

# **En fallstudie av exploateringsprocessen**

- går den att effektivisera?

Maria Johansson  
Kajsa Larsson  
Examensarbete

Avdelningen för byggproduktion, Institutionen för Bygghälsa  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

Copyright © Maria Johansson & Kajsa Larsson  
Institutionen för Bygghälsa  
Avdelningen för Bygghälsa, Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund  
Sverige

ISRN LU TVDG/TVVPBP--08/5380--SE

## Förord

Examensarbetet utgör den avslutande delen av civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har utförts på institutionen för Bygghvetenskaper, avdelningen för Byggproduktion och i samarbete med Mark- och exploateringskontoret på Kristianstad kommun.

Vi vill tacka vår handledare Stefan Olander, vid avdelningen för Byggproduktion på Lunds Tekniska Högskola för vägledning och goda råd under arbetets gång. Vi vill även tacka vår handledare Jenny Moberg Persson med medarbetare vid Mark- och exploateringskontoret på Kristianstad kommun som funnits tillhands och bidragit med betydelsefullt material och information. Dessutom riktas ett stort tack till de personer från Kristianstad kommun, Myresjöhus och Anebyhus som ställt upp på intervjuer och delat med sig av sina erfarenheter.

Lund, 2009

*Maria Johansson och Kajsa Larsson*



---

## En fallstudie av exploateringsprocessen

---

En fallstudie av exploateringsprocessen  
– Går den att effektivisera?

A case study of the land development process  
and how to make it more efficient

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Maria Johansson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH  
Kajsa Larsson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH

**Institution/Department:**

Avdelningen för Byggproduktion, Institutionen för Byggvetenskaper, Lunds Tekniska  
Högskola

**Handledare/Supervisor:**

Stefan Olander, Tekn. Dr, Avdelningen för byggvetenskaper, LTH  
Jenny Moberg Persson, Exploateringsingenjör, Kristianstad kommun

**Opponent/Opponent:**

Lisa Nyström, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH

---

## Abstract

The land development process is usually known as a very complex and drawn-out process. During the latest decade, the system of municipal development has become more market-oriented and the responsibility has shifted from public to private sector. The property developer takes a great financial risk each time a new project is initiated by not knowing when or if a detailed development plan will be approved. In spite of many inquiries during the years, the commissions are still discussing the possibilities to simplify the system and make the land development process more efficient. In a process, where many parties are involved, it may be difficult to find a way to satisfy all needs without the democracy and the influence of the citizens being negatively affected.

In this report a case study has been made to identify the time-consuming parts of the land development process. Three local development projects in Kristianstad Kommun have been examined and resulted in several possible solutions to make the development process more efficient.

---

**Sökord:**

Exploateringsprocess, Exploatering, Tidsosäkerhet, Detaljplan, Exploateringsavtal

**Keywords:**

Land development process, Land development, Time uncertainty, Detailed development plan, Development agreement



## Sammanfattning

Examensarbetet ”En fallstudie av exploateringsprocessen – Går den att effektivisera?” syftar till att utreda och uppmärksamma möjligheterna till att förkorta exploateringsprocessen.

Exploateringsprocessen anses i dagsläget vara en långdragen process av alla inblandade aktörer vilket påverkar både kommun och exploatör negativt. Längden på processen skapar problem, till exempel kan efterfrågan ha hunnit förändras under tiden planeringsarbetet pågår. Exploatören tvingas ofta ta en stor ekonomisk risk på grund av tidsosäkerheten i processen då det är svårt att veta i förväg hur lång tid processen kommer att ta. Det finns inte heller några garantier för att en plan i slutändan vinner laga kraft. Tidsosäkerheten i processen hämmar initiativtagande till byggande vilket i sin tur leder till minskad konkurrens på marknaden och ökade produktionskostnader. För kommunen är det av intresse att många exploatörer verkar på marknaden vilket främjar kommunens utveckling.

De senaste decennierna har utvecklingen gått mot ett alltmer marknadsorienterat system för samhällsbyggande. I samband med PBL-reformen fick byggherrarna en allt starkare roll i planprocessen. Statliga styrmedel i form av subventioner avskaffades vilket innebar att den ekonomiska risken flyttades över från offentliga myndigheter till de privata byggherrarna. PBL:s regler visade sig dock vara komplexa och svåra att tillämpa vilket medförde att planprocessen i många fall blev lång och utdragen. Trots många utredningar råder fortfarande diskussioner om hur man på bästa sätt kan förenkla systemet och på så sätt effektivisera exploateringsprocessen. I en process där många aktörer är inblandade kan det vara svårt att hitta ett system där alla viljor tillgodoses samtidigt som det inte får ske på bekostnad av demokrati och medborgerligt inflytande.

I denna studie genomfördes en fallstudie av tre olika exploateringsprojekt i Kristianstads kommun. Syftet var att granska och kartlägga exploateringsprocessen i en medelstor svensk kommun för att definiera vilka delar som fungerar bra och vad som kan förbättras. Resultatet visar att exploateringsprocessens effektivitet i högsta grad är beroende av kommunens interna hantering av exploateringsärenden. Det är viktigt att den interna samverkan fungerar med en nära kontakt mellan kommunens avdelningar för att skapa effektivare beslutsvägar. Även den externa kommunikationen, samverkan mellan kommunen och exploatörerna, är av stor vikt. En nära kontakt mellan kommun och exploatör underlättar för förhandlingar och bidrar till en smidigare process.

Tidsosäkerheten i processen uppfattar ofta exploatörerna som ett stort problem. Genom att utforma bindande tidplaner i början av processen kan dessa problem minskas och processen förkortas. Systemet för medborgarinflytande skulle också kunna effektiviseras.





## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning</b> .....	<b>11</b>
1.1 Bakgrund.....	11
1.2 Syfte .....	11
1.3 Avgränsningar .....	12
1.4 Målgrupp.....	12
1.5 Disposition .....	12
<b>2 Metod</b> .....	<b>15</b>
2.1 Vetenskapligt forskningsarbete.....	15
2.2 Informationsinhämtning .....	15
2.2.1 Litteraturstudier .....	15
2.2.2 Fallstudie .....	16
2.2.3 Intervjuer.....	16
2.2.4 Dokument .....	17
2.2.5 Styrkor och svagheter i metoden .....	18
<b>3 Historik</b> .....	<b>19</b>
<b>4 Plan- och tillståndssystemet</b> .....	<b>21</b>
4.1 Reglerad markanvändning .....	21
4.1.1 System för reglering .....	21
4.2 Den kommunala markpolitiken och styrmedel .....	22
4.2.1 Det kommunala planmonopolet .....	22
4.2.2 Det kommunala markinnehavet.....	22
4.3 Lagar som styrmedel.....	22
4.3.1 Plan- och bygglagen .....	22
4.3.2 Miljöbalken .....	23
4.4 Planer som styrinstrument.....	24
4.4.1 Översiktsplan .....	24
4.4.2 Detaljplan.....	24
4.4.3 Fastighetsplaner.....	24
4.4.4 Områdesbestämmelser .....	25
4.4.5 Tillstånd enligt PBL .....	25
4.5 Informationsskyldighet och medborgarinflytande .....	25
<b>5 Exploateringsprocessen</b> .....	<b>27</b>
5.1 Allmänt om markexploatering .....	27
5.2 Aktiviteter i exploateringsprocessen .....	28
5.2.1 Initiering .....	28
5.2.2 Planprocessen .....	28
5.2.3 Tillståndsprövning .....	33
5.2.4 Markförvärv .....	33
5.2.5 Byggprocessen .....	34
5.3 Aktörer i exploateringsprocessen .....	35
<b>6 Genomförandeavtal</b> .....	<b>39</b>
6.1 Allmänt .....	39
6.2 Föravtal .....	40
6.3 Exploateringsavtal.....	41

6.4 Markanvisningsavtal .....	41
<b>7 Beskrivning av Kristianstads kommun.....</b>	<b>43</b>
7.1 Allmänt .....	43
7.2 Kommunens visioner .....	44
7.3 Exploateringsmöjligheter .....	45
7.4 Den kommunala organisationen.....	47
7.5 Kommunala aktörer i exploateringsprocessen .....	48
<b>8 Fallstudie av exploateringsprocessen .....</b>	<b>51</b>
8.1 Inledning .....	51
8.2 Fallstudieområde 1: Hammarslund .....	52
8.2.1 <i>Beskrivning av projektet</i> .....	52
8.2.2 <i>Tidplan för exploateringsprocessen</i> .....	54
8.2.3 <i>Genomförandeavtal</i> .....	55
8.2.4 <i>Utvärdering av fallstudieobjekt 1 - Hammarslund</i> .....	55
8.3 Fallstudieobjekt 2: Öllsjö .....	57
8.3.1 <i>Beskrivning av projektet</i> .....	57
8.3.2 <i>Tidplan för exploateringsprocessen</i> .....	58
8.3.3 <i>Genomförandeavtal</i> .....	59
8.3.4 <i>Utvärdering av fallstudieobjekt 2 - Öllsjö</i> .....	59
8.4 Fallstudieområde 3: Åsumtorp.....	60
8.4.1 <i>Beskrivning av projektet</i> .....	60
8.4.2 <i>Tidplan för exploateringsprocessen</i> .....	61
8.4.3 <i>Genomförandeavtal</i> .....	62
8.4.4 <i>Utvärdering av fallstudieobjekt 3 - Åsumtorp</i> .....	62
8.5 Diskussion kring tidsåtgången i fallstudien .....	63
<b>9 En effektivare exploateringsprocess.....</b>	<b>67</b>
<b>10 Slutsatser.....</b>	<b>73</b>
10.1 Fortsatta studier.....	74
<b>11 Referenser .....</b>	<b>75</b>

# 1 Inledning

*I detta inledande kapitel beskrivs bakgrunden till ämnet samt syftet med studien. Vidare presenteras avgränsningar, målgrupp och rapportens disposition.*

## 1.1 Bakgrund

En exploateringsprocess inbegriper många olika aktörer och aktiviteter och innefattar allt från initiering av en projekttid fram tills dess att byggnaden eller anläggningen uppförs. För att processen ska fungera effektivt krävs att alla ingående moment, aktörer och regelverk samordnas på ett lämpligt sätt.

I dagsläget upplever många aktörer att exploateringsprocessen är både kostsam och tidskrävande. I vissa fall kan processen ta ända upp till tio år från det att ett projekt initieras tills dess att detaljplanen har vunnit laga kraft (Strömbäck, 2009). Tidsosäkerheten i processen kan i vissa fall utgöra ett hinder för initiativ till nya planer och ny bebyggelse (Riksdagens revisorer, 2001). Exploatörerna tvingas ta stora risker genom att de satsar pengar, tid och resurser på projekt som i slutändan inte går att genomföra. I dagens system finns det inga direkta säkerheter för en exploatör utan de tvingas ta hela risken för att planprocessen drar ut på tiden eller att den inte vinner laga kraft. Detta medför att mindre exploatörer tvingas avstå från projekt där tidsaspekten är alltför osäker vilket medför mindre konkurrens på marknaden och därmed också ökade produktionskostnader. Dessutom är byggbranschen konjunkturkänslig, vilket gör att byggverksamheten varierar över tiden beroende på tillväxt och efterfrågan. En exploateringsprocess som drar ut på tiden kan göra att efterfrågan hinner förändras under tiden processen pågår och den bebyggelse som planerades från början kanske inte längre är aktuell att uppföra när det väl är dags att börja bygga.

Eftersom varje markexploatering är unik och alla exploateringsprojekt har olika förutsättningar skulle det vara omöjligt att tillämpa en och samma process på olika projekt. En effektivare process skulle dock gynna både kommunen och exploatörerna men att hitta ett system där alla viljor tillgodoses samtidigt som det inte får ske på bekostnad av demokrati och medborgerligt inflytande kan vara svårt.

## 1.2 Syfte

Syftet med denna studie är att undersöka om exploateringsprocessen går att effektivisera utan att innebära negativa konsekvenser av betydelse för omgivningen. För att uppnå syftet har följande delmål ställts upp:

- Kartläggning av exploateringsprocessen.
- Identifiera tidskrävande faktorer i processen.
- Förslag till förbättringar.

### 1.3 Avgränsningar

Fallstudien avgränsades till att omfatta Kristianstads kommun. Kommunen valdes eftersom exploateringsprocessen i denna kommun anses vara representativ för en medelstor svensk stad. Vidare begränsades studien att omfatta tre fallstudieobjekt för att få en djupgående studie. Samtliga objekt som valdes var planerade för bostadsbebyggelse. Anledningen till att liknande objekt valdes var för att kunna urskilja om det fanns några speciella delar i processen som drog ut på tiden.

Hela exploateringsprocessen berörs i studien men analysen omfattar främst planprocessen och genomförandavtal.

### 1.4 Målgrupp

Examensarbetet vänder sig framförallt till personer som direkt eller indirekt berörs av exploateringsprocessen, som exempelvis kommun, exploatörer och övriga aktörer i processen. Syftet är att ge läsaren en inblick i problematiken samt vilka förbättringar som kan genomföras. Vidare vänder sig rapporten till studenter som läser Lantmäteri och Väg- och vatten eller annan liknande utbildning samt till andra som har intresse i ämnet.

### 1.5 Disposition

**Kapitel 1 – Inledning:** I det inledande kapitlet beskrivs bakgrunden till ämnet samt syftet med studien. Vidare presenteras avgränsningar, målgrupp och rapportens disposition.

**Kapitel 2 – Metod:** I metodkapitlet görs först en generell beskrivning av vetenskapligt forskningsarbete för att därefter redovisa tillvägagångssättet i denna studie.

**Kapitel 3 – Historik:** I detta inledande teorikapitel ges en historisk tillbakablick på hur byggandet har utvecklats i Sverige under det senaste decenniet fram tills idag. Syftet är att ge läsaren en förståelse för exploateringsprocessen och varför den ser ut som den gör idag.

**Kapitel 4 – Plan- och tillståndssystemet:** Syftet med detta kapitel är att ge läsaren en mer ingående förståelse för hur plan- och tillståndssystemet fungerar i samband med exploateringsprocessen.

**Kapitel 5 – Exploateringsprocessen:** I detta kapitel görs en kartläggning av exploateringsprocessens olika skeden samt vilka aktörer och aktiviteter som innefattas.

**Kapitel 6 – Genomförandavtal:** I detta kapitel beskrivs de olika typer av avtal som träffas mellan kommun och exploatör i syfte att reglera genomförandet av detaljplanen.

**Kapitel 7 – Beskrivning av Kristianstads kommun:** Detta kapitel är en introduktion till fallstudien och ger en djupare inblick i Kristianstads kommun och dess organisation.

**Kapitel 8 – Fallstudie:** I detta avsnitt redovisas en fallstudie som berör tre exploateringsområden i Kristianstads Kommun. Syftet med fallstudien är att undersöka hur väl planprocessen fungerar i just Kristianstad, vilka faktorer som påverkar processens längd och på vilket sätt kommunen själv kan påverka för en effektivare process.

**Kapitel 9 – En effektivare exploateringsprocess:** I analyskapitlet diskuteras kring olika förslag till förbättringar av exploateringsprocessen. Fördelar och nackdelar med åtgärdsförslagen tas upp.

**Kapitel 10 – Slutsatser:** Det avslutande kapitlet innehåller konkreta förslag till förbättringar av exploateringsprocessen. Förslag till fortsatt forskning inom området finns redovisat.



## 2 Metod

*I detta kapitel görs först en generell beskrivning av vetenskapligt forskningsarbete för att därefter redovisa tillvägagångssättet i denna studie.*

### 2.1 Vetenskapligt forskningsarbete

Ett vetenskapligt arbete inleds med att ett ämne väljs och utifrån det formuleras sedan lämpliga frågeställningar. För att strukturera upp därefter följande arbete kan det vara lämpligt att upprätta en tidplan och en projektplan. Utifrån valt ämne och frågeställningar väljs en metod. Metoden utgår från vilka slags frågor som ska besvaras och är av största vikt för att utfallet av undersökningen ska bli så bra som möjligt (Backman, 1998). Utifrån insamlat material kan författaren sedan beskriva, jämföra och dra slutsatser.

Den forskning som görs inom det valda ämnet kan vara kvalitativ eller kvantitativ. Med kvalitativ forskning menas undersökningar som ger svar på ”hur/på vilket sätt?” och ”varför?” där svaren oftast uttrycks som ord och satser (Nyberg, 2000). Den kvantitativa forskningen ger svar på frågor som ”hur många?”, ”hur mycket?” och ”hur ofta?”. På dessa frågor fås ofta mätbara resultat i form av siffror eller kvoter (Nyberg, 2000).

Viktigt för en vetenskaplig undersökning är att resultaten är tillförlitliga och giltiga, det vill säga reliabla och valida (Merriam, 1994). Med reliabilitet menas hur tillförlitliga resultaten är. Skulle en andra undersökning, under samma förutsättningar som den första, leda till samma resultat som den första? Validitet handlar om hur väl forskningsresultaten stämmer överens med verkligheten (Merriam, 1994). Beskriver resultaten verkligheten och studeras verkligen det som avsågs?

### 2.2 Informationsinhämtning

Insamling av data kan ske på många olika sätt, till exempel genom litteraturstudier, enkätundersökningar, intervjuer, observationer, dokument och statistik. I denna studie har en kvalitativ metod använts för att få reda på hur man kan förbättra exploateringsprocessen. Informationsinhämtningen har gjorts genom litteraturstudier, en fallstudie, intervjuer samt granskning av dokument.

#### 2.2.1 Litteraturstudier

För att få en bakgrund och överblick av ämnet gjordes litteraturstudier vilka också visade på vad tidigare studier resulterat i. Genom att använda den vetenskapliga litteraturen inom ämnet kunde även hjälp fås vid metodval och analysteknik.

Aktuell litteratur har framförallt inhämtats från universitets- och högskolebibliotek samt tillförlitliga internetkällor. Litteratursökningen har gjorts i bibliotekskatalogerna

Lovisa, Libris samt artikelbiblioteket ELIN@Lund. Sökningen i bibliotekskatalogerna, artikeldatabasen och på Internet grundades på ämnesspecifika nyckelord. Från Internet har information hämtats från offentliga hemsidor med tillförlitliga upphovsmän.

### 2.2.2 Fallstudie

Syftet med fallstudien var att kartlägga exploateringsprocessens olika skeden samt att ge en inblick i de problem som finns i processen i dagsläget. Fallstudien ger en verklig insikt och leder ofta till reflektioner över situationen som sedan kan ligga till grund för förändringar (Merriam, 1994). Själva definitionen av en fallstudie är just att undersöka ett fenomen i sin realistiska miljö (Backman, 1998).

Som fallstudieobjekt valdes tre exploateringsprojekt i Kristianstads kommun. Kristianstads kommun är en medelstor svensk kommun med en relativt stor exploateringsgrad. Kommunen anses representera en genomsnittlig svensk kommun och därmed också en genomsnittlig exploateringsprocess. Viktigt att känna till är att exploateringsprocessen kan skilja sig mycket åt beroende på storleken av staden.

För att kunna genomföra en jämförande studie, exploateringsprojekten sinsemellan, valdes tre liknande projekt, samtliga planlagda för bostäder. Vid val av lämpliga exploateringsprojekt fördes diskussioner med handledare och medarbetare vid Mark- och exploateringskontoret i Kristianstads kommun. Därefter valdes fallstudieobjekt.

