

VARFÖR TOG DET SÅ LÅNG TID?

**Åsikter om arbetet med bygglov
inom BoStad2021**

Anders Svensson
Joanna Gregorowicz-Kipszak
Anders Hagson
Jan Bröchner
Mathias Gustafsson

Varför tog det så lång tid?

Åsikter om arbetet med bygglov inom BoStad2021

ANDERS SVENSSON

JOANNA GREGOROWICZ-KIPSAK

ANDERS HAGSON

JAN BRÖCHNER

MATHIAS GUSTAFSSON

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2019

Varför tog det så lång tid?

Åsikter om arbetet med bygglov inom BoStad2021

ANDERS SVENSSON, JOANNA GREGOROWICZ-KIPSAK, ANDERS HAGSON, JAN BRÖCHNER, MATHIAS GUSTAFSSON

ISBN tryckt bok: 978-91-88041-22-7

ISBN elektronisk bok: 978-91-88041-23-4

© Anders Svensson, Joanna Gregorowicz-Kipszak, Anders Hagson, Jan Bröchner, Mathias Gustafsson, 2019.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola

SE-412 96 Göteborg

Sverige

Tel: + 46 (0)31-772 1000

Samtliga foton i rapporten är tagna av Jan Bröchner och Joanna Gregorowicz-Kipszak

Chalmers digitaltryck
Göteborg, Sverige 2019

Förord

Under 2015 fick Chalmers tekniska högskola ett uppdrag av Göteborgs stad, Framtiden och övriga byggaktörer att följeforska kring BoStad2021 – en satsning som ska ge 7 000 nya inflyttningsklara bostäder fram till 2021, utöver det ordinarie bostadsbyggandet i Göteborg.

I mars 2019 publicerades både en lång och en kort version av *Följeforskning BoStad2021: Delrapport 3*. Där ingick ett preliminärt avsnitt om bygglov. Föreliggande rapport är en temarapport som fördjupar sig i åsikter kring arbetet med bygglov inom BoStad2021. Den grundar sig på två enkäter och ett seminarium som genomfördes under 2019.

För rapportens innehåll ansvarar forskargruppen från Chalmers:

Jan Bröchner, professor emeritus, Institutionen för teknikens ekonomi och organisation
Joanna Gregorowicz-Kipszak, tekn dr, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Mathias Gustafsson, docent, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Anders Hagson, professor emeritus, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Anders Svensson, projektledare följeforskningsprojektet, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik.

Vi är tacksamma för de synpunkter som lämnats på en tidigare remissversion av rapporten, från företagens projektledare, från bygglovshandläggare, från kommunens projektledare för BoStad2021, från SBK:s implementeringsgrupp och flera andra verksamma inom kommunen.

Göteborg den 29 oktober 2019

Forskargruppen

Innehåll

1 Bakgrund.....	5
2 Metod.....	5
Enkäter	5
Seminarium Chalmers	6
3 Tidsaspekter på bygglov	7
4 Varför det tog så lång tid.....	8
Byggherrarnas obenägenhet att ta risk.....	8
Förutsättningar och rutiner i förändring.....	9
Ofullständiga ansökningar, informationsfrågor.....	10
Handläggarplaneringen	11
Olika tolkningar av detaljplanen	11
5 Vad kan man göra?	11
Projektplaner för delprocesser.....	11
Informella förmöten med handläggare.....	12
Digital bygglovshantering	12
Startmöten för bygglov, överlämningsrutiner	12
Gestaltning	12
6 Enkäten om arbetet med bygglov inom BoStad2021	12
Förarbetet.....	12
Inlämning av ansökan	16
Bygglovsärende och beslut.....	19
Startbesked och byggstart	30

Sammanfattning

Detta är den första temarapporten i ett följeforskningsprojekt kring BoStad2021. Rapporten handlar om arbetet med bygglov inom BoStad2021. En forskargrupp från Chalmers har följt BoStad2021 sedan januari 2016 på uppdrag av Göteborgs stad och Framtiden i samverkan med övriga byggaktörer. Frågeställningarna för följeforskningen är:

- Vilka åtgärder vidtas i Jubileumssatsningen i Göteborg för att korta ledtider för bostadsbyggande?
- Är de framgångsrika utifrån målet att bygga 7 000 bostäder till 2021 utöver den normala produktionen och utifrån involverade aktörers syn på tid, kvalitet, ekonomi och krav på rättssäkerhet?
- Vilka lärdomar kan användas i den ”normala” processen?

Ambitionen i BoStad2021 var att snabba upp bygglovshanteringen väsentligt i förhållande till ordinarie process: ansökan skulle lämnas in fyra veckor före antagande, och bygglovets skulle teoretiskt kunna beviljas cirka tio dagar efter att planen fått laga kraft. Vi konstaterar att dessa ambitioner långt ifrån infriats. Delmålet att ansökningar om bygglov skulle vara inskickade fyra veckor innan detaljplanens godkännande/antagande i BN har inte uppfyllts för 28 av de 29 godkända/antagna planerna. I genomsnitt tog det efter laga kraft 7,7 månader per projekt för ett första bygglov för flerbostadshus, vilket avviker kraftigt från ambitionen som var nio dagar. Inom 26 detaljplaner av alla 30 sökte man bygglov för sammanlagt vad kommunen bedömer i oktober 2019 motsvara cirka 5 800 bostäder, och bygglov hade beviljats inom 24 detaljplaner för 5 035 bostäder.

Denna temarapport fokuserar på hur arbetet med bygglov i BoStad2021 fungerade och hur det uppfattades av de kommunala bygglovshandläggarna och företagens projektledare under 2019. På basis av två webbenkäter, ett seminarium och annan kunskap om satsningen har forskargruppen resonerat om skälen till att arbetet med bygglov inte följde modellen för parallella processer. Vilka har orsakerna varit till sena ansökningar och lovbeslut? Rapporten pekar ut framtida utvecklingsområden och presenterar en del konkreta åtgärder som kan vidtas för att effektivisera bygglovsprocessen i sig och exploateringsprocessen som helhet.

Det empiriska materialet visar att det fanns betydande skillnader i hur arbetsgrupper inom BoStad2021 hanterade bygglovsfrågor under exploateringsprocessens gång. Forskargruppen har identifierat fem faktorer som har resulterat i för sent inlämnade ansökningar och sent beviljade bygglov.

Osäkerhet i fråga om parallella processer och resurser har varit bromsande och lett till att i många fall upplevdes projektrisken inför en tidig lovansökan vara för stora för företagen att ta. Förutsättningar och rutiner har befunnit sig i förändring. Marknadssituationen (konjunkturen, byggkostnader, tillgång och efterfrågan på bostadsrätter, betalningsvilja) är och har varit dynamisk, nya sätt att arbeta (som parallella processer, mobilitetsavtal, nya parkeringstal, arkitekturutskott) utvecklades inom och utanför satsningen, och tidplaneringen har haft brister. Att bygglovshandläggare medverkat i detaljplaneskedet tycks inte ha bidragit till snabbare bygglovsprocesser. Bygglovsansökningar var ofta ofullständiga och krävde tidskrävande kompletteringar, inte minst på grund av bristande information om krav på handlingar och otillräcklig kommunikation. Personalplaneringen har haft problem, särskild på handläggarsidan. Upplägget med parallella processer har varit personberoende och sårbart vid personväxlingar. Vidare har kommunen och företagen inte alltid haft samma uppfattning om hur detaljplanen skulle tolkas.

För att minska risken för förseningar och snabba upp det framtida arbetet med bygglov föreslår forskargruppen att fem typer av åtgärder vidtas. Projektplaner för hela processen och för delprocesser bör upprättas och avtalas om, rimligtvis med sanktioner eller bonus. Krav bör ställas på ett smartare sätt. Informella förmöten med handläggare före formell ansökan om lov bör hållas rutinmässigt. Digital bygglovshantering bör utvecklas med fokus på en välstrukturerad och förvaltningsgemensam plattform, delvis tillgänglig även för exploitörer. Överlämningsrutiner från detaljplanering till handläggning av bygglov bör sättas i fokus, och åtminstone i komplicerade projekt bör startmöten för bygglov övervägas, då med bred representation av olika förvaltningar. De kommunala gestaltningskraven bör tydliggöras, liksom informationen till lovsökande om hur gestaltningsfrågor behandlas. Överhuvudtaget framstår ökad förutsägbarhet, tydlighet och bättre kommunikation som viktiga nyckelord.

1 Bakgrund

En av ambitionerna för BoStad2021 var att flera steg som normalt ligger efter varandra i samhällsbyggnadsprocessen skulle genomföras parallellt och inte i tur och ordning. I samverkan mellan kommunens olika förvaltningar och mellan staden och byggaktörerna utarbetades en modell för parallella processer. Enligt modellen skulle bygglovsfrågor tas upp parallellt med planarbetet. Detta skulle resultera i ansökningar om bygglov redan under planeringsskedet samt dessutom korta handläggningstider.

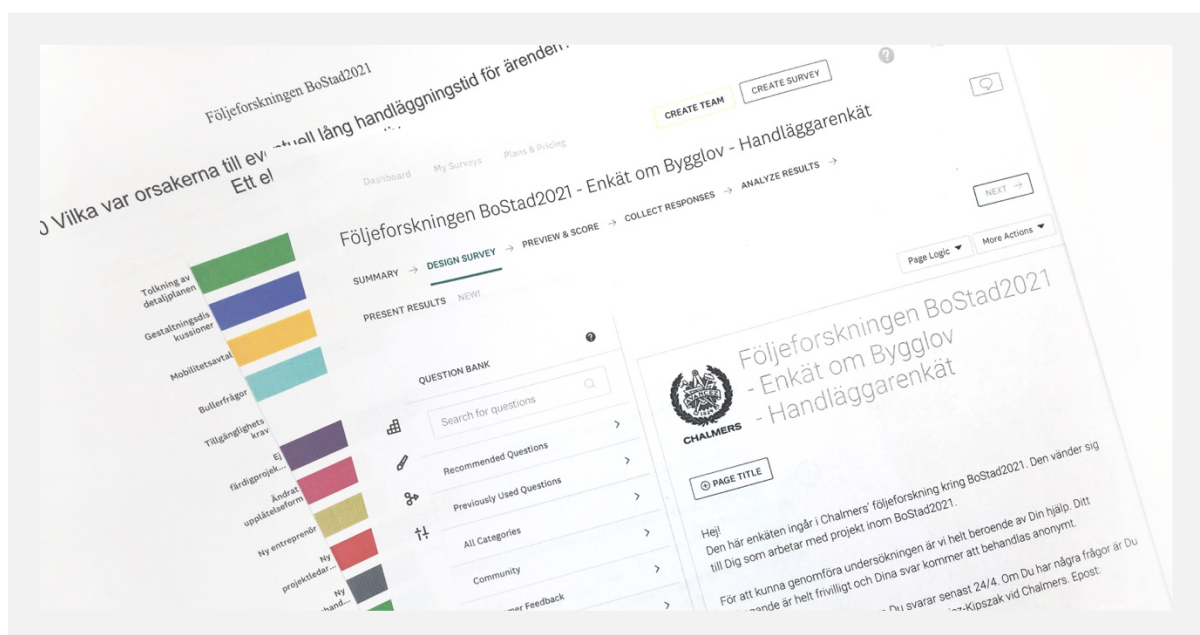
Trots att alla medverkande var överens om den gemensamt framtagna modellen, vara det bara några få som sökte bygglov i tid. I *Följeforskning BoStad2021: Delrapport 3* kan man se att inget av de 24 byggloven för flerbostadshus inom BoStad2021 beviljades enligt modellen. I många fall söktes bygglov sent, och handläggningstiderna blev långa. Av 44 ansökningar om bygglov för flerbostadshus kom en enda in inom fyra veckor före antagande/godkännande av detaljplanen. I snitt blev tiden mellan laga kraft för detaljplan och beviljat bygglov ca 26,5 veckor. Det avvek kraftigt från ambitionen som var nio dagar.

Syftet med denna temarapport är att analysera varför ansökningar och beslut om bygglov försenats i förhållande till de ursprungliga ambitionerna, samt identifiera framtida utvecklingsområden och presentera en del konkreta åtgärder som kan vidtas för att effektivisera bygglovsprocessen i sig och exploateringsprocessen som helhet.

2 Metod

Enkäter

Via mail sände forskargruppen i slutet av april 2019 två webbenkäter: en till företagets projektledare och en till kommunens bygglovshandläggare för planer inom ramen för BoStad2021. Enkäterna låg ute i över två månader. De avsåg att undersöka synen på arbetet med bygglov och hur mycket man arbetade parallellt. Företagsenkäten innehöll 29 frågor, till stor del motsvarande handläggarenkätens 35 frågor. Det ingick en- och flervalsfrågor, skalfrågor och fritextfrågor. De omfattade olika temaområden: information och kommunikation, bygglovshandläggarens medverkan i detaljplaneskedet, handläggarkontinuitet, målsättningen med en tidig ansökan, tidplan, handläggningstid m m.



De två enkäterna

Det var 50 personer som mottog enkäten: företagens 42 projektledare (enligt lista från Fastighetskontorets koordinator för BoStad2021 och kompletterande uppgifter från företagen) och åtta bygglovshandläggare (lista från bygglovkoordinatoren för BoStad2021).

Tre påminnelser skickades ut, samtidigt som den kommunala projektledningen, de kommunala cheferna och företagens chefer informerades om enkäten och ombads att tala med sina medarbetare om vikten av att besvara enkäten. Totalt erhöles svar från 34 personer (svarsfrekvens 68 %, vilket är högt). Alla åtta bygglovshandläggare svarade.

Kommunens bygglovshandläggare

Alla åtta bygglovshandläggare har handlagt bygglovsärenden i minst två projekt, som vanligtast 2–5 projekt (fem av åtta handläggare). Sju av åtta handläggare har parallellt arbetat med andra ärenden i den ordinarie produktionen.

Företagens projektledare

Av 42 projektledare var det 26 som svarade (= svarsfrekvens 62 %). Ytterligare tre personer uppgav som skäl att inte svara att projektet ännu inte nått bygglovsprocessen, att ett annat företag köpt projektet och att projektledaren bytts ut. Nio av svaren avser Framtidenkoncernen. Av alla de 23 företag som ingår i BoStad2021 har 14 deltagit i undersökningen (61 %) inklusive Framtidenkoncernen, som då har räknats som ett företag. Av de 22 privata företagen kom det in svar från 13. Av 26 företagssvar har cirka hälften kommit in från större privata företag, en femtedel från mindre (<25 anställda) privata företag och drygt en tredjedel från olika Framtidenföretag.

Seminarium Chalmers

Enkätresultaten och forskargruppens tankar om skälen till tidsfördröjningar och idéer kring lämpliga åtgärder sammanställdes under augusti 2019 som ett kort rapportutkast. Utkastet tillsammans med inbjudan till ett seminarium skickades ut till alla enkätmottagare. Dessutom inbjöds bygglovschefen, de kommunala projektledarna för BoStad2021 och samtidigt SBK:s implementeringsgrupp.

Den 4 september 2019 hölls seminariet vid Chalmers tekniska högskola. Syftet var att reflektera kring de viktigaste lärdomarna hittills av arbetet med bygglov inom BoStad2021, det utsända rapportutkastets preliminära slutsatser samt att ge en grund för förbättringar och utveckling av processen i det bredare sammanhanget av hela exploateringsprocessen. De två huvudfrågor som ställdes var: Varför tog det så lång tid? och Vad kan man göra? Av 61 inbjudna deltog 12 – fem representerande privata företag och sju Göteborgs stad (varav tre bygglovshandläggare).



