ut nu kommer vi aldrig att nå en bostadsmarknad i balans, och det driver priser uppåt. Tanken om att lågkonjunkturen skulle innebära möjligheter för unga att ta sig in på bostadsmarknaden visade sig vara helt fel eftersom kostnaderna ökat, inte minst i och med de höjda räntorna och inflationen. Detta leder till ett utanförskap i förhållande till bostadsmarknaden för flera grupper, vilket påverkar arbetsmarknaden och var man väljer att studera, slår Nancy Mattsson fast. □

TEXT OCH PORTRÄTT: NICOLE KLING





FOTO: HANS EKESTANG

# STATLIGT TRYCK BAKOM DE MÅNGA UTREDNINGARNA

**SKR har för första gången undersökt hur många utredningar som görs per detaljplan och kommit fram till att det i genomsnitt är fler än sex stycken. Därtill framgår att antalet utredningar på ett svårförklarat sätt skiljer sig mellan olika län och att det inte heller verkar påverkas av vad planen syftar till.**

**TANKEN OM ATT** undersöka de faktiska siffrorna bakom kommunernas upplevelse av växande utredningskrav har funnits länge. Johan Sjöstrand, expert planering och byggande på SKR, är engagerad i den pågående studien där man kartlagt 133 detaljplaner i 80 kommuner över hela landet. Detta ger en ögonblicksbild av hur läget såg ut vintern 2022/2023 och tanken är att skapa en bättre översikt av mängden utredningar i planprocessen, hur utvecklingen ser ut och på vilka grunder den sker.

– Vi har under lång tid hört kommundienstjänstemän prata om att de upplever att antalet utredningar växer och att länsstyrelser och domstolar ställer fler och omotiverade krav, utan att regelverket har ändrats. Vi ville se om det fanns någon sanning bakom denna uppfattning och beslöt oss därför för att göra en översyn, förklarar Johan Sjöstrand och tillägger att Bygg i Tids reformagenda i 16 punkter också motiverade dem att skrida till verket.

**SKR:S STUDIE** visar att det i genomsnitt görs drygt sex utredningar per detaljplan och att denna siffra gäller nästan oavsett vilken typ av detaljplan som avses. Den kollektiva erfarenheten av att utredningskraven har ökat verkar alltså stämma, men det som förvånade Johan Sjöstrand och hans kollegor var de stora och svårförklarliga skillnaderna mellan olika länsstyrelser myndighetsområden. Situationen verkar vara mer komplex än att det skulle handla om en fråga om stad kontra landsbygd.

– Om man tittar över hela landet blir det tydligt att utredningsbördan kan vara stor också hos små och medelstora kommuner. Därtill finns en förväntan hos statliga aktörer på att kommunerna ska anlita externa konsulter för att göra utredningar, snarare än att göra egna bedömningar, säger Johan Sjöstrand.

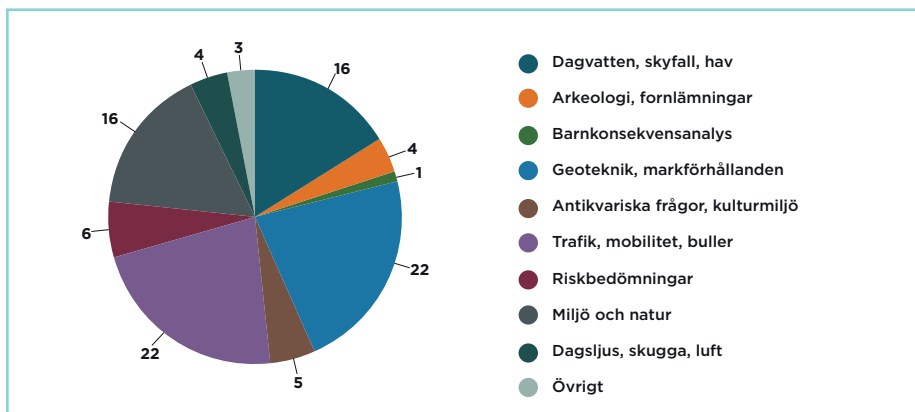
**JOHAN SJÖSTRAND** minns ett fall som gick till mark- och miljödomstolen, där en kommun fick bakläxa trots att de hade utrett det som efterfrågades. Problemet var att de hade lagt den utredande texten i planbeskrivningen, i stället för att bifoga olika utredningar.

– Den här typen av ärenden gör att kommunerna, ofta helt i onödan, gör konsultutredningar eftersom de skönjer ett mönster kring vilka utredningar som brukar krävas. Alla är naturligtvis intresserade av att genomföra relevanta utredningar och pröva lämpligheten innan ett byggprojekt startar, men det handlar om vem som ska göra detta, varför och hur, säger Johan Sjöstrand och tillägger:

– Det finns en misstro mot kommunens kompetens, trots att den ofta inrymmer många olika expertroller. Domstolarna verkar ha svårt att sätta ner foten och säga att kommunerna nog vet vad de gör.