Information om fallstudieobjekten hämtades från kommunens hemsida samt kommunens dokumentarkiv. Information inhämtades också genom intervjuer med tjänstemän inom Kristianstads kommun samt med exploatörerna.

### 2.2.3 Intervjuer

Intervjun är en sorts kvalitativ informationsinhämtning som syftar till att ta reda på vad någon annan vet, tycker, vill eller tänker på (Merriam, 1994). För att få en inblick i vilken roll de olika tjänstemännen på kommunen har i exploateringsprocessen genomfördes ett antal intervjuer. Tjänstemän från samtliga avdelningar som är inblandade i processen intervjuades. Även exploatörerna intervjuades, dels för att få inblick i deras roll i processen men också för att få en uppfattning om vilka delar i processen som de tycker fungerar mindre bra.

Till samtliga intervjuer hade relevanta frågeställningar förberetts och intervjuerna genomfördes därefter på ett mer eller mindre strukturerat sätt. Nedan presenteras de personer som intervjuades och en kort motivering varför.

- *Stefan Strömbäck* på Kristianstad kommuns planavdelning intervjuades för att få information om hur planarbetet samordnas. Intervjun genomfördes 2009-02-13.



- **Ullrik Håkansson** på Anebyhus intervjuades för att få exploatörens perspektiv på exploateringsprocessen. Intervjun genomfördes 2009-02-16.
- **Jenny Moberg Persson, Håkan Karlsson** och **Lars Carlsson** på Mark- och exploateringsavdelningen intervjuades vid ett flertal tillfällen i syfte att erhålla information om kommunens arbete med exploateringsprocessen.
- **Maria Särdaqvist Sjunnegren** och **Karolina Andersson** på kommunala lantmäteriaavdelningen i Kristianstad intervjuades för att ge en bild av avdelningens arbete i exploateringsprocessen. Intervjun genomfördes 2009-02-19.
- **Mats Augbeck** på C4-teknik intervjuades för att undersöka vad avdelningens arbete i exploateringsprocessen innebär. Intervjun genomfördes 2009-02-19.
- **Jan Johansson** och **Anders Nilsson** på Myresjöhus intervjuades i syfte att få information om exploatörens uppfattning om exploateringsprocessen. Intervjun genomfördes 2009-02-25.

#### 2.2.4 Dokument

I samband med fallstudien användes ett antal dokument som källor till information. Dokumenten listas nedan.

- **Kristianstad växer – en stad i balans.** Utställningsförslag till fördjupad översiktsplan för Kristianstad stad, 2008.
- **Utställningsförslag till fördjupad översiktsplan för Kristianstad stad, 2008.**
- **Plan- och genomförandebeskrivning, Åsumtorp 54:30.**
- **Genomförandavtal, Åsumtorp 54:30.**
- **Detaljplan, Åsumtorp 54:30.**
- **Redogörelse för samråd, Åsumtorp 54:30.**
- **Utlåtande efter utställning, Åsumtorp 54:30.**
- **Plan- och genomförandebeskrivning, Hammarlund 10:1.**
- **Genomförandavtal, Hammarlund 10:1.**
- **Detaljplan, Hammarlund 10:1.**
- **Redogörelse för samråd, Hammarlund 10:1.**

- *Utlåtande efter utställning, Hammarlund 10:1.*
- *Plan- och genomförandebeskrivning, Öllsjö 63:1.*
- *Genomförandeavtal, Öllsjö 63:1.*
- *Detaljplan, Öllsjö 63:1.*
- *Redogörelse för samråd, Öllsjö 63:1.*
- *Utlåtande efter utställning, Öllsjö 63:1.*

### **2.2.5 Styrkor och svagheter i metoden**

En fallstudie med tre studieobjekt möjliggör en studie som är djupgående men representerar ett litet urval och kan därför bli för begränsad. Konsekvensen av en studie av den här typen är att generaliseringsgraden blir lägre men insikten i ett enskilt fall blir djupare.

Fallstudien representerar hur exploateringsprocessen fortlöper i Kristianstads kommun vilket kan skilja sig från andra kommuner. Alla kommuner kan själva välja hur de vill organisera sin verksamhet vilket resulterar i att exploateringsprocessen ter sig på olika sätt i olika kommuner. Varje kommun är dessutom unik med avseende på läge, förutsättningar och dess invånare. Vidare är ingen exploateringsprocess en exakt kopia av en annan även om det går att hitta likheter. Det är därför viktigt att vara medveten om att varje process har sina egna särdrag.

De genomförda intervjuerna med tjänstemän på Kristianstads kommun samt med exploatörerna gav information som visar på deras perspektiv på ämnet. Det gav en god inblick i ämnet och vad som uppfattas som problem i processen. Det är dock viktigt att påpeka att den erhållna informationen är specifik för just dessa aktörer och att andra infallsvinklar och aspekter kring exploateringsprocessen kan ha gått förlorade.

### 3 Historik

*I detta inledande teorikapitel ges en historisk tillbakablick på hur byggandet i Sverige har utvecklats under det senaste decenniet fram tills idag, hur myndigheter kontrollerat byggandet genom lagar och andra styrmedel och vilka drivkrafter som fört byggprocessen framåt. Syftet är att ge en förståelse för varför exploateringsprocessen ser ut som den gör idag och förklara en del av problematiken med det nuvarande systemet.*

Redan under 1600-talet förekom statlig styrning av byggande i vissa städer i form av planläggning. Det var dock först i början av 1900-talet som myndigheterna började engagera sig i styrning och reglering av byggande på allvar (Nordstrand, 2006). Till följd av världskrigens svängande konjunkturer blev bostadsbristen stor och kommunerna ansåg att det fanns behov av en mer reglerad markanvändning och övergripande stadsplanering. Kommunerna fick ansvar för bostadsförsörjningen och började köpa upp mark i egen regi för att öka och kontrollera bostadsproduktionen. I och med 1947 års byggnadslag och 1959 års byggnadsstadga blev generalplaner obligatoriska och kommunerna fick därmed ett så kallat planmonopol. Det innebar att kommunerna själva fick bestämma hur marken skulle användas samt var, när och hur bebyggelse skulle uppföras (Nordstrand, 2006).

1947 fastställde riksdagen flera avgörande bostadspolitiska mål som kom att gälla långt in på 60-talet. Syftet var att genom olika former av politiska styrmedel, såsom subventioner och förmånliga lån, stimulera och kraftigt öka nybyggnationen av bostäder. Bostadsbristen skulle minska och därigenom även arbetslösheten vilket i sin tur skulle leda till ökad välfärd i samhället (Nordstrand, 2006). Styrmedlen fungerade som en slags "konjunkturregulator" då man kunde påverka konjunkturerna genom att öka eller minska byggandet. Det var i flera avseenden en framgångsrik ny bostadspolitik, men visade sig i senare skeden medföra en hel del problem.

Efterkrigstiden i Sverige präglades av högkonjunktur med en i stort sett stabil och hög ekonomisk tillväxt. Trots att allt fler bostäder byggdes för varje år ökade behovet av bostäder, främst i städerna. På grund av den stora bostadsbristen under 50-talet fastställde regeringen en enorm satsning för bostadsbyggandet i början av 60-talet, genom det så kallade miljonprogrammet. Under en tioårsperiod skulle en miljon nya bostäder färdigställas. Det innebar en massproduktion av byggnader där ekonomi och effektivitet gick före utseende och hållbarhet. Många hus som uppfördes under denna tid var av bristande kvalitet och uppfyllde inte de krav som senare ställdes på byggande (Nordstrand, 2006).

#### **Ett nytt decennium och ny reform inom samhällutvecklingen**

I slutet av seklet minskades statens och kommunens inflytande över byggandet betydligt. Den gamla byggnadslagstiftningen, 1947 års Byggnadslag och 1959 års byggnadsstadga, ersattes 1987 av den nuvarande Plan- och bygglagen (PBL) (Nordstrand, 2006). Syftet med PBL var att främja en hållbar samhällsutveckling. Det

innebar bland annat ett ökat medborgarinflytande och skydd för bevarande av natur- och kulturvärden.

Utvecklingen övergick under 90-talet till ett alltmer marknadsorienterat system för samhällsbyggande. De ekonomiska och organisatoriska styrmedlen i form av subventioner avskaffades och ersattes av privat finansiering. Det medförde att den ekonomiska risken flyttades över från statliga organ till de privata byggherrarna och därmed övergick även intresset för att initiera nya projekt till den enskilda sektorn. Genom PBL-reformen fick byggherrarna en starkare roll i planprocessen och samhällsutvecklingen blev i högre grad beroende av samverkan mellan den kommunala planeringen och initiativ från enskilda aktörer (Kalbro, 2007a).

### **Statliga utredningar**

Under 90-talet rådde åter igen stor bostadsbrist i Sverige. Eftersom tidigare maktmedel, genom att med statliga medel styra byggandet, avskaffats låg större delen av ansvaret på de privata byggherrarna. Flera statliga utredningar genomfördes för att undersöka vilka möjligheter det fanns att öka bostadsbyggandet. Samtliga utredningar visade på samma sak- att PBL:s regler var komplexa och svåra att tillämpa. De inblandade aktörerna ansåg att en effektivisering av plan- och byggprocessen var nödvändig för att öka bostadsbyggandet (Riksdagens revisorer, 2001). Förstudien visar att de förslag till utveckling av PBL som diskuteras i början av 90-talet fortfarande är aktuella i början av 2000-talet. I Boverkets "Överklagandeutredning" från 1990 konstateras att planprocessen har blivit mer resurskrävande efter införande av PBL. Införande av miljökonsekvensbeskrivning (i samband med agenda 21) och ett utökat samråd enligt PBL har sannolikt inneburit ett ökat administrativt merarbete för kommunerna.

2002 tillsattes en PBL-kommitté av regeringen för att göra en översyn över plan- och bygglagstiftningen och ge förslag till lagändringar för att förenkla och effektivisera systemet. Förslagen redovisades tre år senare i slutbetänkandet "Får jag lov? Om planering och byggande" (SOU 2005:77). I december 2007 fattade regeringen beslut om att ändra plan- och bygglagen enligt propositionen enligt "Ett första steg mot en enklare plan- och bygglag". En omfattande byggprocessutredning tillsattes och blev klar år 2008 (Bygg- helt enkelt SOU 2008:68) (Boverket, 2008).

## 4 Plan- och tillståndssystemet

*Syftet med detta kapitel är att ge en mer ingående förståelse för hur plan- och tillståndssystemet fungerar i samband med exploateringsprocessen. Varför är byggandet reglerat genom planer och vilka lagrum är det som gäller? På vilket sätt kan myndigheter påverka var och när exploateringar får äga rum?*

### 4.1 Reglerad markanvändning

I de allra flesta länder har de offentliga myndigheterna ett avgörande inflytande i markanvändningen och byggandet. Det finns flera starka motiv för att markanvändningen ska vara reglerad. De huvudsakliga motiven är att (Kalbro, 2007):

- förhindra negativ omgivningspåverkan
- minska transaktionskostnader
- säkerställa kollektiva nyttigheter, såsom vägar och parker
- skapa en lämplig och effektiv markanvändning

Alla typer av byggprojekt innebär en större eller mindre påverkan på omgivningen. Syftet med en reglerad markanvändning är att förhindra negativ omgivningspåverkan, så kallade negativa externa effekter (Kalbro, 2007a). Reglering innebär även minskade transaktionskostnader eftersom det då inte är nödvändigt med alla grannars medgivande i varje enskilt fall. Detta prövas istället i samband med upprättande av detaljplan. Det krävs reglering för att säkerställa kollektiva nyttigheter, såsom vägar, parker med mera. Huvudsyftet är med andra ord att skapa en lämplig och effektiv markanvändning för alla medborgare i samhället (Kalbro, 2007).

#### 4.1.1 System för reglering

För alla åtgärder som ger upphov till en omgivningspåverkan krävs generell tillståndsplikt. Det vanligaste systemet för tillståndsprövning är i form av en tvåstegsmodell. Den utgår från en plan som sedan får ligga till grund för tillståndsbeslutet (Kalbro, 2007).



Figur 4.1 Tvåstegsmodell för tillståndsbeslut

Syftet med planen är att styra den framtida markanvändningen. Planen kan vara antingen rättsligt bindande eller endast rådgivande. En rättsligt bindande plan innebär att tillstånd skall medges till allt som överensstämmer med planen. Vice versa ska det som strider mot planen inte godkännas. En noggrann och tydligt utformad plan ger en god förutsägbarhet och säkerhet för den framtida markanvändningen.

Under planprocessen får allmänheten möjlighet till insyn i planarbetet och ges tillfälle att uttrycka sina åsikter. En rådgivande plan har ingen direkt rättsverkan utan en tillståndsprövning sker för varje enskilt fall (Kalbro, 2007).

## **4.2 Den kommunala markpolitiken och styrmedel**

### **4.2.1 Det kommunala planmonopolet**

Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen ensam har ansvaret för att upprätta planer och att alla förändringar i markanvändningen måste grunda sig på dessa. Det är inte tillåtet för den enskilde att bygga nytt eller förändra den redan bebyggda miljön om det inte sker i överensstämmelse med den rådande planen och bygglov har medgivits (Dunkars m.fl., 2003).

### **4.2.2 Det kommunala markinnehavet**

Kommunen kan, genom ett strategiskt markinnehav, styra vad, var och när det ska byggas. Enligt förköpslagen (SFS 1967:868) får kommunen i vissa fall gå före annan köpare vid försäljning av en fastighet. Kommunen förvärvar då fastigheten på samma villkor som av den tänkta köparen. Kommunerna får genom att förvärva och äga mark större möjlighet att påverka bland annat bostadsförsörjningen och därigenom främja målet om en hållbar samhällsutveckling (Dunkars m.fl., 2003).

Det kommunala markinnehavet innebär att kommunen kan anvisa marken åt den byggherre som anses vara lämplig. De kan till exempel välja att anvisa marken till ett allmännyttigt, kooperativt eller privat företag. Kommunen kan genom att äga marken också tillgodogöra sig den markvärdestegring som blir till följd av exploateringen (Miljö och samhällsbyggnadsdepartementet, 2006).

## **4.3 Lagar som styrmedel**

### **4.3.1 Plan- och bygglagen**

Plan- och bygglagen är den mest centrala lagstiftningen i det svenska styrsystemet för planering och genomförande av markanvändning och byggande. Lagen uppfördes 1987 och reviderades ett flertal gånger under 90-talet. Det huvudsakliga syftet med lagen är, som nämnts i tidigare kapitel, att främja en lämplig samhällsutveckling (Didón m.fl., 1997).

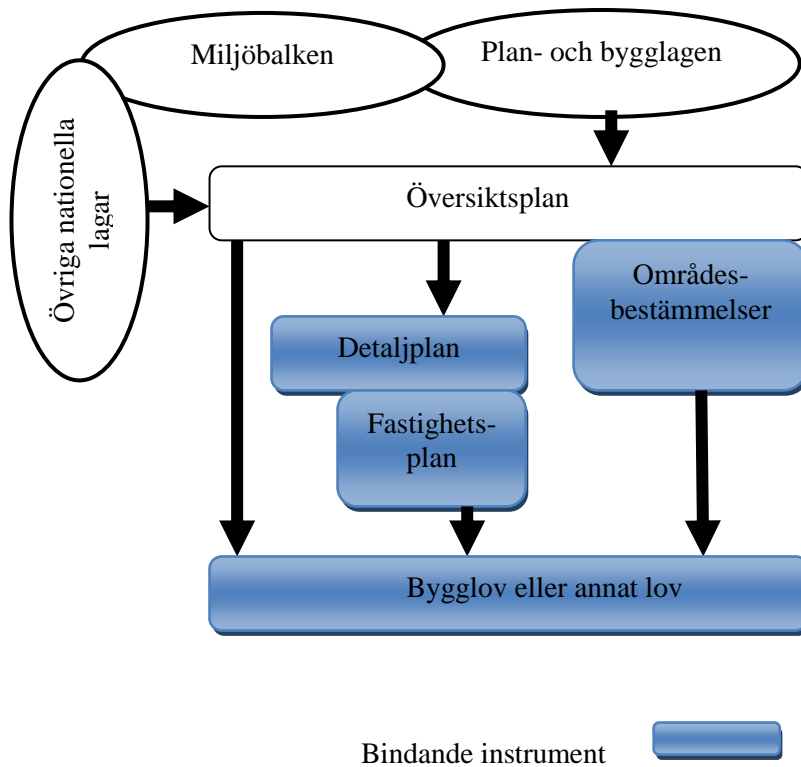
Den tidigare lagstiftningen utgjordes av Byggnadslagen och 1959 års Byggnadsstadga (se kap. 3). Genom att ersätta de äldre lagarna med den nya Plan- och bygglagen skulle beslutsrätten decentraliseras och det rådande plansystemet förenklas och moderniseras. Det innebar även att det medborgerliga inflytandet skulle säkerställas och att stärka skyddet för natur- och kulturmiljöerna. Miljöfrågorna slogs senare samman i Miljöbalken i slutet av 90-talet.

Plan och bygglagen innehåller bland annat plansystem, tillståndsregler samt regler om överklagande hos högre instanser än kommunen (Didón m.fl., 1997).

### 4.3.2 Miljöbalken

Miljöbalken infördes i svensk lag 1999 och ersatte 15 befintliga lagar, bland annat Naturvårdslagen och Miljöskyddslagen (Miljöbalksutbildningen, 2000). Miljölagstiftningen hade tidigare varit mycket splittrat och man ville genom Miljöbalken samla all miljö rätt i en och samma lag för att underlätta systemet. Enligt 1 kap 1§, första stycket, syftar bestämmelserna i lagen till att främja en hållbar utveckling så att nuvarande och framtida generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö.

Förutom Miljöbalken och PBL finns det en mängd övrig lagstiftning som har betydelse för styrning av markanvändning och byggande. Några exempel är Fastighetsbildningslagen och Kulturminneslagen.



Figur 4.2 Relation mellan olika lagar och planer (Dunkars m.fl., 2003)

## 4.4 Planer som styrinstrument

### 4.4.1 Översiktsplan

Översiktsplanen är obligatorisk och alla kommuner ska ha en egen översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Syftet med planen är att visa kommunens visioner angående hur bebyggd miljö ska utvecklas och bevaras. Grunddragen i markanvändningen ska framgå (Didón m.fl., 1997) och den ska även redovisa de allmänna intressen samt miljö- och riskfaktorer som enligt miljöbalken bör beaktas vid användning av mark- och vattenområden (Boverket, 2004a). Planen är inte juridiskt bindande men den skall ligga till grund för och vara vägledande vid upprättande av detaljplan och områdesbestämmelser.

Kommunfullmäktige ska minst en gång under varje mandatperiod ta ställning till planens aktualitet (Dunkars m.fl., 2003).

### 4.4.2 Detaljplan

Detaljplanen är det mest grundläggande styrinstrumentet för kommunens fysiska planering. Till skillnad från översiktsplanen är den juridiskt bindande. Detaljplanen har framförallt två huvudsyften: att reglera förändringar av markanvändning och bebyggelse samt att reglera bevarande av vissa byggnader och bebyggelsemiljöer (Didón m.fl., 1997).

En detaljplan krävs främst vid större förändringar. Enligt PBL 5:e kap 1§ gäller det för:

- ny sammanhållen bebyggelse
- ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen
- bebyggelse som skall förändras eller bevaras om regleringen behöver ske i ett sammanhang

Genomförandetiden är mellan 5 och högst 15 år. Under den tiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas annat än vid nya förhållanden av stor allmän betydelse (Boverket, 2004a). Om kommunen inte upphäver eller ändrar detaljplanen efter genomförandetidens utgång, fortsätter byggrätter och annat som planen medger att gälla (Boverket, 2004a).

