



**CHALMERS**

*Remissversion  
-får ej citeras*

Följeforskning BoStad2021

Presentation Delrapport **2**

Januari 2018

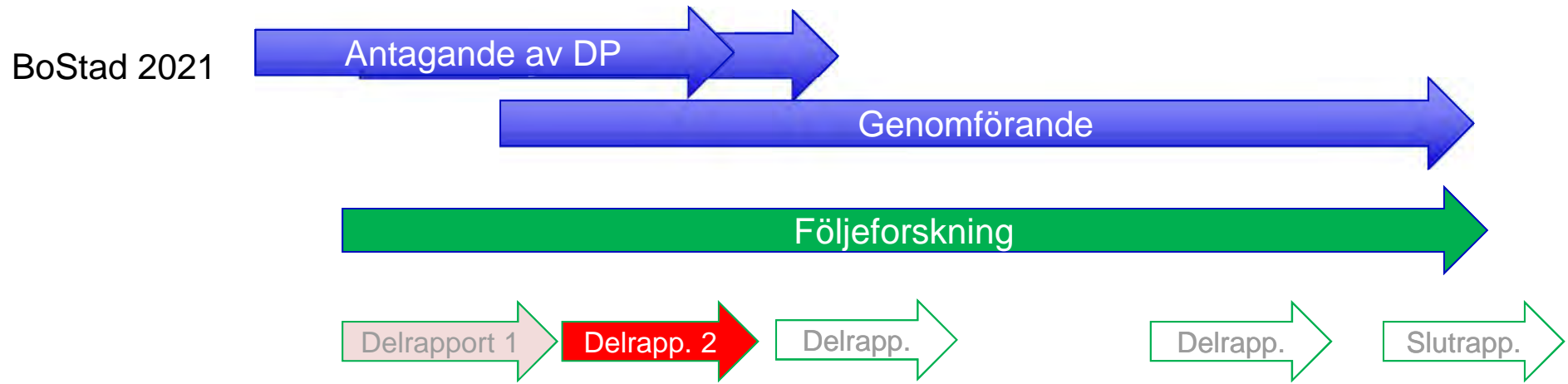


## Innehåll

- ⊗ **Följeforskningsprojektet**
- ⊗ **BoStad2021 bakgrund och mål**
- ⊗ **lakttagelser år 2**
- ⊗ **Slutsatser och rekommendationer**
- ⊗ **Fortsatt arbete i FF**
- ⊗ **Diskussionsfrågor**



# Översikt



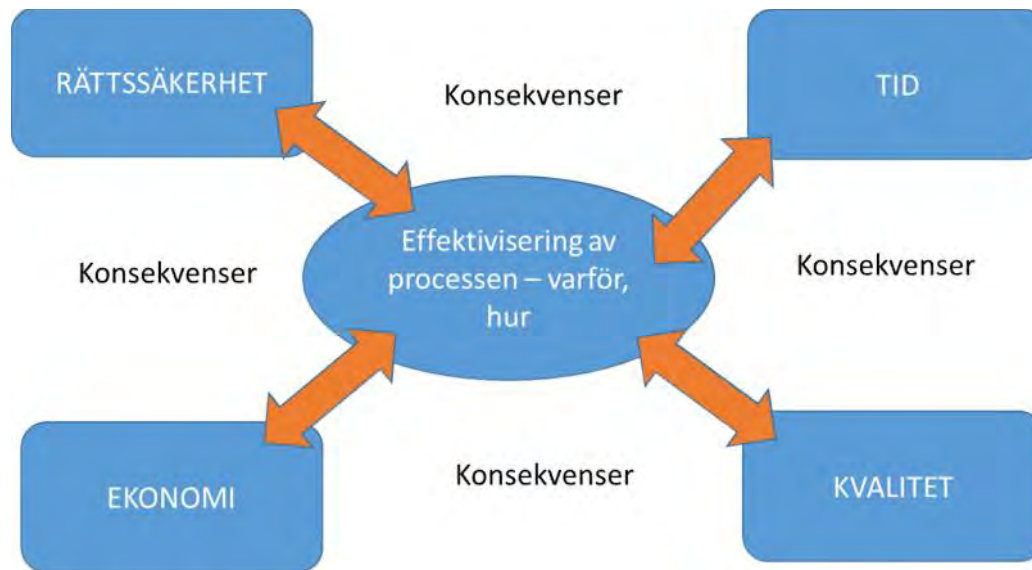
## Följeforskning Frågeställningar

- ⊗ *Vilka åtgärder vidtas i BoStad2021 i Göteborg för att korta ledtider för bostadsbyggande?*
- ⊗ *• Är de framgångsrika utifrån målet att bygga 7 000 bostäder till 2021 utöver den ordinarie produktionen och utifrån involverade aktörers syn på tid, kvalitet, ekonomi och krav på rättssäkerhet?*
- ⊗ *• Vilka lärdomar kan användas i den "normala" processen?*





