



# GÖTEBORGS UNIVERSITET

## HANDELSHÖGSKOLAN

### **Samarbetet mellan kommun och byggherre vid bostadsproduktion**

*En fallstudie av Kongahällaprojektet*

Kandidatuppsats i Industriell och finansiell ekonomi

Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet

Höstterminen 2017

Handledare:

Conny Overland

Författare:

Adam Larsson

Rasmus Thim

Födelseår:

951029

940912

# Sammanfattning

**Titel:** Samarbetet mellan kommun och byggherre vid bostadsproduktion

*En fallstudie av Kongahällaprojektet*

**Kurs:** FEG314 H17, Industrial and Financial Management

**Författare:** Adam Larsson och Rasmus Thim

**Handledare:** Conny Overland

**Bakgrund:** Bostadsmarknaden är inte i jämvikt då utbud och efterfrågan skiljer sig åt. För få bostäder färdigställs i förhållande till den befolkningsutveckling som sker i Sverige.

**Problem:** Bostadsbristen är större än någonsin då det byggs för lite bostäder i förhållande till den befolkningsökning som sker. Anledningen till varför det byggs för lite är enligt tidigare studier bristen på byggbar mark samt för höga markpriser. Det kommunala planmonopolet i kombination med kommunens stora ägande av mark gör att de har mycket makt i hur bostadsproduktionen ska se ut i Sverige.

**Syfte:** Syftet med studien är att öka kunskapen kring hur samverkan fungerar mellan kommun och privata byggherrar vid nyproduktion av bostäder.

**Teoretisk referensram:** Den teoretiska referensramen utgörs av teorier kring mark, offentlig-privat samverkan och samhällsansvar samt beskrivningar av de olika processerna som ingår i plan- och byggprocessen.

**Metod:** En kvalitativ fallstudie har utförts i form av djupintervjuer med byggherrar som köpt byggrätter på Kongahälla västra samt med två kommunanställda i olika chefspositioner.

**Slutsats:** Resultatet i studien visar att det finns delar i plan-och byggprocessen som kan förbättras. Det som framförallt kan konstateras är att förseningar i planprocessen gör att byggprojekt inte blir färdiga i den takt som krävs. Interaktionen mellan kommun och byggherre spelar därför en betydande roll då ett bättre samarbete dem emellan hade kunnat effektivisera och öka bostadsbyggandet.

**Nyckelord:** Kommun, privat byggherre, samhällsansvar, offentlig-privat samverkan, markanvisningsprocessen, detaljplanprocessen, planmonopol

## Begreppslista

**Byggherre:** "Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings-, eller markarbeten" (Byggherrarna, u.å.).

**Markanvisning:** Ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande (Plan- och bygglag [PBL], SFS 2010:900).

**Direktanvisning:** "De markanvisningar som sker utan någon form av uttrycklig jämförelse mellan byggherrar" (Caesar, Kalbro & Lind, 2013).

**Anbudsanvisning:** "Utgångspunkterna vid en anbudsanvisning är dels att det finns ett intresse från två eller flera byggherrar att erhålla mark, dels att kommunen har kriterier för hur byggherrarnas anbud ska bedömas" (Caesar, Kalbro & Lind, 2013).

**Detaljplanering:** "Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet" (Boverket, 2016).

**Detaljplaneprocess:** "Vid framtagande av en detaljplan kan kommunen välja mellan standard-, utökat- eller samordnat förfarande" (Boverket, 2015).

**Översiktsplan:** "Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras" (Plan- och bygglag [PBL], SFS 2010:900).

**Planmonopol:** "Varje kommun har ensamrätt att utforma planläggningen av användningen av mark och vatten" (DokuMera, u.å.).

**Samhällsansvar:** Företag som tar ansvar utöver det som lagen kräver. Vanligen uppdelad efter sociala, miljömässiga och ekonomiska områden (CSR-tips, 2013).

