

Detaljplaneprocessens hinder i Malmö stad

Ur byggherrens synvinkel

The detail process difficulties in Malmö

From the developers view

Isabelle Svensson & Viktoria Salivonik

FF321F Fastighetsvetenskap

Kandidatnivå 15 HP

Vårterminen 2018

Handledare: Peter Karpestam

Sammanfattning

Titel: Detaljplaneprocessens hinder i Malmö stad – ur byggherrens synvinkel

Ämne, kurs: Fastighetsvetenskap, Kandidatuppsats 15 hp

Författare: Isabelle Svensson & Viktoria Salivonik

Handledare: Peter Karpestam

Nyckelord: Detaljplaneprocessen, byggherre, planprocessen, bostadsbyggande

Detta examensarbete handlar om hinder som uppstår i samband med detaljplaneprocessen i Malmö stad. Syftet är att se vilka hinder som byggherrar i Malmö upplever gällande bostadsbyggande. För att besvara vårt syfte har vi intervjuat ett flertal verksamma byggherrar i Malmö ur en kvalitativ metod då vi vill jämföra byggherrarnas egna erfarenheter med vad som tidigare tagits fram som hinder genom forskning.

Malmö är en stad som under kort tid har utvecklats från industristad till blandbebyggelse. I detta arbete undersöker vi därför om de verksamma byggherrarna i Malmö upplever samma svårigheter och hinder som uppmärksammats genom tidigare forskning. Detaljplaneprocessen har under många år fått mycket kritik och anses vara en stor del till varför det inte byggs fler bostäder. I rapporten tar vi upp andra hinder som skapas genom detaljplanen, och varför dessa hinder är ett problem. Den slutsats som kan utläsas av vår empiri och analys är att många byggherrar står inför samma problem, då detaljplanen gör byggandet väldigt styrt och ibland svårjobbat. För att lösa de hinder som uppstår har det under studiens gång blivit tydligt att man måste möta människor med rätt kompetens och vilja.

De förändringar inom detaljplaneprocessen, som våra respondenter önskar, ligger mestadels på politisk nivå och är därför svårt att förändra. Skillnader i erfarenheter och kompetens avgör hur man kommer fram till lösningar för de olika hindren som uppstår. Vår slutsats visar även att konjunkturen har stor påverkan på marknaden där konkurrens och priser kan skilja stort beroende på om det är hög- eller lågkonjunktur. Våra slutsatser för att undvika hinder i detaljplaneprocessen handlar om att byggherren ska ha kunskap inom området samt besitta erfarenhet och vilja. Genom utökad kommunikation kan alla aktörer bygga upp Malmö stad tillsammans och på så vis hjälpas åt att arbeta sig bort från de befintliga hindren som finns.

Abstract

Title: The detail process difficulties in Malmö - From the developers view

Subject, Course: Real Estate Science, Bachelor Thesis 15 credits

Authors: Isabelle Svensson & Viktoria Salivonik

Supervisor: Peter Karpestam

Keywords: Detail process, developer, planning process, housing construction

This examination project is about obstacles that arise in connection with the detailed planning process in Malmö city. The purpose is to see what obstacles building-constructors in Malmö experience regarding housing construction. In order to answer our purpose, we have interviewed a number of successful constructors in Malmö from a qualitative method when we want to compare the builders' own experiences with what was previously identified as obstacles through research.

Malmö is a city that has developed rapidly from industrial city to urban settlement. In this work, we are investigating whether the active constructors in Malmö experience the same difficulties and obstacles that have been identified by previous research. The detailed planning process has been widely criticized for many years and is considered to be a major part of why more housing is not being built. The report addresses other obstacles created by the detailed plan, and why these obstacles are a problem.

The conclusion that can be derived from our empirical analysis is that many constructors face the same problem, as the detailed plan makes the construction very controlled and sometimes difficult. In order to solve the obstacles that have arisen, it has become apparent during the study that people have to meet people with the right skills and will.

The changes in the detailed planning process that our respondents want is mostly at the political level and is therefore difficult to change. Differences in experiences and qualification determines how to find solutions to the various obstacles that arise. Our conclusion also shows that the economy has a major impact on the market where competition and prices can differ widely depending on whether there is a high or recession. Our conclusions to avoid obstacles in the detail planning process are that the developers should have knowledge in the area and possess experience and desire. Through enhanced

communication, all actors can build up the city of Malmö together, thus helping to work away from existing obstacles.

Förord

Den här kandidatuppsatsen har utförts vid institutionen Urbana studier på fakulteten Kultur och samhälle på Malmö Universitet. Arbetet har utförts under vårterminen 2018 och är ett avslutande moment innan kandidatexamen av programmet Fastighetsföretagande. Uppsatsen omfattar 15 högskolepoäng.

Vi vill börja med att tacka de respondenter som tagit sig tid att svara på våra frågor utifrån deras erfarenheter och kunskap inom fastighetsbranschen. Utan er hade detta arbete ej varit genomförbart.

Vi vill också ägna ett stort tack till vår handledare Peter Karpestam som varit till stor hjälp under uppsatsens gång. Han har guidat oss med råd och inspiration vilket har varit av stor betydelse.

Malmö, maj 2018

Isabelle Svensson och Viktoria Salivonik

1. Inledning	7
2. Bostadssituationen i Malmö stad	9
2.1 Byggherredialog	11
2.2 Byggherrens roll i detaljplaneprocessen	12
3. Detaljplaneprocessen och kommunala särkrav	13
3.1 Detaljplaneprocessen	13
3.1.1 Planprocessens aktörer	14
3.2 Kommunala särkrav	14
3.3 Bolotsar	15
4. Forskningsöversikt ur teoretiska perspektiv	16
5. Metod	21
5.1 Val av metod	21
5.2 Kvalitativ intervju	21
5.2.1 Semistrukturerade intervjuer	22
5.3 Intervjustudie	23
5.3.1 Urvalsstrategi	23
5.3.2 Genomförande	23
6. Empiri	25
6.1 Presentation av intervjustudie	25
6.2 Allmänna frågor om hinder	27
6.3 Frågor om sociala aspekter och hållbarhet	28
6.4 Frågor om ekonomi	29
6.5 Frågor om kommunikation	31
6.6 Frågor om politik	32
6.7 Frågor om finansiering	33
6.8 Frågor om kommunala särkrav	34
6.9 Frågor om lösningar	34
7. Analys	36
8. Slutsats	40
9. Egna reflektioner	43
Referenser	44
Tryckta källor	44
Elektroniska källor	51
Bilagor	52
Bilaga 1	52

1. Inledning

Bostadsbristen har länge varit en stor fråga och är än idag ett problem. Boverkets (2017) rapport bedömde att hela 255 av landets 290 kommuner hade brist på bostäder under 2017 och Gyllberg (2017) presenterar att det största behovet av bostäder finns i storstadsregionerna Malmö, Stockholm och Göteborg. Då utbudet är litet och efterfrågan är stor blir priserna på de bostäder som byggs dyra på marknaden (Jae Hong, 2011). Idag bor färre än hälften av alla unga vuxna mellan 20 till 29 år i egen bostad vilket är den lägsta andel som uppmätts i Sverige på lång tid (Hyresgästföreningen, 2014). Bristen på bostäder för med sig långa bostadsköer där unga inte har möjlighet att flytta hemifrån eller att människor får svårt att flytta ifall de får jobb på annan ort, och det är en effekt som kan hämma hela landets utveckling (Hyresgästföreningen, 2014).

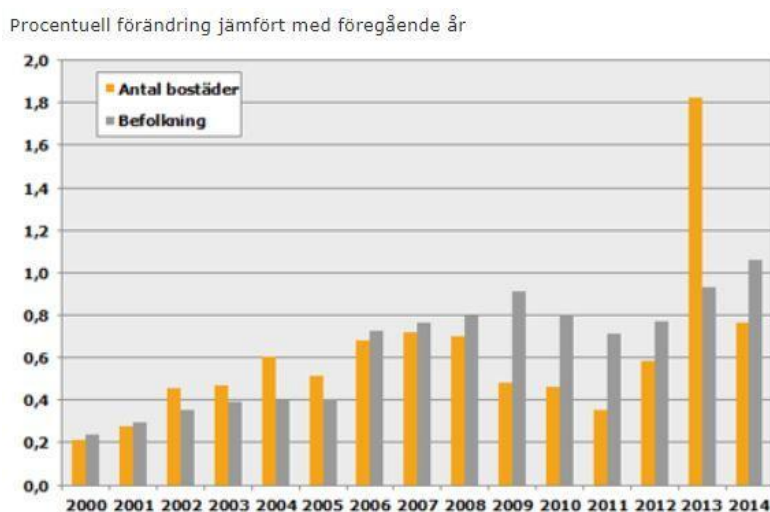
Ett bakomliggande problem till bristen på bostäder anses av flera bedömare vara detaljplaneprocessen där bland annat långa planläggningstider, krångliga regelverk och överklaganden orsakar fördröjningar i byggprocessen (Skanska, 2014; Olander, 2005; Lindqvist & Taklif, 2010; Hyresgästföreningen, 2018). Enligt Nylander (2016) motverkas byggandet genom att hanteringen av bygglov och marktilldelning innebär för långsamma processer. För många regioner i landet måste det finnas en bestämd byggherre redan i planeringsfasen, som väljs ut genom en allmän anbudsanvisning eller en direktanvisning (Caesar, 2014). Byggherren måste då vara beredd att driva och finansiera hela planarbetet vilket innebär att de riskerar att stå inför långsamma, dyra och osäkra processer (Ball, 2009). Detta innebär att mindre byggherrar som inte är lika väletablerade på marknaden, eller har tillräckligt med eget kapital, har svårt att konkurrera med de större aktörerna (Skanska, 2014).

Uppsatsens syfte är att undersöka byggherrens hinder under en detaljplaneprocess. De forskningsfrågor som skall besvaras är hur detaljplaneprocessen påverkar bostadsbyggandet för byggherrar samt vilka hinder byggherrar stöter på i samband med detaljplaneprocessen. Vi kommer att intervjua några av de verksamma byggbolagen i Malmö. Studien avgränsar sig till Malmö stad vars stadskärna under de senaste åren har blivit mer omfattande där stora delar har omvandlats från industribebyggelse till blandbebyggelse. Tidigare empirisk forskning om hinder i byggprocessen fungerar som en utgångspunkt för de frågor vi ställer vid intervjuerna. Genom vårt resultat kommer vi få fram vilka hinder byggherrarna i Malmö står inför och vilka konsekvenser dessa hinder kan leda till.

Uppsatsen upplägg är följande. I nästa avsnitt redogör vi för den ansträngda bostadssituationen Malmö och hur staden arbetar för att tackla dessa utmaningar. I avsnitt tre redogör vi för uppsatsens teoretiska ramverk som fungerar som en utgångspunkt för intervjufrågorna. Det teoretiska ramverket innehåller dels en redogörelse av det formella regelverket kring detaljplaneprocessen eftersom vår frågeställning kräver kännedom om detta, dels en litteraturgenomgång av tidigare nationella och internationella empiriska studier om hinder för bostadsbyggande. I avsnitt fyra diskuterar vi vårt metodval. I avsnitt 5 redogör vi för resultaten och i avsnitt 6 diskuterar vi dessa närmare. Vi avslutar uppsatsen med slutsatser och några reflektioner.

2. Bostadssituationen i Malmö stad

I takt med den höga befolkningstillväxten i Malmö blir det allt svårare att hitta en bostad. Stadsbyggnadskontoret (2018a) bedömer att det behöver byggas 27 000 nya bostäder fram till år 2035, vilket kan jämföras med de senaste 10 åren då det endast färdigställts 15000 bostäder (SCB, 2015). Stadens utmaning blir att tillsammans med fastighetsägare och byggföretag öka bostadsbyggandet för att minska hemlösheten och svårigheten att skaffa en bostad (Malmö stad, 2018a).



Figur 1. Visar att bostadsbyggandet enbart lyckats matcha befolkningsökningen enstaka år sedan 2000 (SCB 2015).

Enligt Malmö stad hade det under 2017 färdigställts 2 600 st lägenheter och 4 300 st bostäder påbörjats (Stadsbyggnadskontoret, 2018a). Samtidigt har staden en hög befolkningstillväxt och ökning av hemlösa som innebär att Malmö står inför nya utmaningar. Dessa utmaningar försöker staden hantera genom att hålla en god planberedskap och förbättra arbetet med bostadsförsörjningen. System för förmedling av bostäder i Syd, och främst i Malmö, sker genom Boplats Syd som år 2017 hade 70 548 registrerade sökande med en genomsnittlig kötid på 1 242 dagar. Det är 33 stycken fastighetsägare som förmedlar bostäder genom att använda Boplats Syd och det finns även en rad olika privata fastighetsägare med egna kösystem. Handlingsplaner som upprättats av Stadsbyggnadskontoret för de kommande åren (2018-2022) beskriver bostadsbehov och efterfrågan på bostäder som två skilda ting och att nuläget situation handlar om betalningssvaga hushåll som har svårigheter att få tag på bostäder de har råd med. Eftersom nyproduktion är kostsamt och det är svårt att hålla låga

kostnader vill Malmö stad genom att bygga alla typer av olika bostäder skapa flyttkedjor som kan frigöra bostäder i det befintliga beståndet där hyrorna är lägre (Stadsbyggnadskontoret, 2018b).