# Följeforskning BoStad2021



På uppdrag av



Göteborgs  
Stad

 Framtiden

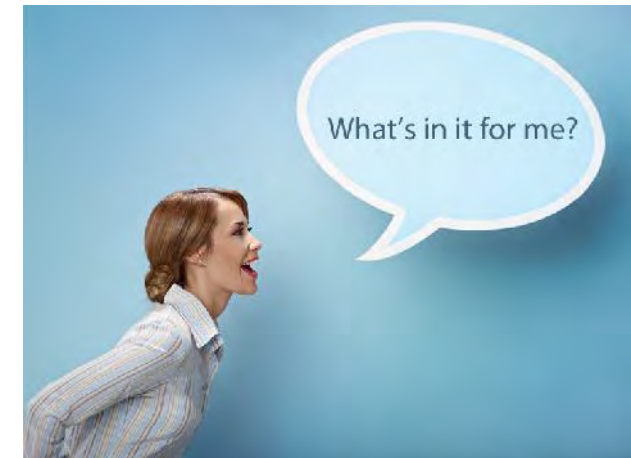
Privata  
byggaktörer inom  
BoStad2021





## Nyttan?

- ⊗ Hitta framgångsrika sätt att effektivisera samhällsbyggnadsprocessen med bibehållen eller ökad kvalitet.
- ⊗ Att få en oberoende, vederhäftig och dokumenterad utvärdering av vilka åtgärder som effektiviserar samhällsbyggnadsprocessen.
- ⊗ Att få kontinuerliga inspel under processen för att utveckla och förbättra efter hand





# Teamet



**Anders Svensson**  
Professor of the  
practice,  
Stadsbyggnad,  
ledning,  
projektledare



**Anders Hagson**  
Professor  
Stadsbyggnad,  
Planprocesser



**Joanna  
Gregorowicz**  
Tekn. Dr  
Stadsbyggnad,  
processer

Följeforskning BoStad2021 - Delrapport 2



**Jan Bröchner**  
Professor  
Processer,  
effektivisering



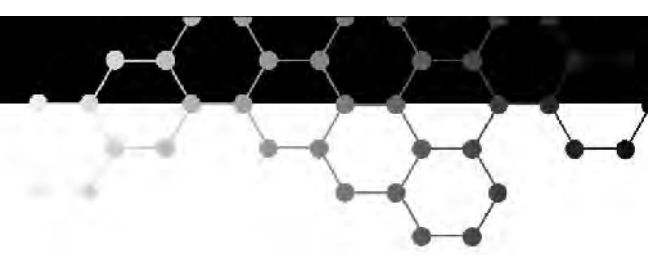
**Mathias  
Gustafsson**  
Docent, Psykolog  
Samspel i  
organisationer





## **Datainsamling 2017**

- ⊗ **Intervjuer med**
  - ⊗ **samtliga byggaktörer (-1)**
  - ⊗ **kommunala företrädare**
  - ⊗ **Länsstyrelsen och Trafikverket**
- ⊗ **Enkät till kommunala handläggare**
- ⊗ **Närvaro på möten och i projektlokalen**
- ⊗ **Dokument, protokoll, styrdokument, mm**
- ⊗ **Benchmarking andra kommuner**



GÖTEBORG BYGGER 7000 EXTRA BOSTÄDER



DEL AV JUBILEUMSSATSNINGEN

# Mål Bostad 2021

- ⊗ 7000 bostäder utöver den planerade produktionen färdigställda till 2021.
  - ⊗ Delmål: samtliga detaljplaner antagna 31/12 2017