Deltagare vid seminariet (2019-09-04)

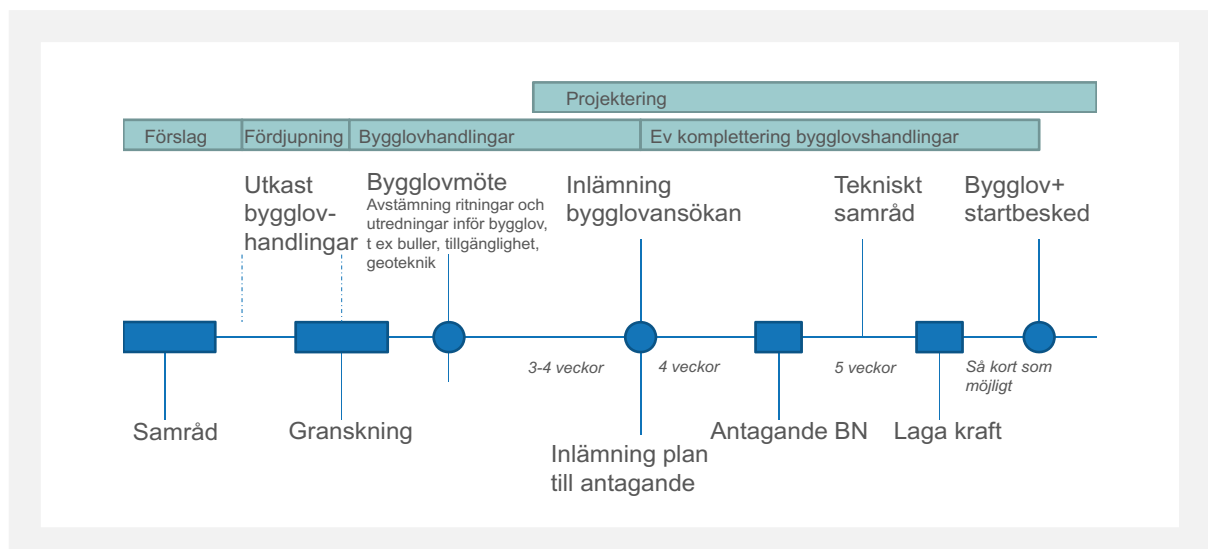
3 Tidsaspekter på bygglov

Regler för den kommunala handläggningen av ärenden om lov återfinns i 9 kap. PBL. Även om förutsättningarna för bygglov ännu inte är uppfyllda, kan man ansöka om lov.

PBL innehåller tidsfrister för handläggningen (9 kap. 27 §), och efter en lagändring¹ som trädde i kraft den 1 januari 2019 en regel (27 a §) som reducerar bygglovsavgiften om tidsfristen för beslut överskrids. Huvudprincipen är att tidsfristen tio veckor gäller handläggningen efter att kommunen har bedömt att ansökan är fullständig, och inom tre veckor efter ansökan ska kommunen förelägga sökanden att avhjälpa eventuella brister i ansökan. Tioveckorsfristen kan förlängas en gång med högst tio veckor.

I BoStad2021 har ursprungstanken varit att bygglovshandlingar skulle projekteras parallellt med detaljplanarbetet och att bygglov skulle beviljas strax efter lagakraftvunnen detaljplan. Byggavdelningen inom SBK hade till att börja med som avsikt att bygglovshandläggare som varit med i planskedet skulle fortsätta med samma ärenden i bygglovskedet. Utkast till bygglovshandlingar skulle tas fram innan detaljplanen skickades ut på granskning. Efter granskningen, men 3–4 veckor innan inlämning av plan för antagande, skulle ett bygglovsmöte hållas där utredningar och ritningar inför bygglovsansökan skulle stämmas av. Målsättningen var att bygglovsansökan skulle lämnas in fyra veckor före antagande/godkännande av planen i byggnadsnämnden, och att bygglov skulle beviljas så kort tid som möjligt efter att detaljplanen fått laga kraft. Enligt kommunens projektkoordinator² skulle det ha varit möjligt att bevilja bygglov 9–10 arbetsdagar efter dagen då detaljplanen får laga kraft, enligt följande schema:

- Dag 0: Detaljplanen får laga kraft
- Dag 1: Lantmäteriförrättningen får laga kraft, men då ska hela förrättningen vara klar innan planen fått laga kraft
- Dag 2: Registrerade handlingar syns i stadens system
- Dag 2: Nybyggnadskarta (NBK) kan beställas. Normal handläggningstid för att få NBK är ca en vecka, berörda instanser, bl.a. Kretslopp o Vatten ska godkänna
- Dag 9: Bygglov, som är förberett, kan ges.



Processteg och tider i anslutning till hanteringen av bygglov.

Källa: Inzoomning bygglov.pdf 2016-04-13

¹ Se prop. 2017/18:210 och Boverkets rapport (2017:4) Utvärdering av tidsfrister och förslag till sanktioner.

² Se Följeforskning BoStad2021: Delrapport 3, sid. 33.

4 Varför det tog så lång tid

För att förstå varför arbetet med bygglov inom BoStad2021 inte följde modellen för parallella processer, har forskargruppen alltså samlat och analyserat uppfattningar hos kommunens bygglovshandläggare och företagens projektledare om arbetet med bygglov. Varför avvek tiderna för inlämning av ansökan och lovbeslut – samt mellan laga kraft för detaljplanen och beviljat bygglov – kraftigt från ambitionen med parallella processer?

Våra sammanfattande reflektioner är gjorda utifrån enkätsvaren, seminariediskussionen i september 2019 och mot bakgrund av tidigare insamlat material. Sannolikt är sent inlämnade ansökningar och sent beviljade bygglov resultatet av flera samverkande faktorer: att företagen har bromsats av olika osäkra förhållanden, att förutsättningar och rutiner har utvecklats och förändrats, att informationsutbytet mellan företag och kommun – liksom inom kommunen – har haft svagheter, att byggavdelningens personalplanering kommit ur fas samt att det uppstått meningsskiljaktigheter kring tolkningar av detaljplanen. De fem faktorerna går delvis in i varandra och bildar ett komplicerat mönster.



Projektledaren för följeforskningen presenterar rapportens preliminära resultat (2019-09-04)

Byggherrarnas obenägenhet att ta risk

Enkäten visar att över 80 % av projektledarna har haft kunskap om målet ”lovansökan fyra veckor innan detaljplanen godkänns eller antas av byggnadsnämnden”. Av projektledarna har 62 % framfört att de har fått någon uppmaning eller påminnelse från staden om att söka bygglov. Flera företag kunde emellertid inte, eller ville inte, lämna in en ansökan om bygglov så tidigt som modellen för parallella processer innebär. Underlaget för detaljprojektering eller upphandling av entreprenör var osäkert när detaljplanen ännu inte fått laga kraft. Detta kunde leda till omtag och kostsamma ändringar i bygglovshandlingar, felaktiga eller onödiga upphandlingar ifall kommunen eller företaget skulle ville göra omtag i frågor som redan behandlats under detaljplanearbetet.

Omprojektering rapporteras av projektledarna som en huvudorsak till avsteg från fyraveckorsmålet, samtidigt som handläggarna placerade orsaken bland topp tre. Komplexa projektförutsättningar, otydliga övergångar mellan olika processer, bristande tillgång till erfarna bygglovshandläggare, avsaknad av nybyggnadskartor, bristande synkning med projektering av allmän plats eller resursbrist är exempel på faktorer som kunde skapa osäkerhet bland företagen. I många fall verkar projektriskerna inför en tidig lovansökan ha varit för stora för företagen att ta.

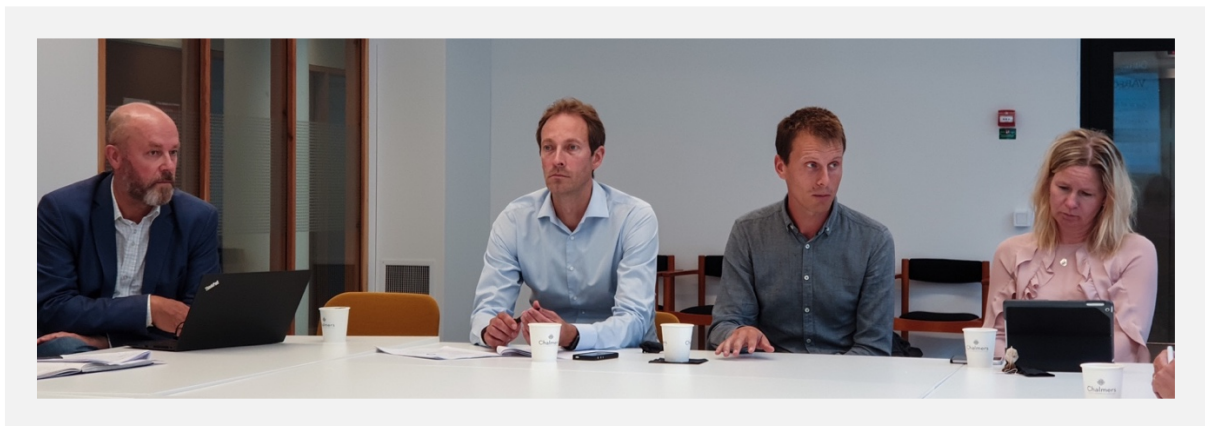
Förutsättningar och rutiner i förändring

Varje projekt är unikt och har olika förutsättningar som kan ändras under den långa planeringsfasen och projektets gång. Tidpunkten för bygglovsansökan kan påverkas av konjunkturen, och i dagsläget upplevs marknaden för nyproducerade bostäder vara i förändring. Förutsättningarna för projektens finansiering förändras. Bygglovshandläggare vittnar om att en del projektledare av ekonomiska skäl, inte minst med tanke på finansieringsmöjligheter har valt att söka bygglov etappvis, dvs för delar av sina projekt. Projektledarna själva påpekar att det knappast går att sälja alla bostäder samtidigt i projekt med flera hundra bostadsrätter. Svagare efterfrågan på bostadsrätter nämns som en faktor som påverkar tiden för bygglovsansökan. Att ett nytt företag tar över projektet eller att en ny projektledare utses har i några fall påverkat tiden för lovansökan. Bedömningar av marknadsläget, ibland för både produktionsresurser och efterfrågan på bostadsrätter, har kunnat försena den tidiga projekteringen som skulle göras parallellt med detaljplaneringen. För ett par företag blev det svårt att tidigt (innan detaljplanen fått laga kraft) knyta till sig entreprenörer som behövdes under projekteringsfasen. Detta gäller särskilt totalentreprenader.

Nya sätt att hantera vissa frågor som utvecklades inom BoStad2021 verkar också bidragit till längre tider. Att ett internt arkitekturutskott³ under tiden har tillkommit och har möjlighet att uttala sig i gestaltungsfrågor tycks i vissa fall ha förlängt processen. Företagens representanter nämnde under seminariet att hanteringen av gestaltning inte identifierades tidigt som en process i sig, inte heller som en del av parallella processer, och att den kommunicerades sent och på ett otydligt sätt.

Enkäten visar att mobilitetsavtalen, som i och för sig har utgjort en förutsättning för att genomföra planprocessen, utpekas av hälften av bygglovshandläggarna och en del byggherrar som en av orsakerna till att ärenden har kunnat ta lång tid att handlägga. Det samtidiga införande av nya kommunala riktlinjer för mobilitet och parkering resulterade sannolikt i oklarheter om vad som gällde och om vilka utredningar som skulle lämnas in.

Själva modellen för arbetet med bygglov inom BoStad2021 har också varit ny, och brister på kunskap och tydlighet kan tänkas ha ökat tidsåtgången för bygglovsärenden. Seminariediskussionen gav en bild att syftet med tidig medverkan av bygglovshandläggare i detaljplaneskedet varit otydligt eller otillräckligt kommunicerat. Bland de olika tankar som kom fram kan nämnas att värdet av tidig handläggarmedverkan kunde kopplas till betydelsen för kvalitetsgranskning för att säkra genomförbarhet och minskad risk för planstridiga bygglov, rådgivning, snabbare process och överhuvudtaget parallell handläggning. Nu visar enkätresultatet att de flesta bygglovshandläggarna (5 av 8) inte har haft kunskap om fyraveckorsmålet, och att de flesta (6 av 8) framfört att de inte har uppmuntrat sökande att söka bygglov tidigt.



Diskussionsinlägg vid seminariet (2019-09-04)

³ Arkitekturutskottet är ett utskott från stadsbyggnadsledningen där stadsarkitekten sitter ordförande. Ytterligare fem medlemmar utgörs av arkitekter, representerar kulturmiljökompetens m m. Utskottet tar ställning i plan- och bygglovsfrågor samt i fråga om planbesked, och har kontakt med exploatörer och likställda i tidiga skeden. Frågor lyfts till utskottet av handläggare, men utskottet kan även kalla ärenden.

Att bygglovshandläggare har medverkat i detaljplaneskedet tycks hittills inte ha bidragit till att ansökningar kommit in snabbare, att lovhandläggningen gått snabbare eller överlag ha skapat enighet mellan sökande och kommunen om hur en plan ska tolkas. På seminariet kommenterade en av handläggarna att ett av skälen kan vara att bygglovshandlingar i en del projekt inte utvecklades parallellt och inte levererades tillräcklig tidigt. Detta resulterade i att bygglovshandläggare inte har kunnat granska projektet mot den detaljplan som samtidigt har varit under framtagande. I de fall där handlingar saknades upplevde bygglovshandläggare att det inte fanns förutsättningar för dialog, inte minst om relationen mellan detaljplanen och projektet. En del av de inlämnade ansökningarna har inte varit fullständiga men skickades in för att påbörja ärenden. En del har inte varit planenliga. Man kom att sakna ett forum för själva överlämnandet av handlingar från plan till bygglov.

Samtidigt som bygglovshandläggare betonade betydelsen av tidiga möten och muntlig kommunikation med både planhandläggare och företagens projektledare, vittnade ett par företag om att det hade varit svårt att boka in personliga möten inför ansökan om bygglov. Vidare har en bygglovshandläggare bedömt att jämfört med den ordinarie produktionen har ovanligt många synpunkter kommit in i BoStad2021-ärenden från remissinstanser som skulle vara med i processen tidigt.

Enligt kommunen kunde förkortningen av tiden mellan plangranskning och antagande till mellan 1,5 och 5,5 månader (se vår Delrapport 2, sid. 18) ha varit ofördelaktig för företagens projektering, dvs att företagen inte hade tillräckligt med tid för att förbereda handlingar. Detta kan tänkas gälla speciellt för de företag och projekt som fick en markanvisning och där projektet inte hade en längre förhistoria. Ett flertal företag svarade i enkäten att en färdig gestaltning som är fullt förankrad kan vara ett sätt att snabbare få bygglov. En bygglovshandläggare påpekade å andra sidan att delvis färdiga projekt kunde ha negativ påverkan på kommunikationsklimatet.

Osäkerhet som bottnade i en överklagad detaljplan eller otydligheter kring tidpunkt för tillträde till mark togs upp på seminariet som en faktor som påverkade företagens arbetstempo. Brist på förutsägbarhet och avsaknad av en fullständig och projektspecifik tidplan för alla parallella processer inklusive eventuella överklaganden har bidragit till sena ansökningar. Tidplaner saknades också för själva bygglovsprocessen och dess delar. Det fanns av allt att döma inga milstolpar eller kontrollstationer. Enkäten visar att endast hos en handläggare har det förekommit tidplaner för bygglovsärenden samt att endast två av alla projektledare (n=26) uppger att de har fått en tidplan från staden för sina bygglovsärenden. Med andra ord är det 92 % av projektledarna som inte har fått en tidplan, alternativt saknat kunskap om en tidplan levererades eller inte.

Ett annat fenomen som bör noteras är att vid etappvis utbyggnad, där flera olika bygglov skulle sökas enligt en projektspecifik utbyggnadsordning, kan bygglovsansökan för just flerbostadshus komma in senare än lovansökningar för andra ändamål. Ett företag påpekade att vissa lov kan utgöra förutsättningar för andra lov, dvs ett lovbeslut som inväntas för till exempel parkeringshus ligger till grund för fortsatt projektering och ny lovansökan.

Ofullständiga ansökningar, informationsfrågor

En bygglovsansökan som inte anses vara komplett kan förlänga bygglovsprocessen. Enkätsvaren visar att de flesta handläggarna och projektledarna upplevde upprättandet av en komplett ansökan om bygglov inom BoStad2021 som relativt svårt. En klar majoritet av bygglovshandläggarna vittnade om att inlämnade ansökningar måste kompletteras med ytterligare handlingar tämligen eller mycket ofta. Av projektledarna uppgav 72 % att de var tvungna att komplettera sin ansökan. Något som ofta nämndes i båda grupper är bristande tydlighet kring kommunens krav på handlingar. Projektledare uppgav att de kunde sakna fasspecifika (för bygglov eller tekniskt samråd) och projektspecifika krav i tidiga skeden. I handläggargruppen påpekades att krav på handlingar för bygglov kunde ha varit mer pedagogiska och tydliga, så att även skillnaden mellan plan- och bygglovskedet bättre framgick. Under seminariet lyfte handläggarna även fram skillnaden mellan en helhet och en etapp.

