

Avdelningen för fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 LUND  
Sverige



LUNDS TEKNISKA  
HÖGSKOLA  
Lunds universitet

Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University  
P.O. Box 118  
SE-221 00 LUND  
SWEDEN

Mer ansvar till exploatören  
- snabbare exploateringsprocess?

More Responsibility to the Developer  
- a Quicker Development Process

---

**Examensarbete utfört av / Master of Science Thesis by:**  
Lina Björk, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH  
Mattias Hägg, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH

**Opponent / Opponent:**  
Martin Midler, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH

**Handledare / Supervisor:**  
Universitetslektor Klas Ernard Borges, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, LTH

**Examinator / Examiner:**  
Professor Ulf Jensen, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, LTH

**Abstract:**

The main purpose with this Master of Science thesis, "More Responsibility to the Developer – a Quicker Development Process?", is to examine the possibilities to shorten the development process by giving the developer more responsibility.

The development process is a lengthy process in Sweden, sometimes it can take up to ten years. This has become a major problem for involved parties, included the municipality, the developers and the public. In this Master thesis a new option is discussed where the developer have the responsibility for the production of plan work and where the municipality has a reviewing and deciding role.

To give the developer more safety in the process, discussions are made to introduce a planning permission that the developers can apply for early on in the process to receive a preliminary answer if the development could be carried out or not. By letting the developer perform certain parts of the development process on their own, they gain a greater possibility to influence the length of the development process. For further possibilities to shorten the development process one suggestion is to introduce a time limit for the municipality management of the development process. Several of the proposals discussed originate from the English development system, where the developer has more responsibility.

The Swedish development system is a traditional and complex process. Interviews and studied specialist literature have shown that there is time to gain in the municipal internal handling of development errands. An overlook of the municipal handling is a good way to start making the Swedish development system more efficient.

**Sökord:** Exploateringsprocess, Exploatering, ansvar, tidsåtgång  
**Keywords:** Development Process, Development, responsibility, time

## Sammanfattning

Examensarbetet ”Mer ansvar till exploatören – en snabbare exploateringsprocess?” syftar till att utreda och uppmärksamma möjligheterna att förkorta exploateringsprocessen genom att ge exploatörerna mer ansvar. Arbetet diskuterar vilka delar av exploateringsprocessen som skulle kunna effektiviseras och vilken möjlighet det finns att ge exploatörerna mer ansvar. En jämförelse görs även med det engelska exploateringsystemet för att undersöka om det finns något där som skulle kunna appliceras på det svenska systemet.

Teoridelen av arbetet har mestadels genomförts genom studier av litteratur, lagtext och äldre examensarbeten. I analysdelen har intervjuer utförts med tre olika exploatörer och en kommun. Under intervjuerna har främst tidsåtgången i exploateringsprocessen samt möjligheterna att ge exploatörerna ett större ansvar diskuterats.

Exploateringsprocessen tar i dagsläget lång tid. Undersökningar visar på att en genomsnittlig exploateringsprocess tar mellan 6 och 7 år. Längden på exploateringsprocessen kan bidra till att problem uppstår, till exempel kan efterfrågan ha hunnits förändras under tiden planeringsprocessen pågått. En lång exploateringsprocess bidrar även till att exploatörerna tvingas ta stora risker. Exploatörerna satsar pengar och resurser på exploateringsprojekt som riskerar att inte vinna laga kraft.

Den svenska exploateringsprocessen kan delas in i fyra olika typfall. Dessa fyra typfall klassificeras beroende på om det är kommunen eller exploatören som äger marken samt om exploatören medverkar aktivt i detaljplanarbetet eller ej. I det här examensarbetet diskuteras även ett femte typfall där möjligheterna undersöks att låta exploatören ensam ansvara för planarbetet och där kommunen har en granskande och beslutande roll.

Vidare diskuteras idéer kring hur det svenska systemet kan förändras. Ett förslag som även har diskuterats av PBL-kommittén, i samband med de senaste ändringarna i plan- och bygglagen, är att införa så kallade övergripande detaljplaner. I dessa planer skulle kommunen kunna reglera grunddragen för samhällsplaneringen i en större omfattning än i dagens detaljplaner. Exploatörerna har sedan möjlighet att själva planera områden på egen hand utifrån dessa planer. Som säkerhet för exploatörerna diskuteras att införa ett planläggningstillstånd som exploatörerna kan söka i början av processen för att kunna få ett preliminärt förhandsbesked om exploateringen går att genomföra eller ej. Genom att låta exploatörerna själva få utföra delar av exploateringsprocessen har de en större möjlighet att påverka tidsåtgången i processen. För att ytterligare öka möjligheterna att förkorta planprocessen finns ett förslag om att införa en tidsgräns för den kommunala hanteringen.

Flera av de förslag som diskuteras kommer ifrån jämförelser med det engelska exploateringsystemet där exploatörerna har mer ansvar.

Det svenska exploateringsystemet är en traditionsbunden och komplex process. Istället för att direkt genomföra stora förändringar är det viktigt att hitta de ställen där processen kan gå snabbare och försöka bearbeta dessa genom mindre ändringar i lagstiftningen och i arbetsgången. Intervjuerna och den studerade litteraturen har visat att det finns tid att tjäna i kommunens interna hantering av exploateringsärenden. Kommunens hantering är därmed en bra startpunkt i processen att effektivisera det svenska systemet.