### 4.4.3 Fastighetsplaner

Fastighetsplan berör ett begränsat område inom en detaljplan. Den har till syfte att underlätta planens genomförande (Didón m.fl., 1997). Den upprättas endast vid behov och blir bindande på samma sätt som detaljplan. Fastighetsplanen innefattar bestämmelser om markindelning, servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar.



#### 4.4.4 Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser är en form av enklare planinstrument som i första hand berör områden utanför tätort där detaljplan saknas. Den har som huvudsakligt syfte att komplettera översiktsplanen och säkerställer att planens innehåll och mål uppnås (Didón m.fl., 1997). Bestämmelserna är därmed bindande. Den får endast omfatta begränsat område och behandla ett mindre antal frågor (Boverket, 2004a).

#### 4.4.5 Tillstånd enligt PBL

I PBL finns det reglerat att det krävs skriftligt tillstånd för att få genomföra vissa typer av åtgärder, såsom bygga nytt, riva eller ändra befintlig byggnad. Det handlar om bygglov, rivningslov och marklov. Planerna ska vara underlag för om lov beviljas eller inte (Didón m.fl., 1997). Skyldighet att söka lov är olika beroende på om det gäller beslut i detaljplan eller områdesbestämmelser. Om åtgärden inte strider mot detaljplanens syfte skall den godkännas utan förbehåll. Avvägning ska ske mellan allmänna och enskilda intressen, samt mellan olika enskilda intressen i detaljplan. Själva utformningen styrs av detaljplan (Didón m.fl., 1997).

**Bygglov** krävs då byggnader eller andra större anläggningar ska uppföras eller ändras i så mån att det påverkar omgivningen.

**Marklov** krävs för schaktning, fyllning och skogsplanering om det sker inom detaljplanelagt område.

**Rivningslov** krävs för att riva sådan byggnad, del av byggnad eller större anläggning som finns inom detaljplanelagt område. Om det anges i områdesbestämmelser kan även krav på rivnings- och marklov krävas för områden utanför detaljplan (Didón m.fl., 1997).

### 4.5 Informationsskyldighet och medborgarinflytande

I Sverige gäller den så kallade offentlighetsprincipen. Det innebär att samtliga medborgare har rätt att få ta del av allmänna handlingar. Dessutom måste samtliga beslutshandlingar som upprättas under processens gång arkiveras, enligt kommunallagen. Detta gäller även plandokument som upprättas i samband med exploateringsprocessen. Det ska finnas en öppenhet och möjlighet till allmän insyn i arbetet med att upprätta nya planer. I Plan- och bygglagen finns noggrant reglerat på vilket sätt medborgarna har möjlighet att medverka i planeringsprocessen. Vid upprättande av översiktsplan och detaljplan ingår en process med samråd och utställningar där berörda intressenter kan få uttrycka sina åsikter. Det ska alltid ske en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen innan planen kan godkännas och vinna laga kraft (Dunkars m.fl., 2003).

Kommunerna har en stor frihet att själva välja hur de ska gå tillväga för att uppfylla Plan- och bygglagens krav om medborgarinflytande. Enligt Plan- och bygglagen ska ”alla berörda garanteras ett reellt inflytande på planutformning och genomförande.”

## En fallstudie av exploateringsprocessen

---

Det kan därför skilja mycket mellan olika kommuner hur pass lättillgänglig informationen är, beroende på kommunens rutiner och hur informationen sprids såväl internt som externt (Dunkars m.fl., 2003).

## 5 Exploateringsprocessen

*I detta kapitel ges en grundläggande bild över exploateringsprocessens olika skeden, vilka aktiviteter som ingår samt de inblandade aktörerna och deras roller i processen.*

### 5.1 Allmänt om markexploatering

En markexploatering har som syfte att förädla en bit mark och ofta också att marknadsvärdet på marken ska höjas. Detta kan göras genom att byggnader uppförs på obebyggd mark eller genom att befintlig bebyggelse rivs för att sedan ersättas med nya byggnader. Förädling kan också ske genom att den befintliga bebyggelsen renoveras och byggs om. Denna förädling, från idé till färdigställd bebyggelse, är exploateringsprocessen.

I begreppet markexploatering innefattas både exploatering på obebyggd mark, förtätning och förnyelse av befintlig bebyggelse. I de fall där exploateringen sker på obebyggd mark består området oftast av ett fåtal fastigheter medan områden där en förtätning eller förnyelse av befintlig bebyggelse sker ofta har en splittrad fastighetsstruktur med många ägare (Kalbro, 2007). I det senare fallet finns ofta restriktioner för markanvändningen som måste följas och som därmed påverkar utformningen av den nya bebyggelsen. Dessutom brukar marknadsvärdet på fastigheter i bebyggda områden vara större än obebyggda och därför krävs ett större ekonomiskt utbyte vid förtätning och förnyelse av befintlig bebyggelse (Kalbro, 2007).

En exploateringsprocess innefattar många olika aktörer och aktiviteter. Att skapa en mall för hur exploateringsprocessen ska gå till är dock svårt. Varje markexploatering är unik eftersom faktorer som bland annat topografin, ägarförhållanden, planbestämmelser och befintlig bebyggelse skiljer sig åt från fall till fall. Själva processens uppbyggnad är alltså inte lagstadgad utan varje markexploatering har sin egen modell. Däremot finns lagar som reglerar de olika delmomenten i processen (se kap. 4.3). Trots vissa variationer i processens gång kan ändå vissa moment urskiljas vilka visas i figuren nedan. Dessa moment beskrivs också närmare i följande kapitel.



Figur 5.1 Exploateringsprocessens skeden

## 5.2 Aktiviteter i exploateringsprocessen

### 5.2.1 Initiering

Initiering av en markexploatering har två utgångspunkter. Om marken används på ett sätt som är ineffektivt och en förändring kan göra att markanvändningen blir mer lämplig och lönsammare kan detta vara ett incitament till att påbörja en exploateringsprocess. En annan utgångspunkt kan vara att det finns behov av ny bebyggelse av något slag (Kalbro, 2007).

Initiativet till den ändrade markanvändningen kan komma från markägaren/byggherren eller kommunen. Tas initiativet av markägaren har denne sannolikt själv ett behov av ny bebyggelse eller har för avsikt att höja marknadsvärdet på fastigheten. Om marken istället ägs av ett byggföretag som initierar en exploatering har de säkerligen för avsikt att sälja de färdigställda exploateringsfastigheterna för att tillgodogöra sig exploateringsvinsten. Även kommunen kan ta initiativ till exploatering av ett område för att säkerställa kommunens behov av till exempel bostäder eller kontorslokaler (Kalbro, 2007).

Om beslut fattas att gå vidare med projektiden upprättas ett start-PM. Initieringsfasen har då avslutats och ett inledande planarbete påbörjats (Kalbro & Lind, 2001). Ett start-Pm har till uppgift att beskriva vilket syfte och ändamål exploateringen har samt förutsättningarna för plan- och genomförandearbetet. Dokumentet kan även påvisa vilka svårigheter som kan finnas samt vilka djupare utredningar som kan komma att behöva genomföras i samband med planarbetet (Kuling & Martinsson, 2006).

### 5.2.2 Planprocessen

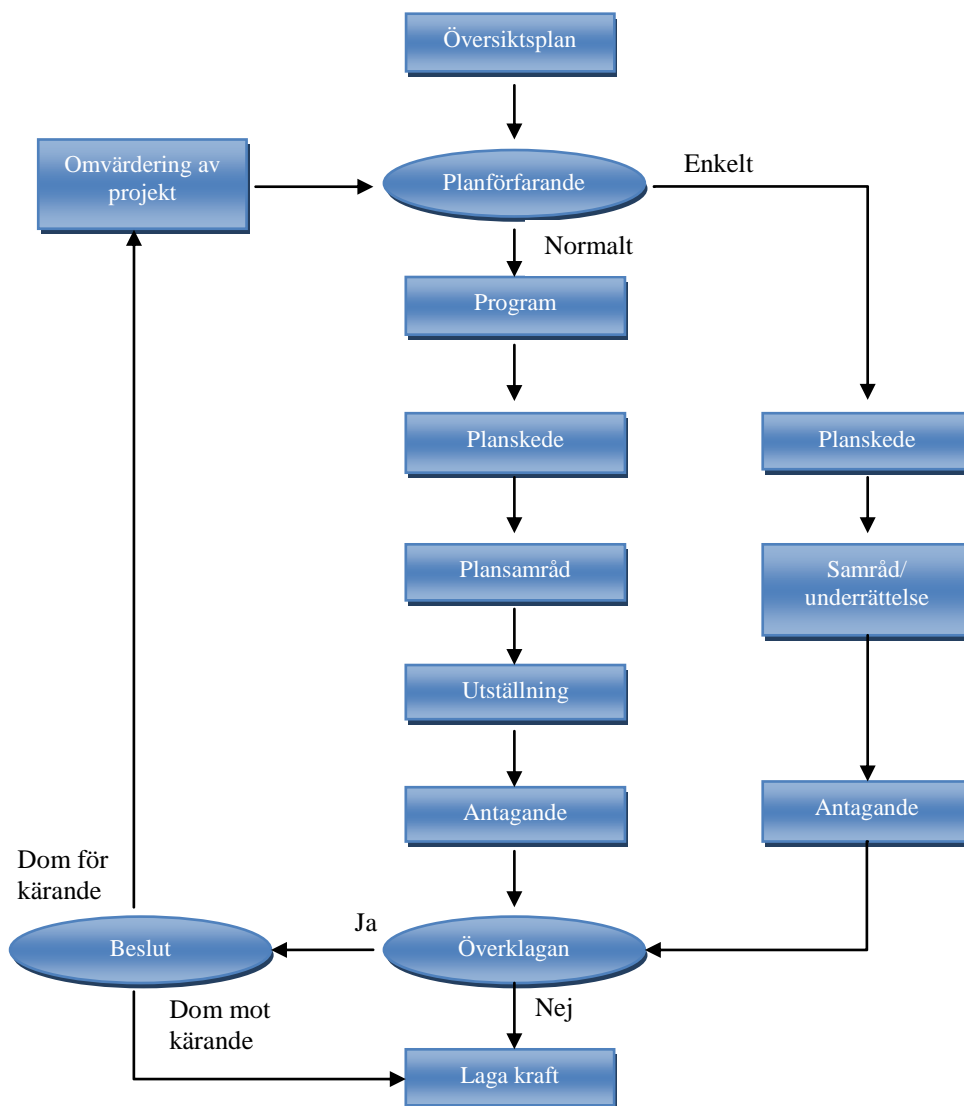
För att konkretisera ett initierat projekt inleds en planerings- och projekteringsfas. Marken som ska byggas måste planläggas och därtill måste byggnader och anläggningar projekteras. Vid planläggningen av marken upprättas planer som beskriver hur marken ska avgränsas avseende olika ändamål - bostäder, industrier, kommersiella lokaler, vägar, grönområden etc. Bestämmelser angående byggnaders utformning och storlek kan också komma att upprättas. Ofta utmynnar arbetet med markplaneringen i en detaljplan (Kalbro, 2007). Trots att det är kommunen som har ansvaret för planläggning av mark är det inte helt ovanligt att markägaren är delaktig i planarbetet och står för vissa delar i arbetet med att utforma detaljplanen.

Normalt är det byggherren, beställaren av projektet, som står för projekteringsarbetet. Projekteringen innefattar upprättande av ritningar och beskrivningar för byggnader och anläggningar som ska uppföras och visar arkitektonisk utformning samt de tekniska aspekterna angående byggnaderna (Kalbro, 2007).

Förfarandet vid upprättande av en detaljplan eller områdesbestämmelser är lagreglerat och bestämmelserna står detaljerat i PBL. Hur förfarandet inom kommunerna ter sig kan dock skilja sig åt. Detta är kommunerna fria att bestämma själva och rutinerna i olika kommuner kan därför se olika ut i vissa avseenden (Boverket, 2004).

## En fallstudie av exploateringsprocessen

Vid upprättande av detaljplan eller områdesbestämmelser kan antingen normalt planförfarande eller enkelt planförfarande tillämpas. Vilket av dem som används beror på hur omfattande planläggningen av marken är. I vissa fall kan ett normalt förfarande vara en alltför omfattande och långdragen process för en mindre exploatering. Enkelt planförfarande tillämpas om planförslaget saknar intresse för allmänheten, är av mindre betydelse och är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande (PBL 5:28). Dessa två förfarande beskrivs närmre i texten nedan.



Figur 5.1 Schema över planprocessen (Neckén, 2007)

## **Normalt planförfarande**

### **Översiktsplan**

Varje kommun har en översiktsplan som visar den övergripande markanvändningen samt bebyggelseutvecklingen (se kap. 4.4.1). Planen ska vara vägledande vid upprättande av efterföljande planer, såsom detaljplaner och områdesbestämmelser (Khakee, 2000). Översiktsplanen ingår alltså inte i egentlig mening i planprocessen men påverkar ändå processens skeenden. I vissa fall finns en väl detaljerad fördjupad översiktsplan för ett mindre område vilket medför att en mindre omfattande planprocess kan tillämpas, så kallat ”enkelt planförfarande”.

Vid upprättande av en ny eller ändring av en översiktsplan ska kommunen samråda med länsstyrelsen, regionplaneorgan och kommuner som berörs av förslaget. Även övriga myndigheter och enskilda som har ett väsentligt intresse i frågan ska ges tillfälle till samråd (PBL 4:3). Syftet med samråd är att ge berörda parter möjlighet att få insyn och påverka processen. Dessutom får kommunen ett bättre beslutsunderlag genom att få ta del av kunskaper och synpunkter om området (PBL 4:4).

Översiktsplanen antas av kommunfullmäktige efter att planförslaget ställts ut i minst två månader (PBL 4:6, 4:11).

### **Programsamråd**

Grundregeln i PBL är att en detaljplan ska grundas på ett detaljplaneprogram (PBL 5:18). Utgångspunkter och mål för planen ska beskrivas i programmet och ett samråd ska hållas. Syftet med detta är att kommunen i ett tidigt skede ska kunna ta hänsyn till berördas synpunkter och erfarenheter. De berörda ges på så sätt tillfälle att yttra sig tidigt i processen, innan kommunen tagit ställning i planutformningen (Boverket, 2004). I vissa fall kan dock programskedet utgå (PBL 5:18), t.ex. om planen hanteras med enkelt planförfarande eller om planen har stöd i en fördjupad översiktsplan (Boverket, 2004).

Medger en detaljplan en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som har betydande inverkan på miljön måste en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättas (PBL 5:18). Om kommunen beslutar att en sådan behöver upprättas kan detta utgöra en betydande del av programmet.

Planprogrammet leder fram till att ett planförslag utarbetas.

### **Plansamråd**

Planprogrammet och samrådsskedet bör integreras med varandra och ses som en och samma process. Dessa två skeden ska ske parallellt för att öka medborgarinflytandet på ett tidigt stadium i processen och därigenom underlätta planprocessen (Boverket, 2004). Som också nämnts ovan ska samråd hållas redan under planprogrammets upprättande men även då planförslaget väl tagits fram.

Vid utformande av program och förslag till detaljplan ska kommunen samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner. Även sakägare,

myndigheter, grannar och andra som påverkas av förslaget eller har ett särskilt intresse av planarbetet ska beredas tillfälle till samråd (PBL 5:20).

Vid samrådet bör kommunen redovisa avsikter och motiv till planförslaget samt vilka förutsättningar och följder som förslaget har. Syftet med samrådet är att ge berörda parter inblick i planarbetet och genom detta förbättra kommunens beslutsunderlag vid utformandet av detaljplanen. Åsikter som framförs under samrådet skall redovisas i en gemensam samrådsredogörelse (PBL 5:21). Därefter utarbetas ett planförslag där alla intressen har tagits i beaktning.

### **Utställning**

Det slutliga planförslaget ska ställas ut av kommunen under minst tre veckor (PBL 5:23). Vid utställningen ska planförslaget ha en sådan noggrannhet att planen därefter kan antas. Utställningen skall förutom planförslaget också redovisa planprogrammet, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, eventuell MKB samt annat planeringsunderlag som kan vara relevant vid en bedömning av förslaget (PBL 5:26).

Utställningen är det tillfälle då alla berörda parter får ta del av det slutliga planförslaget. De som har några synpunkter har under utställningstiden möjlighet att skriftligen uttrycka dessa. Senare inkomna synpunkter lämnas utan beaktning.

Efter utställningstidens slut ska kommunen sammanställa alla synpunkter som inkommit och ta dessa i beaktning. Kommunen redovisar sedan sina förslag till ändringar i ett utlåtande. Om synpunkterna leder till stora förändringar i planförslaget måste en ny utställning ske (PBL 5:27). Handläggningen för den nya utställningen följer då samma regler som för den första (Boverket, 2004). Om revideringen saknar intresse för allmänheten eller är av begränsad betydelse får enkelt planförfarande tillämpas. I det fallet behövs ingen ny utställning göras utan berörda parter får istället tillfälle att under två veckors tid inkomma med sina synpunkter (PBL 5:28).

### **Antagande**

Detaljplaner och områdesbestämmelser antas av kommunfullmäktige (PBL 5:29), kommunens högsta beslutande organ. Kommunfullmäktige får dock överlåta rätten att anta planer som är av ringa betydelse till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden, till exempel planer och ändringar som är av rutinkaraktär eller som är av litet intresse för allmänheten (Boverket, 2004).

### **Prövning**

Ett beslut om antagande av en detaljplan eller områdesbestämmelser kan överklagas hos länsstyrelsen (PBL 13:2). Överklagan måste inkomma inom tre veckor från det att planen antogs, i annat fall lämnas den utan beaktning. De som tidigare framfört sina synpunkter under utställningsperioden och inte fått dessa tillgodosedda i den slutliga planen får överklaga. Även de som inte framfört några synpunkter tidigare kan få rätt att överklaga i detta skede om planförslaget har ändrats till nackdel för dem efter utställningen (Boverket, 2004).

Länsstyrelsen ska pröva kommunens beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelse i enlighet med 12 kapitlet 1 § PBL om det kan befaras att:

- ett riksintresse enligt 3:e eller 4:e kapitlet i miljöbalken inte tillgodoses,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
- en miljökvalitetsnorm enligt 5:e kapitlet i miljöbalken inte iakttas, eller
- en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till regeringen inom tre veckor (PBL 13:4).

### **Laga kraft**

En detaljplan eller områdesbestämmelser som inte överklagas inom den utsatta tiden vinner laga kraft. Detta sker också om länsstyrelsen vid en överklagan beslutar att inte överpröva planbeslutet. I annat fall, då överklagan inkommit i tid eller länsstyrelsen har beslutat att överpröva planen skjuts beslutet om laga kraft upp tills frågorna är avgjorda (Boverket, 2004).

En detaljplan som vunnit laga kraft är juridiskt bindande för både fastighetsägarna och kommunen. Detta innebär att fastighetsägarna är garanterade att få bygga enligt planen. Om detta inte görs har kommunen rätt att lösa in marken efter genomförandetidens utgång för att själva verkställa planen.

### **Enkelt planförfarande**

Som tidigare nämnts kan "enkelt förfarande" tillämpas om planförslaget saknar intresse för allmänheten, är av begränsad betydelse och är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande (PBL 5:28).