**Marknadspris:** "Det pris som bildas på en marknad som ett resultat av utbud och efterfrågan på en viss vara under en viss tidsperiod. Marknadspriset är ett uttryck för varans eller tjänstens marknadsvärde" (Laurelli, 2002).

**BTA:** Förkortning för brutto total area och är "mätvärda delar av våningsplan inklusive ytterväggar" (Mittbygge, 2017).

# Innehåll

1. Inledning .....	1
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Problemdiskussion .....	2
1.3 Syfte .....	6
1.4 Frågeställning .....	6
1.5 Kongahällaprojektet .....	6
2. Teoretisk referensram .....	7
2.1 Ägande av mark .....	7
2.2 Prissättning av mark .....	8
2.3 Detaljplanprocessen .....	9
2.4 Markanvisningsprocessen .....	10
2.5 Regler för markanvisningar .....	11
2.6 Reglerad markanvändning, överklaganden & Plan- och bygglagen .....	11
2.7 Planmonopol .....	12
2.8 Orsaker till restriktiv byggnadstakt .....	13
2.9 Offentlig-privat samverkan .....	14
2.10 Samhällsansvar .....	16
3. Metod .....	18
3.1 Vetenskaplig ansats .....	18
3.2 Forskningsdesign .....	19
3.3 Intervjumodell .....	20
3.4 Datainsamling .....	21
3.5 Forskningsetiska aspekter .....	21
3.6 Validitet .....	22
3.7 Metoddiskussion .....	23
4. Empiri .....	25
4.1 Bostadsproduktion .....	25
4.2 Mark .....	26
4.3 Detaljplanprocessen .....	28
4.4 Markanvisningsprocessen .....	30

4.5 Samhällsansvar .....	31
5. Analys .....	33
5.1 Mark .....	33
5.2 Prissättning av mark .....	34
5.3 Planmonopolet och detaljplaneprocessen .....	35
5.4 Överklagan .....	36
5.5 Markanvisningsprocessen .....	37
5.6 Offentlig-privat samverkan .....	38
5.7 Samhällsansvar .....	40
6. Slutsats .....	42
6.1 Studiens slutsats .....	42
6.2 Förslag till fortsatt forskning .....	44
7. Referenser	
8. Bilagor	

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Rusande bostadspriser och allt längre köer till hyresrättslägenheter är tydliga tecken på att utbud och efterfrågan inte är i jämvikt i byggbranschen (Lind, 2016). Trots att det behövs fler bostäder finns det otaliga problem kopplade till utbudssidan som flertalet aktörer kan nyttja för att tillhandahålla incitament för ett fortsatt lågt utbud (Lind, 2016). Lind (2016) nämner ett antal aspekter som kan anses vara problematiska för framtagandet av bostadsrätter och hyresrätter. Dessa är bland annat hyresreglering, kommunalt planmonopol samt finansiella aspekter som bolånetak och höga amorteringskrav.

Enligt Statistiska centralbyrån (2017) färdigställdes 173 500 bostäder i Sverige under åren 2012–2016 medan befolkningen ökade med 512 300 personer under samma tidsperiod. Detta kan uttryckas med att 0.34 bostäder färdigställdes i genomsnitt per ny invånare. Sveriges befolkning kommer enligt SCB:s prognoser fortsätta att öka vilket även innebär att antalet bostäder behöver öka för att möta den befolkningsökning som sker. Byggbehovsprognosen gjord av Boverket (2017) visar att det behöver upprättas 600 000 nya bostäder totalt mellan åren 2017–2025 vilket är en årlig ökning med ungefär 66 700 bostäder.