# Mål Bostad 2021

Källa: "Pm Jubileumssatsningen 2015-04-15", Göteborgs stad

- ⊗ Möjliggöra en snabbare tidplan för detaljplanearbetet än i normalproduktionen, (*max 17-18 månader*)
- ⊗ Effektiv samverkan med intressenterna med målet att effektivisera processen från planstart till färdig bostadsbebyggelse
- ⊗ Kvalitetssäkra resultatet av satsningen – rättssäkra planer, bostäder och stadsmiljö med kvalitet
- ⊗ Öppen och distinkt kommunikation om satsningens mål, framdrift och resultat
- ⊗ Effektiv uppföljning av arbetet med satsningen (*bl.a FF*)

## BoStad 2021

Huvudåtgärderna för ett förändrat arbetssätt:

- ⊗ **En gemensam kommunal projektorganisation**
- ⊗ **Parallella processer**
- ⊗ **Samverkansfora**
- ⊗ **Uppföljning av processen**

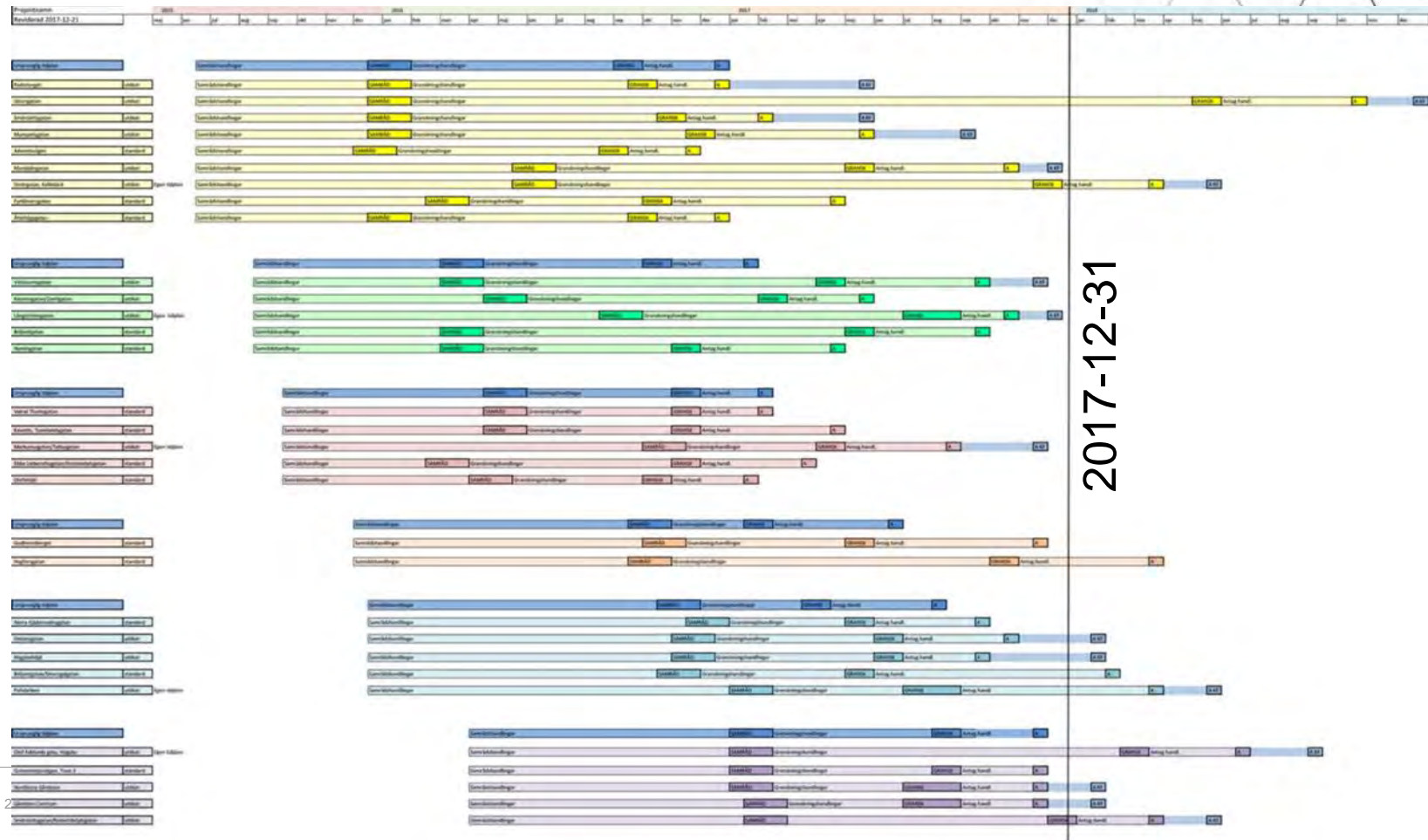




## Nuläge (dec 2017)

	Ursprunglig plan	Dec 2017
Antal bostäder i planer	8 795	7 773
Varav i sex "högriskprojekt"		1 440
Antal antagna/godkända planer 171231	31	24
Antal bostäder i antagna planer 171231	8 795	6 163
Antal bostäder i överklagade planer	-	Ca 2 300
Snittid från start till antagande	17 månader	20,5 månader