Med uttrycket "saknar intresse för allmänheten" menas att planförslaget saknar intresse för den allmänhet som står utanför samrådskretsen. Om det redan skett ett meningsutbyte angående frågan i samband med ett annat beslut, t.ex. om en fördjupad översiktsplan, och det inte uppstått några större meningsskiljaktigheter kan detta tolkas som att planförslaget saknar intresse för allmänheten (Boverket, 2004).

Planer som är av rutinkaraktär och där samrådskretsen är relativt liten anses vara av "begränsad betydelse". Är samrådskretsen stor bör normalt förfarande användas (Boverket, 2004).

Det som skiljer ett enkelt planförfarande från ett normalt är att planförslaget vanligtvis inte behöver baseras på ett planprogram, samrådskretsen är begränsad och att någon särskild samrådsredogörelse inte behövs. Planförslaget behöver inte heller



ställas ut. Istället underrättas samrådsgruppen direkt och har därefter möjlighet att inkomma med synpunkter. Ett särskilt utlåtande ska dock sammanställas där de synpunkter som inkommit redovisas (Boverket, 2004).

Beslut om antagande och efterföljande skeenden följer reglerna för det normala förfarandet (Boverket, 2004).

### 5.2.3 Tillståndsprövning

De åtgärder som innefattar byggande eller en förändring av markanvändningen och ger upphov till betydande omgivningspåverkan är reglerade i Plan- och bygglagen. Vid ett markexploateringsprojekt kan det därför bli aktuellt att söka tillstånd för de olika åtgärder som ska utföras. De flesta tillstånd söks hos kommunen och beslutet grundar sig på de kommunala markanvändningsplanerna. Även staten har viss beslutsmakt, ofta handhar staten de ”större frågorna” (Boverket, 2007).

Vid en markexploatering är det i huvudsak de tillstånd som regleras i 8:e kapitlet i PBL som kan komma ifråga, dvs. bygglov, marklov och rivningslov (se kap. 4.4.5). Den som planerar att markexploatera kan ansöka om ett förhandsbesked om bygglov. Därigenom prövas om exploateringsprojektet är i enlighet med markanvändningsplanerna (PBL 8:34).

Även miljöbalken innehåller regler om tillståndsplikt för vissa verksamheter. Om markexploateringsverksamheten kommer att innebära en belastning på miljön såsom utsläpp till mark, luft och vatten måste ett speciellt tillstånd sökas för ”miljöfarlig verksamhet” (Kalbro, 2007).

### 5.2.4 Markförvärv

Vid en exploatering sker ofta en förändring av markanvändningen. För att detta ska kunna ske behöver också en förändring av fastighets- och ägarstrukturen ske. Det finns två situationer då markförvärv är absolut nödvändigt för att kunna genomföra en detaljplan och ändra markanvändningen (Kalbro, 2007):

- den befintliga fastighetsindelningen är olämplig i förhållande till den nya markanvändningen. Fastighetsgränserna justeras då genom att mark överförs från en fastighet till en annan. Detta exemplifieras då nybyggnation av en järnväg medför att markområden från flertalet fastigheter överförs till järnvägsfastigheten.
- markägaren saknar intresse eller förutsättningar att använda sin mark enligt den fastlagda planen, t.ex. då jordbruksmark planläggs att användas till bostäder.

För kommunen innebär ett ägande av mark en möjlighet att kunna bestämma vilken eller vilka byggherrar som ska få genomföra planen och har därigenom större möjligheter till att påverka exploateringen. Kommunala markförvärv kan delas in i

två kategorier. Strategiska förvärv är de som genomförs innan det fattats ett rättsligt beslut om en ändrad markanvändning. En annan typ av markförvärv är de som görs i plangenomförande syfte och som syftar till att anpassa fastighetsindelningen till rådande planer (Kalbro, 2007).

Kommunen har under vissa förutsättningar rätt att ta mark i anspråk och en privatperson kan därmed tvingas, avstå eller upplåta sin mark mot sin vilja. Oftast sker förändringar av fastighetsindelningen och ägarstrukturen genom frivilliga överenskommelser men det finns lagstiftning för tvångsförvärv och expropriation. Även förköpslagen ger kommunen en rätt att under vissa förutsättningar träda in som köpare vid en överlåtelse (Kalbro, 2007). Grundtanken är att den som avstår mark ska hållas skadelös och ersättning för markområdet utgår därefter (Sjödin m.fl., 2002).

### **5.2.5 Byggprocessen**

Först då byggprocessen startar kan något synbart tecken på markexploatering upptäckas. I detta skede bebyggs området enligt den framtagna detaljplanen och de genomförandeavtal som upprättats. Genom avtalen försäkras sig kommunen att byggherren håller sig till de regler och bestämmelser som satts upp.

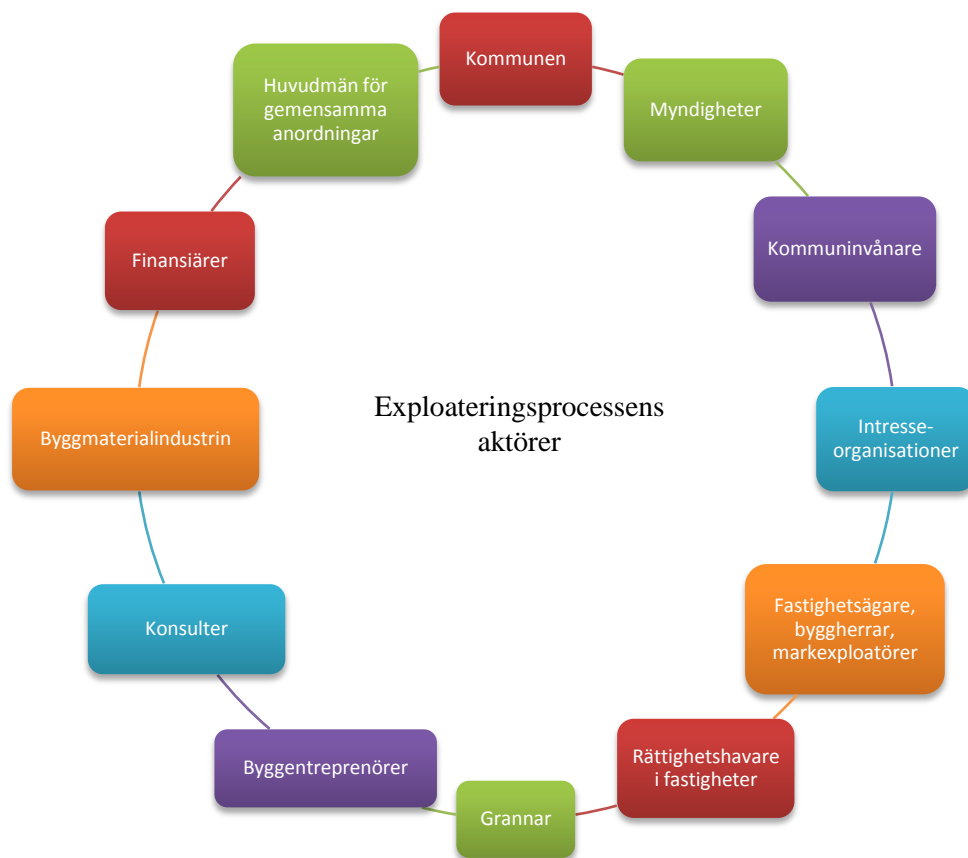
Det är alltid den som är beställare av ett byggprojekt, det vill säga byggherren som är ansvarig för uppförandet av bebyggelsen och att alla regler efterföljs. Om byggherren själv inte besitter alla kunskaper som krävs måste konsulter och byggtreprenörer anlitas i arbetet med projekteringen och byggnadsarbetena (Kalbro, 2007).

När byggnaderna är uppförda och klara att användas anses exploateringsprocessen vara avslutad. Exploateringsprocessen övergår därmed i en förvaltningsfas där de nyexploaterade fastigheterna ska tas hand om genom drift och underhåll.

Löpande under exploateringsprocessen sker utvärderingar kring ekonomin samt tekniska och miljömässiga bedömningar vilket ger svar på om projektet bör fortskrida eller inte.

### 5.3 Aktörer i exploateringsprocessen

I en exploateringsprocess berörs många olika parter, vilket gör att markexploateringar ofta är komplicerade. Mer regel än undantag är att intressenterna har olika uppfattningar om hur och till vad marken ska användas. Kalbros uppfattning om vilka de viktigaste aktörerna och intressenterna är som påverkas i processen presenteras nedan.



Figur 5.2 Aktörer och intressenter i exploateringsprocessen (Kalbro, 2007)

### **Kommunen**

Kommunen ansvarar för den fysiska planeringen och det är därför i kommunens intresse att planlägga marken för olika verksamheter som till exempel skolor, daghem, äldreomsorg och bostäder. Utöver detta kan kommunen ha flera andra roller i en exploateringsprocess. De viktigaste listas nedan.

- **Myndighet** - genom kommunens planmonopol beslutar de om hur marken ska användas. Detta görs genom tillståndsprövningar och planläggning av marken.
- **Markägare**
- **Byggherre** - kommunen kan låta uppföra bebyggelse för t.ex. bostäder och skolor.
- **Serviceansvar** - det är kommunens ansvar att se till att infrastruktur som vägar, vatten, och avlopp fungerar.

### **Fastighetsägare, byggherrar och markexploatörer**

Fastighetsägaren har en stor roll i exploateringsprocessen och vanligen är det också fastighetsägaren som är byggherre. Det kan till exempel vara en enskild person som ska bebygga sin tomt med en villa eller ett större byggföretag som ska bygga kontorslokaler för försäljning. Som nämnts tidigare kan även kommunen vara beställare av ett byggprojekt och därmed agera byggherre.

### **Byggtreprenörer**

Byggtreprenören är den som utför själva byggarbetet, det arbete som byggherren beställt. Beroende på vilken form av entreprenad som används har byggtreprenören olika grad av ansvar.

### **Konsulter**

Byggherren kan behöva anlita konsulter för specialistkunskap som till exempel arkitekter, geotekniker, ekonomer, jurister m.fl. Även om byggherren anlitar konsulter för vissa uppdrag har denne ändå det yttersta ansvaret för projektet.

### **Byggmaterialindustrin**

Det finns många branscher inom byggmaterialindustrin t.ex. betong, cement, snickeriprodukter, VVS- och elprodukter. De flesta av dessa branscher består av ett fåtal företag och har en stor inverkan på ekonomin vid byggproduktion.

### **Finansiärer**

Som nämnts tidigare kräver byggprojekt ofta stora summor kapital. Flera olika kreditinstitut är därför inblandade i processen, främst banker, kreditmarknadsföretag och försäkringsbolag.

### **Huvudmän för gemensamma anordningar**

Vid nybyggnation krävs en del gemensamma anordningar för att byggnader på den exploaterade marken ska kunna användas fullt ut. Vem som ska tillhandahålla dessa anläggningar, huvudmannskapet, ligger på olika parter. Normalt har kommunen ansvar för "allmänna platser" som grönområden, gator och torg samt att tillhandahålla

allmänna va-anläggningar. Genom att bilda gemensamhetsanläggningar kan kommunen lägga över skötsel och drift för vissa anläggningar på fastighetsägarna som till exempel gator, parkeringar, garage och lekplatser.

Allmänna vägar ansvarar Vägverket för och elförsörjningen handhas av eldistributionsföretag.

#### **Rättighetshavare i fastigheter**

Förutom fastighetsägaren kan det finnas andra som har rätt att nyttja fastigheten på ett eller annat sätt. Det kan till exempel röra sig om hyresgäster, servitutsinnehavare eller arrendatorer.

#### **Grannar, intresseorganisationer, kommuninvånare**

En markexploatering kan påverka grannar, intresseorganisationer och kommuninvånare på flera olika sätt, både positiva och negativa externa effekter. Grannarna till ett exploateringsområde kan störas av buller, ökad trafik eller mista tillgången till ett grönområde. Men exploateringen kan också medföra något positivt som ökat marknadsvärde på deras egen fastighet. För andra kan exploateringen medföra tillgång till nya fritidsanläggningar eller bättre serviceförhållanden.

#### **Myndigheter**

I en exploatering är olika myndigheter inblandade. Kommunala och statliga lantmäterimyndigheter fattar beslut om hur de fastighetsrelaterade frågorna ska lösas. De beslutar till exempel om fastighetsbildning, ledningsrätter och om gemensamhetsanläggning ska inrättas. I de fall där exploateringen berör flera kommuner spelar länsstyrelsen en viktig roll. Det är då deras ansvar att samordna kommunerna och ta hänsyn till riksintressen. Domstolarna spelar också en viktig roll i exploateringsprocessen då det är de som överprövar tillståndsbeslut samt att de kan fatta beslut om vissa tillstånd (Kalbro, 2007).



## 6 Genomförandeavtal

*I detta kapitel beskrivs de olika typer av avtal som träffas mellan kommun och exploatör i syfte att reglera genomförandet av detaljplanen.*

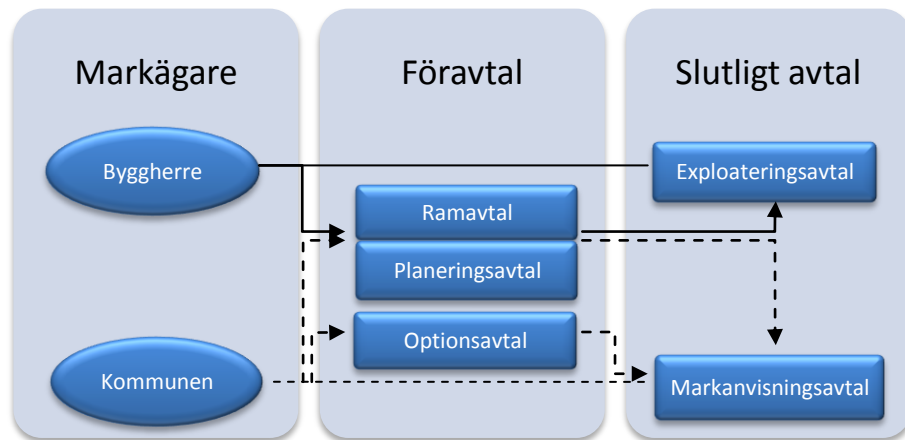
### 6.1 Allmänt

Under exploateringsprocessen uppförs flera olika avtal mellan de olika aktörerna för att reglera processen. Det sker kontinuerliga förhandlingar mellan kommunen och byggherrarna för att reglera sådant som inte berörs i detaljplan. Det kan exempelvis röra frågor om markupplåtelser, vad som ska byggas, var och när det ska uppföras och vem som ska stå för exploateringskostnaderna (Miller, 1993). Avtal som fattas mellan kommun och byggherre kallas **genomförandeavtal** och kan definieras som (Miller, 1993):

*”ett civilrättsligt avtal mellan kommun och byggherre som fastställer gemensamma mål och/eller reglerar parternas rättigheter och skyldigheter mellan parterna i samband med markexploatering”.*

Vad ett genomförandeavtal ska eller får innehålla regleras inte i lag. Eftersom det finns så många olika typer av exploateringar skulle det vara svårt att utforma ett reglerat standardavtal som fungerade i alla situationer. Detta tas upp i förarbetena till PBL, (Proposition 1985/86:1).

Avtalen betecknas olika beroende på om det är kommunen eller byggherren som äger marken. Huvudsakligen rör det sig om två typer av avtal. Då byggherren äger marken kallas det exploateringsavtal och då kommunen själv äger marken kallas det markanvisningsavtal. Anledningen till att dela upp dem i olika avtal är att avtalssituationen ser olika ut beroende på vem som är markägare. Kommunens möjligheter att ställa krav på exploatören blir större om kommunen själva äger marken (Miller, 1993). Förutom dessa två typer av genomförandeavtal finns en mängd föravtal med en mängd olika beteckningar. Ett föravtal har till syfte att i ett tidigt skede framföra de olika parternas ståndpunkter så att de i senare skeden underlättar för kommande överenskommelser och därmed påskyndar hela processen. Figuren nedan visar hur de olika avtalen är kopplade till respektive markägare (Miller, 1993).



Figur 6.1 Relationsschema mellan avtal och markägare (Miller, 1993)

Exploateringsavtal och markanvisningsavtal reglerar i princip samma frågor, såsom (Kalbro, 2007):

- Överlåtelse av mark mellan byggherre och kommun för allmän platsmark etc.
- Upplåtelse av rättigheter för allmänna ledningar, gång- och cykelvägar och gemensamhetsanläggningar
- Lantmäteriförrättningar, vem som ansvarar för ansökningarna
- Föreordnete markområden, vem som ansvarar för sanering
- Utformning av allmänna platser
- Utförande av kommunala anläggningar
- Gatukostnadsavgifter och anläggningsavgifter för kommunalt vatten och avlopp
- Bebyggelsens utformning
- Tidplan för exploaterings genomförande
- Tvister, vad som sker om parterna är oense om avtalets tolkning
- Viten om någon av parterna inte skulle uppfylla avtalet

## 6.2 Föravtal

Föravtal är ett avtal som tecknas i ett tidigt skede i exploateringsprocessen, innan detaljplan antagits. Till skillnad från andra typer av genomförandeavtal är de därmed inte knutna till någon särskild detaljplan (Miller, 1993). Föravtalet kan vara till stor nytta för både kommun och exploatör då parterna i god tid får reda på varandras ståndpunkter i fråga om exploateringen. Det underlättar för senare förhandlingar och är därmed en effektiviserande faktor för hela exploateringsprocessen.



Det finns många olika beteckningar på föravtal, såsom ramavtal, planeringsavtal och optionsavtal (Miller, 1993). Ramavtal är ett avtal som berör framtida byggrätter medan planeringsavtal berör riktlinjer och kostnadsfördelning för själva

planeringsarbetet. Optionsavtal är avtal om framtida marköverlåtelse (Miller, 1993). Eftersom avtal som innebär löften om att i framtiden köpa fast egendom inte är giltiga enligt Jordabalken (4kap 3§) går det inte att garantera att föravtalet är juridiskt bindande. Dock är det sannolikt till allas fördel om samtliga parter uppfyller sina åtaganden så att processen kan bli så enkel och effektiv som möjligt.

### 6.3 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal används då byggherren äger marken. Genom det kommunala planmonopolet kan kommunen styra över när, var och hur det ska byggas i samband med att planer upprättas. Därmed har även kommunen en stark förhandlingsposition gentemot byggherren angående vilka villkor som ska gälla i exploateringsavtalet. Därför är det viktigt att exploateringsavtalet alltid skrivs under innan detaljplanen vunnit laga kraft. Skulle inte markägaren godkänna villkoren i avtalet kan kommunen neka att godkänna planen (Kalbro, 2007).

Det finns särskilda regler för hur en myndighet får ingå offentlighetsrättsliga avtal. Kommunen måste följa dessa regler när de ingår ett exploateringsavtal och får inte missbruka sin förhandlingsställning och använda planmonopolet för att framtvunga sådana prestationer från exploatören som strider mot lagen (Kalbro, 2007).

I regeringsformen finns ett antal principer som ska tillämpas i samband med offentlig maktutövning. Den första är *legalitetsprincipen* och innebär att det ska finnas lagstöd för all offentlig maktutövning. Den andra är *objektivitetsprincipen*. Den innebär att kommunen måste agera sakligt och opartiskt i all offentlig verksamhet. Den tredje är *likhetsprincipen* och förutsätter att ”alla ska behandlas lika inför lagen”. Kommunen måste hantera liknande exploateringssituationer på samma sätt när det gäller tillämpning av avtalsvillkoren. Det ska alltså finnas förbestämda regler om hur olika situationer ska hanteras (Kalbro, 2007).