Att upprätta bostäder innebär att ett antal olika processer ska gås igenom innan det kan börja byggas. I Sverige utgår byggnation och markanvändning från plan- och bygglagen som bestämmer Sveriges fysiska planering. Planprocessen i Sverige består av ett antal olika nivåer som innefattar regionplaner, översiktsplaner, områdesbestämmelser och detaljplaner (Boverket, 2016). Denna planprocess har kritiserats för att vara tidskrävande vilket Olander (2005) nämner som ett av de vanligaste problemen vid bostadsbyggande. Att planprocessen drar ut på tiden beror bland annat på att det är en demokratisk process där samhällets och den enskildes intressen ska vägas samman innan det kan börja byggas (Boverket, 2016). Enligt en artikel i Dagens Nyheter (2016) är den genomsnittliga tiden från idé till färdigbyggt flerbostadshus 10 år vilket visar på ineffektiviteten i plan- och byggprocessen. En effektivisering av dessa processer är därför behövlig för att möta den befolkningsökning som sker.

Oavsett vilka aktörer som är inblandade och vilka intressen som finns är alla beroende av byggbar mark. En av de inledande processerna vid byggande av bostäder är därför att

hitta lämplig mark att bygga på och eftersom behovet av bostäder ökar innebär det att efterfrågan på byggbar mark ökar likaså. I Sverige bestäms markanvändningen av kommunerna med stöd i plan- och bygglagen vilken har som mål att ”med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden” (SFS 2010:900). Kommunerna har genom planmonopolet rätten att bestämma vilka markområden som får användas till bebyggelse och detta sker genom att utarbeta en detaljplan för den utvalda marken.

Enligt Konkurrensverket (2015) äger kommunerna mycket mark vilket tillsammans med det kommunala planmonopolet ger kommunen mycket makt gällande var och hur mycket det ska byggas. I och med att kommunerna är stora markägare och att efterfrågan på mark blivit allt större blir försäljning av markområden en allt viktigare fråga eftersom det kan inbringa stora intäkter till kommunen. Även om de ekonomiska incitamenten vid försäljning av mark är viktiga för kommunen måste även kommunerna se till att bygga ett långsiktigt hållbart samhälle. Ett långsiktigt hållbart samhälle innebär en kombination av social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet (Omställning Falun, u.å). Den sociala aspekten eftersträvar ett jämställt samhälle medan den ekonomiska hållbarheten förespråkar ekonomisk tillväxt. Slutligen innebär den ekologiska hållbarheten att jordens resurser ska användas på ett hållbart sätt (Hållbarhetsforum, 2017). Det långsiktigt hållbara samhället syftar till att Sveriges kommuner aktivt måste arbeta med att försöka lösa bostadsbristen samtidigt som den sociala, ekonomiska och ekologiska hållbarheten tas i beaktande.

## **1.2 Problemdiskussion**

Bostadsmarknaden i Sverige är under ständig diskussion och framförallt frågan om Sverige befinner sig i en bostadsbubbla. Meningarna om bostadsbubblans existens går isär men enligt många forskare och analytiker beror den senaste tidens prisuppgång på bostäder på faktorer som exempelvis att utbud och efterfrågan för bostäder inte är i jämvikt (Svt, 2017). Harry Flam, professor i internationell ekonomi vid Stockholms universitet, menar att den befolkningsökning som skett tillsammans med låga räntor och högre inkomster har lett till högre efterfrågan på bostäder och därigenom höjt priserna på bostadsmarknaden (Svt, 2017). Även om Sverige i dagsläget inte befinner sig i en bostadsbubbla menar Lauri Rosendahl, VD på Stockholmsbörsen, att den är på gång vilket i sin tur kommer att hota tillväxten på den globala finansmarknaden (Veckans Affärer, 2017).