FOTO: PRESSBILD



## MÅNGA OLIKA TYPER AV UTREDNINGAR

**Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har undersökt 133 detaljplaner och kopplat till dem finns totalt 837 utredningar.**

**I de 133 detaljplanerna förekommer 65 olika typer av utredningar:**

- > De åtta vanligast förekommande utredningarna rör geoteknik, trafik, naturvärdesinventering, dagvatten, riskbedömningar, buller, kulturmiljö och arkeologi.
- > Över 30 procent av utredningarna är kopplade till natur, miljö och klimat – exempelvis handlar det om miljökonsekvensbeskrivning, ekosystemtjänstanalys, skyfallskartering och inventering av olika typer av djur och växter.
- > Andra vanliga utredningar är barnkonsekvensanalys, ljus- och skuggstudie, skyfallsutredning och antikvarisk utredning.

Källa: skr.se

**EFTER KARTLÄGGNINGEN** av antalet utredningar väntar nu en kvalitativ undersökning för att få en fördjupad förståelse av vad det är som driver upp utredningsgraden. Något som står klart redan i dag är att de samhälleliga förväntningarna på detaljplaner har ökat.

– Tidigare handlade det mer om en lämplighetsbedömning, medan det numer ska vara utrett in i minsta detalj. Olika myndigheter vill komma in med sina specifika perspektiv tidigare i processen, säger Johan Sjöstrand och understryker vikten av kommunikation för att effektivisera processen:

Det finns en misstro mot kommunens kompetens, trots att den ofta inrymmer många olika expertroller. Domstolarna verkar ha svårt att sätta ner foten och säga att kommunerna nog vet vad de gör.

– Utredningar är tidsdrivande eftersom de ofta behöver göras en viss tid på året. Att tidigt i ett planprojekt föra en dialog med länsstyrelsen om vilka utredningar som krävs skulle kunna underlätta planeringen för projektet. Faktum är att länsstyrelsen, utöver sin granskande funktion också har en rådgivande roll. □

TEXT: NICOLE KLING





Anna Broman är bostadspolitisk expert på Byggföretagen och Byggföretagens representant i arbetet med rapporten Nationellt Ledtidsindex.

## NATIONELLT LEDTIDSINDEX

NATIONELLT LEDTIDSINDEX är ett samarbete mellan Byggföretagen, Bygg i Tid och Fastighetsägarna.

Ett urval av 48 kommuner gjordes mot bakgrund av geografisk spridning, mängd färdigställda nybyggnationer, befolkningstillväxt, antal arbetstillfällen och tillväxt i bruttoregionprodukt (BRP). Cirka 56 procent av Sveriges befolkning bor i de utvalda kommunerna.

Nationellt Ledtidsindex beräknas genom en sammanvägning av fem variabler i respektive kommun; produktivitet, kostnadseffektivitet, servicegrad, produktionstakt och tillväxt.

Vinnarna av årets Nationella Ledtidsindex 2023 i de tre kategorierna – små, medelstora och stora kommuner – är Trosa, Kalmar och Gävle.

# »ATT MÄTA ÄR ATT VETA«

**Nationellt Ledtidsindex ska synliggöra vad som påverkar de långa ledtiderna inom byggprocessen och analysera vilka reformer som ger effekt. Anna Broman, bostadspolitisk expert på Byggföretagen, ser ett stort behov av systematiskt förändringsarbete.**

### Varför har ni gjort ett Nationellt Ledtidsindex?



– Att mäta är att veta och vi har sett att ledtiderna under ett antal år har blivit allt längre, trots reformer som syftar till att effektivisera byggprocessen. Vi behöver ha ett verktyg för att förstå vilka förändringar som ger resultat och hur dagens regelverk påverkar effektivitet. Indexet tjänar även som analysverktyg för att hitta kommuner

med framgångsrika arbetssätt och undersöka vad de gör rätt. På så vis kan indexet också fungera som inspiration för andra kommuner.

### Vad betyder det att man faktiskt mäter ledtiden?

– Det är först när man börjar mäta som man kan genomföra ett systematiskt förbättringsarbete och se hur olika strategier fungerar. Vi ser de negativa samhällskonsekvenserna av långa ledtider och om det finns ett index som fångar utmaningarna kan man göra något åt problemet. Det är en väldigt stor skillnad mellan de mest och minst effektiva kommunerna; den totala led-

tiden för detaljplaner och bygglov i urvalet av kommuner varierar från tre år till över sex år, med ett genomsnitt på 4,5 år. De slutsatser vi har dragit är att kommuners arbetssätt har stor inverkan på ledtiderna, liksom att lagstiftningen spelar roll.

### Kan du peka på några saker som de mest effektiva kommunerna har gemensamt?

– De har haft lättare att få fram de underlag som behövs för att kunna göra indexet, vilket säger något om deras strukturerade sätt att arbeta med frågan. De har också en målstyrning för att hålla nere ledtiderna och väl-fungerande samarbeten, såväl inom kommunen som med länsstyrelse och byggaktörer. Vi ser även att dessa kommuner tenderar att ha lägre personalomsättning, vilket leder till mer erfarna handläggare. Hög kompetens och god arbetsmiljö visar sig alltså vara viktiga aspekter också för att hålla nere ledtiderna. □

TEXT: NICOLE KLING