Vidare upplevde projektledarna att det saknades kontinuitet i informationen om vad som gällde, och att den allmänna informationen om vad som Göteborgs stad kräver av en bygglovsansökan bara delvis

stämde med det som under själva bygglovsprocessen krävdes av de kommunala bygglovshandläggarna. Betydelsen av effektiv kommunikation togs också upp av företagens projektledare – både information till sökande och i staden internt, inom och mellan olika förvaltningar. Något som företagen också lyfte fram i sina svar var varierande kompetens och arbetsbelastning hos handläggare samt deras olika subjektiva prioriteringar. I modellen för BoStad2021 var det planhandläggarens roll att bedöma när bygglovshandläggare ska kopplas in. Det har resulterat i olika upplägg i arbetet med bygglov för de olika BoStad2021-projekten.

Projektledarnas uppfattning är att de behandlades på olika sätt rent kommunikationsmässigt. Att man har arbetat och kommunicerat på olika sätt kan vara en orsak till att svaren på vissa enkätfrågor spretade åt olika håll i båda grupperna. I samband med att de första lovansökningarna inom BoStad2021 skickades in gjorde en av bygglovshandläggarna en grov sammanställning av handlingar som ska ingå i en ansökan. Listan har inte funnits tillgänglig på stadsbyggnadskontorets hemsida utan skickats till vissa byggherrar när de efterfrågat den.

Handläggjarplaneringen

Till att börja med utgick resurs- och kapacitetsplaneringen från principen att personal hos företag och byggavdelningen skulle engageras i bygglovsfrågor parallellt med planarbetet. Det skulle minska antalet ändringar under processens gång samt antalet synpunkter från remissinstanser. I några fall sökte projektledarna bygglov etappvis, något som modellen inte förutsatt, vilket kom att påverka antalet bygglovsärenden. Projektledarna själva utpekade även personalbyte och ny projektledare hos sökande som en av de fyra huvudorsakerna till att företagen inte sökte bygglov enligt fyraveckorsmålet.

Resursplaneringen inom byggavdelningen gjordes utifrån modellen. Många detaljplaner blev godkända eller antagna i BN senare än det ursprungligen var tänkt, och dessutom var det många av företagens lovansökningar som inte uppnådde fyraveckorsmålet. Det har resulterat i att lovärenden har kommit i ojämn takt och inte enligt tidplanen. Handläggare som i de flesta fall har parallellt arbetat med den ordinarie produktionen hann redan under väntetiden bindas upp till andra projekt. Personresurser uppges ursprungligen ha funnits avsatta inom byggavdelningen, men företagen kom i de flesta fall inte in med ansökningar vid den förväntade tiden. Optimistisk resursallokering kan därför ses som en fördröjande faktor.

Olika tolkningar av detaljplanen

Bygglovshandläggare vittnar om att en anledning till långa handläggningstider inom BoStad2021 är att kommunen och företagen inte har samma uppfattning om hur detaljplaner ska tolkas. Även ett par företag har pekat på denna problematik.

5 Vad kan man göra?

Det finns som vi ser det fem typer av åtgärder som kan vidtas för att snabba upp arbetet med bygglov i den ordinarie processen:

Projektplaner för delprocesser

I syfte att möjliggöra en snabb process efter att detaljplanen fått laga kraft är det rimligt att det sluts ett tidigt samverkansavtal mellan kommun och exploatör för att sätta en tidplan för hela processen. En sådan tidplan bör innehålla tider för olika delprocesser från start av detaljplanering till inflyttning. Till exempel kan man avtala om att bygglovsansökan ska lämnas in senast en månad efter att detaljplanen har fått laga kraft.

Möjligheterna att påverka tidsåtgången i ett givet projekt växlar mellan kommun och exploatör beroende på vilken delprocess som är aktuell. För delprocesser där det är uppenbart att det är exploatören som har

störst möjlighet att påverka tidsåtgången bör kommunen överväga avtal med sanktioner eller bonus knutet till tidsutfallet. De nya reglerna om reducerad bygglovsavgift är exempel på hur även kommunens tidhållning kan vara föremål för incitament.

Informella förmöten med handläggare

Sökande bör alltid kunna ta initiativ till förhandskontakter med handläggare för att få projektspecifika råd vid ett förmöte innan en formell lovsökan lämnas in. Om kommunen tidigt i processen tydliggör informationen till lovsökande om vad som krävs av bygglovsansökningar borde behovet av successiva kompletteringar kunna minskas. Olika projekt har olika förutsättningar, och en fördjupad genomgång av vilka handlingar som behövs och kraven på de enskilda handlingarna kan sedan gås igenom vid ett förmöte med bygglovshandläggare.

Digital bygglovshantering

Genom en förvaltningsgemensam digital plattform skulle det vara möjligt att effektivisera remisshanteringen i bygglovsärenden. Data som ingår bör även till viss del kunna vara tillgängliga för exploatören. En välstrukturerad portal som ordnar upp inflödet av handlingar och samtidigt lämnar tips om vad som krävs av sökande bör underlätta för både lovsökande och bygglovshandläggare.

Startmöten för bygglov, överlämningsrutiner

Ätminstone i komplicerade projekt kan det vara lämpligt att hålla ett startmöte för själva bygglovsprocessen, där företrädare från de berörda kommunala förvaltningarna och räddningstjänsten medverkar så att den fortsatta remisshanteringen påskyndas. Detta lovstartmöte skulle utgöra en nyttig motsvarighet till startmöte för detaljplaneringen, vilket har visat sig bidra till ett brett engagemang.

Ett lovstartmöte kan ses som exempel på en överlämningsrutin, från detaljplaneringen till handläggningen av bygglov. Bygglovshandläggare bör rutinemässigt medverka med råd under detaljplaneskedet, och det är önskvärt att det är samma handläggare som sedan handlägger bygglovsärendet. Det finns flera anledningar att utveckla överlämningsrutiner för att minimera kunskapsförluster när det blir nödvändigt att byta kommunal handläggare – eller projektledare hos en exploatör. Betydelsen av personkontinuitet i ärenden och projekt får i och för sig inte underskattas. Detta gäller även de olika kommunala remissinstanserna i lovärenden.

Gestaltning

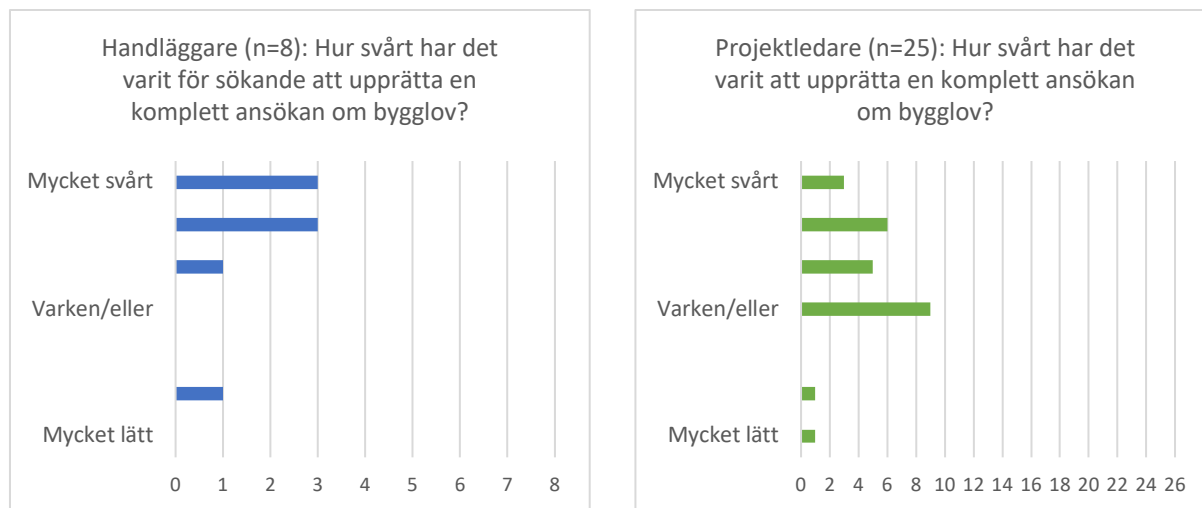
Det är viktigt att projektering baseras på tydlig information om kommunens gestaltningskrav. För att undvika att exploatörer uppfattar att projektutformningen påverkas av enskilda handläggares subjektiva och svärförutsedda uppfattningar, bör även transparenta interna rutiner utvecklas som visar när, hur och av vem som gestaltningsfrågor behandlas.

6 Enkäten om arbetet med bygglov inom BoStad2021

Enkätresultaten presenteras här i en tidsföljd: förarbetet, inlämning av ansökan, bygglovsärende och beslut, startbesked och byggstart.

Förförarbetet

En komplett bygglovsansökan är rimligtvis en förutsättning för ett snabbt beslut om bygglov. Givet ambitionen att arbeta parallellt med att ta fram bygglovshandlingar redan under planprocessen i BoStad2021 och med tidig samverkan av bygglovshandläggare med projektledarna, tillfrågades respondenterna hur svårt det hade varit att upprätta en komplett ansökan om bygglov. Enkätsvaren visar att de flesta handläggare och projektledare upplevde upprättandet av en komplett ansökan om bygglov inom BoStad2021 som relativt svårt. På en skala från 1 (mycket lätt) till 7 (mycket svårt) var medelvärdet 4,00 i handläggargruppen (n=8) och 3,36 i företagsgruppen (n=25) – se figur 1.



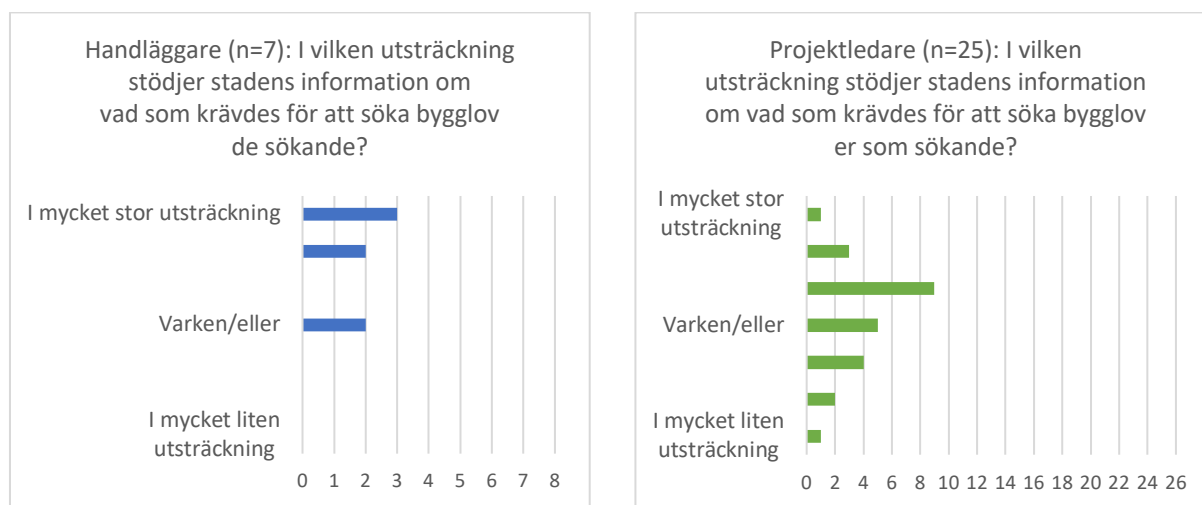
Figur 1. Hur svårt var det att upprätta en komplett ansökan om bygglov för flerbostadshus?

Det är vanligt att kommuner bistår sökande med detaljerad information om hur man söker bygglov, vad en ansökan måste innehålla och vilka handlingar som krävs. Respondenterna från alla företag som ingår i BoStad2021 ombads att ange om de hade tagit del av stadens information om vad som krävdes för att söka bygglov. Alla projektledare utom en (n=25) gav uttryck för att så hade skett – se figur 2.



Figur 2. Har företagen tagit del av stadens information om vad som krävdes för att söka bygglov?

På frågan i vilken utsträckning som stadens information om vad som krävdes för att söka bygglov stödjer sökande var medelvärde 5,43 i handläggargruppen (n=7) och 4,24 i projektledargruppen (n=25) på en skala från 1 (i mycket liten utsträckning) till 7 (i mycket stor utsträckning) – se figur 3. Det kan konstateras, om än med viss spridning i svaren, att stadens information stödjer sökande i relativt stor utsträckning.



Figur 3. I vilken utsträckning stödjer stadens information om krav för att söka bygglov sökande?

I syfte att få en bättre bild av hur stadens information om vad som krävs för att söka bygglov skulle kunna utvecklas för att underlätta ansökningsprocessen ombads respondenterna i båda grupperna att föreslå förbättringar. I tabell 1 presenteras handläggarnas (n=4) och projektledarnas (n=18) idéer till hur den kommunala informationen kan utvecklas. Något som oftast nämns av båda grupperna är bättre tydlighet kring krav på handlingar. Mer bygglov/byggsamrådfassspecifika och projektspecifika krav i tidiga skeden efterfrågades. I handläggargruppen påpekades att krav på handlingar för bygglov kan tydliggöras så att även skillnaden mellan plan- och bygglovskedet framgår. I projektledargruppen framhålls särskilt önskemål om mer projektspecifik information, då den allmänna informationen som gäller för alla projekt endast delvis överensstämmer med det som krävs av handläggare. Något som företagets projektledare också lyfte fram i sina svar var vikten av likabehandlingsprincipen när det gäller tillgång till information och handläggare (inom själva BoStad2021 och i relation till den ordinarie produktionen), en fråga som respondenterna kopplade till varierande kompetens och arbetsbelastning hos handläggare samt deras olika subjektiva prioriteringar.

Tabell 1. Idéer kring utveckling av stadens information om vad som krävs för att söka bygglov

HANDLÄGGARSVAR (n=4)

- Bli tydligare med vilka handlingar som tillhör planförandet och vilka handlingar som tillhör bygglovet som exempelvis [att] parkeringsutredning som är en del av detaljplanen skiljer sig från parkeringsutredning i bygglovsskedet.
- Jag var själv med och informerade samtliga byggherrar om krav på handlingar för bygglov, både muntligt och skriftligt. Jag tycker att staden gjort allt som kan förväntas i detta.
- Bättre samarbete i tidigare skede.