Tre stora utvecklingsområden har sedan 2000-talets början upprättas i Malmö: Närmast kusten är det Västra hamnen, Varvsstaden och Nyhamnen. I industriområden och närmare östra delen av Malmö bygger man i områdena Norra Sorgenfri-Rosengård och närmast Öresundsbron sker förtätning i Hyllie-Limhamn områdena (Stadsbyggnadskontoret, 2017).

Bostadsbyggandet i Malmö stad håller just nu ett högt tempo och en utmaning för staden är att det ska fortgå. Stadsbyggnadskontoret (2018b) beskriver att den ekonomiska konjunkturen påverkar bostadsbyggandet i och med att det är bostadsbyggarna som måste hålla uppe det höga tempot. För att det ska kunna fortsätta i samma takt krävs det, förutom god konjunktur, även god kompetens i branschen men också tillräckligt med arbetskraft. Ytterligare en utmaning finns i efterfrågan för fler bostäder då invånarna i Malmö fortsätter att växa. Kommunens översiktsplan för år 2001-2020 innehåller information om att det finns kapacitet i form av mark för att kunna bebygga 30 000 bostäder i 15 olika områden, vilket skulle reducera bostadsbehovet under 20 år. Generellt finns det enligt Borg, Lind och Lundström (2008) relativt lite information om bostadsplaneringen för Malmö i jämförelse med Stockholm och Göteborg vilket också är en utmaning för staden. Malmö har idag endast prognoser och översiktsplanen som riktlinje för bebyggelse men inga fastställda planerade projekt som presenteras årligen likt det de gör i Stockholm och Göteborg. Eftersom storstäderna spelar en stor roll för den ekonomiska utvecklingen i landet är det viktigt att man satsar på bostadsmarknaden.

En annan utmaning i Malmö är hushållens relativt låga betalningsförmåga. Malmö har en hög andel utländsk befolkning och relativt låg medelålder. Å andra sidan är det fler och fler som utbildar sig och får ökade inkomster, vilket ställer krav på ett varierat bostadsbyggande som är tillgängligt för olika inkomstkategorier (Stadsbyggnadskontoret, 2017).

Att bygga bort bostadsbristen är inget som sker på kort sikt, utan det är något man måste jobba med under en längre period. Men det är inte bara byggandet som måste öka utan förutsättningarna på arbetsmarknaden måste förändras där egenförsörjning skulle innebära en stor del till ökad efterfrågan av bostäder. Innan man kommer dit skulle det enligt

Stadsbyggnadskontoret (2018b) kunna ske andra förändringar som t.ex. införande av statliga stöd. Alla lösningar ligger dock inte på staten utan alla delaktiga aktörer måste dra sitt strå till stacken för att bostadsbyggandet ska fungera.

För personer med låg betalningsförmåga är bostadsmarknaden begränsad, och eftersom det finns få anledningar för byggherrar att bygga bostäder med låga boendekostnader blir det inte en lättare process. Staden menar att om det finns möjligheter att bygga bostäder med relativt låga boendekostnader kan man skapa flyttkedjor av både äldre och yngre vilket är till en fördel för att kunna utnyttja det befintliga bostadsbeståndet på bästa sätt. Detta blir därför en politisk fråga eftersom staten skulle kunna införa olika subventionerade hushåll då kommunerna inte har resurser nog till det (Malmö stad, 2018b).

2.1 Byggherredialog

Utifrån Johansson, Johansson, Ryd & Granath (2009) är byggherren en aktör som är viktig i vår utveckling och driver samhällets krav framåt genom förändring av samhällsbyggandet. Gyllberg (2017) menar att byggherren skapar grunden för andra samarbetspartners under byggprocessen och är därför en viktig pusselbit för att nå hög utveckling och goda kvalitéer. Privata företag, enskilda personer och/eller offentliga organ är även centrala aktörer och kan agera som byggherre (Kalbro & Lindgren, 2011). Tillsammans med kommunen och staten har de sedan i uppgift att bedöma om ett bostadsprojekt anses vara användbart och borde förverkligas (Karlbo & Lind, 2017).

För att byggherredialogen ska fungera väl är det viktigt att de olika bostadsaktörerna som ingår i dialogen jobbar gemensamt i processen. Stadsbyggnadskontoret (2018b) beskriver processen som en mötesplats där alla kan träffas och hålla en gemensam dialog om viktiga frågeställningar gällande tex bygglov, pågående processer och frågor om den kommunala marken. Ett annat forum för de olika aktörerna är via stadsbyggnadskontoret som tillsammans med fastighetskontoret håller en dialog för att gå igenom mer generella frågor om processen och vilket bostadsbyggande som krävs för att staden ska utvecklas. Staden har en vision om att man i dessa dialoger ska identifiera nya samarbetsmodeller som senare ska kunna kopplas ihop med bolotsarna (Stadsbyggnadskontoret, 2018a).

Malmö stad använder sig av byggherredialoger i de fall där kommunen varit markägare och de vill engagera alla inblandade aktörer för att successivt anpassa och tillämpa beskrivningen av hur de vill aktörerna skall arbeta. Detta leder till en fortgående och samlad process mellan inblandade byggherrar tillsammans med kommunala aktörer.

Byggherredialogen har använts vid planering och byggande av projektet Bo01 i Malmö stad åren 1999-2010 och kommunen har sedan dess haft ett flertal genomförda och pågående dialoger. De inblandade aktörerna i processen är de olika förvaltningsinstanserna i Malmö stad, som tillsammans med byggherrar ingår ett markanvisningsavtal. Malmö stad tar i sin artikel "Byggherredialog" (2014) upp att kommunen i vissa fall kan erbjuda extern finansiering och har flera gånger sökt investering från olika fonder samt fått insatser av nationella och europeiska bidragsgivare. Detta leder inte till någon större vinst för byggherrarna men fungerar som en morot.

2.2 Byggherrens roll i detaljplaneprocessen

När ett markområde ska bebyggas är det inte kommunen som måste ta första steget, utan som vi nämnt tidigare kan andra centrala aktörer ta initiativet till exploatering av ett visst markområde.

Byggherrens roll är att samverka med andra aktörer som är involverade i bostadsbyggandet då de tillsammans med fastighetsägarna står för byggandet av bostäder. Det är också viktigt att hålla god dialog med kommunen eftersom de skapar förutsättningarna och en god grund för bostadsbyggandet (Stadsbyggnadskontoret 2018b). Enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) har byggherren ansvar över det som berör krav av anmälan eller lov, inte påbörjas innan det blivit beviljat samt att kontrollplaner överlämnas till byggnadsnämnden. Åtgärder skall förhålla sig till lagstiftning och uppfylla de krav som finns. Dessa skall enligt kontrollplan kontrolleras och inte påbörjas eller tas i bruk innan start- och slutbesked finns.

3. Detaljplaneprocessen och kommunala särkrav

3.1 Detaljplaneprocessen

En detaljplan syftar till att reglera användning av mark, vattenområden och byggnader inom ett visst område (Olander & Landin, 2008). Detta görs med hjälp av det regelverk som finns stadgat i Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900). Ändamålet och lämpligheten för användningen tar hänsyn till aspekter som läge, behov och beskaffenhet. Genom framtagning av grundliga beslutsunderlag är det en definierad process där man säkrar insynen för berörda parter och förankrar förslaget.

Det så kallade planmonopolet innebär enligt Sveriges Plan- och Bygglag (2010:900) att det är en kommunal angelägenhet att planera och planlägga markanvändningen. Besluten sker genom kommunala avgöranden där staten endast ingriper i vissa fall med hänsyn till de bestämmelser som står i lagen med mål om långsiktigt hållbarhetsarbete och likställdhet för kommunens samhällsutveckling. Varje kommunen väljer själva hur de organiserar sitt arbetssätt men beslut handläggs av byggnämnden enligt PBL (SFS 2010:900) då det är den lag som främst reglerar planprocessen (Helgesson, 2012).

Detaljplanens arbetsprocess anspelar på att intressen av enskilda och allmänna slag vägs mot varandra och prövas för markanvändningens lämplighet. Planen består av planbestämmelser i form av en plankarta och en planbeskrivning som är juridiskt bindande och reglerar bestämmelser om markanvändningens gestaltning, användningsgränser, konsekvenser, byggnadsvolymer och exploateringsgrad samt genomförande tydliggjort av Malmö stad (2017). Det finns flera olika användningsåtgärder som kräver att man ska ha tillstånd enligt vissa lagar, bl.a. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) eller Miljöbalken (SFS:1998:808). Den myndighet som är beslutande ska avgöra om den planerade planläggningen stämmer överens med den detaljplan som är upprättad.

I miljöbalken ser man i första hand till hälsan för de människor som ska vistas på platsen men också utifrån perspektivet om miljön och naturens skyddsvärde. I miljöbalken behandlar man också riksintressen av vissa områden med värdefulla miljöer som ska bevaras eller också områden som har speciella premisser för viss användning av marken (Adolfsson & Broberg, 2015).

Malmö stad har pågående detaljplaner för 9000 bostäder och två femtedelar av dessa förekommer på kommunal mark, samtidigt som det sker en uppbyggnad av ytterligare 8000 stycken boplatser från färdiga antaganden av detaljplaner. Dessa detaljplaner befinner sig idag i olika skeden (Stadsbyggnadskontoret, 2017).

3.1.1 Planprocessens aktörer

I planprocessen finns det ett flertal viktiga aktörer med roller som kräver god kunskap och samverkan för att processen ska fungera på bästa möjliga sätt, utan onödiga konflikter mellan de olika aktörerna (Vennström, 2008). Boverket (2016) förklarar att alla aktörer inte har en bestämd roll, utan att det kan variera. De presenterar följande aktörer som medverkar i planprocessen: kommunen, staten och andra aktörer.

Det är staten, och i huvudsak länsstyrelsen, som fastställer planeringen och byggandet genom den plan- och bygglagstiftningen som finns. Länsstyrelsens roll handlar mestadels om att kunna ge råd och hålla en tillsynsroll till kommunerna. Kommunen fungerar både som myndighet och fastighetsägare i processen. Boverket (2016) förklarar att det är kommunen som tar fram detaljplaner och översiktsplaner men också områdesbestämmelser. Under andra aktörer ingår byggherrar och fastighetsägare men också exploatörer och andra som är medverkande och involverade i plan- och byggprocessen (Boverket, 2016).

3.2 Kommunala särkrav

Kommunala särkrav innebär att kommunen ställer egna krav på de tekniska egenskaperna hos byggnadsverk som är mer ambitiösa än lagstadgade. I 8 kap. 4a § av Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) står det att dessa krav inte får ställas av kommunen. De regelverk som alla aktörer måste förhålla sig till är Plan- och bygglagen (PBL), Boverkets byggregler (BBR), Plan- och byggförordningen (PBF), Miljöbalken (MB) och Europeiska konstruktionsstandarder (EKS) (Svensson & Torbäck, 2016).

”En kommun får inte i andra fall än som följer av 4 kap. 12 och 16 §§ eller i fall där kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare, ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, i andra ärenden enligt denna lag eller i samband med genomförande av detaljplaner. Om en kommun ställer sådana egna krav, är dessa krav utan verkan.” – Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Särkrav medför ökade byggkostnader på mellan 10-15 procent vilket leder till att förutsättningarna för tillgodoseendet av bostäder blir svårare. Regeringen vill att samma regler skall gälla över hela landet men dock har många kommuner mött lagstiftningen negativt då vissa utav de fortsätter att ställa särkrav när det kommer till exempelvis tillgänglighet och miljö (Attefall, 2014). Kommunen kan upprätta särskilda gällande program ifall dessa bedöms underlätta detaljplanarbetet enligt 5 kap. 10 § av Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Programmet får vid samråd redovisa för en detaljplan men får inte vara mer specificerad än vad som är nödvändigt eller ställa sig över lagen. Kommunen har även rätt att jobba utefter olika policys och strategier för att tydliggöra hur man vill att åtgärder skall utföras och dessa är inte juridiskt bindande. Svensson och Torbäck (2016) har i sin studie faställt att många kommuner fortsätter att ställa särkrav trots reglerad lagstiftning och att detta är ett allvarligt brott mot de grundlagar och annan lagstiftning som finns.