# CHALMERS



2017-12-31

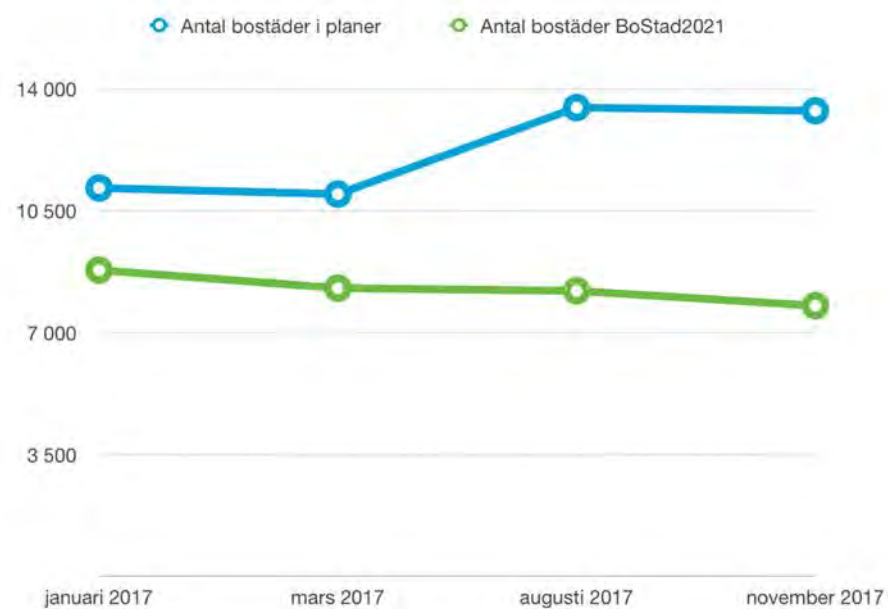
# CHALMERS





Antal bostäder - 2017		
UPPFÖLJNING	ANTAL BOSTÄDER I PLANER	ANTAL BOSTÄDER BOSTAD2021
januari 2017	11 155	8 795
mars 2017	10 978	8 277
augusti 2017	13 465	8 199
november 2017	13 374	7 773

## ⚙️ Bufferten minskar



## Förlängda tidplaner och minskad buffert

- ⊗ Olösta trafikfrågor
- ⊗ Arkeologi
- ⊗ Buller och lukt
- ⊗ Motstånd från närboende
- ⊗ Bristande lönsamhet



## Kan målen nås?

- ⊗ För tidigt att slå fast, men...
- ⊗ Liten buffert, tåler inga ytterligare tapp
- ⊗ Kräver komprimering av genomförande
- ⊗ Överklagade planer?



# lakttagelser

- ⊗ Övergripande
- ⊗ Förändrat arbetssätt
  - ⊗ Gemensam kommunal projektorganisation
  - ⊗ Parallella processer
  - ⊗ Samverkansfora
- ⊗ Generella förutsättningar



## Övergripande iakttagelser #1

- ⊗ **Spridning i bilderna av hur BoStad2021 fungerar**
- ⊗ **Ett flertal belastningsfaktorer**
- ⊗ **Generellt positiv hållning till förändrat arbetssätt**



## Övergripande iakttagelser #2

- ⊗ ”Deadline is king”
  - ⊗ Största skillnaden mot ordinarie process
  - ⊗ Tidplanen är överordnad
  - ⊗ Genererar nya lösningar
  - ⊗ Ökar framdrift
  - ⊗ Skapar stress
  - ⊗ Frågetecken kring kvalitet





## Övergripande iakttagelser #3

- ⊗ Tre principiella modeller för planprocessen:
  - ⊗ **Kommundriven**
  - ⊗ **Samverkan (BoStad2021)**
  - ⊗ **Byggaktörsdriven**