PROJEKTLEDARSVAR (n=18)

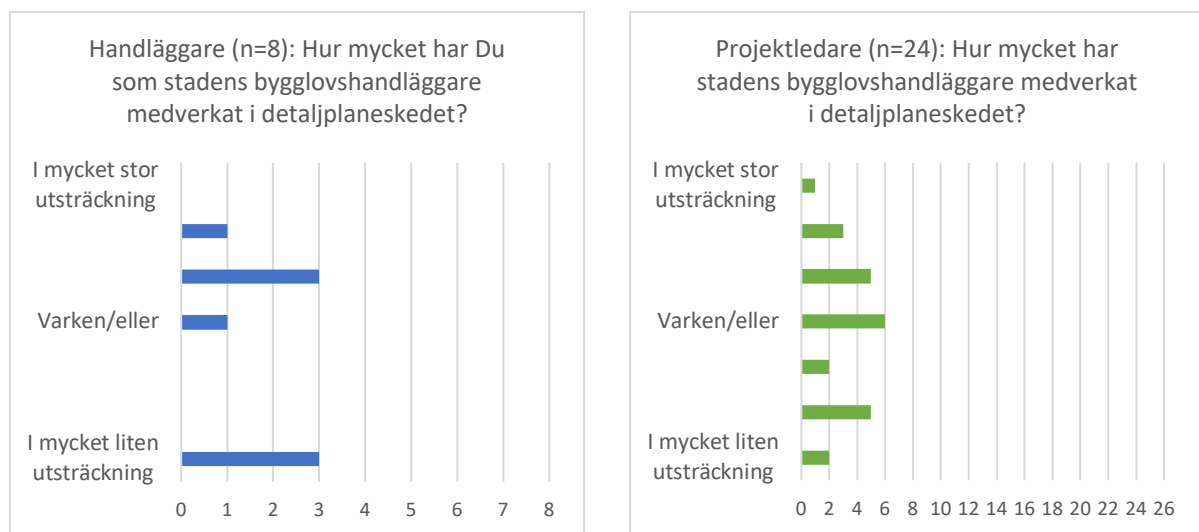
- Bli tydligare på vad de olika remissinstanserna ställer för krav. Min uppfattning är att olika frågor är olika viktiga beroende på vilken handläggare man får. T.ex. dagsljus.
- Betona att samtligt material för byggsamråd även krävs vid bygglov.
- Det har funkar bra inom BoStad2021. Dock har det varit olika beroende på hur engagerad och belastad bygglovshandläggaren är. När vi får en bra direkt dialog med bygglovshandläggaren så går allt mycket smidigare.
- Bygglövsbedömningarna av bygglovsansvariga är gällande vissa delar kopplade till subjektiva bedömningar.
- Förtydliga om de vill ha samrådspunkter inför ett godkänt bygglov eller ej.
- Informera om att bygglovsenheten känner sig självständig gentemot BoStad2021-processen i övrigt och inte kommer att agera annorlunda än i vanliga projekt.
- Genom att internt på sitt kontor leda, fördela och utbilda egen personal så att informationen internt och externt hanteras kongruent. I vårt fall var det diskrepans mellan vad som sades i detaljplaneskedet och hanteringen som den blev i bygglovsskedet.
- Den skulle kunna vara rätt, dvs att de anger de handlingar de vill ha in istället för att bara ange en

del av handlingarna. Det känns som att det är upplagt för att de ska ha möjligheten att avvakta 8½ vecka efter ansökan med att begära in kompletteringar bara för att slippa ta beslut. Jag vill även förtydliga informationen [...]: bygglovshandläggare var med vid några tillfällen under planskedet, på så sätt medverkade han i "stor utsträckning". Å andra sidan var ingen information efter samrådet längre giltig efter granskningsskedet, och de vägrade ta möte innan vi lämnade in bygglov för att säkerställa att vi hade en så rätt ansökan som möjligt. Så relevansen för medverkan var i princip lika med noll.

- Specifikt se vad som krävs för just detta området, nu kom kraven efter svar från remissinstanserna.
- Tillhandahålla stadens riktlinjer och bedömningar, sådant som inte framgår i dokumenterad form.
- Den informationen som ges synkar delvis med det som handläggarna kräver in, alltså är det ibland svårt att lämna kompletta ansökningar.
- Inget fel på informationen, mer fel relaterat till genomförande, där synpunkter som inte finns stöd för i detaljplanen framförs som krav.
- Tydligare utveckla vad som krävs för bygglov, då det i slutändan alltid är olika, beroende på vilken handläggare man får.
- Det landar ändå en hel del i enskild handläggares tyckande. Kolla ansökan om extra lägenheter på <projektnamn>. Krav på komplettering. 2 av 3 saker var solklart tyckande (linjering fönsterdörr och utsikt för att följa årstider). Det tredje kravet var också tyckande som skiljer sig mellan handläggare (placering duschmunstycke).
- I vårt fall behövde vi göra om utredningar för ex. buller som gjorts i planskedet då vi nu sökte bygglov bara för ett av husen inom planen. Detta kan tydliggöras i infon.
- Snabba processer kräver att man kommer till bords med handläggarna, något som inte fungerat/prioriterats pga deras höga arbetsbelastning, vad jag förstått.

- Det vi hade problem med i bygglovsskedet var att fastighetsbildningen drog ut på tiden, varför vi inte fick nybyggnadskartan i tid. Efter en dialog med SBK kunde man senare godkänna användandet av en preliminär NBK (6 månader senare)
- Vara tydligare med vad som behöver skickas in samt att info gäller för alla projekt. Idag har det [varit] godtyckligt beroende på vilken handläggare vi får.

Eftersom ursprungstanken i BoStad2021 har varit att bygglovshandlingar skulle projekteras parallellt med detaljplanen och att bygglovshandläggare skulle vara med i detaljplaneskedet, ställde vi en del frågor om det tidiga engagemanget av bygglovshandläggare. Svaren på frågan om hur mycket stadens bygglovshandläggare har medverkat i detaljplaneskedet var förhållandevis spridda i båda grupperna – se figur 4. Medelvärde var 3,50 i handläggargruppen (n=8) och 3,79 i projektledargruppen (n=24) på en skala från 1 (i mycket liten utsträckning) till 7 (i mycket stor utsträckning). I företagsgruppen var svaren jämnt fördelade över skalan jämfört med handläggargruppen. Resultatet visar att engagemanget skiljer sig mycket mellan olika handläggare och olika projekt. En projektledare påpekade dock att det finns exempel där medverkandet, trots att det hade stor utsträckning, inte var konstruktivt, då det inte fanns kontinuitet i informationen om vad som gällde.



Figur 4. Hur mycket har stadens bygglovshandläggare medverkat i detaljplaneskedet?

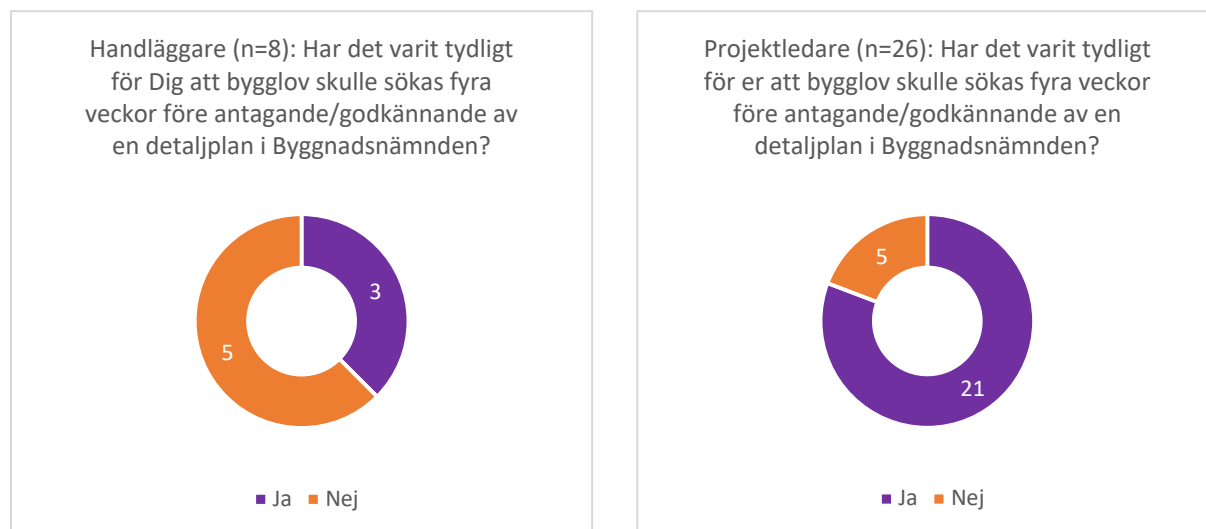
En annan ambition med BoStad2021 har varit att bygglovshandläggare som varit med i detaljplanskedet skulle fortsätta med samma ärenden i bygglovsskedet. Kopplat till idéer om medverkan och kontinuitet skulle handläggarna även svara på frågan om i vilken utsträckning de hade arbetat med samma projekt i både plan- och bygglovsskedet. Figur 5 visar att ca 40 % av handläggarna bedömde att de hade arbetat på detta vis i mycket liten utsträckning. Medelvärde var 3,50 (n=8).



Figur 5. Har handläggare arbetat med samma projekt i både plan- och bygglovsskedet?

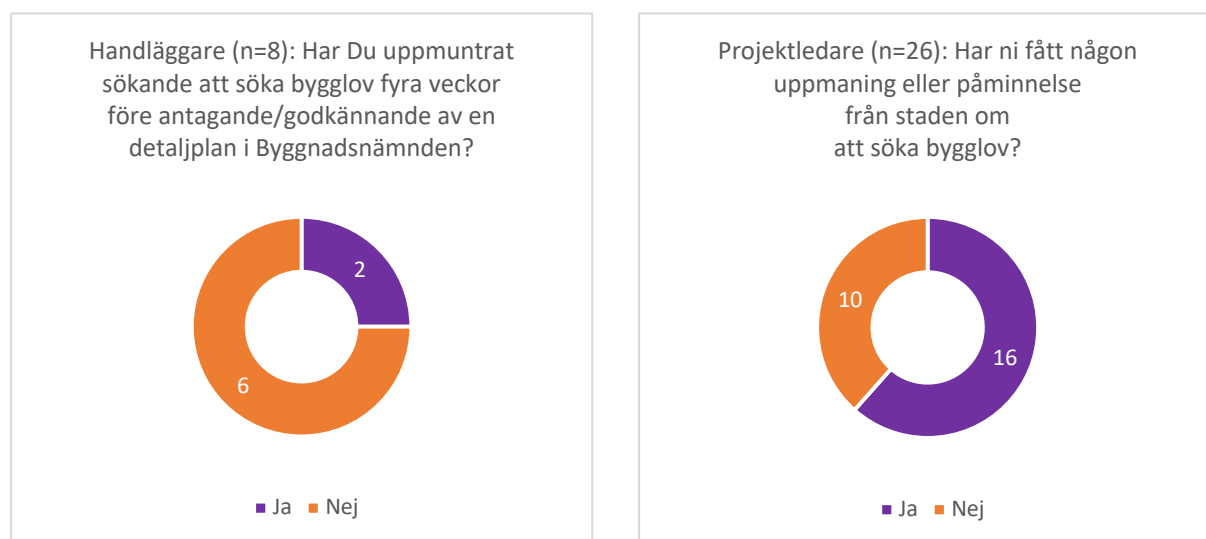
Inlämning av ansökan

I BoStad2021 har målsättningen varit att bygglovsansökan skulle lämnas in fyra veckor före antagande/godkännande av detaljplanen i nämnden. Har det varit tydligt för respondenterna att bygglov skulle sökas fyra veckor före antagande/godkännande av detaljplanen i byggnadsnämnden? Här visar svaren att målet har varit tydligt för projektledarna (n=26) men inte för handläggarna (n=8) – se figur 6. De flesta handläggare som deltog i enkäten har inte haft kunskap om målet (fem av åtta). I företagsgruppen har målsättningen varit mer tydlig men ändå inte nått fram till 19 % av projektledarna.



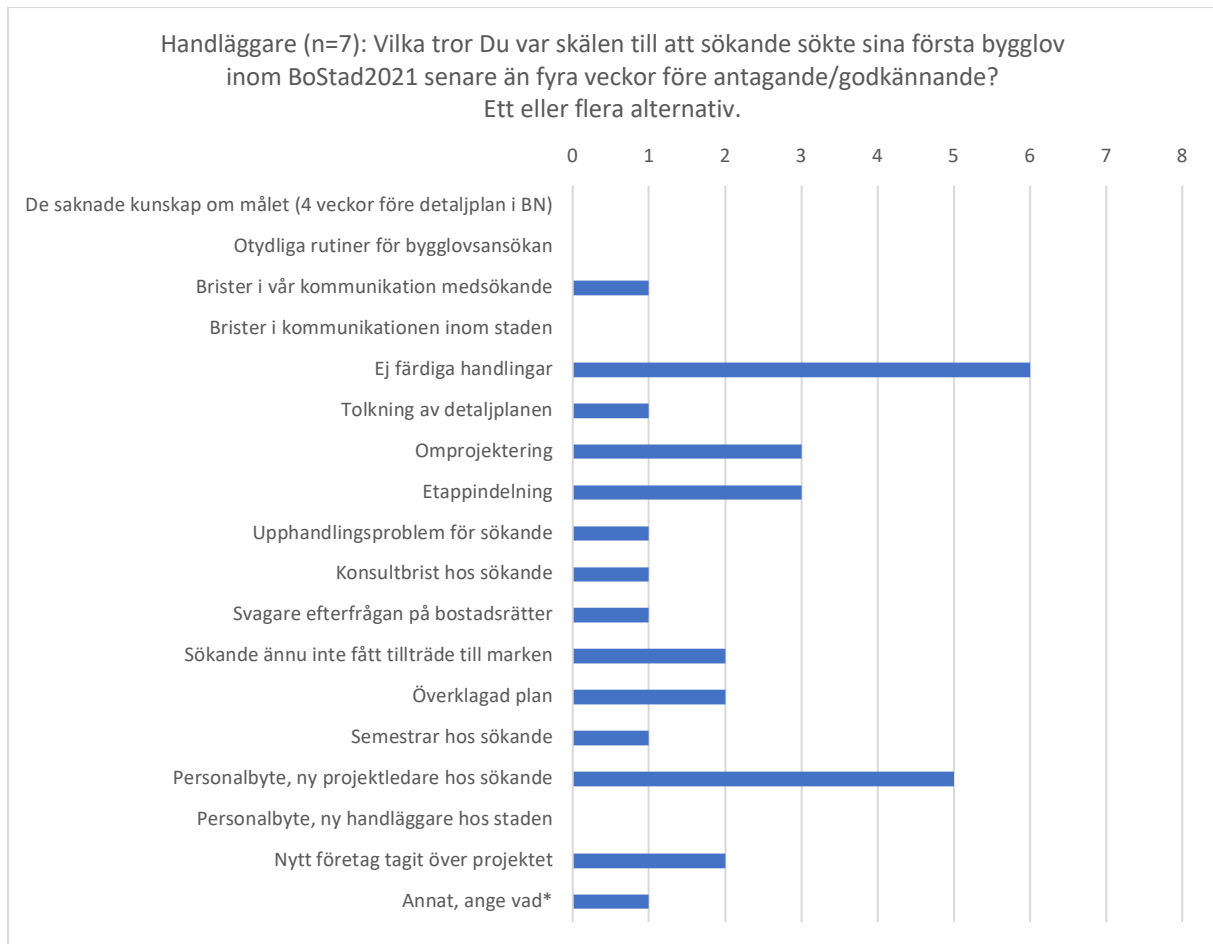
Figur 6. Har det varit tydligt att bygglov skulle sökas fyra veckor före antagande/godkännande av en detaljplan i BN?

På frågan om man har uppmuntrat sökande att söka bygglov fyra veckor före antagande/godkännande av en detaljplan i byggnadsnämnden svarade två handläggare att så var fallet, medan sex angav att de inte gjort så. Däremot har 62 % projektledarna framfört att de har fått någon uppmaning eller påminnelse från staden om att söka bygglov. Se figur 7.



Figur 7. Uppmaning eller påminnelser från staden om att söka bygglov

Givet ambitionen att företag skulle ansöka om lov senast fyra veckor före antagande/godkännande av detaljplanen i byggnadsnämnden – och resultatet att i endast en detaljplan uppnåddes fyra veckorsmålet (dec 2018), tillfrågades handläggarna vilka de tror var skälen till att sökande sökte sina första bygglov inom BoStad2021 senare än fyra veckor före antagande/godkännande. Här gavs man möjlighet att markera ett eller flera alternativ samt möjlighet till frisvar. Sju bygglovshandläggare svarade och angav att det framförallt var ej färdiga handlingar, personalbyte och ny projektledare hos sökande som resulterade i sent inlämnade ansökningar – se figur 8.