### 6.4 Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal kan ses som ett slags köpeavtal mellan kommun och exploatör. Marken ägs av kommunen i initieringsskedet och överläts sedan till exploatören då avtalet undertecknats av båda parter. Till skillnad från exploateringsavtal nyttjas inte det kommunala planmonopolet vid markanvisning eftersom kommunens förhandlingsposition i första hand grundas på sitt markäggande (Kalbro, 2007). Det innebär att det inte spelar någon större roll om avtalet tecknas före eller efter detaljplanen har vunnit laga kraft. I övrigt har markanvisningsavtalet samma utformning och reglerar samma frågor som exploateringsavtalet (Kalbro, 2007).

## En fallstudie av exploateringsprocessen

---

Som nämnts tidigare är en viktig aspekt när det gäller avtal mellan kommun och byggherre att kommunen inte får blanda ihop sina roller som markägare respektive myndighet. I många kommuner tillämpar man en så kallad markanvisningspolicy för att kommunen inte ska missbruka sin starka förhandlingsställning gentemot byggherrarna (Kalbro, 2007).

## 7 Beskrivning av Kristianstads kommun

*Detta kapitel är en introduktion till fallstudien och ger en djupare inblick i Kristianstads kommun och dess organisation. Kapitlet inleds med fakta om Kristianstads kommun och dess visioner. Därefter följer mer ingående information om den kommunala verksamheten.*

### 7.1 Allmänt



Figur 7.1 Karta över Kristianstads kommun

Staden Kristianstad grundlades år 1614 efter renässansens ideal med gator i rutnät, vallar och bastioner. Under denna tid var Kristianstad fortfarande danskt och utgjorde ett starkt fäste mot svenska angrepp. År 1658 blev staden Kristianstad svensk. Idag bor cirka 30 000 invånare i centralorten Kristianstad och cirka 80 000 invånare i kommunen (Kristianstads kommun, 2009d). Kommunen har under de senaste tio åren haft en befolkningsökning på 4 000 invånare (Kristianstads kommun, 2009e).

Till ytan är Kristianstads kommun Skånes största och uppgår till 1 346 km<sup>2</sup>. (Kristianstads kommun, 2009d). Kommunen ligger i nordöstra hörnet av Skåne och tillhör Öresundsregionen som är den snabbast växande regionen i norra Europa. Genom Öresundsbron, som invigdes år 2000, ökade möjligheterna att ta sig ut i Europa och idag finns direktförbindelser mellan Kristianstad och Köpenhamn. Även möjligheten att snabbt nå andra städer i Sverige finns då Kristianstad har en egen flygplats. (Kristianstads kommun, 2009d).

Näringslivet i kommunen utgörs först och främst av små och medelstora företag inom jordbruk, handel, service och livsmedelsindustrin. Kristianstad är känt som Sveriges centrum för mat och dryck, med handelstraditioner som stäcker sig långt bakåt i tiden. I kommunen finns över 1600 livsmedelsföretag och ett par hundra företag som erbjuder tjänster och produkter till livsmedelsindustrin. Även tillverkningsindustrin har potential att växa och bli en stor gren inom näringslivet. Flest arbetstillfällen finns inom handel och kommunikation, tillverkning och utvinning samt vård och omsorg. Arbetslösheten ligger på samma nivå som för riket (Kristianstads kommun, 2009f).

Utvecklingen av högskolan i Kristianstad har varit betydelsefull för kommunen. Tillgången till högre utbildning och forskning har stor betydelse för näringslivets utveckling och i sin tur även kommunens utveckling. Högskolan i Kristianstad är östra Skånes kunskapscentrum och har idag cirka 10 000 studenter. Högskolan Kristianstad, 2009).

## 7.2 Kommunens visioner

Kristianstad är en expanderande stad med ett ökande utbud av handel, service och kultur. Kommuninvånarantalet ökar och tanken är att Kristianstad stad ska utgöra huvudcentrat för kommunens alla småorter.

Geografin och landskapet runt staden har gjort att staden växt utmed fyra armar. Inom dessa ska nu staden förtätas för att undvika stadsutbredning där värdefull jordbruksmark eller områden med höga naturvärden tas i anspråk. I och med en förtätning minskas också avståndet mellan stadens målpunkter vilket är mindre resurskrävande. Dessutom kan kollektivtrafiken förstärkas och bilda huvudstråk inom dessa fyra ”armar” (Kristianstads kommun, 2009a). Förtätning kommer främst ske på höjden för att spara de parker och grönområden som finns idag (Kristianstads kommun, 2008).



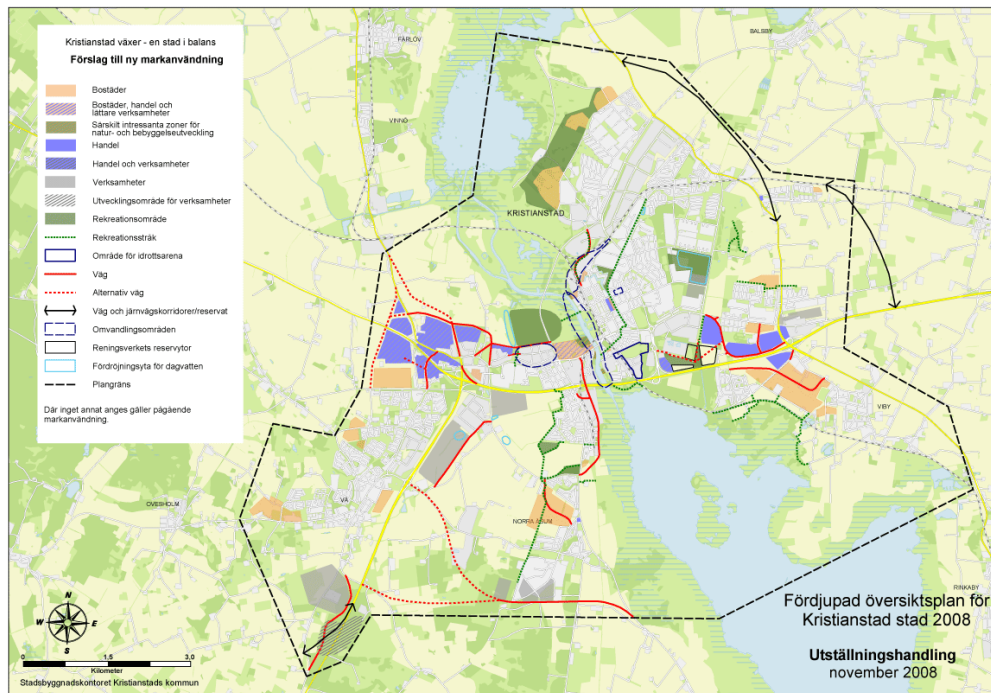
Figur 7.2 Stadens utbredning (Kristianstads kommun, 2008)

För att kommunen ska kunna tillhandahålla god samhällsservice och en god arbetsmarknad krävs att stadens invånare ökar till antalet. I dagsläget är för stor del av befolkningen äldre i förhållande till unga i arbetsför ålder vilket medför svårigheter i att upprätthålla en god kommunal service. Andelen yngre måste därför bli fler och till år 2025 har Kristianstad kommun som mål att vara 90 000 invånare. Det är en ökning på cirka 10 000 invånare under en 20-årsperiod (Kristianstads kommun, 2008).

## En fallstudie av exploateringsprocessen

Närmare 300 nya bostäder per år ska tillkomma och 3 100 nya arbetstillfällen ska skapas över 20-årsperioden (Kristianstads kommun, 2008).

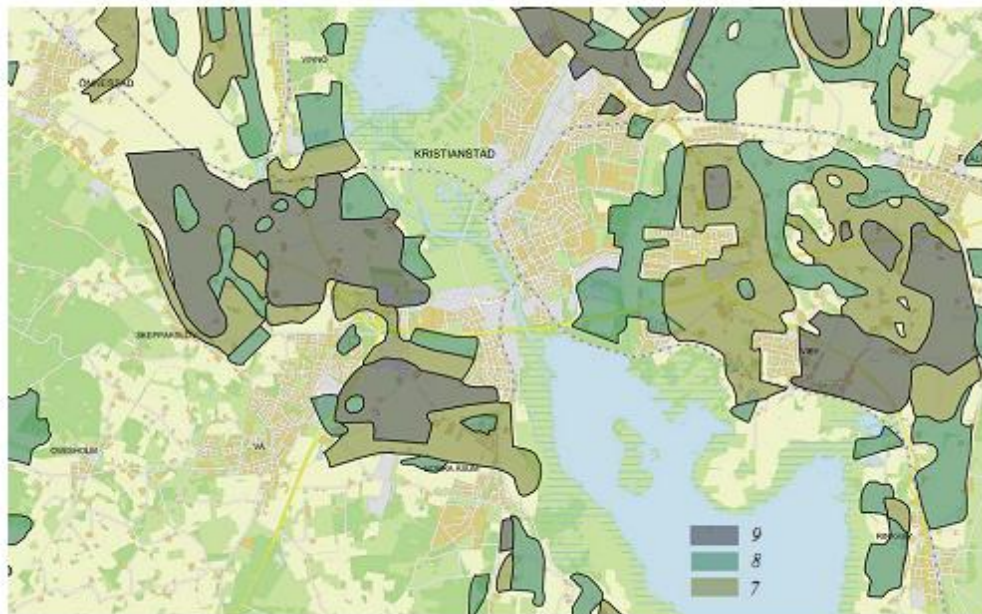
Den fördjupade översiktsplanen över staden Kristianstad ger en samlad bild av kommunens visioner och utveckling framöver.



Figur 7.3 Fördjupad översiktplan, utställningshandling (Kristianstads kommun, 2008)

### 7.3 Exploateringsmöjligheter

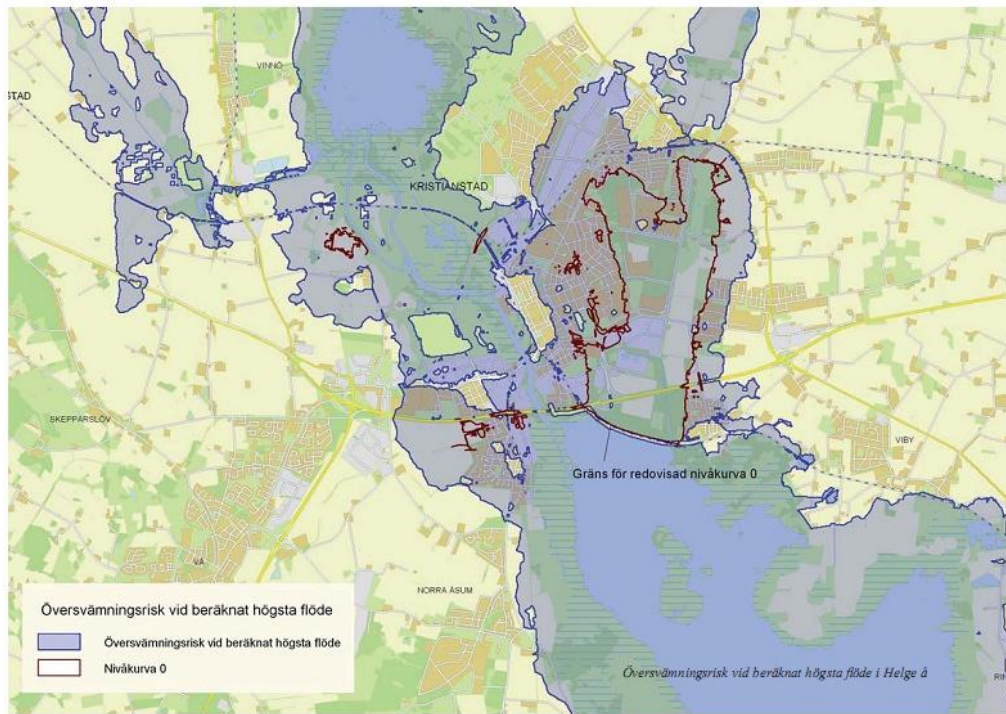
En stor del av landskapet i Kristianstad kommun utgörs av jordbruksmark. Mycket av åkermarkerna runt Kristianstads tätort är klassade mellan sju och nio på den tiogradiga klassificeringsskalan vilket ger stora skördar. De goda åkermarkerna och stadens behov av att växa ger upphov till konflikter. Det har dock antagits ett lokalt miljömål som anger att värdefull åkermark inte ska tas i anspråk för annan exploatering (Kristianstads kommun, 2008). En stor del av jordbruksmarkerna utgörs också av betesmarker vilket är av stor betydelse för områdets landskapsbild samt natur- och rekreationsvärden. Kristianstad har istället för att expandera geografiskt iakttagit möjligheten att förtäta staden. Härigenom sparas inte bara marken utan många andra positiva effekter medföljer detta alternativ (se tidigare avsnitt om kommunens visioner, 8.2).



Åkermarksklassificering över de tre högsta klasserna

Figur 7.4 Åkermarksklassificering (Kristianstads kommun, 2008)

Kristianstad tätort är belägen vid Helgeåns strand och omges av ett landskap med stora naturvärden. Landskapet runt tätorten är öppet och flackt och domineras av våtmarker och jordbruk. Stora delar av staden ligger under medelhavsnivån medan andra ligger ett fåtal meter över. Vid höga vattenstånd i Helgeån eller vid en höjning av havsnivån riskerar stora delar av Kristianstad att hamna under vatten. Inom detta område finns cirka 16 000 bostäder samt viktiga samhällsfunktioner. För att undanröja risken för översvämning har ett system av vallar och pumpar utformats. Vissa delar är dock fortfarande under om- och tillbyggnad (Kristianstads kommun, 2008).



Figur 7.5 Riskområden för översvämning (Kristianstads kommun, 2008)

Staden är lokaliserad på tidigare sjöbotten vilket innebär att det ofta kan bli mer komplicerat vid nybyggnationer. Det krävs ofta pålning för att skapa en grund som går att bygga på.

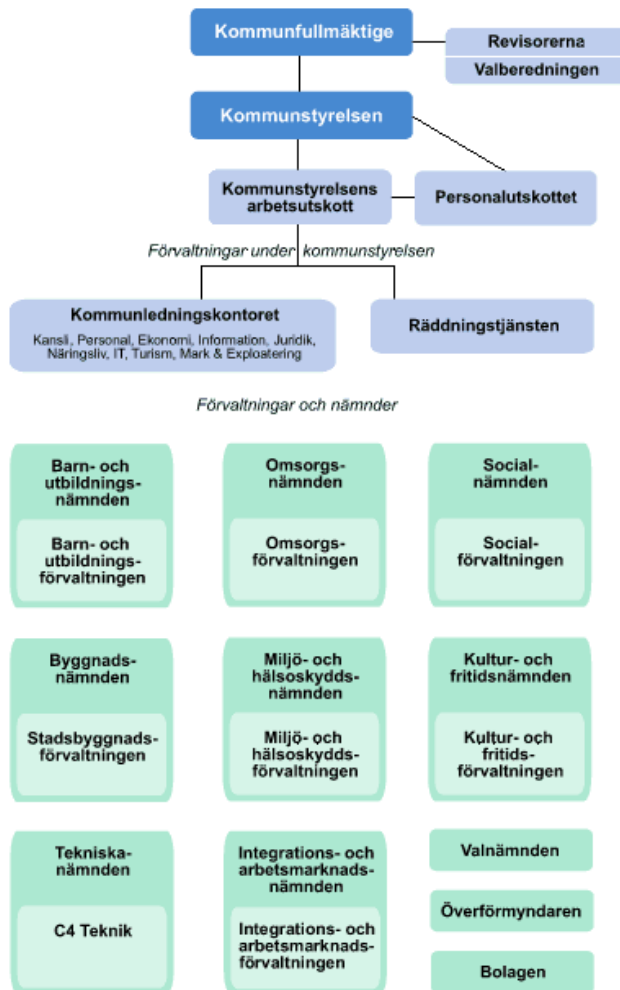
Helgeåns våtmarksområde anses vara skyddsvärt och omfattas därför av ett riksintresse. Ny bebyggelse och planläggning av marken måste därför utformas med hänsyn till dessa intressen (Kristianstads kommun, 2008).

#### 7.4 Den kommunala organisationen

Sedan 2006 styrs kommunen av fem samverkanspartier: Moderata samlingspartiet, Folkpartiet liberalerna, Centerpartiet, Kristianstadsbygdens framtid och Åhuspartiet. Oppositionspartierna är Socialdemokraterna, Kristdemokraterna, Miljöpartiet de gröna, Vänsterpartiet och Sverigedemokraterna.

Kommunfullmäktige är kommunens högsta beslutande organ och anger riktlinjer och mål för kommunens verksamhet. I Kristianstad består kommunfullmäktige av 71 folkvalda ledamöter (Kristianstads kommun, 2009b). Under fullmäktige finns kommunstyrelsen som har till uppgift att styra och samordna kommunens verksamhet. Alla ärenden går först genom kommunstyrelsen innan de lämnas vidare till fullmäktige. Under kommunstyrelsen finns olika nämnder och förvaltningar som har hand om de olika verksamheterna inom kommunen.

## Kristianstads kommun



Figur 7.6 Bild över den kommunala organisationen (Kristianstads kommun, 2009c)

### 7.5 Kommunala aktörer i exploateringsprocessen

Inom kommunen finns ett antal olika avdelningar som är direkt involverade i exploateringsprocessen – mark- och exploateringsavdelningen, planavdelningen, lantmäteriafdelningen och C4-teknik. Varje avdelning ansvarar för olika delar i processen och genom regelbunden kontakt sinsemellan avdelningarna, bland annat genom veckomöten, samordnas de olika exploateringsprojekten. Nedan följer en kort presentation av de avdelningar som är direkt involverade i exploateringsprocessen i Kristianstads kommun.



### **Mark- och exploateringsavdelningen**

Mark- och exploateringskontoret har bland annat ansvar för kommunens markförsörjning och exploatering. I exploateringssammanhang är det ofta Mark- och exploateringsavdelningen som initierar exploateringsprojekt och deltar även i den fysiska planeringen. En annan uppgift är att genomföra de planer som upprättas. I exploateringsprojekt är det denna avdelning som innehar rollen som samordnare av projektet. Avdelningen har viss möjlighet att styra vilka kommunala ärenden planavdelningen och lantmäteriafdelning ska prioritera. Mark- och exploateringsavdelningen ingår som en av nio avdelningar på kommunledningskontoret.

### **Stadsbyggnadskontoret**

Stadsbyggnadskontorets planavdelning ansvarar för upprättandet av planer i samband med exploateringsprojekt. De sköter planprocessen och utför det praktiska arbetet med att utforma detaljplanen samt alla de formella steg som en ny detaljplan måste genomgå för att kunna vinna laga kraft (se kap. 5.2.2).

### **Lantmäterimyndigheten**

Lantmäteriafdelningen är en självständig myndighet som kan ändra fastighetsindelningen inom exploateringsområdet då detta är nödvändigt. I inledningsfasen av planprocessen uppförs förteckningar över samtliga fastigheter och dess ägare inom planområdet. Myndigheten kan också skapa eller ändra rättigheter av olika slag. En av huvuduppgifterna är att kontrollera om planen går att genomföra ur ett rent juridiskt perspektiv.