# Förändrat arbetssätt





# Gemensam kommunal projektorganisation

- ⊗ Gynnar framdrift enligt byggaktörer och handläggare
- ⊗ Mer samordnat agerande
- ⊗ Snabbare till lösningar
- ⊗ Lärande över gränser
- ⊗ Inspirerande
- ⊗ Samlokalisering
- ⊗ **Projekt - linje?**
- ⊗ **Bemanning/resurser?**
- ⊗ **De som är utanför kärnan?**
- ⊗ **Stödfunktioner, IT?**
- ⊗ **Lärande - stort konsultinslag?**

# Parallella processer

- ⊗ Splittrad bild
- ⊗ Genomförandefrågor kommer in tidigt
- ⊗ Lantmäteriprocessen uppfattas positivt
- ⊗ Byggaktörer mer aktiva enligt kommunala handläggare
- ⊗ Svagt incitament att söka bygglov tidigt
- ⊗ Många osäkerheter
- ⊗ Kritiska aktörer inte med
- ⊗ Avtal kommer för sent
- ⊗ Sena, ändrade och otydliga besked från kommunen
- ⊗ Utredningar görs för sent

## Samverkansfora

- ⊗ Splittrad bild
- ⊗ Allmänt positiv bild till samverkan
- ⊗ Arbetsgruppsnivån fungerar, men arbetsklimatet varierar
- ⊗ Högre grad av samverkan än i ordinarie produktion
- ⊗ Olika förväntningar på samverkan
- ⊗ Kommunen saknar initiativ från byggaktörerna
- ⊗ Byggaktörerna upplever att samverkan upphör i slutfas
- ⊗ Glapp mellan Samordningsgrupp nivå och Projektgruppsnivå
- ⊗ Brister i intern-kommunikationen

## Dialog och involvering

- ⊗ Dialoger med närboende genomförda i stor utsträckning
- ⊗ Byggaktörerna överlag positiva
- ⊗ Ger kunskap om lokala förhållanden
- ⊗ Ger en förankring bland närboende
- ⊗ **Byggaktörerna önskar mer medverkan från kommunen i dialogerna**



# Generella förutsättningar

## Generella förutsättningar påverkar framdriften i hög grad

- ⊗ Många (mindre) planer med komplicerade förutsättningar
- ⊗ Brister i strategisk planering för infrastruktur
- ⊗ Riksintresse kommunikation stor påverkan
- ⊗ Grundläggande förutsättningar är inte utredda tillräckligt tidigt
- ⊗ Resursbrist och prishöjningar
- ⊗ Byggaktörerna tror att ett ökat ansvarstagande i planering och utbyggnad av allmän plats innebär effektivitetsvinster

# Slutsatser och rekommendationer #1

- ⊗ *Projektspecifika, skarpa **tidplaner** från start till färdigställande bör läggas fast, avtalas och följas upp för alla detaljplaner*
- ⊗ *En gemensam och **samlokaliserad kommunal projektorganisation** för detaljplanering bör permanentas och införas generellt, helst under en samlad nämnd*
- ⊗ *En **strategisk och koordinerande beställarfunktion** under KS bör prövas med uppdrag att driva övergripande utbyggnadsfrågor och beställa planer från planerande förvaltning(ar).*

## Slutsatser och rekommendationer #2

- ⊗ *Parallella processer behöver utvecklas för **tidigare och tydligare integrering** av framförallt trafikfrågor, samhällsservice och avtalsskrivning med byggaktörer*
- ⊗ ***Nyttan med samverkan** i olika fora behöver förtydligas och avtalas mellan kommun och byggaktörer*
- ⊗ ***Grundläggande förutsättningar** för detaljplaneprojekt behöver läggas fast före planstart.*

## Slutsatser och rekommendationer #3

- ⊗ *Den strategisk **översiktliga planeringen** behöver stärkas. Samsyn kring infrastruktur behöver skapas mellan kommunen och staten.*



# Fortsatt arbete 2018

Fokus (preliminärt):

- ⊗ Huvudåtgärderna
- ⊗ Genomförandeskedet
- ⊗ Avtal och prissättning
- ⊗ Marknad och efterfrågan
- ⊗ Vad är det som byggs?
- ⊗ Lönar det sig?
- ⊗ Överprövningar



Tack för uppmärksamheten!



**CHALMERS**