I Malmö stad hade man tidigare ett särkravsprogram som kallades Miljöbyggprogram Syd, detta program var färdigställt 2009 och innehöll krav som sträckte sig utöver de nationella byggreglerna som alla aktörer måste förhålla sig till. Miljöbyggprogram Syd var ett samarbete mellan Malmö och Lunds kommun som avsåg hållbarhetskrav i områden för inomhusklimat, energi, fukt och biologisk mångfald för urban miljö. Två versioner upprättades av programmet, där andra versionen kom år 2012 som innefattade justeringar och specifikationer av kravnivåer samtidigt som man adderade kärnområden såsom buller och akustik. Enligt Hållbar stad (2013) medförde särkraven att staden låg i framkant när det kom till att driva utvecklingen framåt kring byggtekniska lösningar. Även de som var mer kritiska till kraven framförde att de gav upphov till bättre fokus kring hållbarhet exempelvis kring grönytefaktorer på innergårdar och närliggande utomhusmiljö.

3.3 Bolotsar

Malmö stad har bolotsar som kan hjälpa byggherrar med idéer, konkreta förslag till ett bostadsprojekt eller också medla i eventuella konflikter som gjort att processen inte fortlöper som den ska. De ska finns tillgängliga för byggherrar som kanske stött på olika hinder eller också om de vill bygga mer bostäder i staden. Lotsen ser till att samarbetet mellan de olika aktörerna fungerar på bästa sätt och att inget försvinner under processens gång. Resultatet

staden vill uppnå genom bolotsarna är en bättre dialog mellan de verksamma aktörerna och genom det kunna stärka bostadsmarknaden och dess byggande (Malmö Stad, 2017).

4. Forskningsöversikt ur teoretiska perspektiv

Olander (2005) finner att byggherrar i många fall upplever detaljplanprocessen som ett hinder vilket särskilt gäller de företag som har en låg omsättning. En effekt av detta resulterar i minskad konkurrens mellan aktörer då de mindre byggherrarna inte vågar starta ett byggprojekt på grund av osäkerhet om detaljplanprocessens omfattning. Detta är även ett hinder som Lindqvist och Taklif (2010) identifierar i sin studie av konsekvenser för medelstora byggföretags processer avseende planmonopol och planprocesser. De anser dock att planprocesser som styrs av kommunen på grund av deras planmonopol är en ekonomisk risk för alla fastighetsbolag oberoende av företagets storlek.

Det finns en debatt om rollfördelningen mellan staten, kommunen och byggherrarna där olika frågor diskuteras gällande bostadsbyggandet. Debatten om byggherren handlar enligt Länsstyrelsen i Stockholm (2014) bland annat om hur de utnyttjar sina byggrätter. Lind (2015) menar att byggherrar ur en strategisk synvinkel måste kunna maximera sina vinster för att inte ge sig in i riskfyllda projekt där efterfrågan är priskänslig så att priserna pressas ned. Lind (2015) diskuterar vidare om att vissa strategier som skulle motivera byggherrarna till att öka bostadsbyggandet där det bland annat ges som förslag till subventioner och garantier.

Holmqvist och Magnusson Turner (2013) förklarar att det under tidigare år har utförts en del ändringar där bla fastighetsskatten avskaffades och istället blev en lägre avgift för kommunerna. Dessa ändringar har tillsammans gjort det mindre kostnadskrävande att äga sitt hem, vilket resulterar i ett ökat intresse av att äga sitt boende. Även om det har blivit mer fördelaktigt och attraktivt, har inte byggandet av bostäder ökat (Statistiska Centralbyrån, 2012). Holmqvist och Magnusson Turner (2013) beskriver också hur borttagandet av subventionerna har påverkat bostadsbyggandet negativt, då byggherrarna inte har visat särskilt stort intresse för nybyggnation. Ett hinder som författarna tar upp är att de höga byggkostnaderna driver upp bostadspriserna, vilket liknar situationen i bl.a. Frankrike och Storbritannien (Maclennan & O'Sullivan, 2011).

Utöver ovan nämnda hinder förekommer det relativt ofta att det sker fördröjningar utav planeringen vilket leder till kostnadsöverskridanden (Adam m. fl., 2015; Anastasopoulos m. fl., 2012; Bhargava m. fl., 2010). Utifrån byggherrens perspektiv ligger grunden till fördröjningar i oförutsedda markförhållanden som t.ex. markföroreningar, ej tillräcklig erfarenhet samt dålig tillsyn under projektets gång (Kumaraswamy & Chan, 1998). Andra faktorer som kan orsaka förseningar kan vara sena leveranser, dålig planering eller skadade varor (Majid & McCaffer, 1998).

Byggherrarna måste identifiera orsakerna till förseningarna, eftersom det är först då man tillsammans med kommunen kan komma fram till lösningar till problemet. Det är även viktigt att byggherrarna har god kunskap och bra erfarenhet eftersom det är viktiga beslut som ska fattas i det tidiga planeringsstadiet. Om de saknar tillräcklig kompetens kommer det alltså påverka projektets kostnader och tidsåtgång. Adam m.fl. (2017) beskriver att både förseningar och kostnadsöverskridanden medför andra interna och externa faktorer.

I en enkät om bostadsbyggande och hyressättning undersöker Hyresgästföreningen (2018) de vanligaste hindren för att bygga fler hyresrätter. Ett flertal av de medverkande bygg- och fastighetsbolagen svarar att hindren ligger i höga kostnader för att producera de nya bostäderna samt hindren som rör deras egna ekonomi, i form av finansiering. Resterande deltagare menar att problem såsom byggkostnader, överhettad marknad, dålig konkurrens, ej tillräcklig lönsamhet, brist på byggbar mark eller planprocessen bidrar till att det inte byggs mer, i detta fall hyresrätter.

Hyresgästföreningen (2018) har utifrån en enkätstudie tagit fram lösningar och åtgärder som bygg- och fastighetsbolagen anser kan få ner kostnaderna i produktionen samt hyresnivå när det gäller nyproduktion av bostäder. Utifrån deras svar kunde deras önskemål sammanställas enligt fyra olika områden som presenteras nedan.

Det första området berör lägre markpriser, förbättrad konkurrens i byggbranschen och effektiviseringar hos byggtreprenörer. Det andra området berör de regelverk som finns och då handlar önskemålen om en mer effektiv planprocess, färre kommunala särkrav och förenklat upphandlingsförfarande etc. I det tredje området föreslås förändringar som kopplas till möjligheterna att uppföra byggnader såsom t.ex. yteffektivt byggande. Det sista området

innefattar skatterättsliga och offentliga stöd för att få ner produktionskostnaderna och hyresnivåerna genom t.ex. investeringsstöd och mer gynnsamma skatteregler.

Hyresgästföreningen (2018) presenterar senare i sin undersökning att det vanligaste uppmärksammade hindret handlar om byggnadskostnaderna vilket kopplas ihop med den bristfälliga konkurrensen på marknaden. Det visar sig sedan att efterfrågan är det näst vanligaste hindret när det gäller nyproduktion av bostäder. Varför efterfrågan är så pass låg grundar man i de betalningssvaga hushållen som inte har råd att efterfråga dessa bostäder. Så för att lösa problemet måste det produceras bostäder som uppfyller befolkningens betalningsmöjligheter gällande hyresnivån.

Det har debatterats om Sveriges bostadsbyggande i jämförelse med nordiska och internationella aspekter. I relation till befolkningmängden bygger Sverige få bostäder i ett internationellt perspektiv och trots intressanta jämförelser mellan olika länder finns det problem för dessa studier. Borg, Lind och Lundström (2008) menar däremot på att omvärldsanalyser inte kan användas för att dra slutsatser om vad som bör göras i Sverige. Utförs byggnationer genom exempelvis svart arbetskraft redovisas inte utfallet vilket gör att det blir svårt att jämföra hur mycket länder bygger. Detta eftersom länder har olika hög andel arbetskraft och då kommer det inte med i den officiella statistiken. Vidare är policyn av det som definieras som nyproduktion eller underhåll av befintligt bestånd olika för länder, vilket också försvårar jämförelserna.

Bostadsmarknaden och byggindustrin är något som präglas av många osäkra faktorer. Bostadsbyggandet är något som skiljer sig åt både storleksmässigt men också tidsmässigt för att tillfredsställa invånarnas intressen och behov (Dadzie m. fl., 2012; Ahiaga-Dagbui & Smith, 2014). Det innebär också finansiella risker där projektförseningar och kostnadsöverskridanden räknas in (Shehu m. fl., 2008; Ramanathan m. fl., 2012). En anledning till de finansiella riskerna anses bland annat vara brist på erfarenhet, samordning och information (Ahiaga-Dagbui & Smith, 2014; Shehu m. fl., 2014).

McCord, McCord, Davis, Haran & Rodger (2015) tar upp att det finns det ett flertal akuta problem som blir mer komplicerade i samband med olika förseningar i bostadsbyggandet på norra Irland. Ett av de största problemen är att tillhandahålla lämpliga bostäder på bra mark inom den privata och offentliga sektorn vilket kan kopplas till den ekonomiska krisen som finns i landet (Northern Ireland Housing Executive, 2013). McCord m. fl. (2015) beskriver i

sin rapport att det finns fyra kategorier som orsakar förseningar i bostadsbyggandet: beställare, konsulter, entreprenörer och yttre faktorer. Det finns även entreprenörsrelaterade förseningar som bl.a. beror på finansiella svårigheter, problem med schemaläggning, ofullständig platsbesiktning och brist på arbetskraft. Koushki, Al-Rashid och Kartam (2005) har gjort en studie i Kuwait som visar att fördröjningar i bostadsbyggandet främst beror på de ekonomiska begränsningarna samt bristande erfarenhet. Walker och Vines (2000) visar att konstruktionstiden är något som påverkas positivt av god kommunikationen mellan aktörerna.

Abdul-Kadir, Lee, Jaafar, Sapuan & Ali (2005) undersökte det malaysiska bostadsbyggandet och fann att de största orsakerna till fördröjningar var brist på mark, inställda betalningar till leverantörer, byte av konsulter samt oförmåga att organisera olika platsaktiviteter.

El-Razek, Bassioni och Mobarak (2008) visar att dålig kommunikation, försening av betalningar och samordningsproblem är det största orsakerna till förseningar av bostadsbyggandet i Egypten.

Utifrån detta skriver McCord m. fl. (2015) att man kan se ett samband mellan länderna ovan där kommunikation, finansieringsproblem och brist på erfarenhet utgör hindren för bostadsbyggande utomlands. Då varje land har sin egen kultur och egna förordningar innebär det också att de olika faktorernas roll varierar mellan länder. McCord m. fl. (2015) skriver att det finns vissa delar inom byggsektorn som måste förbättras och ger som exempel på nya finansieringsformer. Om man kunde utforska och komma med innovativa idéer skulle man kunna sprida riskerna och minska kapitalkostnaden vilket skulle leda till ett bättre resultat och ett uppnått välstånd.

Gurran och Phibbs (2013) menar att man i Australien har upplevt hinder i bostadsbyggandet sedan den globala finanskrisen 2008-2009. Det största problemet ligger i planeringen av markanvändningen, då det är en osäkerhet när det bland annat gäller byggandet av prisvärda bostäder som ska ta in låg- och medelinkomsttagare på bostadsmarknaden.

Planeringsprocessen blir därav en del i en kedja som påverkas av t.ex. arbetskraft och tillgängligheten av byggandet av bostäder (Adams, Leishman & Moore, 2009; Guthrie, 2010). Gurran och Phibbs (2013) berättar vidare att forskningen i Storbritannien visar att byggherrar har en mer stabil produktion under de perioder med hög efterfrågan, istället för att

bygga och sälja hus snabbare. Detta för att uppnå högre försäljningspriser (Adams m. fl., 2009).

5. Metod

5.1 Val av metod

Det finns allmänt två metoder att använda när man skriver en vetenskaplig rapport, där den kvalitativa metoden används när man önskar utgå från upplevelser och kvantitativa data utgår från mer grundlig information och lämpar sig därför bäst när man vill hitta genererade lösningar (Motion, Leitch, & Brodie, 2003). Denna rapport kommer beskriva olika samband från uppfattningar, erfarenheter och åsikter vilket gör att den kvalitativa metoden fungerar bäst och därmed blir den metod vi väljer att använda oss utav (Ahrne & Svensson, 2011).

När man jobbar med en kvalitativ metod måste man utgå från att det finns många olika sätt att uppfatta verkligheten, vilket gör att det oftast inte finns någon bestämd lösning eller sanning (Malterud, 2009). Lundahl och Skärvad (1999) menar också att författaren/-na vid en kvalitativa metod måste vara nyfikna av hur något uppfattas mer än hur det faktiskt är, och under intervjuer kan deltagarna genom öppna frågor delge sina erfarenheter som känslor och värderingar (Alvesson, 2003). Man kan på så sätt genom till exempel intervjuer skapa en förståelse till det man vill få svar på i sin rapport (Miles & Huberman, 2013). Fördelen med en kvalitativ undersökning är att man kan välja människor med väldigt olika erfarenhet för att själv få en så bred uppfattning som möjligt.