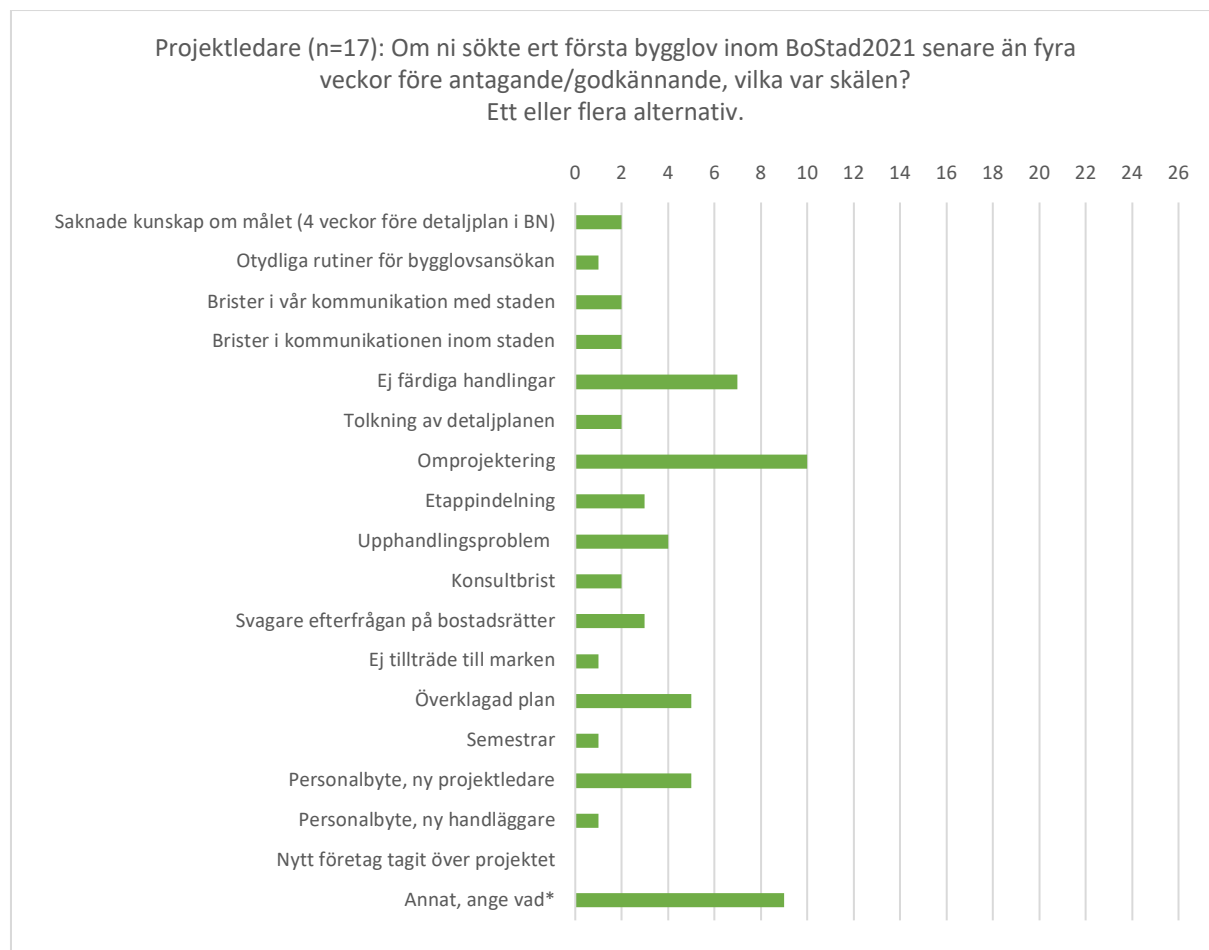


HANDLÄGGARSVAR (n=1)

- I ett av projekten sökte de i tid, i ett annat var jag aldrig med i planarbetet. Det var en annan handläggare som slutade.

Figur 8. Skälen till att sökande sökte sina första bygglov inom BoStad2021 senare än fyra veckor före antagande/godkännande enligt handläggare

Projektledarna tillfrågades om vilka de trodde var skälen till att de sökte sina första bygglov inom BoStad2021 senare än fyra veckor före antagande/godkännande (om så var fallet). Här svarade 17 projektledare. På samma sätt som i handläggargruppen fick projektledarna möjlighet att markera ett eller flera alternativ samt formulera frisvar. Man angav framförallt omprojektering och ej färdiga handlingar som orsaker till förseningar – se figur 9.



PROJEKTLEDARSVAR (n=9)

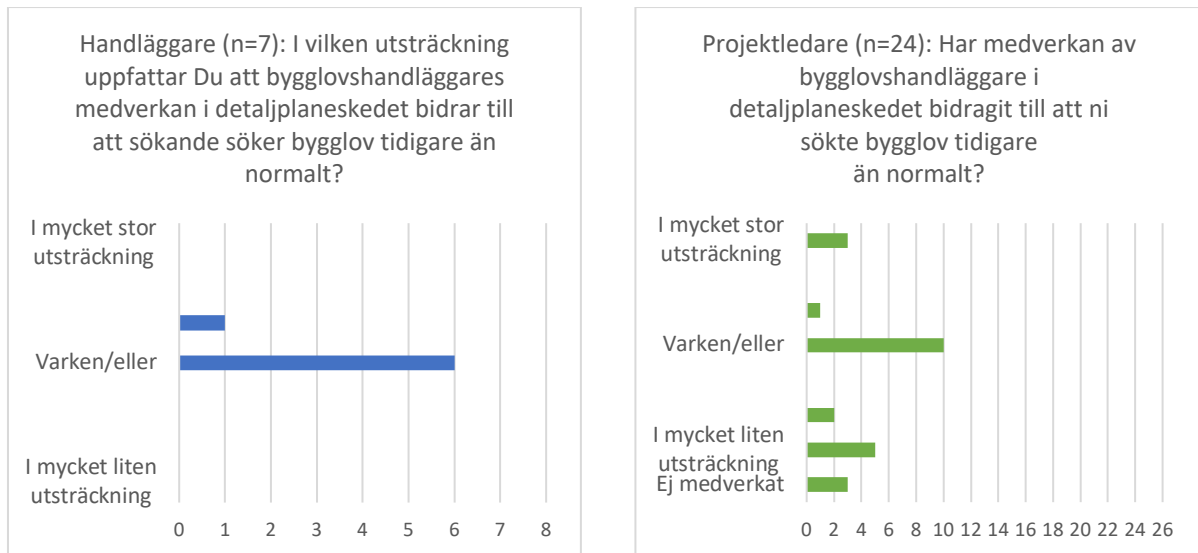
- Ny gestaltning i samråd med SBK.
- Komplexa projekt gör att det tar tid att upprätta en komplett ansökan, och vi vill inte påbörja arbetet innan vi kommit en bra bit med planen, eftersom det innebär ett för stort risktagande.
- Räknade med överklagande.
- Ej aktuell fråga.
- Det gäller flera olika projekt.
- Tillträdet försenades ca 15 månader, och jag ansåg det orimligt att vi skulle lämna in bygglov mer än

ett halvår innan det TÄNKTA tillträdet, dvs vid en tidpunkt som visade sig bli 21 månader före det faktiska tillträdet.

- Osäker på om vi gjorde detta. Var ej insatt.
- Planen är fortfarande under framtagande varför bygglov inte är aktuellt än.
- Vid en totalentreprenad kan/vill vi inte handla upp en entreprenör innan planen vunnit laga kraft för du kan vi riskera att upphandlingen blir fel eller onödig.

Figur 9. Skälen till att sökande sökte sina första bygglov inom BoStad2021 senare än fyra veckor före antagande/godkännande enligt projektledare

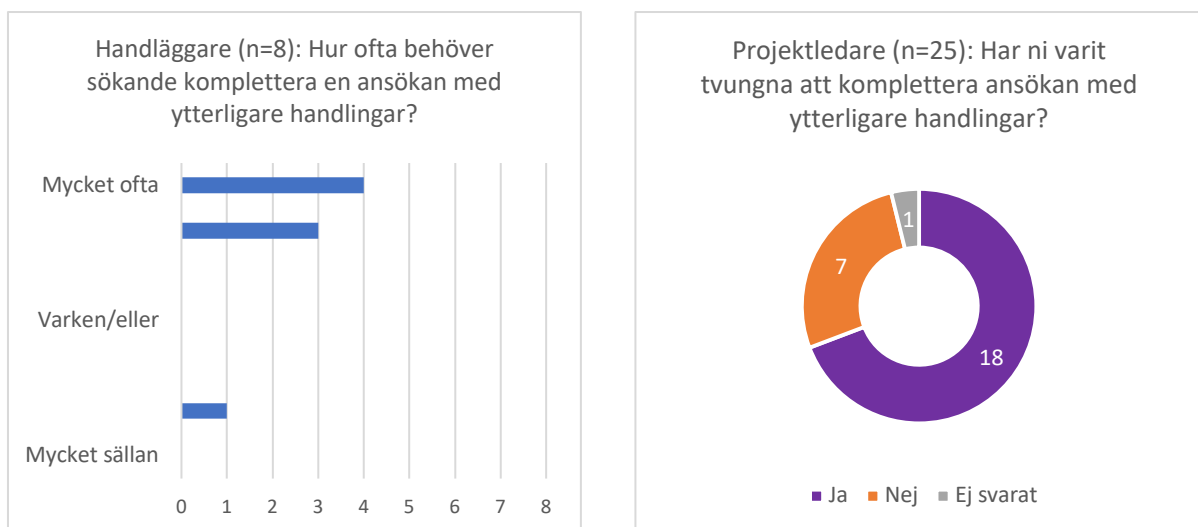
Utöver frågan varför sökande sökte sina bygglov senare än planerat frågade vi om tidpunkten för inlämning av själva ansökan hade påverkats positivt av tidigt engagemang av bygglovshandläggare i detaljplaneskedet. Figur 10 visar att sex av de sju bygglovshandläggarna som svarade upplevde att deras medverkan i detaljplaneskedet varken/eller bidragit till att sökande sökte bygglov tidigare än normalt. Även i företagsgruppen dominerade samma uppfattning, och av 24 projektledare gav 10 samma svar. Bland projektledarna är spridningen i svaren stor – de som såg tidsvinster var färre än de som angav att påverkan var mycket liten.



Figur 10. Bidrar bygglovshandläggares medverkan i detaljplaneskedet till att sökande söker bygglov tidigare än normalt?

Bygglovsärenden och beslut

För att nämnden ska kunna fatta beslut om en bygglovsansökan måste handlingarna vara kompletta. En fråga ställdes till handläggarna om hur ofta det händer att sökande behöver komplettera en ansökan med ytterligare handlingar. En övervägande majoritet gav uttryck för att det är ganska ofta – se figur 11. Medelvärde var 5,50 i handläggargruppen (n=8) på en skala från 1 (mycket sällan) till 7 (mycket ofta). Projektledarna fick i stället en fråga om de var tvungna att komplettera ansökan med ytterligare handlingar. Av 25 personer svarade 18 (72 %) att de var tvungna att komplettera ansökan. Svaren visar att ej kompletta ansökningar var ganska vanliga i praktiken.



Figur 11. Om komplettering av en ansökan med ytterligare handlingar

Man fick också ange vilka handlingar som oftast krävdes av staden. Bygglovshandläggarna som grupp hade en tydlig uppfattning och nämnde buller-, parkerings-, och dagsljusutredningar som mest problematiska. Denna uppfattning delades också av projektledarna som utvecklar sitt svar med många fler punkter – se tabell 2.

Tabell 2. Kompletteringar/handlingar som krävdes oftast av staden

HANDLÄGGARSVAR (n=7)

- Parkeringsutredning enligt nyligt antagen policy, dagsljusutredning, redovisning av tillgänglighet, redovisning av bruttoarea, nybyggnadskarta, situationsplan, bullerutredning.
- Många olika handlingar, detaljritningar, samanställningar av förråd, mobilitetsutredningar etc.
- Tydligare buller/ljudutredning.
- Parkering, bullerutredning, tillgänglighet. Nödvändiga revideringar för en lämplig utformning av byggnaderna.
- Bullerutredningar, geotekniska PM, markplaneringsritningar.
- Parkeringsredovisning, bullerutredning.
- Dagsljusberäkning, miljöfrågor, KoV, trafikfrågor m m.

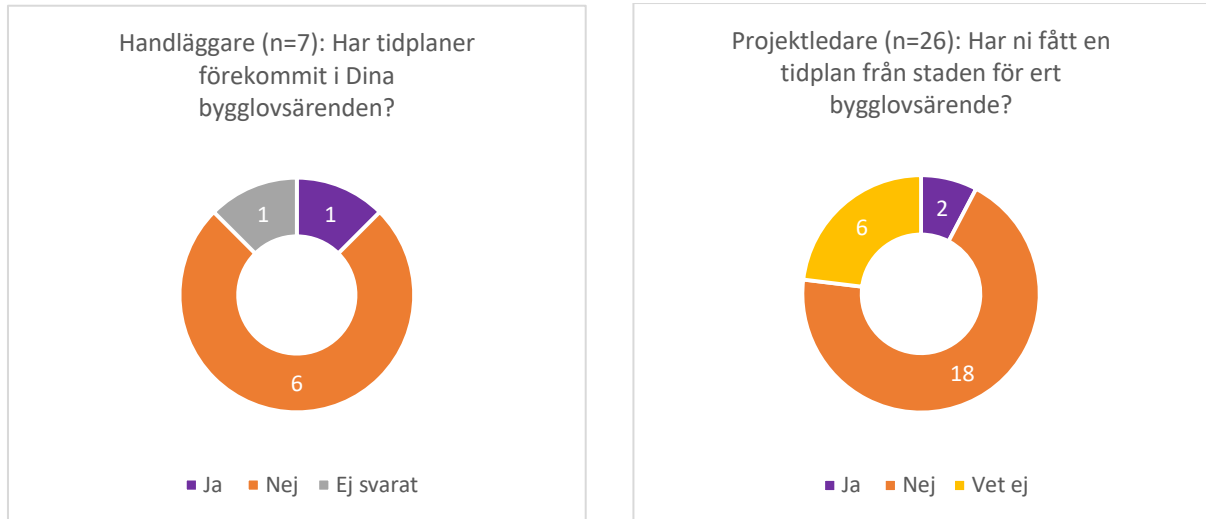
PROJEKTLEDARSVAR (n=19)

- Dagsljusberäkningar - TK krävde delvis projektering av kommunen trappa intill vår fastighet. Redovisning av murar och plank högre än X m ovan mark, med mera... Gårdslayouten blev en väldigt stor fråga.
- Allt material som byggsamråd kräver. Energi, Ljus, Uppdaterad buller-, Vibration-, Geoutredning.
- P-utredning, bulleranalys, nybyggnadskarta.
- För att tillgodose subjektiva bedömningar.
- Samrådspunkter.
- Tror det var tillgänglighetsutredning.
- Minns ej i detalj.
- Vi måste rita om placering av duschblandare, måttsätta lägenhetsförråd, ändra lutningar på ramper till garage.
- Tillgänglighetsutlåtande. Bullerutredning (fanns redan i planskedet). Parkering samt mobilitetsavtal (P-redovisning fanns med i ansökan och mobilitetsavtalet hade jag inte fått från TK). Geoteknisk utredning (fanns redan i planskedet så jag fick ladda ner den från SBKs hemsida och maila den till SBK...) Nybyggnadskarta – ej preliminär (Något annat än preliminär gick inte att få fram vilket också var en OK förutsättning i BoStad2021)

Separat inforitning om möjlig placering av angöringsplats på allmän platsmark, dvs det som TK projekterar och utför.

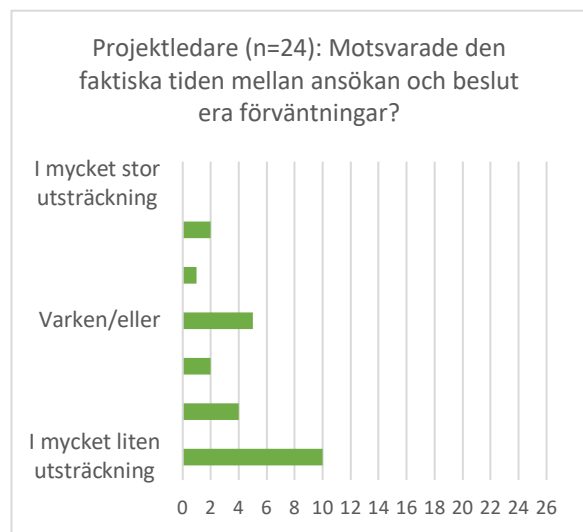
- Mycket frågor från Kretslopp och vatten. Räddningstjänsten ställde nya krav. Fel projekterat av TK samt GBG Energi.
- Vi har inte fått bygglov ännu, så jag kan ju få någon komplettering.
- Parkering. Ljus/mörk BTA. Buller. Sophantering. Höjder fasader. Handikapparkering. Angöring för container. Miljörum. Hisstoppar. Cykelplatser. Lutning ramper.
- Kretslopp och vatten-renhållning (fanns redovisat på handlingar). Dagsljusberäkningar (på en noggrannhetsnivå som leverantörer av byggprodukter inte kan hantera). Räddningstjänst. Och åtskilligt mer.....
- Handläggaren var inte nöjd med förslaget.
- Mindre justeringar av fasad samt plint utanför tomtgräns.
- Missade fasadritningar. Sen fortsatte det med en del i enskild handläggares tyckande. Kolla ansökan om extra lägenheter på <projektnamn>. Krav på komplettering. 2 av 3 saker var solklart tyckande (linjering fönsterdörr och utsikt för att följa årstider). Det tredje kravet var också tyckande som skiljer sig mellan handläggare (placering duschmunstycke).
- Bullerutredning, dagvattenutredning, parkeringsutredning, fasadritningar i skala 1:100, normal nybyggnadskarta (ej preliminär), redovisning av uppställningsplatser för räddningsfordon. Begäran om komplettering från kommunen skickades ut först över 2 mån efter vi lämnat in bygglovsansökan.
- Man har velat ha in "teknisk samrådshandling" redan vid ansökan, vart en del tolkningsoklarheter i plan där handläggarens medverkan under framtagandet av plan hade underlättat bygglovsprocessen avsevärt.
- Parkeringsutredning som gjordes i DP-arbetet och fanns med i planbeskrivningen.