Handläggningen av lantmäteriarendena pågår parallellt med planutförandet. Själva förrättningsarbetet kan påbörjas först när alla förhandlingar är avslutade. Handläggningstiden tar normalt 4 – 6 månader. Tidigare har lantmäteriafdelningen i Kristianstad varit överbelastad, det hände ofta att handläggningstiden tog uppemot 12 månader.

### **C4 Teknik Kommunteknik**

C4 Teknik är kommunens tekniska kontor som lyder under Tekniska nämnden. Deras ansvarsområde är att tillhandahålla fungerande infrastruktur inom kommunen. I ett exploateringsprojekt ansvarar de således för utbyggnad av gator, vägar, kommunalt vatten och avlopp, belysning med mera.

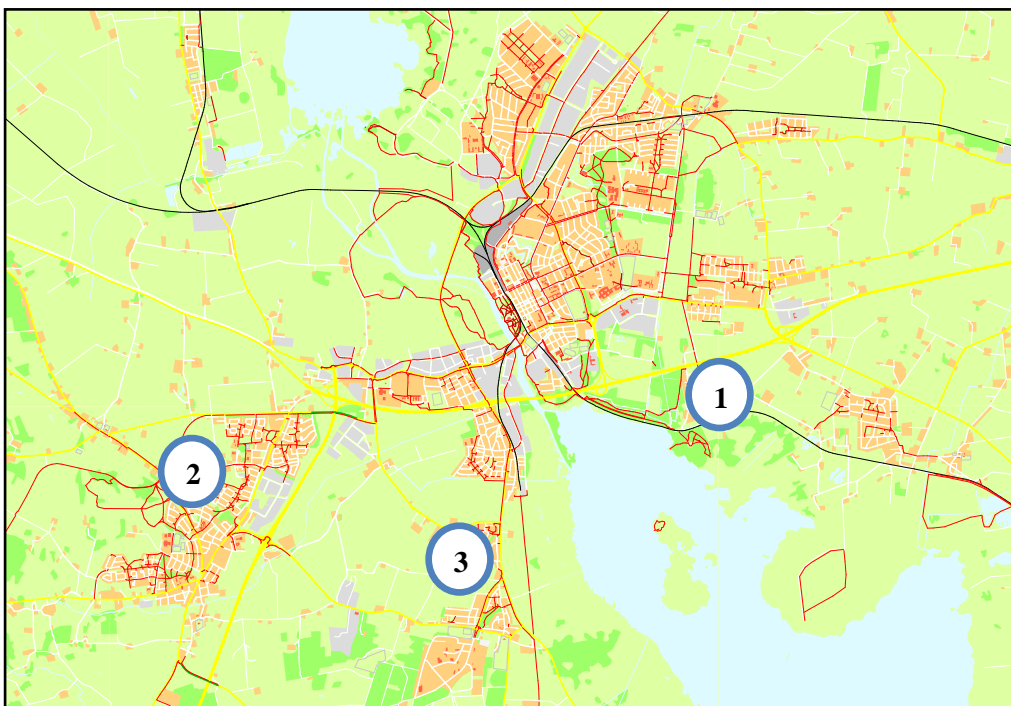
C4 teknik utför arbeten på uppdrag från Mark- och exploateringsavdelningen, men till skillnad från de övriga avdelningarna sköter de sin egen prioritetsordning. Akuta ärenden prioriteras före planerade exploateringsprojekt. Utbyggnad av exploateringsområden finansieras via exploateringsbudgeten som finns hos Mark- och exploateringsavdelningen. Finns det inte tillräckligt med finansiella resurser får projektet vänta.



## 8 Fallstudie av exploateringsprocessen

*I detta avsnitt redovisas en fallstudie som berör tre exploateringsområden i Kristianstads kommun. Syftet med fallstudien är att undersöka hur väl exploateringsprocessen fungerar i just Kristianstad, vilka faktorer som påverkar processens längd och på vilket sätt kommunen själv kan påverka för en effektivare process.*

### 8.1 Inledning



Figur 8.1 Karta över fallstudieområden

Bilden ovan visar en karta över staden Kristianstad och lokaliseringen av de tre fallstudieobjekten:

- 1– Hammarslund
- 2– Öllsjö
- 3- Åsumtorp

Samtliga fallstudieområden var avsedda för nybyggnation av bostäder och processen skedde genom normalt planförfarande.

## 8.2 Fallstudieområde 1: Hammarslund



Figur 8.2 Detaljplan över Hammarslund 10:1 (Kristianstads Kommun, 2007)

### 8.2.1 Beskrivning av projektet

#### Projektidé

Hammarslund är ett bostadsområde beläget nära Kristianstad centrum. Planområdet omfattar 13 hektar och ligger direkt öster om det befintliga bostadsområdet Hammarslund. Enligt tidigare detaljplan är området avsett för industriändamål samt för en distributionscentral för partihandel. Planintentionerna genomfördes aldrig och området har stått orört sedan början av 1980-talet (Kristianstads kommun, 2007c). Förberedande pålningsarbete påbörjades dock och rester av pålar lämnades kvar i marken. Dessa var tvungna att avlägsnas innan byggprocessen i Hammarslundsprojektet kunde inledas.

Målsättningen med den nya planen är att skapa förutsättningar för att en ny attraktiv del av Hammarslund ska kunna växa fram. Den nya bebyggelsen skall integreras med den befintliga bystrukturen i Hammarslund. Området avses användas för bostadsbebyggelse i form av traditionell villabebyggelse och förtätad bebyggelse med radhus, kedjehus och så kallade grändhus. Inom området anläggs tre mindre grön- och

parkområden. Totalt räknas området kunna innehålla ett 50-tal villatomter och 100-tal tomter för radhus, kedjehus och grändhus (Kristianstads kommun, 2007c).

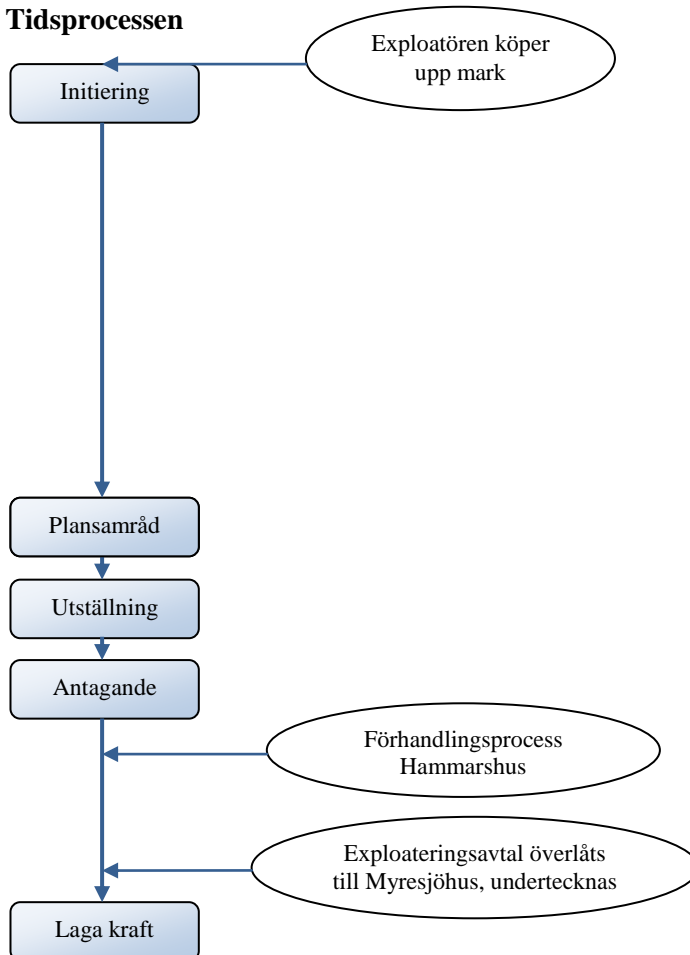
Planområdet var förhållandevis flackt. Den nordvästra delen utgjordes av brukad åkermark medan den södra delen bestod av öppen, ej brukad mark. Övriga delar utgjordes av öppen bevuxen mark varvad med samlingar av busk- och trädvegetation.

På den tidigare detaljplanelagda delen av området har en geoteknisk undersökning gjorts 1977. Undersökningen visade att områdets jordlager till övervägande del bestod av lera. Lera är inte en optimal grund att bygga på och det krävs ofta stabiliserande åtgärder i form av pålning då man uppför byggnader. På den norra delen av planområdet, som inte berördes av den tidigare detaljplanen, fick en ny geoteknisk undersökning genomföras. (Kristianstads kommun, 2007c)

Det tänkta exploateringsområdet ägdes av både kommun och ett flertal privata markägare. Samtliga var intresserade av att delta i exploateringsprojektet. Hammarshus, som ligger intill exploateringsområdet, köptes upp med kommunalt förköp (se kap. 4.2.2)

## 8.2.2 Tidplan för exploateringsprocessen

### Tidsprocessen



Figur 8.3 Tidsprocessen i Hammarlund

**Initiering** Ett planprogram upprättades med Hammarlund som tänkt bostadsområde. Efter att fått tagit del av planintentionerna köpte EU-tomter en del av området av en privat markägare. Därefter påbörjades förhandlingar med kommunen om att få bygga. Dåvarande ägare till exploateringsområdet, EU-tomter, Svenska Lantmännen och kommunen, var samtliga intresserade att exploatera området för bostäder. SESAM arkitektkontor AB fick i uppdrag av markägarna att ta fram en illustration om hur området skulle bebyggas. Idén om att påbörja planprojekt godkändes i augusti 2005 (Kristianstads kommun, 2006).

**Plansamrådet** ägde rum i september 2006 och plan- och genomförandebeskrivning delgavs 46 instanser. I samband med samrådet inkom ett flertal synpunkter på planförslaget, bland annat rörande ledningsrätter, anläggning av fjärrvärme och trafikbuller. Synpunkterna bemöttes och resulterade i ett antal nya lösningar och

revideringar i planhandlingarna. I oktober ansåg stadsbyggnadskontoret att planförslaget var färdigt för utställning (Kristianstads kommun, 2006d).

**Utställning.** Planförslaget ställdes ut för granskning under fyra veckors tid på Stadsbyggnadskontoret i Kristianstad, från mitten av november till december 2006, i enighet med byggnadsnämndens beslut. Planförslaget fanns även tillgängligt på Kristianstads Stadsbibliotek. Under utställningstiden inkom inga synpunkter som påverkade planförslaget. Det föreslogs dock en komplettering av plan- och genomförandebeskrivningen. De synpunkter som lämnades rörde främst genomförandeåtgärder (Kristianstads kommun, 2007b).

**Antagande** Efter att byggnadsnämnden godkände stadsbyggnadskontorets reviderade planförslag överlämnades det till kommunfullmäktige för antagande. Planen antogs i januari 2007.

**Laga kraft.** På grund av långdragna ersättningsförhandlingar mellan kommun och en markägare drog processen ut på tiden. Detaljplanen vann laga kraft först i juni 2007.

### 8.2.3 Genomförandeavtal

Mellan fastighetsägarna/exploatörerna och kommunen har en ramöverenskommelse träffats avseende områdets exploatering. Överenskommelsen reglerar parternas åtaganden och kostnader i stort. Kostnaderna fördelas i princip efter markinnehav. Vidare är parterna överens om att kommunen skall vara huvudman för allmänna platser som t.ex. gator och parkmark (Kristianstads kommun, 2006).

Två exploateringsavtal som i detalj reglerar marköverlåtelser, plangenomförande och kostnader uppfördes i mars 2007. Det första avtalet var mellan kommunen och Lantmännens ekonomiska förening och den andra mellan kommunen och EU-bostäder. Myresjöhus övertog Lantmännens exploateringsavtal när samtliga förhandlingar var avklarade. EU-tomter undertecknade sitt avtal i slutet av maj 2007 och ett avtal om exploateringskostnader undertecknades i december 2007 (Kristianstads kommun, 2007a).

Enligt exploateringsavtalen följer att avtal ska träffas om fastighetsreglering. Allmän platsmark ska överföras till kommunen. Parterna har rätt att ta överlåten mark i anspråk när planen vunnit laga kraft. (Kristianstads kommun, 2007a)

### 8.2.4 Utvärdering av fallstudieobjekt 1 - Hammarslund

I detta fall handlar det om tre exploatörer, EU-tomter, Lantmännen och Kristianstad kommun, som tillsammans initierade projektet. EU-tomter köpte upp sin del av området av en privat markägare innan de kontaktade kommunen för att initiera projektet. Kommunen köpte i sin tur upp delar av fastigheten Hammarshus som ligger inom det aktuella planområdet med sin kommunala förköpsrätt. Samtliga exploatörer deltog aktivt under hela processen gång och fick vara med och påverka planens utformning.

## En fallstudie av exploateringsprocessen

---

Myresjöhus köpte sin del av Hammarslund av Lantmännen. Det skedde ingen direkt förhandling med kommunen utan exploateringsavtalet övertogs i befintligt skick. Myresjöhus deltog alltså inte i själva detaljplaneprocessen och tog därmed en mindre risk i samband med tidssäkerheten.

Förhandlingarna mellan kommunen och den privata ägaren av Hammarshus drog ut på tiden då parterna inte kunde komma överens om ersättningen. I övrigt gick processen relativt smidigt utan att några problem uppstod. Processen beräknades ta 8-9 månader men den tog i slutändan 2 år.

I detta fall kunde tidssäkerheten i exploateringsprocessen medfört stora konsekvenser för exploitören. Tomterna såldes precis innan konjunkturkrisens framfart. Om processen dragit ut på tiden ytterligare en månad hade det med största sannolikhet varit svårt att få tomterna sålda vilket hade medfört stora kostnader för exploitören. I dagsläget är drygt hälften av området bebyggt.



### 8.3 Fallstudieobjekt 2: Öllsjö



Figur 8.4 Detaljplan över Öllsjö 63:1 (Kristianstads Kommun, 2006b)

#### 8.3.1 Beskrivning av projektet

##### Projektidé

Öllsjö ligger sydväst om Kristianstads centrum och uppfattas idag som ett av Kristianstads mest attraktiva bostadsområden. Området består mestadels av villabebyggelse och har närhet till service, strövområden, skolor och kollektivtrafik (Kristianstads kommun, 2008).

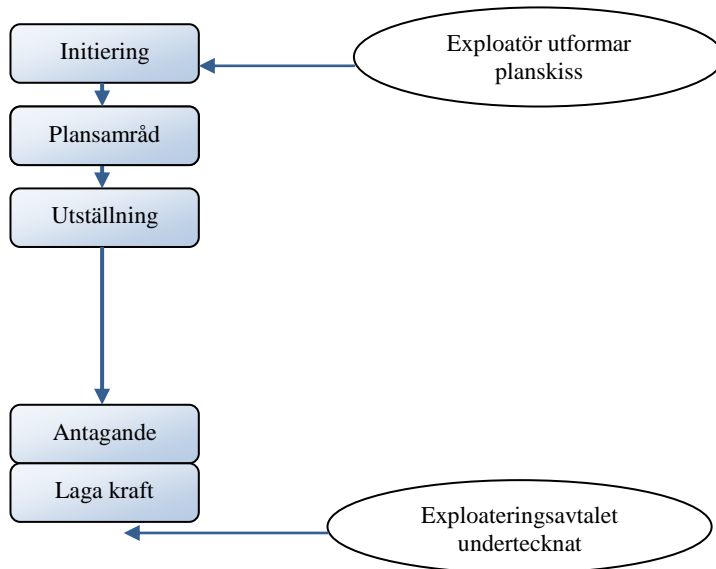
Planområdet upptar en area på cirka sex hektar. Tidigare huserade en auktionshall för djur på området men i samband med att denna lades ner köpte Myresjöhus upp marken i syfte att bygga bostäder. Vid projektets inledande fanns en gällande detaljplan för områdets östra del med markanvändning för allmän platsmark, gata och skydd. I övrigt var marken inte planlagd sedan tidigare. (Kristianstads kommun, 2006d) Rådande översiktsplan visade på att marken skulle bebyggas med bostäder (Kristianstads kommun, 1990) och detaljplan för denna markanvändning har nu vunnit laga kraft.

Området i anslutning till den före detta auktionshallen utgjordes av öppen åkermark som tidigare har varit odlad. De geotekniska förhållandena inom området ansågs vara goda för exploatering med friliggande villor. Marken inom området var i kommunal

och enskild ägo och berördes inte av något riksintresse (Kristianstads kommun, 2006d).

### 8.3.2 Tidplan för exploateringsprocessen

#### Tidsprocessen



Figur 8.5 Tidsprocessen i Öllsjö

**Initiering** Det fanns ingen detaljplan över området sedan tidigare. Exploatören Myresjöhus utformade själva en planskiss, med utgångspunkt på den befintliga översiktplanen.

**Plansamrådet** ägde rum i november 2005. Samrådshandlingarna skickades via post till sakägare, myndigheter och andra berörda, samt ställdes ut på statsarkitektkontoret och på biblioteket i Vä, Kristianstad. ( Kristianstads kommun, 2006e).

Det lämnades ett antal synpunkter på planförslaget i samband med samrådet. Planförslaget reviderades på ett antal punkter, bland annat avseende bygggrättns avgränsning och omfattning samt vissa trafikjusteringar. Byggnadsnämnden fattade beslut i slutet av januari om att ställa ut planen ( Kristianstads kommun, 2006e).

**Utställningen** varade i fyra veckor, mellan februari och mars månad 2006. Ett fåtal synpunkter inkom, dels från vägverket men även från personer utanför sakägarkretsen. Stadsarkitektkontoret bemötte Vägverkets synpunkt men avstod från att bemöta övriga synpunkter då personerna som lämnat dessa inte var sakägare och därmed saknade rätten att överklaga (Kristianstads kommun 2006 f).

**Antagande** Planen antogs av kommunfullmäktige i juni 2006.

**Laga kraft** Planen vann laga kraft en månad efter antagandet, i juli 2006.

### **8.3.3 Genomförandeavtal**

Ett exploateringsavtal uppfördes mellan Kristianstad kommun och Myresjöhus Mark AB i april 2006. Avtalet skrevs först under i augusti, efter att detaljplanen vunnit laga kraft (Kristianstads kommun, 2006c).

Exploateringsavtalet innefattade en marköverlåtelse där Myresjöhus bland annat överlåter de delar av fastigheten som enligt planen utgör allmän platsmark till kommunen. Kommunen i sin tur överlåter en mindre del av området till Myresjöhus som enligt planen är avsedd för bland annat bebyggelse. (Kristianstads kommun, 2006c).

### **8.3.4 Utvärdering av fallstudieobjekt 2 - Öllsjö**

Planprocessen tog i detta fall mindre än ett år, vilket måste anses vara relativt kort tid då processen i genomsnitt tar 1-3 år. Inga direkta hinder uppkom under processens gång och förhandlingarna gick smidigt utan tidskrävande tvister.

Myresjöhus AB initierade projektet och utformade själva ett planskissförslag som fick ligga till grund för hela detaljplanarbetet. Exploatören deltog vidare aktivt under hela processens gång.

## 8.4 Fallstudieområde 3: Åsumtorp



Figur 8.6 Detaljplan över Åsumtorp 54:30 (Kristianstads Kommun, 2008a)

### 8.4.1 Beskrivning av projektet

#### Projektidé

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Norra Åsum. Den omfattar en areal om cirka 10 ha och de delar av området som inte är exploaterat består av brukad åkermark. Bebyggelsen i den exploaterade delen av området består av friliggande enbostadshus. Området var inte detaljplanelagt sedan tidigare, med undantag av ett mindre område i söder med kvartersmark för friliggande bostadshus som omfattas av en plan från 1973. ( Kristianstads kommun 2007d).