5.2 Kvalitativ intervju

När man gör sina intervjuer kan man välja olika upplägg, där den semistrukturerade metoden är den vanligaste till en kvalitativ studie. Det innebär att man intervjuar en person i taget där man utgår från en frågelista med flera olika kategorier och teman för att få så breda och varierade svar som möjligt (Lewis, Saunders, & Thornhill, 2007). Innan man håller i intervjuerna är det viktigt att ha läst på om ämnet så man besitter vissa förkunskaper, men man måste också tänka på att inte ha förutbestämda uppfattningar eftersom respondenten kan komma med ny kunskap. Förberedelserna innebär noggrann planering så man utifrån sin kunskap om ämnet kan ställa relevanta frågor.

Under en strukturerad intervju där förutsättningarna är densamma för alla (då alla frågor ställs utefter samma struktur) så kommer alla respondenter svara någorlunda lika, för att det finns en slags sanning som alla förhåller sig till. Under semistrukturerade intervjuer kan man

istället framkalla svar som avslöjar olika sanningar vilket gör att även om förutsättningarna är densamma, så kommer svaren bli olika beroende på vad respondenterna har för erfarenhet, egenskaper, etnicitet och kön etc. (Denzin & Lincoln, 1998).

5.2.1 Semistrukturerade intervjuer

Innan man håller i intervjun är det bra att ha en färdig frågemall där man har skrivit ner saker man utefter litteraturöversikten anser vara viktigt att ta upp. Kvalitativa intervjuer ska ge en djupgående information och därför kan det vara bra att göra ett urval där respondenterna ska uppfylla vissa krav som t.ex. olika åldrar, kön, befattningar, företag m.m. (Eklund, 2012). Innan en intervju genomförs är det också bra att under intervjuprocessen välja hur många intervjuer man anser kommer att krävas, vilka det är man ska intervjuas och hur svaren ska analyseras (Doyle, 2004). För att få en bra grund med värdefull information krävs det att man under intervjun lyssnar noggrant för att samla in så mycket användbara uppgifter som möjligt. Man måste även visa en nyfikenhet till deras svar och respektera det de säger utan att ifrågasätta deras svar och dra de åt en annan riktning (Rubin & Rubin, 1995).

Under en semistrukturerad intervju utgår man oftast från olika teman för att sedan kunna blanda in andra frågor som kan ge ett mer utförligt svar från respondenten. Därav ska det största fokuset vara att ha ett flertal breda teman för att under intervjuens gång kunna ställa frågor som riktar samtalet mot rätt problem utifrån den frågeställning man har. Principen av denna metoden är väldigt öppen och mer som ett samtal mellan två eller flera personer, men i grunden är det intervjuaren som ändrar samtalet i en bestämd riktning och ser till att rätt frågor ställs för att få fram kompletta svar. Under intervjun är det dock viktigt att låta respondenten få berätta sina erfarenheter på sitt sätt utan att påverkas av personen som håller i intervjun (Qu & Dumay, 2011).

Man ser oftast detta som en populär metod då den anses vara flexibel och förståelig. Många anser också att man genom den semistrukturerade metoden kan få fram dolda sidor hos personer man intervjuar och därigenom få fram ett djupare svar (Kvale & Brinkmann, 2009). För att nå fram på bästa sätt är det viktigt att frågorna är väl formulerade och begripliga för den personen som blir intervjuad (Qu & Dumay, 2011).

5.3 Intervjustudie

Det empiriska materialet till denna rapport kommer från verksamma personer i bygg- och fastighetsbranschen. Vi har genom semistrukturerade intervjuer fått svar från fyra personer som gett svar om deras erfarenheter och åsikter utefter våra frågor. Under bilaga 1 finner ni vår frågemall som vi framställde utefter vad vi ansåg vara intressant ur teoriavsnittet där huvudämnet var hinder för byggherrar gällande detaljplaneprocessen.

5.3.1 Urvalsstrategi

Grundtanken av urval var att hålla oss till olika kön, olika åldrar, olika befattningar etc. där vi skulle välja utifrån de fem största byggherrarna i Malmö stad. På grund av tidsbrist hos verksamma byggherrar i Malmö var det endast fyra personer utav tolv förfrågade företag som medverkade i vår studie. En intervju hölls vid ett personligt möte medan de andra utfördes över mejl där respondenterna själv skrev ner sina svar. På grund av få respondenter är vi medvetna om att analys och slutsats inte blir lika trovärdig, i jämförelse med om vi hade fått tag i fler respondenter som arbetar som verksamma byggherrar i Malmö stad.

5.3.2 Genomförande

Med tanke på det rådande tidsbristen var genomförandet med de fyra medverkande respondenterna olika. Till den muntliga intervjun skickades frågorna ut samma dag då tanken med de semistrukturerade intervjuerna är att ge svar som kommer utifrån egna erfarenheter. Till våra mejlintervjuer skickades vår frågemall med frågor ut där vi i mejlet bad om en återkoppling så snabbt som möjligt.

Den muntliga intervjun genomfördes på plats hos respondenten och inleddes med en presentation av oss, vårt arbete och i vilket syfte materialet kommer till att användas. Därefter ombads respondenten att berätta om sig själv, utbildning, yrkeserfarenhet och vilka arbetsuppgifter personen har idag. De ställda frågorna delades in i olika teman som sedan delades upp in i mindre frågor och respondenten ombads att prata fritt kring frågorna.

Vid användningen av mejlintervjuer skickade vi ut mejl till byggherrar i Malmö där vi presenterade oss, vår studie och dess syfte. Vi bifogade även vår frågemall som ni hittar under bilaga 1. Anledningen till varför vi skickade ut våra frågor via mejl var för att byggherrarna under samtal uppgav att de inte hade möjlighet att svara på våra frågor p.g.a

tidsbrist. Vi skickade även mejl till de som över telefon uppgett att de tyvärr inte hade tid för en personlig intervju. Cassell och Symons (2004) skriver om mejlintervju som en fördel då det ger respondenterna möjlighet att svara på frågorna när de känner att de har tid. Vårt utfall blev att företag som tidigare tackat nej till personlig intervju eller telefonintervju hade möjlighet att svara på våra frågor.

Att hålla en intervju över mejl gör att man, till skillnad från en personlig intervju, inte har möjlighet att ställa några följdfrågor och det blir inte ett fritt samtal på samma sätt. För att vi skulle slippa mejlkonversationer fram och tillbaka med de respondenterna som valde att svara över mejl, bestämde vi oss för att inte skicka ut följdfrågor då finns en risk att frågan styrs åt ett visst håll som respondenten annars inte tänkt. Eftersom vi utgick från en semistrukturerad metod var frågorna öppna, vilket gav utrymme för olika tolkningar. Därför är vi medvetna om att vissa svar från våra mejlintervjuer blir lite svagare med tanke på att vi inte kunnat ställa följdfrågor till respondenterna och de hade inte kunnat fråga oss ifall de inte förstod frågorna på samma sätt som under en personlig intervju.

6. Empiri

6.1 Presentation av intervjustudie

Nedan kommer en presentation av vår intervjustudie där medverkande byggherrar har fått svara på våra frågor som ni hittar under bilaga 1. Vi utgick från följande teman i vår semistrukturerad intervjumetod: allmänna frågor om hinder samt lösningar, sociala aspekter, ekonomi, kommunikation, politik samt extra frågor. Vi har delat upp våra teman i underrubriker där vi diskuterar respondenternas svar så läsaren kan få en övergripande bild om svaren överensstämmer företagen emellan eller om dem skiljer sig åt. På nästa sida får ni en kort introduktion av medverkande företag.

Våra respondenter, som presenteras nedan i figur 2, är verksamma i Malmö och jobbar tillsammans med andra aktörer för att öka bostadsbyggandet.

Figur 2. Presentation av respondenterna, deras befattning, vart de jobbar samt hur intervjuerna genomförts.

Företag	Respondentens befattning	Medverkande	Metod
Stadsfastigheter	Planeringsingenjör	Pontus Olsson	Intervju
Ikano Bostad AB	Affärschef	Cecilia Önnévik	Mejl-intervju
Lantmännen Fastigheter AB	Fastighetsförvaltare	Per Cismas	Mejl-intervju
Heimstaden	Projektledare	Joakim Hulth	Mejl-intervju

Stadsfastigheters huvuduppgift är att förvalta Malmö stads fastigheter såsom skola, äldre- och barnomsorg, kultur och fritid. De erbjuder lokaler till kunder som är verksamhetsanpassade med fokus på kostnadseffektiva inom- och utomhusmiljöer som skapar trivsel utifrån

miljökrav och arkitektur. Stadsfastigheter har tidigare varit ansvariga för bostäder och studentboenden men har idag lämnat över allt ansvar till det allmännyttiga bostadsaktiebolaget MKB i Malmö. Vår respondent Pontus Olsson är verksam som planeringsingenjör men har under sina 11 år på Stadsfastigheter i Malmö även jobbat som primär förvaltare, sektionschef och enhetschef. Idag är han ansvarig för förvaltningen av Stadsfastigheters bestånd där hans arbetsuppgifter innefattar bevakning av detaljplaner och Malmö stads utveckling.

Ikano Bostad AB är ett bostadsbolag som grundades ur Ikano Group som fortfarande ägs av familjen Kamprad. De beskriver sitt tänk som nytt och att de drivs av att hitta lösningar som förenklar vardagen i människors liv där deras värdering "på schyssta villkor" ska göra att de sticker ut på bostadsmarknaden. Vår respondent Cecilia Önnevik är utbildad Civilingenjör i Lantmäteri på KTH. Hon har arbetat hos ett konsultföretag, Fastighetsägarna, Lantmäteriet, NCC, Peab och nu Ikano Bostad AB. Cecilia är affärschef och ansvarig från projekttid till överlämnande och garantitid.

Lantmännen är ett kooperativ som ägs av 25 000 bönder och som är norra Europas ledande aktör inom livsmedel, lantbruk, maskin och bioenergi. Lantmännen Fastigheter AB är en del av Lantmännens koncern och i Sverige förvaltar de fastigheter på mer än 80 orter där de tillsammans med koncernen har en ambition för långvariga och hållbara investeringar som minskar den negativa inverkan på människor, naturresurser och miljö. Huvudsakligen arbetar Lantmännen Fastigheter AB med kommersiella fastigheter men investerar och exploaterar även i områden som innefattar bostäder. Vår respondent Per Cismas jobbar just nu som Fastighetsförvaltare på Lantmännen Fastigheter AB i Malmö. Han arbetar med förvaltningsfrågor, utveckling, projekt, uthyrning m.m. och driver just nu några större utvecklingsprojekt i Malmöregionen med budgetar på några hundra miljoner, där Lantmännen tar fram nya detaljplaner för bostäder samt kontor/butiksverksamhet.

Heimstaden är ett av nordens största fastighetsbolag som huvudsakligen arbetar med ägande och förvaltning av bostäder i Sverige och Danmark. Heimstadens vision är att de skall förgylla och förenkla livet genom omtänksamma boenden men även genom att skapa samhällsvärde genom nyproduktion av bostäder och trygga boenden. En stor del av deras bostäder finns på centrala lägen. Vår respondent Joakim Hulth arbetar som projektledare men endast med befintliga bestånd, vilket innebär att han inte bygger något nytt och därför

kommer han inte i direktkontakt med varken detaljplanen eller nyproduktion. Detta ger oss en annan synvinkel utifrån hans svar.

6.2 Allmänna frågor om hinder

Genom våra respondenter har vi fått fram varierande svar, vilket kan bero på att det dels är olika privata aktörer men även en offentlig. Stadsfastigheter är en offentlig aktör och har därför ett bestämt regelverk att följa vilket kan påverka hur de arbetar då de inte har ett drivande vinstsyfte och måste följa lagen om offentlig upphandling.

Pontus på Stadsfastigheter tar upp att bygglov är ett hinder på grund av långa hanteringstider vilket utgör en risk då staden förtätas och utvecklas snabbt eftersom efterfrågan är stor. Andra problem som kan fördröja processen är när det upptäcks olika markförhållanden såsom föreningar eller arkeologiska fynd. Då fördröjs hela processen och tidsplanen blir försenad vilket i sin tur leder till att fler hinder som t.ex. kostnadsöverskridanden uppstår längs vägen. Per på Lantmännen ser de långa handläggningstiderna som ett hinder där ett snabbt framtagande av en ny detaljplan innebär en process på ca 2-2,5 år och där möjligheten att överklaga en påbörjad process är enkelt för gemene man.

“Ett överklagande från en privatperson (behöver ej vara sakägare i frågan) kan fördröja en detaljplan i många år genom att enbart överklaga till olika instanser och detta oavsett grund till överklagandet.” - Per Cismas, Lantmännen Fastigheter AB

Cecilia på Ikano tar i sitt svar upp lite mer övergripande problem såsom kommunala särkrav, överhettad marknad, för höga markpriser, oflexibla detaljplaner etc.