I BoStad2021 fanns och finns skarpa deadlines och i tidigare rapporter har vi noterat att tidplanen verkar vara överordnad i framdriften. Figur 12 nedan visar att endast hos en handläggare har det förekommit tidplaner för bygglovsärenden. I figuren kan också ses att endast två av alla projektledare (n=26) uppger att de har fått en tidplan från staden för ett bygglovsärende. Följaktligen är det 92 % av samtliga projektledare som inte har fått en tidplan, alternativt saknat kunskap om en tidplan levererades eller inte.



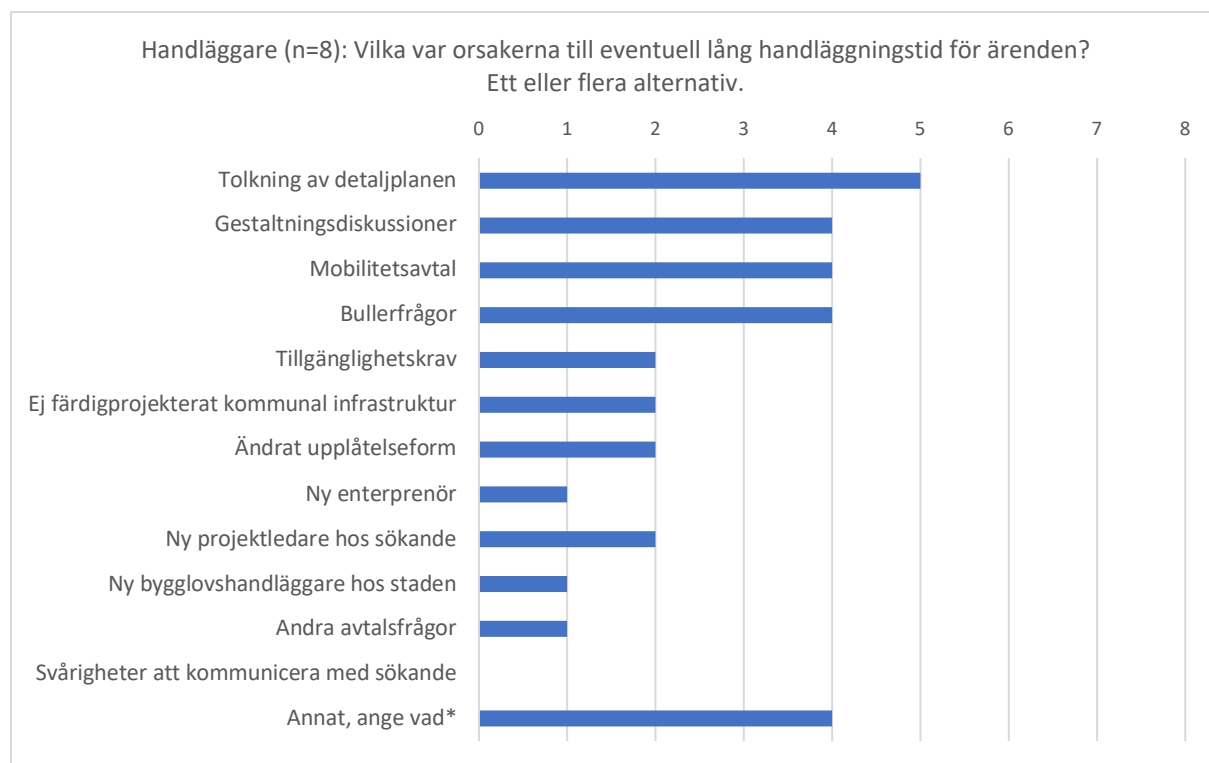
Figur 12. Har tidplaner förekommit i bygglovsärenden?

Den faktiska tiden mellan bygglovsansökan och beslut om bygglov har inte motsvarat projektledarnas förväntningar – se figur 13. Majoriteten (67 %) svarade att den faktiska tiden mellan ansökan och beslut motsvarade förväntningarna i någon/ganska/mycket liten utsträckning.



Figur 13. Motsvarade den faktiska tiden mellan ansökan och beslut företagens förväntningar?

Givet ambitionen att handläggningstiden skulle vara kortare än i ordinarie produktionen, tillfrågades bygglovshandläggare och projektledare vilka de tror var orsakerna till eventuell lång handläggningstid för ärenden – se figur 14 och figur 15. Här gavs man möjlighet att markera ett eller flera alternativ samt möjlighet till frisvar.



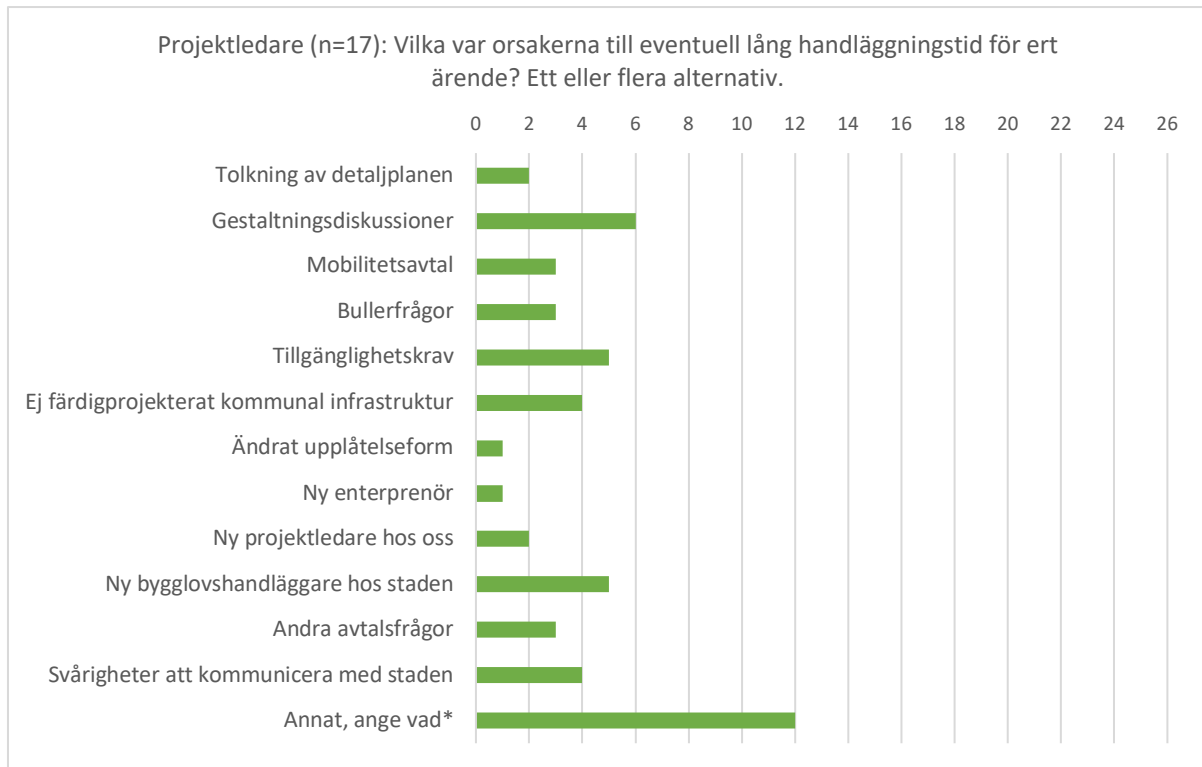
HANDLÄGGARSVAR (n=4)

- Dagsljuskrav.
- Ny byggherre och från hyres- till bostadsrätt.
- Markanpassning åsidosatt av den sökande.
- Brister i detaljplanen som inneburit olika tolkningar och svårigheter att uppfylla alla lagkrav trots planenlig ansökan.

Figur 14. Orsakerna till eventuell lång handläggningstid för ärenden enligt handläggare

Alla bygglovshandläggare besvarade frågan, och de angav att det framförallt var tolkning av detaljplanen som gav långa handläggningstider. Även gestaltungsdiskussioner, mobilitetsavtal och bullerfrågor nämndes som orsaker till långa tider. Det finns frisvarskommentarer som rör bland annat dagsljuskrav, markanpassning och brister i detaljplanen.

Den orsak som oftast angavs i företagsgruppen var gestaltningsdiskussioner. Tillgänglighetskrav och ny bygglovshandläggare ansågs också vara huvudskäl till långa handläggningstider. Bland projektledarnas kommentarer hittar vi också andra orsaker som dagsljuskrav, nybyggnadskarta, ej fungerande kommunikation med staden och inom staden.

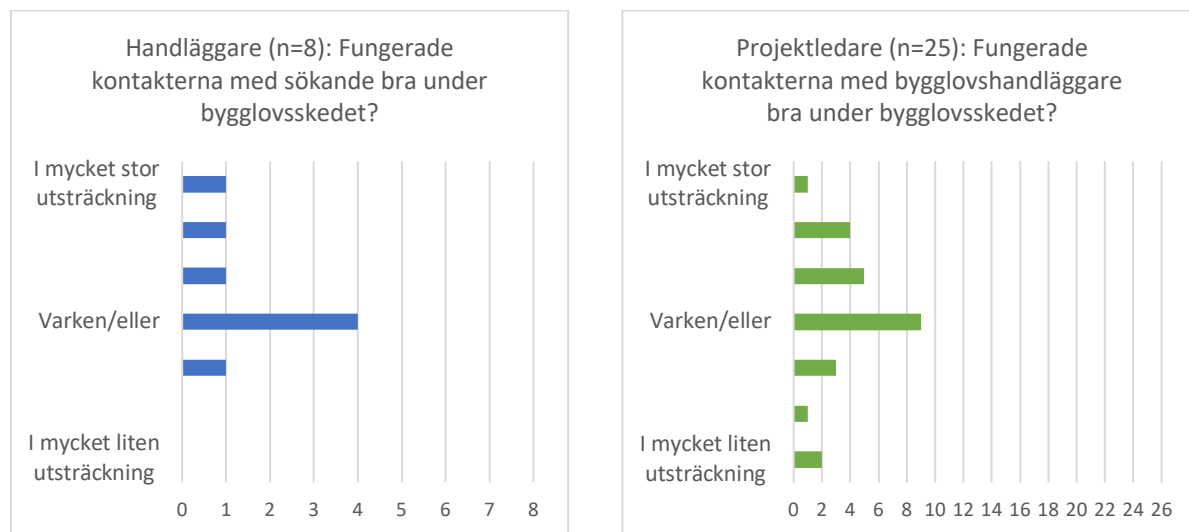


PROJEKTLEDARSVAR (n=12)

- Dagsljusproblematik, TKs trappa, tillgänglighet.
- Ändringar som gav senare färdigställande till LM vilket försenade nybyggnadskarta.
- Saknade NBK bl.a.
- Ej färdig lantmäteriförrättning.
- Vet faktiskt inte, för det hölls diskussioner bakom lyckta dörrar om tillgänglighet i form av besöks-P på allmän plats, fastighetsindelning, tolkning av taklutning som vi dubbelkollat redan i planskedet mm. Vi fick begäran om komplettering några veckor efter ansökan, vilka besvarades inom någon vecka. Sen var det stillestånd från första veckan i juli till precis före jul. Det tog 32 veckor från ansökan till beslut.
- Har inte fått bygglov ännu, så jag vet inte om vi får lång handläggningstid.
- Ingen respons från Trafikkontoret.
- Handläggaren återkopplade väldigt minimalt, svårt få besked eller säkerställa vad som önskades.
- Har inte sökt bygglov än.
- Staden kommunicerade inte mellan exploateringshandläggare på FK, Lantmätare/fastighetsbildare samt bygglovshandläggare. Detta skedde samtidigt som vi från byggherren bytte projektledare (pga person slutade). Innebar att det tog 5,5 mån att få bygglov. Dagen efter bygglov var klart, tecknade vi entreprenadkontraktet.
- Fastighetsbildningen drog ut på tiden, varför NBK upprättades i ett sent skede.
- Intern handläggning hos SBK.

Figur 15. Orsakerna till eventuell lång handläggningstid för ärende enligt projektledare

Vi har även undersökt om kontakterna mellan sökande och bygglovshandläggare fungerade bra under bygglovsskedet. Svaren visar att kontakterna med sökande uppfattas ha fungerat något bättre än kontakter med bygglovshandläggare – se figur 16.



Figur 16. Fungerade kontakterna med sökande/bygglovshandläggare bra under bygglovsskedet?

För att vi skulle få en bättre förståelse för hur samverkan och kontakter mellan bygglovshandläggare och sökande fungerade under bygglovsskedet ombads både handläggare och projektledare att ge exempel på frågor där kommunikation har fungerat bra respektive mindre bra (se tabell 3 och tabell 4).

Tabell 3. Synpunkter på vad fungerade bra gällande kommunikation

HANDLÄGGARSVAR (n=4)

- Sökande visar bra förståelse och vilja att samarbeta för att få en bra slutprodukt som uppfyller kraven.
- Fördiskussioner i planen vilket gav en smidigare inledning (färre avvikelser osv).
- Tätt kommunikation utan några större missförstånd.
- Kompetens mellan parterna.

PROJEKTLEDARSVAR (n=17)

- Dialogen per mail och telefon. Hade dock önskat få till ett möte, då jag tror att vi kunnat lösa mycket vid sittande bord.
- Inget negativt utan bra hanterat.
- Kontaktbar och konsekvent.
- Bygglovskontorets springpojke och <personnamn>.
- I början fick jag snabba svar på mail.
- Dialogen var bra, men om stadens förvaltningar ej hunnit att utföra projekteringen korrekt, så hjälper ju inte detta.
- Har inte behövt ha kontakt med bygglovshandläggarna än så länge.

- Inget. Kanske att vi till slut fick ett positivt beslut.
- Utlåtanden som kom var relativt tydliga.
- Kontakten med handläggaren samt att hen var tydlig med vad som behövde förändras enligt synpunkter från "Arkitekturådet".
- Har inte sökt bygglov än.
- Hade möjlighet att träffa handläggaren under möten och diskutera gestaltning m.m.
- Hade inte så mycket dialog så svårt att svara på.
- Smidig hantering när väl alla kompletteringar var inlämnade.
- Fastighetsbildning, tekniskt samråd, startbesked.
- Hade kontinuerlig dialog med SBK gällande hanteringen av lantmäteriförrättningen. Det som strulade till sig efter bygglovsskedet var att Kretslopp och vatten inte kunde utse någon projektledare. Då Bygglov kräver en kopia på VA-beställningen fick det hanteras separat.