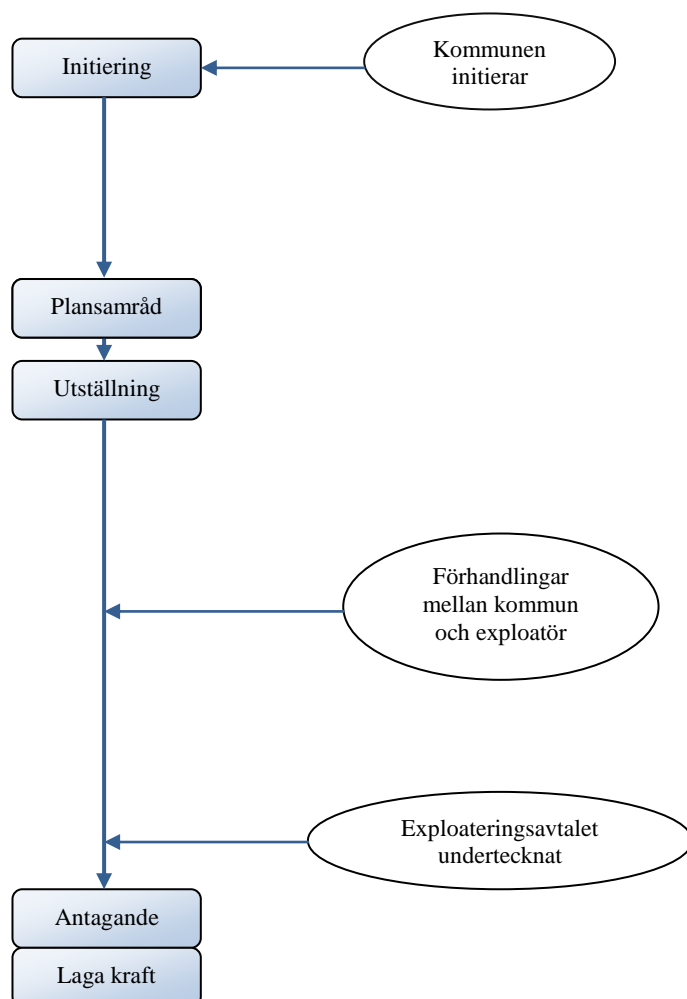
Det finns inga riksintressen inom området. Däremot ligger området i en formlämningsrik trakt med registrerade forn- och kulturlämningar både inom och i anslutning till området. En arkeologisk utredning skedde i samband med upprättande av plan och fortsatt exploatering av området. ( Kristianstads kommun 2007d).

Stadsbyggnadskontoret gjorde bedömningen att det föreslagna exploateringsprojektet inte kommer att medföra sådana betydande konsekvenser för miljön att en miljökonsekvensbeskrivning behövde upprättas.

Marken inom exploateringsområdet ägdes av både kommun och enskilda. Oexploaterad mark och annan mark som berörde delar av fastigheterna Åsumtorp 54:29 och 54:30 var i enskild ägo. Exploaterad mark inom området var i kommunal ägo respektive enskild ägo ( Kristianstads kommun 2007d).

## 8.4.2 Tidplan för exploateringsprocessen

### Tidsprocessen



Figur 8.7 Tidsprocessen i Åsumtorp

**Initiering.** Kommunen initierade projektet i Åsumtorp. I juli 2006 beslutade kommunens arbetsutskott om att ge byggnadsnämnden/stadsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan studera förutsättningarna för exploatering med bostadsbebyggelse i Åsumtorp. Förslaget grundades på befintlig översiktplan. (Kristianstads kommun 2007d).

**Plansamrådet** ägde rum i mars 2007. Inför samrådet fanns planförslaget till påseende på stadsbyggnadskontoret och på stadsbiblioteket i Kristianstad för att ge allmänheten insyn i ärendet. Efter samrådet lämnades ett antal synpunkter angående planförslaget, bland annat från lantmäterimyndigheten, Myresjöhus AB och C4-teknik. Byggnadsnämnden fick i uppdrag att ta ställning till de olika synpunkterna. I

slutet av maj 2007 tog byggnadsnämnden beslut om att godkänna stadsbyggnadskontorets planförslag för utställning (Kristianstads kommun 2007e).

**Utställningen** varade i fyra veckor, mellan juni och juli månad 2007. Endast ett yttrande inkom under utställningstiden. Yttrandet påverkade dock inte planförslaget och stadsbyggnadskontoret godkände planen efter utställning som sedan överlämnades för antagande till kommunfullmäktige (Kristianstads kommun, 2007c).

**Antagandet** skulle enligt tidplan äga rum i november 2007. På grund av att exploateringsavtalet inte skrevs under av exploatören väntade kommunfullmäktige med att anta planen tills förhandlingarna var avklarade. Processen förlängdes drygt nio månader och planen kunde slutligen antas i september 2008.

**Planen vann laga kraft** november 2008. Tiden för själva planprocessen blev närmare två år.

#### **8.4.3 Genomförandeavtal**

Ett genomförandeavtal träffades mellan Kristianstad kommun och Myresjöhus Mark gällande utbyggnad och exploatering av planområde Åsumtorp 54:30, del av, m.fl. Det innehöll ett beslut om avtal angående fastighetsreglering (Kristianstads kommun 2008b).

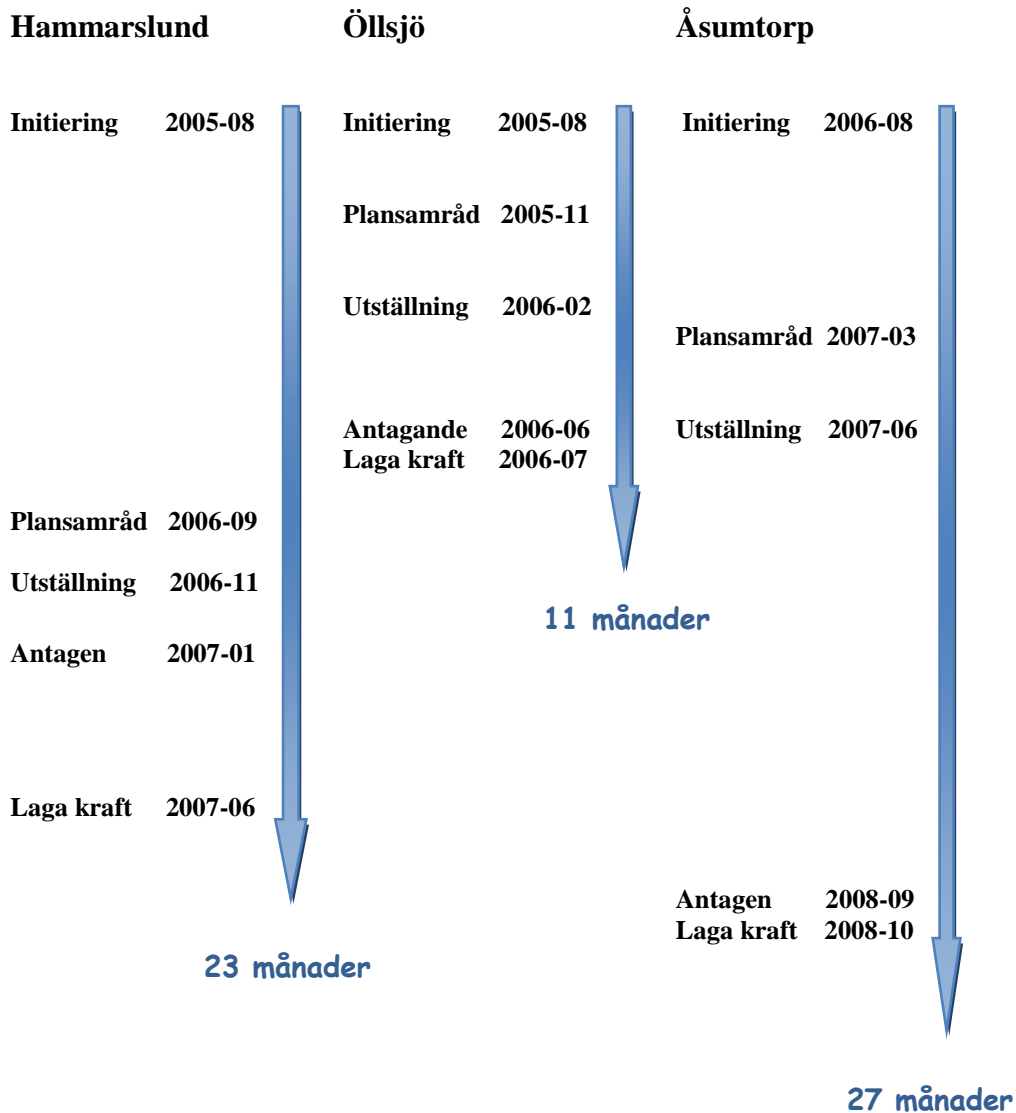
Exploatören godkände inte villkoren i det första genomförandeavtalet och skrev därför inte under. Det följde många månader av förhandlingar då kommun och exploatör inte kunde komma överens om vilka kostnader exploatören skulle erlagga i samband med anläggning av vägar utanför exploateringsområdet. Genomförandeavtalet skrevs slutligen under i augusti 2008 (Kristianstads kommun 2008b).

#### **8.4.4 Utvärdering av fallstudieobjekt 3 - Åsumtorp**

I detta fall blev inte planen antagen då det var bestämt enligt tidplanen. Det berodde till största del på en utdragen förhandlingsprocess då kommun och exploatör inte kunde komma överens om vissa ersättningsfrågor. Efter ett drygt år av förhandlingar skrevs slutligen exploateringsavtalet under och planen kunde bli antagen och vinna laga kraft. Den totala processtiden uppgick till över två år.

Den utdragna processtiden medförde stora konsekvenser för exploatören. I samband med att planen vann laga kraft gick Sverige in i en kraftig konjunkturedgång och tomterna blev närmast omöjliga att sälja. Ännu har ingen byggnation påbörjats i Åsumtorp på grund av det osäkra konjunkturläget.

## 8.5 Diskussion kring tidsåtgången i fallstudien



Figur 8.8 Tidåtgång i fallstudieobjekten

En planprocess med normalt planförfarande tar vanligtvis 1-3 år innan detaljplanen vunnit laga kraft. I två av fallen ligger själva planprocessen på kring två år och det tredje fallet på under ett år. Både i Hammarlundsfallet och Åsumtorpfallet uppstod förhandlingssituationer som drog ut på tiden. Förutom dessa uppstod inga direkta problem i något av fallen.

Fallstudien visar tydligt att förhandlingar och avtalsskrivningar kan utgöra en tidskrävande faktor i processen. Ett bra samarbete mellan kommun och exploatör är en förutsättning för att förhandlingarna ska gå så smidigt som möjligt. På mark- och exploateringsavdelningen i Kristianstad strävar man efter att skriva genomförandavtalen efter en sådan enkel modell som möjligt. Föravtal uppförs bara vid större projekt. Än så länge har detta system fungerat bra i Kristianstad och man har lyckats undgå alltför komplicerade och utdragna förhandlingsprocesser.

På samma sätt som de externa kontakterna har en stor betydelse är den interna samordningen avgörande för processens effektivitet. I Kristianstad ligger samtliga avdelningar som berör exploateringsprocessen i samma byggnad. Det hålls kontinuerliga planmöten varje vecka där berörda kan delta och hållas uppdaterade om vart i processen de aktuella planerna befinner sig. Det sker ett ständigt informationsutbyte mellan avdelningarna, vilket underlättar för det fortsatta arbetet. Det kan dock uppstå problem då inte alla avdelningar har samma prioritetsordning. Exempelvis prioriterar C4 teknik akuta ärenden, såsom vattenläckor, före eventuella exploateringsprojekt.

Exploatörerna upplever ofta tidsosäkerheten i processen som ett hinder. Kommunen följer inte alltid de tidplaner som sätts upp i början av processen. Det kan bero på yttre omständigheter som man inte räknat med men också att den interna samordningen inte fungerar som det var tänkt. Det skapar i sin tur en stor osäkerhet kring när och om detaljplanen vinner laga kraft. Exempelvis skulle Hammarlundsfallet ta 8 – 9 månader men i slutändan tog det 2 år. Ändå uppstod inga direkta hinder under processens gång, bortsett från förhandlingarna kring Hammarshus.

Både kommun och exploatör anser att en stor orsak till att planprocessen förlängs är att planen överklagas. Cirka tio procent av alla planer i Kristianstad överklagas och på planavdelningen har man sett en klart uppåtgående trend att folk överklagar. En exploatör menade att det inte borde få gå att överklaga en plan utan att riskera kostnader. Därigenom skulle inte berörda missbruka rätten att överklaga.

Exploatörerna har iakttagit stora skillnader mellan olika kommuner med avseende på hur lång tid exploateringsprocessen tar. Det går att se ett tydligt samband mellan en kommuns storlek och dess effektivitet. I mindre kommuner är ofta beslutsvägarna kortare än i större vilket medför att beslut kan fattas snabbare. I större, som exempelvis Malmö, uppfattar exploatörerna att processen tar betydligt längre tid. Detta beror på att beslutsvägarna är långa och att det ställs mycket hårda krav på exploatörerna då det finns ett stort antal exploatörer som konkurrerar om en liten yta exploaterbar mark. I små städer med lågt exploateringsstryck kan problemen snarare bli att kompetens saknas när exploateringar väl äger rum. I dessa fall får exploatören ofta ta ett större ansvar och hjälpa till med sådant kommunen annars sköter själva.

Generellt uppfattas Kristianstad som en bra kommun att exploatera i, med förhållandevis korta beslutsvägar och smidiga processer. Det finns en politisk vilja att



växa och öka utbudet av service, handel och kultur vilket direkt speglas i det nära samarbetet med exploatörerna. En god kontakt mellan exploatör och kommun bidrar till att uppfylla kommunens visioner om att expandera och skapa attraktiva miljöer för de boende. Exploatörerna upplever att de har ett stort inflytande vid planupprättandet och kan påverka planens utformning så att det passar deras intentioner. Dessutom kan exploatörernas aktiva medverkan tänkas bidra till att effektivisera tidsåtgången i processen. I exempelvis Öllsjö-fallet upprättade exploatören en planskiss på egen hand i initieringsskedet och deltog sedan aktivt under hela processen gång. Detta kan ha haft påverkan på den slutliga processtiden i jämförelse med om kommunen skött hela detaljplaneringen själv. Vidare studier krävs dock för att kunna dra en sådan slutsats.

Resultatet av fallstudien visar på att exploateringsprocessen löpte utan större förhinder. Anledningen till att processen i vissa skeden blev utdragen berodde främst på förhandlingssituationer där markägare och kommun inte var överens om ersättning eller åtaganden vid genomförande. Själva planprocessen fungerade effektivt utan större hinder. Orsaken till detta var att både den interna och externa samordningen fungerade bra, med nära kontakter mellan exploatör och kommun samt korta beslutsvägar inom kommunens organisation. Det skedde ett kontinuerligt informationsutbyte mellan kommunens olika avdelningar med plansamråd varje vecka för de aktuella projekten.



## 9 En effektivare exploateringsprocess

*I detta avsnitt diskuteras det kring möjliga åtgärder för att effektivisera exploateringsprocessen och vad konsekvenserna av dessa åtgärder skulle bli.*

Som tidigare konstaterats tar exploateringsprocessen i dagläget alltför lång tid. I vissa fall kan processen ta ända upp till 10 år från det att ett projekt initieras tills dess att detaljplanen har vunnit laga kraft. Eftersom byggbranschen är konjunkturkänslig, vilket gör att byggverksamheten varierar över tiden beroende på tillväxt och efterfrågan, kan den långa handläggningstiden ge upphov till problem. Ett exempel är när efterfrågan hinner förändras under tiden planprocessen pågår och den bebyggelse som planerades från början inte längre är aktuell att uppföra.

Exploatörerna tvingas ta stora risker genom att de satsar pengar, tid och resurser på exploateringsprojekt som i slutändan kanske inte längre är lönsamma att genomföra när det väl är dags att börja bygga eller där detaljplanen helt enkelt inte vinner laga kraft. I dagens system finns det inga direkta säkerheter för en exploatör utan de tvingas ta hela risken för att planprocessen drar ut på tiden eller att den inte vinner laga kraft. Detta medför att mindre exploatörer tvingas avstå från projekt där tidsaspekten är för osäker vilket medför mindre konkurrens på marknaden och därmed också ökade produktionskostnader.

Markexploateringsprojekt involverar många aktörer och aktiviteter och är ofta en komplicerad process. Det kan vara svårt att hitta ett system där alla viljor tillgodoses samtidigt som det inte får ske på bekostnad av demokrati och medborgerligt inflytande. Nedan presenteras några förslag på åtgärder för en effektivare exploateringsprocess.

### Utförlig översiktsplanering

För att planprocessen ska bli så effektiv som möjligt krävs att det gjorts ett bra förarbete i form av en välarbetad översiktsplan. En utförlig översiktsplan underlättar för det fortsatta arbetet med detaljplanen och kan därigenom förkorta tidsåtgången i planprocessen betydligt. I de fall då det finns en fördjupad översiktplan upprättad behövs inte ett planprogram göras vilket förkortar detaljplanprocessen betydligt. En snabbare process innebär vinstfördelar både för kommunen och för exploatörerna.

### Större arbetsinsats vid detaljplanearbetets inledande

Att lägga ner mycket tid i början av en planeringsprocess underlättar för det fortsatta arbetet och bidrar till att processen effektiviseras. En grundlig och djupgående genomgång av planen i början av processen är viktigt för att den ska bli så effektiv som möjligt. Om planen ses över i ett tidigt skede och arbetet planeras grundligt från början kan man undvika kompletteringar och att arbetet behöver göras om i ett senare skede vilket sparar både tid och pengar. Eventuella problem som uppstår under processens gång bör lösas direkt vilket också gör att arbetet blir mer effektivt.

Att noga titta över planen i ett tidigt skede för att veta vad som behöver göras samt att upprätthålla en god kommunikation avdelningarna sinsemellan är av väsentlig betydelse för att planarbetet ska bli effektivt. Detta kan göras genom att hålla tidiga möten med alla inblandade avdelningar för att alla ska få inblick i ärendet. Att även inhämta medborgarnas åsikter och synpunkter i ett tidigt skede kan vara en stor hjälp för att få inblick i områdets speciella karaktär och förutsättningar. Ofta är det de boende i området som har störst kännedom om området vilket kan vara till stor nytta i planarbetet.

### **Bindande tidplan**

Exploatörerna upplever ofta att de tidplaner som sätts upp i början av processen inte följs av kommunen. Det kan bero på yttre omständigheter som medför oförutsedda problem som måste lösas eller att den interna samordningen på kommunen inte fungerar optimalt.

Att inte veta hur lång tid processen kommer att ta innebär att exploatörerna får ta en stor ekonomisk risk vid varje exploateringsprojekt eftersom de aldrig kan veta när de kan börja bygga och vid vilken tidpunkt byggnationen kommer att stå klar. De intervjuade exploatörerna ansåg att det var mycket svårt att avgöra om en exploatering är lönsam. Hänsyn måste tas till konjunkturläget och hur stor efterfrågan på den tilltänkta byggnationen är vid färdigställandet och att ta ett sådant beslut utan att veta när planen blir klar kan bli en ren chanstagning.