”Professor Hans Lind brukar säga att bostadsbyggandet är en hinderbana, det är många hinder och alla är lite för höga. Det hjälper inte att ta bort ett hinder, de andra kommer fortfarande vara lite för höga.” - Cecilia Önnevik, IKANO Bostad AB

Joakim på Heimstaden anser att hinder ligger i de höga priserna hos entreprenörerna samt att det just nu är svårt att få in anbud då de har mycket att göra.

“Hade det varit en jämn ström hade det varit lättare, men det är svårt att styra.” -
Joakim Hulth, Heimstaden

6.3 Frågor om sociala aspekter och hållbarhet

De sociala aspekterna rör de utmaningar Malmö stad har för de utsatta i samhället. Det gäller dels problemet med betalningssvaga hushåll som inte har möjlighet till nyproducerade bostäder och att unga får det allt svårare att flytta hemifrån. Andra utmaningar är problem med ökad hemlöshet samt hur tillgänglighet av mark och krav påverkar bostadsbyggandet.

Gällande byggandet av billiga bostäder förklarar Cecilia på Ikano att hyresnivån på hyresrätter i de flesta fall inte kan bli billigare. Anledningen kan vara att företag fortfarande har ett vinstkrav samtidigt som den faktiska hyressättningen utgörs av ett bruksvärde som i sin tur inte leder till ett billigare alternativ. Joakim på Heimstaden ser inte heller någon lösning i att satsa på billigare bostäder för unga och ekonomiskt utsatta just för att hyresnivån på nyproduktion kommer bli för hög oavsett. Han förklarar att om vi bygger nytt för de invånare som är mer ekonomiskt etablerade kommer det innebära en naturlig flyttkedja, och det är något Joakim anser att man ska sträva efter.

“Att med de utmaningar jag beskriver ovan bygga billigt är mycket svårt. Hyresrätten har även en mycket högre servicenivå och mindre risk än bostadsrätten, så den ska vara dyrare enligt all ekonomisk teori. Vi kan bygga med lägre produktionskostnad, men då blir det med lägre tillgänglighet, lägre krav på dagsljus, lägre eller inget pris för marken, snabbare processer, lägre krav på gestaltning, inga bilplatser, enklare gårdar, inga kringbyggda gårdar utan punkthus m.m.” - Cecilia Önnevik, IKANO Bostad AB

Malmö stad är måna om att bygga hållbart med människan i fokus samt att stadskärnan ska utvecklas genom ökat bostadsbyggande där infrastrukturen hänger med. Enligt Pontus på Stadsfastigheter vill man utvidga staden utan att skapa en “infarkt” och Malmö har goda exploateringsmöjligheter då det finns obebyggd mark att utnyttja. Han nämner att det finns åkermark man kan ta i anspråk men att det kan bli kostsamt att bygga in nya områden i anslutning till stadskärnan. Samtidigt så ökar efterfrågan på att bo centralt och då är förtätning av den befintliga stadskärnan eventuellt en bättre strategi. Det finns bland annat

tätortsnära industriområden och fickor mellan byggnader som även kallas "bombhål" som kan utnyttjas. Per uppger att Lantmännen inte har varit delaktiga i utsträckningen av tillgång på mark i Malmö, då de enbart bygger på egen mark just nu.

"Men med detaljplaner som inte överlever konjunktursvängningar, dvs ej robusta detaljplaner, så kan inte marken användas." - Cecilia Önnevik, IKANO Bostad AB

Angående de krav som kommunen ställer på byggherren gällande bostadsbyggande upplever respondenterna att Malmö stad är tuffa. Pontus på Stadsfastigheter menar att även detta är en politisk fråga men att Malmö stad tidigare haft Miljöbyggprogram syd¹ vilket resulterade i ett regelverk som ställde sig högre än lagstiftningen och de nationella byggreglerna. Eftersom regelverket inte var godkänt satsade Malmö istället på en miljöbyggnadsstrategi.

6.4 Frågor om ekonomi

Vilka ekonomiska risker som finns i bygg- och detaljplaneprocessen kan se olika ut beroende på företagets förutsättningar. Pontus på Stadsfastigheter tar upp att ekonomiska risker kan uppstå om man inte är tillräckligt noggrann i planprocessens början, vilket gör att man måste gå tillbaka i processen och leder till ökade kostnader. Andra risker som vår respondent Cecilia på Ikano tar upp är att en för detaljerad detaljplan gör det svårbebyggt, att krav i detaljplanen gör produkten för dyr att bygga eller exempelvis förändrade energikrav som gör att man inte längre får bygga utifrån grundtanken mm. Per på Lantmännen svarar att stora pengar satsas i bygg- och detaljplaneprocessen som riskerar att bli bortkastade då överklaganden och utredningar drar ut på tiden.

"Har man kommit långt i en process och man missar något i början är det desto dyrare att justera något man gjorde i början." - Pontus Olsson, Stadsfastigheter Malmö stad

¹ Miljöprogram syd är ett samarbete mellan Malmö Stad, Lunds kommun och Lunds universitet. Det skapades som ett verktyg för att skapa ett mer hållbart byggande i regionen men programmet har nu fasats ut på grund av lagändring som förbjuder särkrav från kommuner.

Kostnaderna för att upprätta en detaljplan och de utredningar som krävs måste ses över, därtill kräver det att man förhåller sig till många regler vid själva byggandet som i sig kostar mycket pengar enligt Per på Lantmännen.

“Byggherrar tänker ekonomiskt.” - Per Cismas, Lantmännen Fastigheter AB

Idag anser många att byggnadskostnaderna i Sverige ligger alldeles för högt och att de måste sänkas för att man ska kunna bygga för alla inkomstgrupper. Cecilia på Ikano förklarar att om produktionskostnaden vid byggandet av hyresrätter blir för hög så bygger man inte, eftersom hyressättningen av bostäderna inte kan höjas. Pontus på Stadsfastigheter menar att gruppen låginkomsttagare är av politiskt intresse och därför känner han att detta inte är något han kan kommentera. Han menar att marknaden styr och att byggkostnaderna är höga på grund av högkonjunkturen. Konjunktur är även något Per på Lantmännen tar upp, men han menar på att det framför allt är de lagmässiga kraven som ställs vid bebyggelse och de kostnader som rör utredningen innan en plan fattas som påverkar byggkostnaderna.

”Man måste skilja på produktionskostnader och pris till kund.” - Cecilia Önnevik, IKANO Bostad AB

När vi ställde frågan om detaljplaneprocessens påverkan av vissa ekonomiska aspekter svarar Cecilia på Ikano att det är detaljplanen som styr markens värde, vilket gör att det inte går att sälja mark med en dålig detaljplan. Hon nämner att om detaljplanen drar ut på tiden kostar projektet mer på grund av bl.a. stigande räntekostnader och lönekostnader vilket resulterar i att man i vissa fall inte har råd att bygga. Pontus på Stadsfastigheter svarar att de för en dialog med stadsbyggnadskontoret i ett så tidigt skede som möjligt för att få ett svar gällande förutsättningarna så att extra kostnader kan undvikas.

“Att bygga dyrt och samtidigt ha låg hyra går inte ihop ekonomiskt och därför bygger ingen (privat aktör) bostäder.” - Per Cismas, Lantmännen Fastigheter AB

Joakim på Heimstaden nämner att ekonomiska risker som är kopplade till detaljplaneprocessen kan vara för stora projekteringar där kommunen senare säger nej till ändringar som byggherren vill göra.

6.5 Frågor om kommunikation

Kommunikationen mellan byggherren, kommunen och andra delaktiga aktörer är viktig för att skapa bättre förutsättningar vid bostadsbyggandet. Vi frågade respondenterna angående eventuella kommunikationshinder och hur dessa påverkar möjligheten att bygga.

“Kommunikationen tycker jag har fungerat bra, tydlighet i vad som krävs är mindre bra men detta bottnar nog snarare i osäkerhet hos handläggare på kommunen än oförmågan till kommunikation.” - Per Cismas, Lantmännen Fastigheter AB

Pontus på Stadsfastigheter hade inte upplevt några större hinder i kommunikationen och hänvisade till att frågorna hade varit bättre att ställa till Fastighetskontoret eller exploateringsavdelningen då de har mer kunskaper om frågan. Cecilia på Ikano ser kommunikationshinder som en rädsla för bolag att uttrycka sig mot kommunen då dessa har planmonopol och möjligheten att få köpa mark, att få igenom bygglov eller få planbesked kan påverkas ifall man säger ifrån. Joakim på Heimstaden menar dock att en detaljplaneprocess där byggherre och kommun samarbetar tar väldigt lång tid oavsett hur kommunikationen fungerar. Så även om det finns kommunikationsproblem brukar det finnas tid till att lösa det i och med den långa processen.

“Det kommer alltid att finnas hinder i kommunikationen så länge maktpositionen är så ojämn. När vi har lärt känna företrädare från kommunen och litar på dem så vågar vi mer, det gäller alla bolag.” - Cecilia Önnevik, IKANO Bostad AB

Malmö stad har Bolotsar som erbjuder stöd och vägledning när man vill bygga bostäder eller befinner sig i en befintlig process. Cecilia på Ikano svarar att de har använt sig av dessa och upplevt dem som bra men att de inte kan hinna med hur mycket som helst eller trolla fram beslut. Pontus på Stadsfastigheter och Per på Lantmännen har inte varit i kontakt med Malmös Bolotsar och har ingen erfarenhet av vilken roll de har i processen.

Kommunikationen för planprocessens upplevs olika för våra respondenter. Pontus på Stadsfastigheter och Cecilia på Ikano menar att det är en tidskrävande process där folk både hinner börja och sluta hos kommunen och byggherrarna. Detta leder till att det ofta tar längre tid än planerat, eftersom nytt förtroende och kommunikationssätt måste byggas upp mellan de

nya som är delaktiga i processen. Enligt Per på Lantmännen är det många steg i beslutsprocessen och många politiska inslag. Det förekommer även många ändringar av tider som innebär att förhållningen till en upprättad tidsplan inte följs.

“Det fungerar generellt sätt bra och Malmö stad har mycket beredskap. De verksamma aktörerna på marknaden vet vad dem håller på med och därför blir kommunikationen ofta inget problem.” - Pontus Olsson, Stadsfastigheter Malmö stad

Cecilia på Ikano anser att beslutsfattandet under processens gång och hur den förhåller sig till modellen av en planprocess varierar mellan olika projekt. Ibland fungerar det och ibland inte där nya förutsättningar dyker upp mer av en regel än ett undantag. Pontus på Stadsfastigheter och Cecilia på Ikano svarar båda för att olika kommunikationshinder leder till ökade kostnader och gör att processen kan stanna upp.

“Öppenhet, att vi båda är ärliga och öppna med hur vi tänker och resonerar. Inget är svart eller vitt utan jag anser att den öppna dialog är det bästa för båda parter.” - Joakim Hulth, Heimstaden, om vad som anses viktigt i ett samarbete med kommunen.

“Det som påverkar är otydligheten i tidiga skedet om vad kommunen förväntar sig i utredningar m.m.” - Per Cismas, Lantmännen Fastigheter AB

6.6 Frågor om politik

När det kommer till politik är det något som styr mycket i bostadsbyggandet. Alla respondenterna anser att den politiska viljan till att bygga är stor i Malmö stad men Cecilia på Ikano anser att det även kan uppstå fel när kraven är i konflikt med varandra. Hon anser att lagar och regler har stor påverkan på de hinder som finns, både tidsmässigt och på andra resurser. Per på Lantmännen hävdar att inlämningsdatum till nämnderna hålls stenhårt och en nämnd sammanträder 1g/månad. Sedan skall planen igenom en Byggnadsnämnd, KS och sedan till KF vilket gör att det hinner gå ett par månader innan beslut fastställs.

När det gäller överklaganden av detaljplaner förklarar Pontus på Stadsfastigheter att det i storstadsregionerna under en lågkonjunktur blir större konkurrens om jobben samt att man

sett en ökad benägenhet att överklaga beslut enligt LOU. Något som Per på Lantmännen också framfört som hinder eftersom möjligheten för överklagande är enkel och kan göras av de som inte är sakägare i frågan. Problematiken är dessutom något som uppstår på ett högre plan där lagen är tydlig men även för skarp ibland, där det behövs lätnader inom vissa områden för att kunna bygga billigare.

“Med rättsväsendet som i Domstolar så dömer de efter de lagar som finns. När det gäller lagstiftarna i riksdagen så saknas den kunskapen tycker jag.” - Per Cismas, Lantmännen Fastigheter AB

När det kommer till hur lagstiftning tolkas och hur man kan ge ett tydligare och mer exakt beslutsomfång skriver Cecilia på Ikano att man tidigt ska ge förutsättningarna och hålla sig till de. Utifrån hennes erfarenheter anser hon att alla kommuner tolkar samma lagstiftning olika, vilket gör det svårt med industriellt byggande. Pontus på Stadsfastigheter har en mer allmän reflektion där han förklarar att mycket förändras hela tiden vilket gör det svårt att få någon kontinuitet. Därmed finns det hela tiden en beredskap för vad en ny lag kan komma att föra med sig. Resultatet är att det aldrig blir någon lugn och ro. Han anser även att utifrån egen erfarenhet tolkar förvaltarna lagstiftningen likvärdigt då han aldrig varit med om att frågeställningen kommit på tal.