Tabell 4. Synpunkter på vad fungerade mindre bra gällande kommunikation

HANDLÄGGARSVAR (n=6)

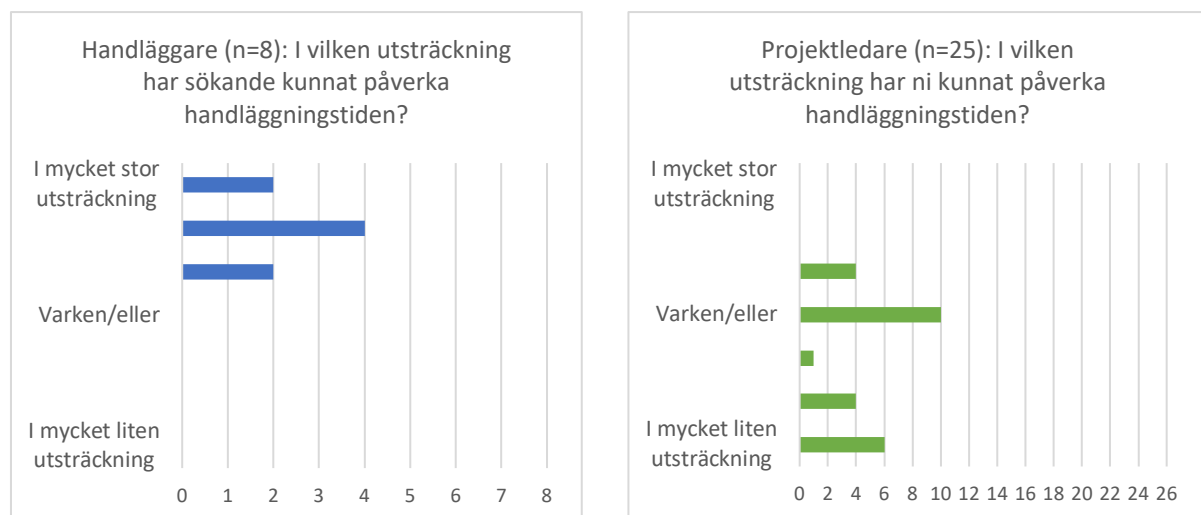
- Har ännu inte stött på något.
- De kunde inte ta fram en korrekt nybyggnadskarta fast fastighetsbildningen var klar. Sedan bytte de även byggherre och projektet lades på is i över ett år.
- Fullständiga handlingar - remissinstanser hade mycket synpunkter. Dessa synpunkter borde hanterats i planskedet, dvs varit lösta tills bygglovet.
- Liknande problem som i "vanliga bygglov".
- Samordningen i kontakten mellan bygglovhandläggare, sökanden och andra förvaltningar inom kommunen (fastighetskontoret, trafikkontoret).
- Delvis färdiga projekt.

PROJEKTLEDARSVAR (n=18)

- Dock ? för att handlingar till Byggsamråd skall vara klara samtidigt, men stora projekt kräver mycket detaljer varför materialet ändå skall fram.
- Förståelsen för vad en förtätning innebär saknades till viss del.
- Då dom inte deltog i början (halvår ca) på detaljplanarbetet, skapades en stor lucka om vad som gällde och skulle gälla för detta projekt.
- I vissa fall svårt att få kontakt och respons på våra frågor.

- Antalet inblandade personer.
- När jag ville reda ut varför beslutet dröjde vägrades jag hålla möte med handläggaren. Det fick dock våra "grannar" i samma plan, så det var en ganska klar diskriminering.
- Kan inte besvara då vi inte fått bygglov ännu.
- Nästan allt.
- Om det fanns fler synpunkter (vilket det gjorde). När övriga (kretslopp & vatten, räddningstjänst) skulle återkomma.
- Mycket tyckande utan hänsyn till projektets komplexitet och förutsättningar.
- Har inte sökt bygglov än.
- Viss otydlighet från handläggaren vad som krävdes.
- Hade inte så mycket dialog, så svårt att svara på.
- Svårt att nå per tfn, ingen möjlighet till att boka möte.
- Ledtider hos remissinstanserna som inte prioriterar BoStad2021-ärendena och/eller inte haft tillräckligt med personal.
- Kräver in handlingar som redan finns hos dem som togs fram i DP-arbetet. För att få bygglov idag krävs det enligt min mening att vi skickar in för mycket handlingar. Många av dem borde redovisas och behandlas på startmötet.

I enkäten fick man svara på hur mycket som projektledarna har kunnat påverka handläggningstiden. En majoritet i handläggargruppen uppgav att sökande har kunnat påverka handläggningstiden i relativt stor utsträckning: medelvärde var 5,00. Av projektledarna själva bedömdes möjligheten till påverkan vara något sämre. Medelvärde var 3,08. Bland projektledarna var svaren på frågan förhållandevis spridda – se figur 17.



Figur 17. I vilken utsträckning har sökande kunnat påverka handläggningstiden?

Vi frågade även om idéer kring vad sökande kan göra annorlunda för att bygglov ska kunna beviljas snabbare. Svaren visar att i handläggargruppen ses inlämning av kompletta handlingar som det väsentligaste. Detta togs även upp i företagsgruppen, men där betonades mest vikten av möjlighet till tidig kontakt (inklusive personliga möten) och bra dialog med bygglovshandläggare kring ansökan och kompletteringar. Tydliga krav på handlingar samt korrekt identifikation av remissinstanser ansågs vara viktiga och efterfrågas. Ett flertal svarade också att det är uppsnabbande om man har en färdig gestaltningsidé. I viss mån rapporterades att man även kan optimera sina interna processer, återkomma med kompletteringar snabbt eller forcera en lantmäteriförrättning. Alla idéer redovisas i tabell 5.

Tabell 5. Synpunkter på vad sökande kan göra annorlunda för att bygglov ska kunna beviljas snabbare

HANDLÄGGARSVAR (n=8)

- Lämna in alla handlingar kompletta, uppfyll alla krav och ha god kvalitet.
- Ta fram alla begärda handlingar vi begärt från början och inte tro att de "slipper" komplettera med vissa handlingar som detaljritningar på utförandet.
- Komma in med kompletta handlingar.
- Komma in med planenliga, fullständiga ansökningar.
- Att se till att ha en komplett ansökan färdig som stämmer med detaljplanen och med de förutsättningar som har avtalats under projekttiden.
- Vara bättre förberedd och utgå från de förutsättningar som staden lämnat i tidigt skede.
- Fokusera mer på att avhjälpa brister i ansökan istället för att diskutera huruvida bristerna finns eller inte.
- Färdigprojektera ansökan med alla relevanta handlingar.

PROJEKTLEDARSVAR (n=19)

- Komplettera bygglovet snabbare.
- Fullt förankrad gestaltning där kravbild är fix och ej ändras av parter som exploatör, SBK-råd och individuell arkitekt. Dock komplext projekt.
- Vara än mer noggranna med att skicka in en komplett handling.
- Påpeka tydligt att stadens handläggare måste delta på möten om detta med parallella processer skall fungera. Modellen är ju bra i sig och borde kunna fungera.
- Ha en färdig gestaltning.

- Optimera sin interna process.
- Jaga kommunala tjänstemän tuffare.
- Vet ej. Vi har följt deras instruktioner och kompletterat med det de begärt in inom loppet av en vecka.
- Inget, vi har gripits av en förändrad marknad och ansökt i etapper samt projekterat om.
- Kan inte besvara, då vi inte fått bygglov ännu.
- Haft en större dialog med bygglovshandläggaren i ett tidigare skede. Det skulle vara bra om bygglovshandläggaren kunde vara med under detaljplanearbetet.
- Få möjlighet att träffa handläggaren vid inlämnandet och gå igenom handlingar för att upprätta en tidplan som blir tydlig. Och samtidigt säkerställa vilka fler som skall vara remissinstanser, så dom inte kommer när den övriga granskningen är klar.
- Tidig dialog med handläggare där denne kan/vill tydliggöra vad som krävs för ett bygglov.
- Inget.
- Hade vår projektledare inte slutat hade det kanske gått fortare. Kanske.
- Tidigt ta reda på vilka kompletteringar som behövs.
- Få till möten med planhandläggare och bygglovshandläggare och vara tidigt på projekteringen.
- Forcerat lantmäteriförrättningen. Dock svårt då man ville hantera alla ärendet inom detaljplanen samtidigt.
- Om vi vet vad som de vill vi ska skicka in, kan vi eliminera alla kompletteringar de vill ha. Eller så är det taktik från deras sida?

I enkäten efterfrågades också idéer kring vad staden och bygglovshandläggare kan göra annorlunda för att bygglov ska kunna beviljas snabbare. Handläggarna lade största vikten på att staden på ett snabbt, pedagogiskt och tydligt sätt kan kommunicera vilka handlingar och eventuella ändringar som efterfrågas. Även intern överlämning från plan till bygg ansågs vara viktig. Betydelsen av effektiv kommunikation togs också upp i företagsgruppen – både med sökande och hos staden internt (inom och mellan olika förvaltningar). Ett flertal projektledare svarade också att bygglov kan beviljas snabbare om man hos inblandade avsätter tillräckligt med tid som även omfattar dialog, om processen med remissinstanser optimeras, samt om relationen till tekniskt samråd tydliggörs. Alla idéer redovisas i tabell 6.

Tabell 6. Synpunkter på vad staden och bygglovshandläggare kan göra annorlunda för att bygglov ska kunna beviljas snabbare

HANDLÄGGARSVAR (n=6)

- Informera sökande i tidigt skede om vilka handlingar som krävs, vad handlingarna ska redovisa och hur det ska presenteras.
- Ligger inte hos bygglov. Var en fråga om att de inte fick kostnadstäckande för hyresrätter.
- Överlämning från plan till bygg.
- Om möjligt vara mer förutseende, pedagogisk och tydlig. Om möjligt göra mer för att göra snabbare bedömningar och höja takten på kommunikation och rutiner. Byggnadsnämnden har dock en skyldighet att inte särbehandla ansökningar.
- Vara snabb och tydlig med vad som efterfrågas och vad som eventuellt behöver ändras.
- Inte så mycket.

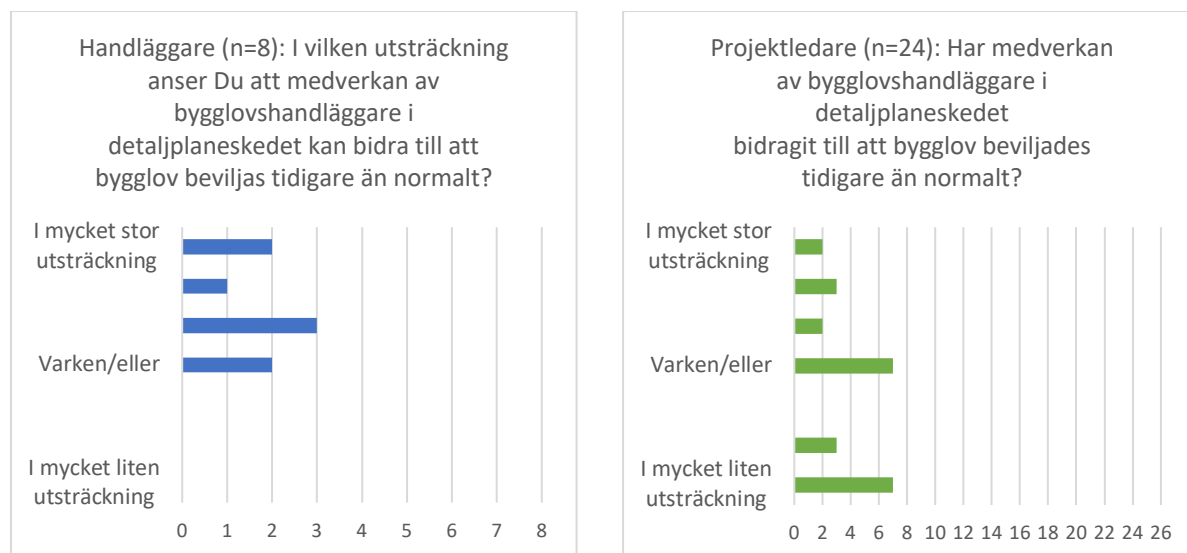
PROJEKTLEDARSVAR (n=19)

- Känns som att det är remissinstanserna som tar tid på sig, och det stoppar upp processen. Tror att staden hade varit hjälpt av ett möte med fastighetsägaren och t.ex. arkitekten som kan beskriva och presentera projektet.
- A-råd skall ligga med fast linje. Tydliggör att komplexa projekt behöver samtliga handlingar för byggsamråd klara vid bygglov, då påverkan och allt hänger ihop.
- Se till att utsedd handläggare har erforderlig tid för ärendet som även ska innefatta dialog med den sökande.
- Samverka, t.ex. anslutningspunkter VA krävs för att få NBK.
- Deltag på mötena.
- Reformera bygglovsavdelningen. Minska handläggarnas befogenheter att väga in personligt

tyckande som går utanför det strikta uppdraget att handlägga bygglov.

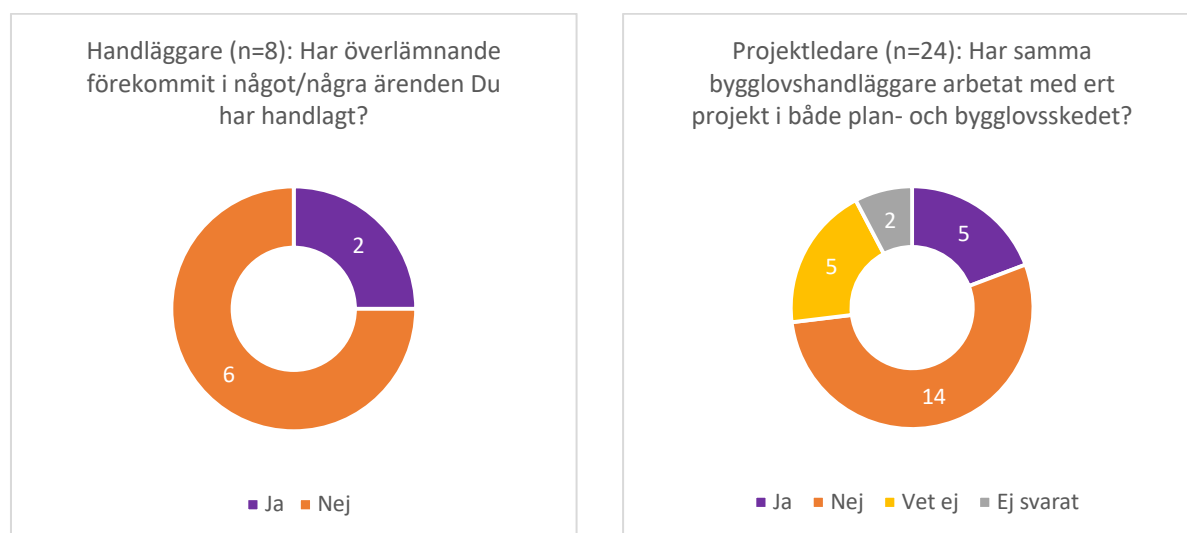
- Bättre ledarskap.
- Ange tydligt vilka handlingar som ska in och börja sedan granska det som bygglov ska granska för att ta ett beslut, fokusera inte på att skjuta på avgörandet och granska inte sånt som ska granskas i samband med tekniskt samråd.
- Se till att förvaltningarna i är fas med sina arbeten (TK samt GBG Energi samt KoV).
- Kan inte besvara då vi inte fått bygglov ännu.
- Sätta fart på Trafikkontoret eller tvinga dem att svara inom rimlig tid.
- Se ovan, vi måste hjälpas åt, men utan möjlighet att träffas blir det nog en seg och utdragen process.
- Skapa insikt om vad som är kostnadsdrivande och tidigt tydliggöra vad som förväntas, även om det inte finns planstöd.
- Tydligare riktlinjer vad staden kräver för handlingar och ev. exempelhandlingar att referera till.
- Kommunikation FK exploatering, lantmätare som satt och väntade på FK och bygglov väntade på lantmätare.
- Tidigare ge besked om vilka kompletteringar som behövs. Samordning med den bygglovshandläggare som varit med i planskedet. Dubbelarbete att göra om utredningar som redan gjorts i planskedet.
- Avsätta tid hos inblandade resurser så att ovan fungerar och få med remissinstanserna på tåget.
- Dialog inom SBK och Lantmäteri.
- Bara kräva in de handlingar som verkligen behövs för bygglov. Mycket kan hänskjutas till startmötet.