Som situationen ser ut idag finns det inga incitament för kommunen att färdigställa planen i tid. För att kunna minska osäkerheten i planprocessen med avseende på hur lång tid den tar skulle en lösning kunna vara att införa tidplaner som är bindande för kommunen. Det skulle innebära att kommun och exploatör avtalar om hållpunkter när vissa saker ska vara klara för att därefter gå vidare i processen. Om någon part inte lyckas uppfylla sina åtaganden får denne betala vite till den andra. Lämpligtvis skulle detta avtalas om redan innan detaljplanarbetet påbörjades, kanske i ett föravtal.

Att införa bindande tidplaner för den kommunala handläggningen skulle med största sannolikhet innebära att kommunen måste utöka sina resurser för att klara den ökade arbetsmängden. Den ökade arbetsbelastningen skulle också kunna lösas genom att lägga ut delar av arbetet på konsulter eller att låta exploatören ta ansvar för delar av arbetet i planprocessen.

### **Mer ansvar åt exploatören**

Att lägga mer ansvar på exploatören under processens gång skulle mest troligen förkorta tiden för exploateringsprocessen väsentligt. Exploatörerna tar ofta en stor ekonomisk risk i samband med exploateringsprojekt samtidigt som de vill göra en så stor vinst som möjligt och är därför också mer angelägna att driva processen framåt än vad kommunen är. Som det ser ut idag händer det att kommunen prioriterar bort mindre exploateringsprojekt och istället satsar på de projekt som är av störst intresse för kommunens utveckling.

Förslaget innebär att exploatören själv skulle stå för att utföra undersökningar och utredningar, upprätta planprogram, hålla i samråd och utställning och upprätta ett planförslag. På så sätt skulle exploatören själv kunna påverka hur lång tid processen skulle komma att ta och är inte längre beroende av kommunens handläggningstid. Kommunens skulle dock fortfarande ha kvar sin bestämmanderätt och konsulteras under processens gång. De skulle även stå för att kontrollera att de allmänna intressena tillgodoses och i slutändan godkänna planen.

Om exploatören ges mer ansvar kan det diskuteras till hur stor del exploatören skulle beakta medborgarnas synpunkter i samband med samråd och utställning. Exploatörens främsta intresse är trots allt att bygga för att erhålla en så stor vinst som möjligt vilket inte alltid är förenligt med en väl utformad plan. Här skulle dock kommunen kunna ha en granskande roll och kontrollera att medborgarnas intressen och synpunkter beaktas i den utsträckning som det är tänkt.

Förslaget skulle innebära en stor förändring av det system som vi har idag och medföra både lagändringar och ändringar i ärendegången. I slutändan har ändå kommunen kvar sin makt som beslutsorgan medan exploatören ansvarar för upprättandet av planen.

### **Ett effektivare system för medborgarinflytande**

Syftet med medborgarinflytande är enligt PBL att ”alla berörda garanteras ett reellt inflytande på planutformning och genomförande.” I enighet med offentlighetsprincipen skall det finnas en öppenhet och möjlighet till allmän insyn under hela planprocessen. Det finns flera tillfällen för de berörda att lämna sina synpunkter under planprocessen:

1. Under det inledande plansamrådet
2. Under utställningstiden (tre veckor)
3. Överklagan till länsstyrelsen

Frågan är om det är nödvändigt med så pass många tillfällen att lämna synpunkter innan en detaljplan kan godkännas. Att administrera samma typ av synpunkter i flera instanser är tidskrävande och kan tyckas vara onödigt arbete. Viktigt är att privatpersoner förstår sin roll i planprocessen så att det inte uppstår onödiga diskussioner om sådant de ändå inte har rätt att påverka. Resultatet kan annars bli att samråden blir överarbetade och tidskrävande. I slutändan är det politikerna som bestämmer och det är något som alla inblandade aktörer måste acceptera och förstå för att processen ska kunna löpa smidigt.

Medborgarinflytandet innebär också en stor hjälp vid planläggningen av mark. Härigenom kan planläggarna erhålla värdefull information av de människor som känner platsen och området bäst. I inledningsskedet, under plansamrådet, anser både kommun och exploatör att de berörda synpunkter är värdefulla för den fortsatta planeringsprocessen. Härigenom får de en bättre bild av områdets förutsättningar samt vilka problem som kan uppstå.

Plan och bygglagens nuvarande system för hantering av planer upprättades innan datorerna och internet slog igenom. Med dagens teknologi borde det vara fullt möjligt att hitta nya effektivare lösningar som tillgodoser den allmänna insynen under hela processens gång. Den digitala utvecklingen ger stor möjlighet till insyn och öppenhet i processen. Hela processen skulle kunna ses över och anpassas till det moderna samhället, med internetbaserade lösningar istället för samråd och utställning. Detta skulle kunna möjliggöra en smidig process med en kontinuerlig dialog med allmänheten.

I samband med ett införande av ett internetbaserat system för medborgarinflytande finns vissa frågeställningar att fundera över. Finns det vissa målgrupper som inte kan hantera ett internetbaserat system och vilka konsekvenser har i så fall detta?

En stor orsak till att en detaljplaneprocess drar ut på tiden är att den överklagas. Ett sätt att minimera överklaganden är om exploatörerna själva tar kontakt med sakägare för att reda ut eventuella problem innan detaljplaneprocessen påbörjas. Ju tidigare konflikterna löses desto effektivare blir processen. En aktiv kommunikation under processens gång minskar risken för att de berörda överklagar.

Eftersom exploatören tar en stor ekonomisk risk i samband med ett exploateringsprojekt kan en närmast utpressningsliknande situation uppstå där sakägare kräver pengar av exploatören för att inte överklaga. Det är inte helt ovanligt att exploatören betalar sakägare för att slippa senare konflikter och risk för överklagan. Exploatören riskerar annars att förlora mycket tid och pengar i samband med den förlängning av processen som uppstår, trots att planförslaget ändå kommer att gå igenom i slutändan.

Vissa exploatörer menar att sakägare borde riskera att få betala om de överklagar ett planbeslut och förlorar målet, såsom i alla andra rättsprocesser. Det skulle medföra att de berörda endast överklagar sådant som faktisk har betydelse för dem och inte överklagar för att pressa exploatören på pengar eller för att försena bygget. Om den som överklagar har något att förlora på det är risken mindre att systemet missbrukas. Å andra sidan skulle detta kunna leda till att medborgarinflytandet inskränks då det endast är de sakägare som har råd att ta "risken" som överklagar ett planbeslut. Risken att förlora målet och att planen ändå går igenom skulle innebära en stor kostnad för sakägare med begränsade tillgångar.

### **Intern och extern samordning**

Kommunerna har en stor frihet att utforma egna strategier vid upprättande av detaljplan och genomförandeavtal. Processen för samma typ av exploateringsprojekt kan därmed skilja sig mycket åt mellan olika kommuner.

Den kommunala organisationen är av avgörande betydelse för hur lång tid exploateringsprocessen tar i en viss kommun. Det är viktigt att den interna samordningen fungerar bra. En god intern kommunikation, med regelbundna möten och ett nära avstånd mellan kommunens olika avdelningar, gör det lättare att

samordna aktiviteterna. Samtidigt underlättar det för en effektivisering av beslutsvägarna inom kommunen.

Som fallstudien visar är även den externa samordningen av högsta vikt för att exploateringsprocessen ska bli så effektiv som möjligt. En nära kontakt mellan kommun och exploatör är en förutsättning för att förhandlingsprocessen ska gå så smidigt som möjligt. I mindre kommuner, där endast ett fåtal exploatörer agerar, är ofta kontakten mellan exploatör och kommun bättre än i större. I stora kommuner kan det vara svårare för exploatören att få sin vilja igenom, eftersom det råder en hårdare konkurrens på marknaden och kommunen i första hand måste prioritera samhällets intressen.

Vid upprättande av detaljplan är det betydligt fler aktörer än kommun och exploatör som är involverade. Många frågor av samma art återkommer vid flera olika exploateringsprojekt. En idé vore att samordna instanserna som alltid är involverade vid viss en typ av exploateringsprojekt, exempelvis för bostadsbebyggelse, och utforma generella regler för de fall som rör samma typ av frågor. Exempelvis kunde regler sättas upp för hur sophämningsfrågorna ska lösas och vad som krävs för en fullgod vändplats. Det skulle i så fall innebära att färre instanser behövde involveras i inledningsskedet och därmed effektivisera det fortsatta planerandet. Enligt förarbetena till PBL är den här typen av frågor inte reglerade eftersom det skulle vara omöjligt att hitta ett system som fungerade för alla olika typer av exploateringsprojekt (se kap. 6). Det ligger på kommunen att själva utforma system som fungerar för de lokala exploateringsprojekten.





## 10 Slutsatser

*I detta avslutande kapitel redovisas förslag på ett antal konkreta åtgärder för en effektivare exploateringsprocess.*

Att effektivisera exploateringsprocessen är en svår uppgift som kan kräva såväl lagändringar som omstruktureringar inom kommunerna. En lösning där dagens system anpassas mer till det moderna samhället samtidigt som det kommunala planmonopolet och medborgarinflytandet inte åsidosätts vore att föredra.

Nedan redovisas några lagändringsförslag som skulle korta ned exploateringsprocessens längd:

- I första hand handlar det om medborgarinflytandet. Genom att minska antalet tillfällen för allmänheten att lämna synpunkter skulle samma typer av frågor inte behöva utredas flera gånger. Frågan är hur mycket det skulle begränsa det rådande medborgarinflytandet.
- För att motverka tidsosäkerheten i processen kan man införa reglerade tidfrister. Det skulle innebära att någon av parterna inte uppfyller sina åtaganden inom bestämd tid blir denne skyldig att betala vite till den andre.

Hur lång tid exploateringsprocessen tar skiljer sig mycket mellan olika kommuner. Till stor del beror det på hur den interna och externa samordningen fungerar. Med korta interna beslutsvägar och nära kontakter utåt med exploitörer blir exploateringsprocessen effektivare. Genom att utveckla den kommunala organisationen går det alltså att effektivisera processen betydligt. Nedan ges några konkreta tips på hur man kan gå tillväga, utan att behöva gå utanför rådande lagrum:

- Genom att lägga ner mycket tid i början av processen behöver mindre tid läggas i slutet för kompletteringar. Ju tidigare man kan lösa problem som uppstår desto färre tidsödande kompletteringar behöver göras i slutet.
- En tydlig och välutformad tidplan underlättar för samordningen mellan de olika aktörerna. Det är viktigt att alla genomför sina åtaganden enligt vad som är bestämt i planen för att minska osäkerheten i samband med processens längd. Ett alternativ vore ett föravtal där processens längd garanteras redan i inledningsskedet. Genom att själva utforma avtalen behöver inga lagändringar göras.
- Den interna samordningen är av högsta vikt för att skapa effektivitet i beslutsprocessen. Genom att hålla regelbundna planmöten där samtliga berörda avdelningar deltar får alla en god insyn i varje projekt och en nära kontakt avdelningarna sinsemellan. Ju närmare interna kontakter desto snabbare kan beslutsvägarna bli. Gemensamma prioritetsmål för

avdelningarna underlättar samarbetet och bidrar till snabbare handläggningstider.

- Utveckla digitala lösningar för att tillgodose den allmänna insynen och medborgarinflytandet. Ju bättre information som kan ges om aktuella planer och medborgarnas roll och möjlighet till inflytande- desto färre ”onödiga” diskussioner behöver uppstå. Det är viktigt med öppenhet samtidigt som det är viktigt att de berörda förstår sin roll i processen.
- Att låta exploatören ta ett större ansvar i processen kommer sannolikt leda till en snabbare process. Kommunen har fortfarande kvar sin beslutanderoll, men huvudansvaret för att utföra undersökningar och utredningar, upprätta planprogram, hålla i samråd och utställning och upprätta planförslag kan överlåtas i större utsträckning åt exploatören. Vidare utredningar bör göras för att utreda vilka konsekvenser detta skulle kunna medföra.

### **10.1 Fortsatta studier**

Då detta är en fallstudie som omfattar tre fallstudieobjekt skulle en mer omfattande studie kunna genomföras, med fler fallstudieobjekt, för att lättare kunna urskilja vilka delar i processen som är tidkrävande. Vidare kan en jämförande studie av exploateringsprocesser i olika kommuner ge en bild av vilken kommunal organisation som fungerar bäst. Eftersom tidsåtgången för exploateringsprojekt mellan de olika kommunerna är så pass stora finns det sannolikt mycket att vinna på att iaktta vilket system som fungerar bäst och därefter dra upp riktlinjer för hur exploateringsprocessen bör utformas.

## 11 Referenser

- Backman Jarl (1998) *Rapporter och uppsatser*, Studentlitteratur, Lund
- Boverket (2008) *Bygg- helt enkelt SOU 2008:68*, Boverket, Karlskrona
- Boverket (2007) *Behöver jag bygglov*, Boverket, Karlskrona
- Boverket (2005), *Markpolitik och kommunala markpriser*, Boverket, Karlskrona
- Boverket (2004), *Boken om detaljplaner och områdesbestämmelser*, Boverket, Karlskrona
- Didón, Lars Uno m fl (1997), *Plan- och bygglagens grunder*, Nordstedts Juridik AB, Stockholm
- Dunkars Mats, Hauska Hans, Forsell Staffan, Henriksson Cecilia, Larsson Anna & Viehhauser, Michael (2003), *Informationsförsörjning för ökat medborgarinflytande i planprocessen*, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm
- Högskolan Kristianstad, (2009), *Om högskolan*, tillgänglig på <http://www.hkr.se>, hämtad 2009-02-18
- Kalbro, Thomas (2007), *Markexploatering - Juridik, ekonomi, teknik och organisation*, Norstedts Juridik AB, Stockholm
- Kalbro, Thomas (2007a), *Tidsfrister för myndighetsbeslut i plan- och byggprocessen*, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm
- Kalbro, Thomas & Lind, Hans (2001) *Plan- och byggprocessen - Tidsåtgång och kostnader*, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm
- Khakee Abdul (2000) *Samhällsplanering – nya mål, perspektiv och förutsättningar*, Studentlitteratur, Lund
- Kristianstads Kommun (2009a), *Kristianstad-vaxer*, tillgänglig på <http://www.kristianstad.se>, hämtad 2009-02-18.
- Kristianstads Kommun (2009b), *Kommunfullmäktige*, tillgänglig på <http://www.kristianstad.se>, hämtad 2009-02-18.
- Kristianstads Kommun (2009c), *Organisationsplan*, tillgänglig på <http://www.kristianstad.se>, hämtad 2009-02-18.
- Kristianstads Kommun (2009d), *Sveriges centrum för livsmedel, mat och dryck*, tillgänglig på <http://www.kristianstad.se>, hämtad 2009-02-18.

## En fallstudie av exploateringsprocessen

---

Kristianstads Kommun (2009e), *Befolkning*, tillgänglig på <http://www.kristianstad.se>, hämtad 2009-02-18.

Kristianstads Kommun (2009f), *Näringsliv*, tillgänglig på <http://www.kristianstad.se>, hämtad 2009-02-18.

Kristianstads Kommun (2008), *Kristianstad växer - En stad i balans, Utställningsförslag till fördjupad översiktsplan för Kristianstad Stad*, Stadsarkitektkontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2008a), *Detaljplan, Åsumtorp 54:30*, Stadsarkitektkontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2008b), *Genomförandeavtal, Åsumtorp 54:30, Dnr: 2007/986.212*, Mark- och exploateringskontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2007), *Detaljplan, Hammarslund 10:1*, Stadsarkitektkontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2007a), *Genomförandeavtal, Hammarslund 10:1, Dnr: 2006/2020.227*, Mark- och exploateringskontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2007b), *Utlåtande efter utställning, Hammarslund 10:1, D 05/20:5*, Stadsarkitektkontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2007c), *Utlåtande efter utställning, Åsumtorp 54:30, D 0625:10* Stadsarkitektkontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2007d), *Plan- och genomförandebeskrivning, Åsumtorp 54:30, D 0625:7* Stadsarkitektkontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2007e), *Redogörelse för samråd, Åsumtorp 54:30, D 0626:6* Stadsarkitektkontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2006), *Plan- och genomförandebeskrivning, Hammarslund 10:1, D 05/20:2* Stadsarkitektkontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2006a), *Redogörelse för samråd, Hammarslund 10:1, D 05/20:4* Stadsarkitektkontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2006b), *Detaljplan, Öllsjö 63:1*, Stadsarkitektkontoret, Kristianstad

Kristianstads Kommun (2006c), *Genomförandeavtal, Öllsjö 63:1, Dnr: 2006/686.211* Mark- och exploateringskontoret, Kristianstad

- Kristianstads Kommun (2006d), *Plan- och genomförandebeskrivning, Öllsjö 63:1, D 0525:7*, Stadsarkitektkontoret, Kristianstad
- Kristianstads Kommun (2006e), *Redogörelse för samråd, Öllsjö 63:1, D 0524:5* Stadsarkitektkontoret, Kristianstad
- Kristianstads Kommun (2006f), *Utlåtande efter utställning, Öllsjö 63:1, D 0524:10* Stadsarkitektkontoret, Kristianstad
- Kristianstads Kommun (2005), *Kristianstad växer! Program för Kristianstads utveckling 2005 – 2025*, Stadsarkitektkontoret, Kristianstad
- Kristianstads Kommun (1990), *Översiktsplan för Kristianstads Kommun*, Stadsarkitektkontoret, Kristianstad
- Kuling Anna & Martinsson Therese (2006) *Mellan genväg och senväg - ett projekt om planprocessen i Nacka kommun*, Kungliga Tekniska Högskolan – Arkitektur och samhällsbyggnad, Stockholm
- Merriam B Sharan (1994), *Fallstudien som forskningsmetod*, Studentlitteratur, Lund
- Miljöbalksutredningen (2000), *Miljöbalken Grundkursen 1, Miljöbalksutredningens kompendium I miljöbalken och dess förordningar*, Miljöbalksutredningen, Stockholm
- Miljö och samhällsbyggnadsdepartementet (2006), *"Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden"*, Dagens Situation Ds 2006/9, Regeringskansliet, Stockholm
- Miller, Thomas (1993), *Genomförandeavtal i exploateringsprocessen*, Boverket och Svenska Kommunförbundet, Karlskrona resp. Stockholm
- Neckén Elin (2007), *Samspelet i exploateringsprocessen*, Lunds Tekniska Högskola – Institutionen för fastighetsvetenskap, Lund
- Nordstrand, Uno (2006), *Byggprocessen*, Liber AB, Stockholm
- Nyberg, Rainer (2000) *Skriv vetenskapliga uppsatser och avhandlingar*, Studentlitteratur, Lund
- PBL Kommittén (2005), *Får jag lov? Om planering och byggande SOU 2005:77*, Boverket, Karlskrona
- Riksdagens revisorer (2001), *Plan- och byggprocessens längd*, Rapport 2000/01:14, Stockholm
- Sjödín Eije, Ekbäck Peter, Kalbro Thomas och Norell Leif (2002) *Markåtkomst och ersättning - För bebyggelse och infrastruktur*, Nordstedts Juridik AB, Stockholm

En fallstudie av exploateringsprocessen

---

Strömbäck Stefan (2009) *Intervju*, Kristianstad kommuns planavdelning, 2009-02-13