6.7 Frågor om finansiering

Vid finansiering av bostadsbyggande krävs en investering och vi frågade hur det påverkar både den som är byggherre men även bostadskonsumenten. Pontus på Stadsfastigheter svarar att de har en hög kostnadsbild vilken de är låsta till. Det innebär att de går efter marknaden och de regelverk som finns, där projekten utvärderas för kostnadseffektivitet samt att de förhåller sig till den självkostnadsprincip de har som krav. Under högkonjunktur innebär det högre kostnader och som offentlig aktör har man begränsat manövreringsutrymme. Tolkning enligt Pontus är att de privata aktörerna medvetet kan frångå en försiktighetsprincip då de ej är en offentlig aktör. Joakim på Heimstaden anser att möjligheterna för finansiering av bostadsbyggande inte har varit några problem för företaget. Han förklarar att de har en finansavdelning som enbart jobbar med finansiella frågor vilket underlättar för resterande kollegor. Per på Lantmännen är inte ansvarig för finansieringen och var ej insatt i frågan medan Cecilia på Ikano uttrycker försiktighet vid finansiering av investeringar.

“Svårare idag, bankerna är försiktigare.” - Cecilia Önnevik, IKANO Bostad AB

6.8 Frågor om kommunala särkrav

Där finns även så kallade kommunala särkrav som exempelvis gäller tillgänglighet och miljökrav. Våra respondenter har olika erfarenheter och upplevelser om dessa krav vilket gör att deras svar skiljer sig åt. Cecilia på Ikano menar att det är något som kan försvåra mycket eftersom det blir svårt om olika kommuner har olika krav. Joakim på Heimstaden har däremot inte varit med om att kommunerna ställer olika krav, utan hans erfarenhet är att dem generellt följer de regler och krav som finns. Per på Lantmännen anser inte att särkrav skall förekomma då dessa gör att kommunerna arbetar olika. Pontus på Stadsfastigheter svarar att man inte får driva den typen av krav, för om dessa blir överprovade så förlorar de.

“Regelverket är förändringsbart hela tiden. Ex är från LOU kap 10 som handlar om att företag på obestånd skulle lämna någon form av anmärkningskontroll och annars skulle de bli diskvalificerade. Om man kunde stödja det på annat sätt kunde man justera.” - Pontus Olsson, Stadsfastigheter Malmö stad

“Skall inte finnas, en tydlig linje över hela landet skall gälla. En kommun skall inte ha möjlighet att anpassa detta efter eget huvud.” - Per Cismas, Lantmännen Fastigheter AB

6.9 Frågor om lösningar

Om man ser till olika lösningar för att minska på de faktiska hindren som finns idag läggs det fram förslag på ödmjukhet i processen, kompetens, utbildning och lyssna på branschens önskemål. Genom dessa förslag anser respondenterna att man kan bilda en helhet eftersom man genom noggrannhet och erfarenhet kan minska hindren och göra bostadsbyggandet enklare.

*”En ödmjukhet inför hela processen, kompetens och utbildning.” - Pontus Olsson,
Stadsfastigheter Malmö stad*

Per på Lantmännen anser att det finns en rad olika lösningar på de hinder som finns idag. Dels nämner han möjligheten till överklagande i processer av de som ej har ärende i sakfrågan, men även att det bör vara mer reglerat med tydligare direktiv från kommunen om de utredningar som krävs för att upprätta en detaljplan. Han menar också att man bör ta mer hjälp av Länsstyrelsen och dessutom anser han att beslutsvägarna hos kommunen måste bli kortare samt att planmonopolet bör avskaffas.

Angående lösningar på sociala aspekter och hållbarhet gav Cecilia på Ikano som förslag att Malmö kan införa ett stöd för de utsatta i samhället, med förutsättningar att systemet inte missbrukas. Det vill säga att de ekonomisk utsatta i samhället får använda sig av hjälpmedel såsom bostadsbidrag med förutsättningen att det inte minskar lönsamheten för att utföra ett arbete, som i sin tur ger negativa konsekvenser då man utnyttjar den ekonomiska hjälpen på ett felaktigt sätt.

“ Ett sätt är att öka på det kommunala bostadstillägget för våra fattigaste gamla. På så sätt kan de efterfråga nybyggda, tillgängliga bostäder som är en säkrare och bättre arbetsmiljö för hemtjänsten och lämna gamla lägenheter med lägre hyra till unga som kan gå i trappor. ” - Cecilia Önnevik, IKANO Bostad AB

Malmö har olika krav på byggherrar gällande bostadsbyggande. Istället för att se dessa krav som problem uppger Cecilia på Ikano att en bra lösning varit om man tidigt i processen fastställer vilka krav som gäller och är viktigast, då de olika kraven ofta hamnar i konflikt med varandra vilket resulterar i en fördröjd process. Per på Lantmännen anser att Malmö borde släppa lite på de höga kraven från kommunen men framförallt gällande lagar och regler kring bostäder och byggnader. Han anser då att byggandet av bostäder kan ske i större utsträckning.

Vid frågor om lösningar vid kommunikation ifrågasätter Per på Lantmännen dagens modell för planprocessen, då han anser att förändringar som kortare beslutsvägar och ökad tydlighet skulle kunna vara en förbättring. För att samarbetet och kommunikationen mellan kommun och byggherre skall fungera definierar Cecilia på Ikano lyhördhet, förtroende och förutsägbarhet som viktiga faktorer.

7. Analys

Vi kommer nu att använda respondenternas svar för att väga de hinder vi fastställt i litteraturgenomgången och se om dessa korrelerar med varandra.

Detaljplaneprocessen är en kommunal angelägenhet där de främsta hindren är planmonopolet som för med sig långa planläggningstider, och blir därmed en ekonomisk risk oavsett storlek på företaget. Främst är det de små byggherrarna som påverkas negativt då de ej vågar medverka pga de höga kostnaderna men även stora företag utsätts för ekonomiska hinder eftersom man inte vet om detaljplanen blir godkänd. Detaljplaneprocessen medför även ett krångligt regelverk som kopplas till lagstiftning där överklaganden är ett vanligt hinder och hanteringen av bygglov och marktilldelningen påverkas (Olander, 2005).

Våra respondenter har upplevt hinder i fördröjningar kopplade till detaljplaneprocessen där till exempel oförutsägbara markförhållanden tvingar processen att stanna upp. Det kan vara markföreningar eller arkeologiska fynd där man inte får fortsätta innan vissa krav är godkända. Vid markföreningar måste någon komma och sanera marken och enligt en utav respondenterna kan det bli problematiskt med fördröjningar om man inte kommer överens om vem som ska stå för kostnaderna. Andra hinder är beslutsleden som våra respondenter anses vara för långa. De anser att detaljplanerna är oflexibla och att det är för långa handläggningstider.

En av respondenterna har uttryckt att planmonopolet bör avskaffas. Argumentet är att mer mark ska bli tillgänglig då brist på byggbar mark är ett hinder, men också för att det i slutändan är kommunen som bestämmer över marken.

Hur markförhållanden hanteras går ihop med lagstiftningen där bland annat Plan- och bygglagen (2010:900) samt Miljöbalken (1998:808) påverkar planprocessens tidsåtgång eftersom man måste ha dessa i åtanke och hålla sig inom rätt ramar. Cecilia menar att om man gör fel och missar något, kommer det stanna upp processen vilket påverkar byggherren och andra involverade aktörer negativt. Lagstiftningen i Sverige är relativt hårt reglerat vilket gör att kraven för bebyggelse är höga när man ska uppfylla de förordningar som finns (Svensson & Torbäck, 2016). Respondenterna, Cecilia och Pontus, anser att lösningen är att specificera vilka krav som är viktigast, där Cecilia kommenterar att konflikter främst uppstår

när alla krav skall uppfyllas vilket leder till ett stoppat byggande. Förekommande av särkrav är också ett problem där kommunen går utanför lagstadgat regelverket, detta leder till att byggherrarna får ännu mer att tänka på då kommunernas sätt att arbeta blir olika vilket kan försvåra planeringen. Särkraven är något som våra respondenter upplevt olika, där t.ex. Cecilia på Ikano anser att det påverkar kommunikation och tid om det är så att alla kommuner utgår från olika särkrav. Joakim på Heimstaden anser däremot inte att kommunerna har specifika särkrav utan att de följer de lagar och krav som finns.

Kommunikation är en grundläggande del för bostadsbyggandet och något kommunen arbetar aktivt med, med hjälp av byggherredialoger där de även stödjer kommunikationen med bolotsar. Cecilia anser att bolotsarna är en tillgång men att de inte alltid hinner med. Varken Pontus, Per eller Joakim hade varit i kontakt med någon bolots och visste varken att dessa fanns eller hade information om hur de arbetar. Därför är det något som Malmö stad hade kunnat vara tydligare med vid inledandet av en process genom att presentera det som ett hjälpmedel. Enligt Cecilia förekommer det även att förutsättningarna under processens gång ändras, vilket kan leda till att resurser läggs i onödan. Hon menar därav att modellen för planprocessen inte alltid fungerar som den ska.

Respondenterna har olika tankar kring vad som är viktigt i ett samarbete. Pontus nämner kunskap, utbildning och ödmjukhet som viktiga delar medan Cecilia tycker att lyhördhet, förtroende och förutsägbarhet är viktigt. Joakim anser att öppenhet i dialogen bör finnas då det är viktigt att vara öppen med hur man tänker och resonerar. Per anser att kortare beslutsvägar och tydlighet är viktigt för kommunikationen. Vi anser att alla respondenter har rätt i frågan och att alla dessa bör finnas i interaktionen mellan kommun och byggherre. Genom att fortsätta satsa på kommunikation mellan delaktiga aktörer i form av byggherredialoger och notera vad som går bra respektive dåligt vid varje projekt kan man hitta framgångsfaktorer men också delar som bör ändras på. För precis som Stadsbyggnadskontoret (2018b) beskriver är byggherredialogen en mötesplats där alla delaktiga aktörer kan hålla en dialog om olika delar vid en byggnadsprocess.

Cecilia tycker att konjunkturfluktuationer är ett hinder som påverkar marktillgången, då många detaljplaner inte överlever vid upp och nedgångar av konjunktursvängningar. Svängningarna skapar en obalans på marknaden som leder till att marken inte används eller att processen stannar upp utan att hinna acklimatisera sig till den nya cykeln. Våra

respondenter nämner också den rådande högkonjunkturen som ett hinder eftersom många investerar i marknaden vilket gör den väldigt överhettad. Detta kan kopplas samman till Hyresgästföreningens (2018) enkätstudie där förfrågade byggföretag också nämner detta som ett problem. Konjunkturen i Sverige beräknas fortsatt att stiga men efter år 2019 uppskattar Ekonomifakta (2018) att marknaden kommer börja svalna av, men det påverkar alltså inte dagens marknad.

Ett annat problem kan också vara att tillhandahålla bra mark som kan användas för att bygga bostäder (Northern Ireland Housing Executive, 2013). Det tar oss vidare i analysen om bristen på byggbar mark vilket har uppmärksammats av våra respondenter. De anger att det finns goda marktillgångar både i stadskärnan och även som åkermark runt staden, men att andra hinder ligger till grund för att ej kunna bygga på marken. Pontus menar att det är viktigt att man förtätar och exploaterar staden så den hinner med i utvecklingen, det vill säga att infrastrukturen klarar bebyggelsen. Att utveckla nya områden är en kostsam process då det kräver att man har ledningar för vatten och avlopp, värmeförsörjning, el och andra nödvändiga anordningar. Det innebär även att vägar och möjlighet till kollektivtrafik måste finnas, något man löst i Hyllie, ett av Malmös nyare områden genom Citytunneln.

Maclennan och O'Sullivan (2011) presenterar att det är de höga byggkostnaderna som driver upp bostadspriserna och Hyresgästföreningen (2018) redogör att byggkostnaderna enligt verksamma byggherrar är ett hinder som stoppar bostadsbyggandet. Joakim kommenterar att detta är ett hinder som leder till att priserna hos leverantörerna blir för höga plus att marknaden är överhettad vilket gör det är svårt att få in anbud från entreprenörer. Eftersom både markpriser och byggkostnader är höga i Sverige jämfört med andra länder, förklarar Cecilia att produktionskostnaderna ibland är så höga att projekten inte längre blir lönsamma. Det kan mynna ut i att detaljplanen inte kan slutföras vilket medför att de nya bostäderna inte kan byggas. Ett annat problem som Joakim tar upp är att alla bygger för mycket samtidigt vilket skapar en flaskhals, och han förklarar vidare att om man istället haft en jämnare ström hade det varit lättare men pga krav och behov av bostäder blir det svårstyr.