Figur 18 nedan åskådliggör i vilken utsträckning handläggargruppen anser att medverkan av bygglovshandläggare i detaljplaneskedet kan bidra till att lov beviljas tidigare än normalt. Figuren visar att sex av åtta bygglovshandläggare anser i mindre eller större utsträckning att en sådan medverkan bidrar till att bygglov beviljas tidigare än normalt. För två handläggare har medverkan varken/eller någon betydelse. Företagsgruppen fick svara på frågan om medverkan av bygglovshandläggare i detaljplaneskedet har faktisk bidragit till att bygglov beviljades tidigare än normalt. Resultat visar att uppfattningen skiljer sig mycket mellan olika projektledare. Medelvärde var 2,96 (n=24).



Figur 18. Bidrar medverkan av bygglovshandläggare i detaljplaneskedet till att bygglov beviljas tidigare än normalt?

Utöver frågor om handläggares medverkan ställdes frågor om överlämnanden. Figur 19 visar att på frågan huruvida överlämnande förekommit i något eller några handlagda ärenden, har två handläggare svarat att så var fallet, medan sex angav att de inte gjort så. När det gäller företagsgruppen har 58 % framfört att olika bygglovshandläggare har arbetat med samma projekt i både plan- och bygglovsskedet. Ytterligare 21 % saknar kunskap om handlägggarbyte.

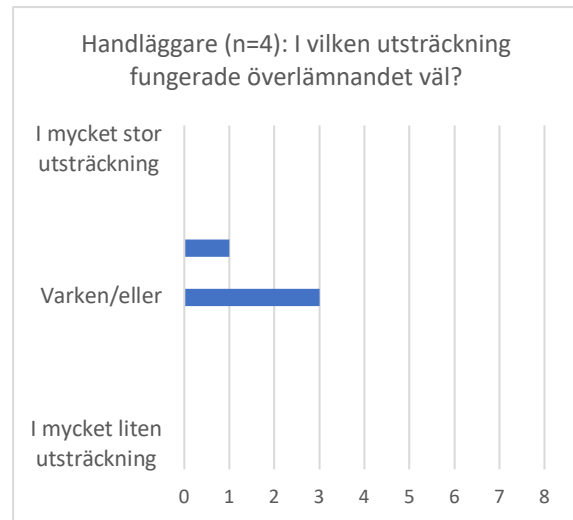


Figur 19. Har överlämnande (och bygglovshandlägggarbyte) förekommit?

Tre handläggare har kommenterat överlämnandefrågan: "En gång. Plan, bygg och projektledare mm samtalade"; "Personlig kontakt – samtal och stöddiskussioner"; "Nej".

Figur 20 visar i vilken utsträckning handläggare anser att överlämnandet fungerade väl. I figuren visas att det var tre som tyckte att överlämnandet varken/eller var välfungerande. En hade en något mer positiv syn.

Figur 20. I vilken utsträckning fungerade överlämnandet väl?



Handläggare har även besvarat i vilken utsträckning handläggarkontinuitet (från plan- till bygglovsskede) har bidragit till att enskilda bygglov beviljats tidigare än normalt. I figur 21 kan vi se att tre handläggare menar att handläggarkontinuiteten bidragit något till att enskilda bygglov beviljats tidigare än normalt. Medelvärde var 3,29 (n=7) på en skala från 1 (i mycket liten utsträckning) till 7 (i mycket stor utsträckning). Resultaten visar att det finns en relativt stor spridning i åsikterna om i vilken utsträckning detta har skett.

Figur 21. Bidrar handläggarkontinuitet (från plan- till bygglovsskede) till att enskilda bygglov beviljats tidigare än normalt?



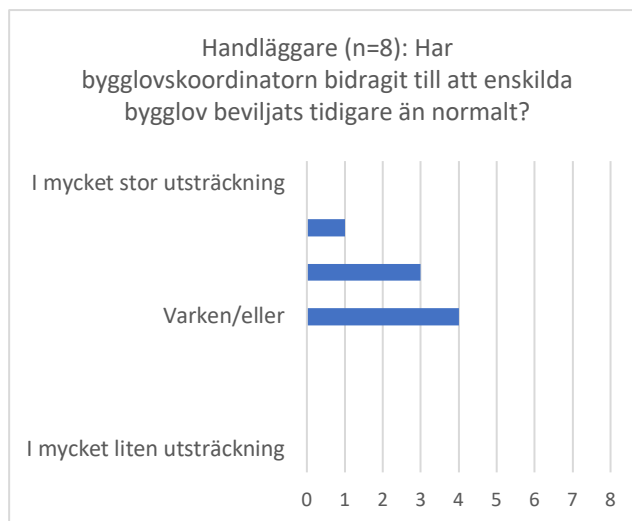
Figur 22 redovisar en motfråga till handläggare om i vilken utsträckning *brist* på handläggarkontinuitet (från plan- till bygglovsskede) har lett till längre handläggningstid. Här var det hälften av handläggarna som tyckte att *brist* på handläggarkontinuitet varken/eller har lett till längre handläggningstid. Medelvärde var 3,63 (n=8) på en skala från 1 (i mycket liten utsträckning) till 7 (i mycket stor utsträckning). Detta visar att de flesta handläggare inte ser en tydlig koppling mellan handläggbyte och långa processtider.

Figur 22. Leder *brist* på handläggarkontinuitet (från plan- till bygglovsskede) till längre handläggningstid?



Handläggarna ombads att jämföra med andra ("ordinarie") kompletteringsprojekt med flerbostadshus och uppskatta hur många fler mantimmar (%) bygglovshandläggare lagt ner på samordningsmöten med sökande för de BoStad2021-projekt som de handlagt samt reflektera över varför. Svaren varierar: "I dagsläget inga"; "Inte fler samordningsmöten med väntetider p g a upplåtelse, fastighetsbildning och nybyggnadskarta"; "0"; "20"; "Otydlig fråga"; "Vet ej". Det ställdes även en fråga om varför: "Det har inte varit nödvändigt eftersom den skriftliga och muntliga kommunikationen har fungerat väldigt bra och samarbetet med sökande har varit flitigt"; "Jag har handlagt ärendet från bygglovsansökan. Projekten har inte skilt sig påtagligt från andra liknande ärenden"; "Icke färdiga handlingar"; "Vet ej".

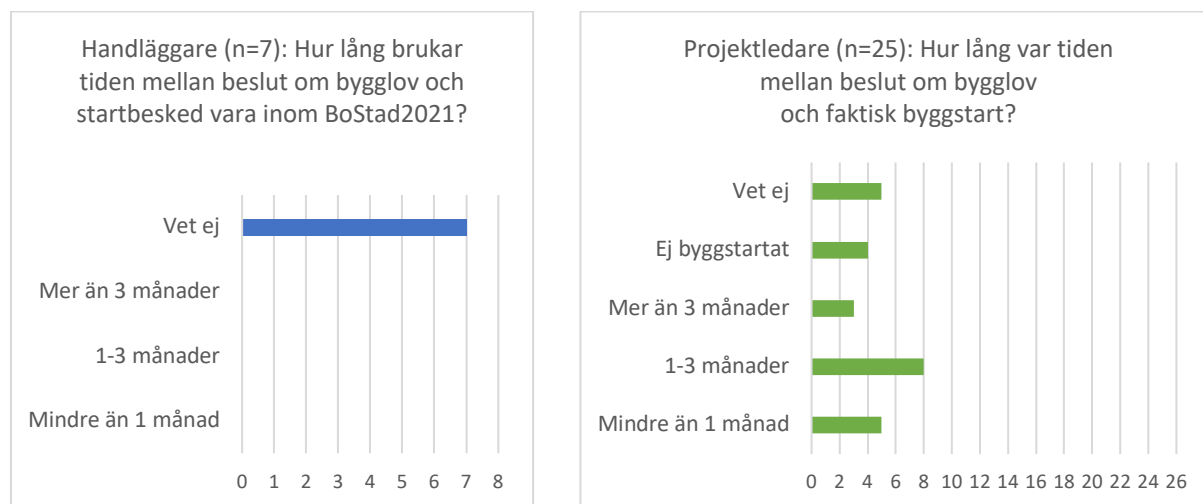
I figur 23 åskådliggörs att hälften av de handläggare som deltog i undersökningen anser att bygglovkoordinatören varken/eller har bidragit till att enskilda bygglov beviljats tidigare än normalt. Den återstående hälften tycker mer eller mindre att bygglovskoordinatören har haft positiv påverkan på hur snabbt beslut om bygglov fattades. Medelvärde var 4,00 (n=8).



Figur 23. Har bygglovskoordinatören bidragit till att enskilda bygglov beviljats tidigare än normalt?

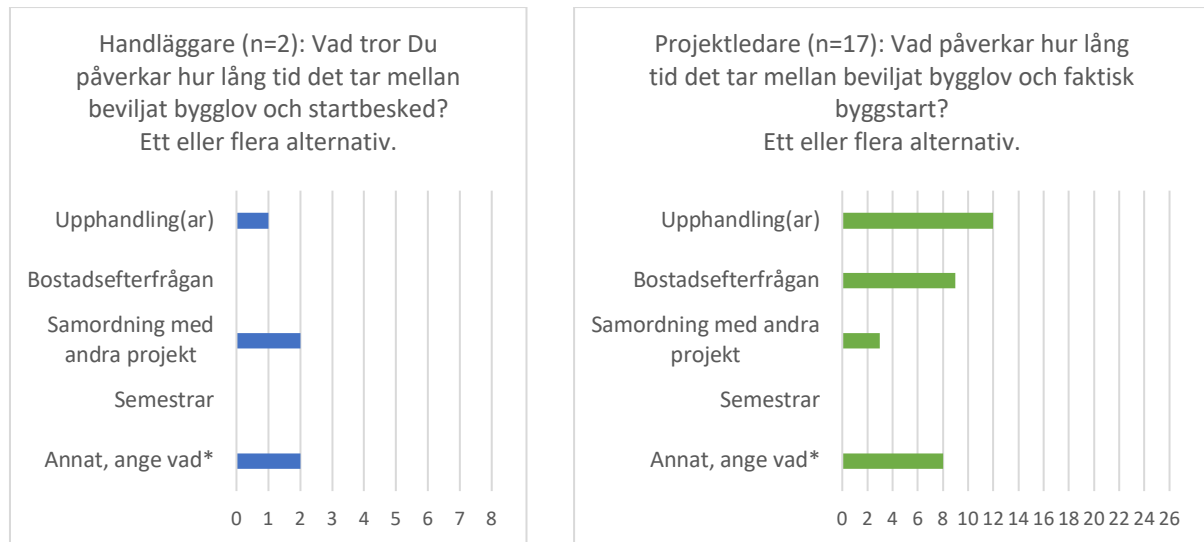
Startbesked och byggstart

Två frågor ställdes om startbesked och byggstart, dvs om hur lång tiden är mellan beslut om bygglov och startbesked/faktisk byggstart inom BoStad2021 samt vilka faktorer som påverkar hur lång tid det tar mellan beviljat bygglov och startbesked/faktisk byggstart. Figur 24 visar att handläggarna saknar kunskap om hur lång är tiden mellan beslut om bygglov och startbesked inom BoStad2021. De flesta projektledare (32 %) angav att det oftast tar 1–3 månader mellan beslut om bygglov och faktisk byggstart. Något fler än en tredjedel av respondenterna har inte byggstartat sina projekt ännu eller saknar kunskap i frågan.



Figur 24. Hur lång brukar tiden mellan beslut om bygglov och startbesked vara/var inom BoStad2021?

Figur 25 visar vad som påverkar hur lång tid det tar mellan beviljat bygglov och startbesked enligt handläggare (n=2) – samt vad som påverkar hur lång tid det tar mellan beviljat bygglov och faktisk byggstart enligt projektledare (n=17). Här kunde man markera ett eller flera alternativ och lämna frisvar. Samordning med andra projekt och upphandling(ar) utpekades av handläggare som betydelsefulla faktorer. Bland frisvaren nämndes också ej kompletta handlingar. De flesta projektledarna utpekade upphandling(ar) och bostadsefterfrågan som påverkande faktorer. Bland frisvaren framhölls också tid att få statbesked, försäljningstakten, överklagande, tillträde till marken, nybyggnadskarta, beställning VA, m m.



HANDLÄGGARSVAR (n=2)

- Kan inte besvara denna fråga, eftersom vi ännu inte har kommit till det skedet i mina ärenden.
- Ej kompletta handlingar

PROJEKTLEDARSVAR (n=7)

- Tiden det tar att få startbesked i det tekniska samrådet. I vårt fall efterfrågades många handlingar (bygghandlingar) som inte fanns framme.
- Vi säljer bostadsrätter och vi vill inte påbörja försäljningen innan vi har bygglov, så oftast är det försäljningstakten som är tidskritisk.

- Överklagandetider.
- Tillträde till marken. TK hade ingen som helst kontroll på sina arbeten med ledningar mm i allmän plats
- Detaljplanen överklagad, dessutom inväntar vi att lämna in en tillståndsansökan för vattenverksamhet.
- Från tecknat kontrakt måste ju vår entreprenör upphandla sin markentreprenör, och den måste ha folk ledigt för att gå igång.
- Se tidigare svar gällande NBK och Beställning VA.

Figur 25. Vad påverkar hur lång tid det tar mellan beviljat bygglov och startbesked?

Avslutningsvis fick man möjlighet att med egna ord ytterligare reflektera över hur arbetssätt med bygglov inom BoStad2021 fungerar – se tabell 7. En handläggare sammanfattade att arbetssättet inte har bidragit till snabbare handläggning av bygglovsärenden. Projektledarna lämnade ett antal kommentarer som rör både positiva och negativa aspekter av arbetssättet. En projektledare summerade att arbetssättet inte har bidragit till snabbare byggstart. Andra fokuserade mer på fördelarna. Vikten av dialog med bygglov under planskedet, gemensam målbild och genomförandemöten framhålls som något positivt. En handläggarkontinuitet efterlystes, eftersom omstarter och tapp av den röda tråden uppfattas fördröja projekten. Även vikten av att avsätta resurser betonades.

Tabell 7. Fler kommentarer om sökandes eller kommunens arbetssätt med bygglov inom BoStad2021

HANDLÄGGARSVAR (n=1)

- Har inte bidragit till någon snabbare handläggningstid.

PROJEKTLEDARSVAR (n=6)

- Mer resurser har gett ett bättre resultat. BRA.
- Arbetssättet med att få en dialog med bygglov innan planen har antagits är väldigt bra och ger förutsättningar för att få bygglov tidigare, vilket innebär att vi kan börja bygga lika mycket tidigare också, förutsatt att det finns en efterfrågan på bostäderna.
- Det räcker nog med de jag angett under resp fråga ;-).

- Tyvärr tappades den röda tråden med handläggare som följer projektet. Det har blivit ny start ett antal gånger. Detta medför en osäkerhet för oss aktörer om när vi vågar starta projekten.
- Det upplevs inte som processen enligt BoStad2021 bidragit till snabbare byggstart.
- I det stora hela en mycket positiv upplevelse där man har en tydlig gemensam målbild. Genomförandemöten som FK håller löpande har varit en starkt bidragande faktor till att samordning mellan ledning- väghållare och entreprenörer m fl har kunnat samverka effektivt på plats.

Detta är en temarapport som fördjupar sig i åsikter om arbetet med bygglov inom BoStad2021. På basis av kunskap om varför ansökningar och beslut om bygglov försenats i förhållande till de ursprungliga ambitionerna pekar forskargruppen ut framtida utvecklingsområden. För att minska risken för förseningar och snabba upp arbetet med bygglov föreslår forskargruppen att fem typer av åtgärder vidtas:

- Projektplaner för hela processen och för delprocesser bör upprättas och avtalas om, rimligtvis med sanktioner eller bonus.
- Krav bör ställas på ett smartare sätt. Informella förmöten med handläggare före formell ansökan om lov bör hållas rutinmässigt.
- Digital bygglovshantering bör utvecklas med fokus på en välstrukturerad och förvaltningsgemensam plattform, delvis tillgänglig även för exploatörer.
- Överlämningsrutiner från detaljplanering till handläggning av bygglov bör sättas i fokus, och åtminstone i komplicerade projekt bör startmöten för bygglov övervägas, då med bred representation av olika förvaltningar.
- De kommunala gestaltningskraven bör tydliggöras, liksom informationen till lovsökande om hur gestaltningsfrågor behandlas.
- Överhuvudtaget framstår ökad förutsägbarhet, tydlighet och bättre kommunikation som viktiga nyckelord.