Hyresgästföreningen (2018) har också i sin enkätundersökning fått fram höga markpriser som ett område av hinder, där man anser att en förbättrad konkurrens på marknaden både i Sverige och i utlandet tillsammans med effektiviseringar kan leda till större möjligheter för bebyggelse.

Andra hinder som har med mark att göra är de höga markpriserna som råder. Cecilia anser att detta blir ett hinder eftersom det gör att man måste höja budget och kanske dra ner på andra kostnader t.ex. materialval för att hålla sig inom företagets förutsättningar. Detta kan tillsammans bli en bromskloss för aktörerna som längre inte har råd att bygga, eller också ej har möjlighet att hålla nere hyrorna till den nivå som invånarna och den tänkta målgruppen har råd med. Malmö stad står inför olika utmaningar där bland annat betalningssvaga hushåll är aktuellt. Eftersom hyresnivåerna på nyproducerade bostäder är ett dyrt alternativ har våra respondenter olika lösningar för den utmaning som presenterades tidigare. Cecilia menar att bostadsbidrag bör ges till de som behöver men att systemet inte får överutnyttjas ifall det skall fungera. Enligt Malmö stad (2018b) är det en politisk fråga då ökade bidrag till hushållen skulle kunna införas av staten eftersom resurserna från kommunens håll inte räcker. Även Pontus tycker det är en politisk fråga och han anser att enskilda byggherrar inte kan svara för det.

8. Slutsats

Arbetets frågeställningar var:

- Hur påverkar detaljplaneprocessen bostadsbyggandet för byggherrar?
- Vilka hinder stöter byggherrar på i samband med detaljplaneprocessen?

Det finns flera sätt att se på hinder för byggherrar. Utifrån litteratur har vi urskiljt att hindren är beroende på vilken byggherre som är verksam men också att hindren varierar mellan olika projekt. De vanligaste hindren som kommit upp i vår undersökning är planprocessen, ej tillräcklig lönsamhet, för höga byggkostnader, markförhållanden, ekonomin i företaget, överhettad marknad, dålig konkurrens, hyressättning, lagstiftning, konjunkturläget, särkrav, samarbete mellan aktörer samt brist på byggbar mark.

Detaljplaneprocessen är en väldigt känslig process där ett litet fel kan bli väldigt stort. Om något hinder uppstår i processen innebär det genast trösklar man måste ta sig förbi innan man kommer fram till en bra slutprodukt. Dessa trösklar kan vara allt från kommunikation till kunskap eller till politik. Eftersom att de flesta hindren på ett eller annat sätt hänger ihop med varandra känns det som en omöjlighet att utesluta något utav de hindren som litteraturöversikten och våra respondenter uppger. Lösningen ligger istället i bättre planering och större kunskap mellan alla aktörer och på så sätt finns det en möjlighet att minska på hindren, men vad vi tror går det nog aldrig att utesluta de.

När det gäller förseningar i planprocessen anser vi att lösningen på hinder i detaljplaneprocessen är tydligare regler samt snabbare kommunikationsvägar. I sammanhang där tvister förekommer i kommunikationen uppger en av våra respondenter att byggandet kan stå still längre än vad som är tänkt på grund av att man inte kommer överens om vem som ska betala för kostnaderna. Om man ser till hinder i lagstiftningen så ändrar sig lagen väldigt sällan och det känns som om byggherrarna, samt de andra aktörerna, borde veta vad som gäller. Eftersom en lag är väldigt komplex och kan uppfattas på olika sätt kan det vara bra om politikerna såg över de vanligaste lagstiftningarna som används när det gäller bostadsbyggande.

De höga priserna för byggnation och den höga kostnaden för mark känns som ett svårt problem och något som man inte kan göra något åt då mycket styrs utav konjunkturläget. Hur

det byggs är även en politisk fråga då stora städer oftast har brist på mark, framförallt i attraktiva lägen vilket driver upp markpriserna oavsett konjunkturläge. För att processen inte skall stanna upp kan man förtydliga de krav som finns gällande mark såsom kostnader för utredningar, så de delaktiga i processen förstår vilka krav som ställs inför godkännandet av en detaljplan. Vidare krävs det att man gör mer tydliga byggnadsplaner som i Stockholm och Göteborg på projekt som skall genomföras under en viss tidsperiod för staden. Detta leder till att man har en klar målbild att arbeta utefter och byggherrarna har möjlighet att planera bättre.

Gällande bristen på byggbar mark är det ett hinder som vi anser att Malmö stad har löst bra, då man har skapat ett helt nytt bostadsområde ute i Hyllie. Respondenterna anser dock att tillgängligheten av mark är ett fortsatt hinder eftersom mycket av den tillgängliga marken är låst av kommunen eller är för dyr att bygga på. Eftersom Malmö är en gammal industristad finns det fortfarande mycket byggbar mark i de centrala delarna men eftersom stora delar av marken ägs av kommunen gör det att vissa ytor är mer problematiska än andra. När man ska bygga upp en ny stadsdel med bostäder behövs det noggrann planering med allt såsom ledningar för vatten och avlopp, värme, infrastruktur, skolor, vårdcentraler etc. Utöver detta måste vissa landområden saneras eller markytan höjas, vilket tar tid. Bristen på mark känns därför som ett fenomen som kommer att kvarstå ett bra tag framöver och byggherrar måste försöka hitta andra lösningar under tiden. När befolkningmängden i Malmö överstiger en halv miljon kommer stadens utveckling, enligt Pontus på Stadsfastigheter, se ut på ett annat sätt. Då blir det mer fokus på olika centralorter som tillhör en stor tätort, exempelvis som Stockholm har Solna, Lidingö, Nacka och flera andra närkommuner som alla räknas till Stockholm men opererar som egna distrikt. Då måste Malmö stad tänka om och undvika kommunala särkrav som kan komma att ge hinder för byggherrar som bygger på olika orter med olika krav.

Malmö har en god idé om att deras bolotsar ska hjälpa till under jobbiga och/eller svåra processer, men av våra fyra respondenter är det endast en utav dem som vet att det finns hjälp att tillgå under processen. Det blir kanske därför något för staden att börja marknadsföra mer, eftersom det skulle kunna underlätta och förhoppningsvis minska hinder för de aktiva byggherrarna. Förutsättningarna till att det ska marknadsföras mer är såklart att det finns resurser till det.

Några av våra respondenter tar upp att man med hänsyn till sina hyresgäster inte har möjlighet att bygga så dyrt, eftersom man då inte kommer hyra ut. Detta är alltså ett nytt hinder i detaljplaneprocessen som vi inte hittat någon information om i tidigare forskning men som kan kopplas till den ekonomiska aspekten för hinder i bostadsbyggandet.

Utöver det så har vi märkt att alla hinder på ett eller annat sätt hänger ihop med varandra. Det finns inte ett ensamt hinder som står i vägen, utan de påverkas av varandra. Brist på kommunikation i planprocessen leder till ekonomiska problem samtidigt som de sociala och politiska aspekterna också rör det ekonomiska utfallet.

Både utifrån litteraturöversikt och mer information om hur detaljplaneprocessen fungerar i Malmö, har vi kommit fram till följande: I grund och botten handlar mycket om kunskap, erfarenhet och vilja. Om man under processens gång samarbetar med aktörer som saknar kompetens kommer det påverka tidsåtgången i en redan långsamtgående process.

Detaljplaner tar tid och är omfattande processer eftersom de bestämmer förutsättningarna för hur stadens utveckling skall ske och det är viktigt att det görs rätt. Däremot måste man underlätta de delar som går att effektivisera i processen. Så genom en utökad kommunikation där alla aktörer känner sig bekväma i sin yrkesroll kan underlätta för alla parter då man har möjligheten att tillsammans driva utvecklingen och bebyggelsen av staden framåt.

9. Egna reflektioner

Examensarbetet har varit givande men också utmanande och stimulerande. Produktiviteten har gått i vågor men den sista tiden blev det lättare, då en försening av tilldelning av handledare påverkade mycket tidsmässigt och vi var lite osäkra på hur vi skulle närma oss ämnet om att skriva kring detaljplaneprocessen till en början. Vi har fått tag i några respondenter som kunde hjälpa oss att få fram en bra grund till vår empiri. Dessvärre var det många utav de större byggherrarna som inte hade tid för en intervju, varken vid ett personligt möte, över telefon eller över mejl. Om vi hade fått in fler respondenter som är renodlade byggherrar hade vår analys blivit bättre eftersom vi hade haft en tydligare grund att väga vår analys mot. Då hade det även varit enklare att få ut en mer explicit slutsats. Vi hoppas att vår studie kan bidra till att undersöka fler av de hinder byggherrar möter vid bebyggelse i Malmö stad. Intressant hade även varit att väga hinder inom bostadsbyggandet mot vilka hinder andra typer av byggnation har då detaljplanens krav skiljer beroende på vilken typ av bebyggelse man upprättar. Detaljplan och nybyggnation omfattar stora summor pengar som byggherrarna ska finansiera och där krav av olika slag på t.ex. vinst och avkastning för investeringen måste beaktas. Vi ser därför att en fortsatt utredning om hinder och deras utfall för utvecklingen kan vara på sin plats.

Med tanke på att detaljplaneprocessen är väldigt omfattande finns det många hinder att undersöka. Vi hoppas att vi har gjort ett rättvist omdöme om hur hindren ser ut idag och hur de påverkar byggherrarna i Malmö stad.

Referenser

Tryckta källor

Abdul-Kadir, M.R., Lee, W., Jaafar, M., Sapuan, S., & Ali, A. (2005). Factors affecting construction labour productivity for Malaysian residential projects. *Structural Survey*, vol. 23 nr 1, ss. 42-54.

Adam, A., Josephson, P.E., & Lindahl, G. (2015). Implications of cost overruns and time delays on major public construction projects. I Shen, L., Ye, K. & Mao, C. (red). *Proceedings of the 19th International Symposium on Advancement of Construction Management and Real Estate*. Berlin: Springer, 747-758.

Adam, A., Josephson, P-E., & Lindahl, G. (2017). Aggregation of factors causing cost overruns and time delays in large public construction projects: Trends and implications. *Engineering, Construction and Architectural Management*, vol. 24, nr 3, ss. 393-406

Adams, D., Leishman, C., & Moore, C. (2009). Why not build faster? Explaining the speed at which British house-builders develop new homes for owner-occupation. *Town Planning Review*, vol 80, nr 3, ss. 291–314.

Adolfsson K., & Broberg S. (2015). *Detaljplanehandboken*. Stockholm: Norstedts Juridik.

Ahiaga-Dagbui, D.D., & Smith, S.D. (2014). Rethinking construction cost overruns: cognition, learning and estimation. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, vol. 19, nr 1, ss. 38-54.

Ahrne, G., & Svensson, P. (2011). *Handbok i kvalitativa metoder*. Malmö: Liber.

Alvesson, M. (2003). *Postmodernism och samhällsforskning*. Malmö: Liber

Anastasopoulos, P., Labi, S., Bhargava, A., & Mannering, F. (2012). Empirical assessment of the likelihood and duration of highway project time delays. *Journal of Construction Engineering Management*, vol. 138, nr 3, ss. 390-398.

Attefall, S. (2014) *Lagrådsremiss - En enklare planprocess*. Stockholm: Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Ball, M. (2009). Planning Delay and the Responsiveness of English Housing Supply. *Urban Studies*, vol. 48, nr 2, ss. 349-362.

Bhargava, A., Anastasopoulos, P.C., Labi, S., Sinha, K.C., & Mannering, F.L. (2010). Three-stage least-squares analysis of time and cost overruns in construction contracts. *Journal of Construction Engineering and Management*, vol. 136, nr 11, ss. 1207-1218.

Borg, L., Lind, H. & Lundström, S. (2008) *Bostadsbyggnadsbehov och bostadsbyggande i storstadsregionerna*. Stockholm: KTH Royal Institute of Technology.

Caesar, C. (2014). Municipal land allocations: integrating planning and selection of developers while transferring public land for housing in Sweden. *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 31, nr 2, ss. 257-275.

Cassell, C. & Symon, G. (2004). *Essential Guide to Qualitative Methods in Organizational Research*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications Ltd.

Dadzie, J., Abdul-Aziz, A.R. & Kwame, A. (2012), Performance of Consultants on Government projects in Ghana: Client and Contractor Perspectives. *International Journal of Business and Social Research, Kumasi*.

Denzin, N. & Lincoln, Y. (1998). *Strategies of Qualitative Inquiry*. Los Angeles, CA: Sage Publications Ltd

Doyle, J.K. (2004). *Introduction to interviewing techniques*. I Wood, D.W. (red.). *Handbook for IQP Advisors and Students* (s. 19-22). Worcester, MA: Worcester Polytechnic Institute.

El-Razek, M.E., Bassioni, H.A. & Mobarak, A.M. (2008). Causes of delay in building construction projects in Egypt. *Journal of Construction Engineering and Management*, vol. 134, nr 11, ss. 831-841.

Eklund, G. (2012). *Intervju som datainsamlingsmetod*. Åbo: Åbo Akademi.

Gurran, N., & Phibbs, P. (2013). Housing supply and urban planning reform: the recent Australian experience, 2003–2012. *International journal of housing policy*, vol 13, nr 4, ss. 381-407.

Guthrie, G. (2010). House prices, development costs, and the value of waiting. *Journal of Urban Economics*, vol 68, nr 1, ss. 56–71.

Gyllberg, J. (2017). *Samarbetet mellan kommunen och byggherren i detaljplaneprocessen*. Masteruppsats. KTH, Institutionen för fastigheter och byggande.

Holmqvist, E., & Magnusson Turner, L. (2013). Swedish welfare state and housing markets: under economic and political pressure. *Journal of housing and the built environment*, vol. 29, nr 2, ss. 237-254.

Helgesson, S. (2012). *Planering som experimentverkstad: Upplevelser av ett stadsutvecklingsprojekt*. Kandidatuppsats. Lunds Universitet, Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi.

Hyresgästföreningen. (2014). *Ett land fullt av bostadsköer. En rapport om kötider på den svenska bostadsmarknaden*. Stockholm: Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen. (2018). *Hinder för bostadsbyggande- Enkät om bostadsbyggande & hyressättning*. Malmö: Hyresgästföreningen

Jae Hong, K. (2011). Linking Land Use Planning and Regulation to Economic Development: A Literature Review. *Journal of Planning Literature*, vol 26, nr 1, ss. 35-47.

Johansson, P., Johansson, B., Ryd, N., & Granath, K. (2009). *Byggherre-ICT. Förstudie om ICT-utveckling för byggherrefunktionen*. Stockholm: Byggherrarna

Kalbro, T., & Lind, H. (2017). *Bygg mer för er!: En ESO-rapport om staten, kommunerna och bostadsbyggandet: Rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi– [ESO]*. Stockholm: Fritzes offentliga publikationer, Finansdep., Regeringskansliet. (Ds: departementsserien, 2017:2).

Kalbro, T., & Lindgren, E. (2011). *Markexploatering*. 4. uppl. Stockholm: Nordstedts Juridik

Koushki, P.A., Al-Rashid, K., & Kartam, N. (2005). Delays and cost increase in the construction of private residential projects in Kuwait. *Construction Management and Economics*, vol. 23, nr 3, ss. 285-294.

Kumaraswamy, M.M., & Chan, D.W. (1998). Contributors to construction delays. *Construction Management & Economics*, vol. 16, nr 1, ss. 17-29.

Kvale, S., & Brinkmann, S. (2009), *InterViews: Learning the Craft of Qualitative Research Interviewing*. Los Angeles, CA: Sage Publications Ltd

Lewis, P., Saunders, M., & Thornhill, A. (2007). *Research Methods for Business Students*. England: Pearson Education Limited.

Lind, H. (2015). *Allmännyttans roll som bostadsbyggare*. I Salonen, T (red.). *Nyttan med allmännyttan* (s.11-12). Stockholm: Liber

Lind, H & Lundström, S. (2007). *Bostäder på marknadens villkor*. (s 7-21). Stockholm: SNS Förlag.

Lindqvist, V. & Taklif, M. (2010). *Planprocessens och planmonopolets konsekvenser ur medelstora byggföretags perspektiv*. Magisteruppsats. Stockholms universitet. Företagsekonomiska institutionen.

Lundahl, U., & Skärvad, P-H. (1999). *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*. Lund: Studentlitteratur.

Länsstyrelsen. (2014). *Outnyttjade detaljplaner för bostäder*. Stockholm: Länsstyrelsen

MacLennan, D., & O'Sullivan, A. (2011). The global financial crisis: Challenges for housing research and policies. *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 26, ss. 375–384.

Majid, M.A. & McCaffer, R. (1998). Factors of non-excusable delays that influence contractors performance. *Journal of Management in Engineering*, vol. 14, nr 3, ss. 42-49.

McCord, J., McCord, M., Davis, P.T., Haran, M., & Rodgers, W.J. (2015). Understanding delays in housing construction: evidence from Northern Ireland. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, vol. 20, nr 3, ss. 286-319.

Malmö Stad. (2014). *Byggherredialog en metod för samverkan*. Malmö: Malmö Stad.

Malmö Stad. (2018a). *Lägesrapport Mars 2018*. Malmö: Malmö Stad

Malterud, K. (2009). *Kvalitativ metod i medicinsk forskning*. Lund: Studentlitteratur.

Miles, M., & Huberman, A. (2013). *Qualitative Data Analysis*. 3. uppl. England: Sage Publications, Inc.

Motion, J., Leitch, S., & Brodie, R. (2003). Equity in corporate co-branding: the case of Adidas and the All Blacks. *European Journal of Marketing*, vol. 37, nr 7, ss.1080-1094.

Northern Ireland Housing Executive (2013). *Northern Ireland Housing Market Review & Perspectives 2013-2016*. Belfast, NIHE.

Nylander, O. (2014). *Bygg bort bostadsbristen*. Göteborg: Chalmers Arkitektur

Olander, S., & Landin, A. (2008). Housing developers' perceptions of the planning process: a survey of Swedish companies. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, vol. 1, nr 3, ss. 246-255.

Olander, S. (2005). *Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder?* Lund: LU Publikation, Lunds Tekniska Högskola.

Qu, S. & Dumay, J. (2011). The qualitative research interview.

Qualitative Research in Accounting and Management, vol. 8, nr 3, ss. 238-264.

Ramanathan, C., Potty, N.S. and Arazi, B. (2012). Analysis of time and cost overrun in Malaysian construction. *Advanced Materials Research*, Vols 452/453 (January), ss. 1002-1008.

Rubin, H.J. & Rubin, I.S. (1995). *Qualitative Interviewing: The Art of Hearing Data*.

Thousand Oaks, CA: Sage Publications Ltd.

SFS (2010:900). *Plan- och bygglagen*. Stockholm: Näringsdepartementet

Shehu, Z., Endut, E.R. & Akintoye, A. (2014). Factors contributing to project time and hence cost overrun in the Malaysian construction industry. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, Vol. 19, nr 1, ss. 38-54.

Shehu, Z., Endut, R.I., Akintoye, A. & Gary D Holt. (2008). Framework for minimising time overruns of Malaysian construction projects. *International Journal of Project Management*, vol. 32, nr 8, ss. 1471-1480.

Skanska. (2014). *Avskaffa bostadsbristen*. Stockholm: Skanska.

Statistiska Centralbyrån. (2012). *Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2012*. Stockholm: Statistics Sweden.

Stadsbyggnadskontoret. (2017). *Lägesrapport mars 2017 - Årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen*. Malmö: Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret. (2018a). *Lägesrapport mars 2018 - Årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen*. Malmö: Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret. (2018b). *Handlingsplan för bostadsförsörjning - Malmö Stads riktlinjer för bostadsförsörjningen 2018-2022*. Malmö: Stadsbyggnadskontoret

Svensson, D. & Torbäck, N. (2016) *Kommunala särkrav - en studie i vilken utsträckning kommuner bryter mot förbudet i PBL 8 kap. 4 a §*. Trollhättan: Institutionen för ingenjörsvetenskap.

Vennström, A. (2008). *The Construction Client as a Change Agent- Contextual Support and Obstacles*. Doktorsavhandling. Luleå tekniska universitet. Institutionen för samhällsbyggnad och naturresurser, Byggkonstruktion och -produktion.

Walker, D.H.T. & Vines, M.W. (2000). Australian multi-unit residential project construction time performance factors. *Engineering, Construction and Architectural Management*, vol. 7 nr 3, ss. 278-284.

Elektroniska källor

Boverket (2016). Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/roller-och-ansvar/> [2018-04-18]

Boverket. (2017). Bostadsmarknadsenkäten. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/> [2018-02-22]

Ekonomifakta (2018). Högkonjunktur eller lågkonjunktur?. Tillgänglig: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/Tillvaxt/hogkonjunktur-eller-lagkonjunktur/> [2018-05-15]

Hållbar Stad (2013). Kommunerna går före och lär av varandra. Tillgänglig: <https://hallbarstad.se/ett-gransoverskridande-samarbete/kommunerna-gar-fore-och-lar-av-varandra/> [2018-06-07]

Malmö Stad (2017). Tillgänglig: <https://malmo.se/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Bostadsforsorjning/Bolots.html> [2018-06-07]

Malmö Stad (2018b). Tillgänglig: <https://malmo.se/Kommun--politik/Sa-arbetar-vi-med.../Bostadsbrist-och-hemloshet.html> [2018-04-18]

Nylander, O. (2016) *Debatt: Sverige är världsbäst på bostadsbrist*. Tillgänglig: <http://www.planering.org/plan-blog/2016/4/12/sverige-r-vrldsbst-p-bostadsbrist>

SCB (2015). *Bostadsbyggandet ökar kraftigt*. Tillgänglig: <https://www.scb.se/sv /Hitta-statistik/Artiklar/Bostadsbyggandet-okar-kraftigt/> [2018-05-17]

Sveriges kommuner och landsting (2017). *Plan- och bygglagen, PBL*. Tillgänglig: <https://skl.se/samhallsplaneringinfrastruktur/planerabyggabo/lovbyggandetillsyn/planochbygglagenpbl.1767.html> [2018-02-27]

Bilagor

Bilaga 1

Inledning:

- Presentation av oss och vår undersökning.
- Information om att intervjun spelas in men att namn och bolag kommer att hållas anonymt ifall man vill.
- Till intervjuperson:Kan du kort berätta vem du är, din bakgrund och även beskriva din befattning och vilka arbetsuppgifter du har inom bostadsbyggandet och detaljplaneprocessen.

Allmänna frågor om hinder samt lösningar

1. Vilka hinder upplever ni att byggherrar har med bostadsbyggandet generellt?
(Kopplat till planprocesser, detaljplan, politik, reglering i lag etc.)
2. Vilka lösningar tror ni det är viktigt att satsa på inför framtiden för att färre hinder skall uppstå i en byggprocess för bostäder? (t.ex. snabbare planprocesser eller liknande)

Sociala aspekter

3. På senare år har det uppmärksammat om ökad hemlöshet och lägre möjlighet för unga att flytta (bostadsbrist), hur ser ni på att bygga åt ekonomiskt utsatta grupper?
4. Hur ser ni på tillgången av mark i Malmö? Och hur det påverkar möjligheten att bygga bostäder?
5. Hur ser ni på Malmö stads krav, villkor och beredskap för bostadsbyggandet?
(Malmö stads bostadspolitiska krav, är de rimliga att uppnå?)

Ekonomi

6. Vilka ekonomiska risker ser ni i bygg och detaljplaneprocessen?
7. Många anser att det idag är höga byggpriser i Sverige och att de måste sänkas för att vi ska kunna ta fram bostäder åt låginkomsttagare. Hur ser ni på denna debatt? Vad säger era erfarenheter om detta?
8. Har det hänt att detaljplaneprocessen har påverkat vissa ekonomiska aspekter i ert samarbete? (Kanske oväntade utgifter i form av tex köra betong på plats istället för pre-fab)

9. Ser ni något hinder att bygga bostäder för hushåll med låga inkomster? I sådana fall- vilka?

Kommunikation

10. Hur ser ni på kommunikationen mellan Kommun och Byggherre, hur påverkar dessa ev. kommunikationshinder möjligheten att bygga?

11. Malmö stad har en Bolots- är det någon ni har varit i kontakt med? Hur har ni i sådana fall upplevt den hjälpen? Vad har varit bra resp. dåligt?

12. Hur upplever ni att beslutsfattandet går till under processens gång? Förekommer det ändringar under tidens gång? Och ser ni då dessa som hinder? Utveckla gärna.

13. Det finns en modell för hur planprocessen ska gå till, hur tycker ni att det fungerar?

Följ upp med:

- Vad anser du är viktigt i ett samarbete med kommunen?

- Hur upplever ni att kommunikationen påverkar planprocessens tidsåtgång?

Politik

14. Hur ser ni på den lokala politiska viljan i att bygga bostäder? Vilka hinder finns?

15. Hur påverkar lagar och regler de hinder som uppstår? Exempelvis miljökrav och överklagan?

16. Känner ni att rättsväsendet har tillräcklig kunskap om processer i bostadsbyggandet?

(Ex: Länsstyrelsen har tidigare överklagat en del detaljplaner även om de har god kännedom om de planer som finns i staden, men nu går iväg till miljödomstolen direkt. Många anser att detta är negativt, vad tycker ni)

17. Hur tycker ni lagstiftning tolkas? Hur kan man ha tydligare och mer exakta besluts omfång? Tycker ni att lagen tolkas olika beroende på aktör?

Extra:

18. Hur ser ni möjligheten för finansiering av bostadsbyggande, dels ur aspekten som byggherre men även som bostadskonsument? (T.ex. om man måste låna pengar för att finansiera ett projekt)

19. Hur ser ni på kommunala särkrav? Exempelvis vad gäller tillgänglighet och miljökrav?