Även om de senaste mätningarna har visat på ett prisfall på den svenska bostadsmarknaden visar siffror från Svensk Mäklarstatistik att det har skett en rejäl prisökning sett till de senaste 3–5 åren, där prisökningarna i landet legat på 30 % respektive 50% (Svenska Dagbladet, 2017). Samtidigt som det finns tecken på att utbudet börjar matcha efterfrågan (TV4, 2017) menar Boverket, att bostadsbristen är högre än någonsin då Boverket i den senaste bostadsmarknadsenkäten bedömer att det är en bostadsbrist i 255 av Sveriges 290 kommuner (Boverket, 2017). Bostadsmarknaden i Sverige står inför en stor utmaning de närmaste åren eftersom det beräknas ske en stor befolkningsökning. Detta gör att byggbehovet av nya bostäder är historiskt högt enligt Boverkets behovsprognos för bostäder (Boverket, 2016). År 2026 kommer Sveriges befolkning att ha ökat med ytterligare en miljon enligt Statistiska centralbyråns befolkningsprognos (2017) och för att möta denna befolkningsökning krävs det att det byggs mer bostäder i kommunerna. I förhållande till andra länder har Sveriges bostadsbyggande varit lågt med tanke på den befolkningsökning som skett, vilket har lett till att utbudet av bostäder är lägre än efterfrågan (Riksbanken, 2015).

Caesar, Kalbro och Lind (2013) menar att en viktig förutsättning för ekonomisk tillväxt och välfärd är att bostadsmarknaden är väl fungerande vilket tyder på att det borde byggas mer om det skapar positiva effekter för samhället. Flertalet undersökningar har genomförts för att ta reda på varför det byggs för lite nya bostäder. En av anledningarna är brist samt ökade priser på byggbar mark. Konkurrensverket utförde år 2015 en enkätundersökning i flertalet kommuner runt om i Sverige gällande tillgången till byggbar mark. Resultatet i undersökningen visade på att kommunerna är stora markägare av byggbar mark vilket betyder att de har makten att styra mycket av bostadsbyggandet i Sverige (Konkurrensverket, 2015).

Behovet och betydelsen av byggbar mark blir därför allt viktigare för kommunerna men också för de privata byggherrarna. Enligt en artikel i Svenska Dagbladet (2017) har bostadskrisen inte enbart medfört större transaktioner på fastighetsmarknaden utan också i handeln av mark och byggrätter. År 2013 var transaktionsvolymen på mark- och byggrätter i Sverige 2 miljarder kronor och under år 2016 hade denna siffra stigit till 19 miljarder kronor (Svenska Dagbladet, 2017). Kristina Andersson, analyschef för fastighetsinformations- och analystjänsten Datscha, bedömer att försäljningen av mark kommer fortsätta att öka, dels på grund av att behovet av bostäder ökar men också på grund av Regeringens beslut att underlätta den statliga markförsörjningen till



kommunerna (Svenska Dagbladet, 2017). Betydelsen av byggbar mark är således stor men för att det ska kunna byggas måste byggherrarna gå igenom en rad processer som styrs av Sveriges kommuner samt olika lagregleringar vilket gör att byggandet tar tid.

Kommunernas verktyg för att styra hur det ska byggas i kommunen är planmonopolet vilket regleras av plan- och bygglagen. Planmonopolet ger kommunen bland annat rätten att planlägga vatten- och markanvändningen inom dess geografiska gränser och bestämma om en detaljplan ska antas eller inte (Boverket, 2017). Genom planmonopolet blir kommunens markpolitik ett viktigt redskap för att bestämma hur bostadsutvecklingen ska ske i kommunen. På grund av kommunens makt är det viktigt för de privata byggherrarna att föra en god dialog med kommunerna om eventuella byggprojekt eftersom det är kommunen som bestämmer vilka som tillåts bygga. Samspelet mellan kommun och byggherre har skapat ett visst missnöje vilket enligt Caesar et al. (2013) bland annat beror på otydlighet kring markanvisningsprocessen som används vid försäljning av mark. Denna markanvisningsprocess är starkt kopplad till detaljplaneprocessen som måste göras för marken som det ska byggas bostäder på. Marken kan inte säljas och börja byggas på innan en detaljplan godkänts (Caesar et al., 2013). Detta gör att utdragna planprocesser hindrar att bostadsbyggandet kan komma igång vilket Kongahällatomten i Kungälv är ett tydligt exempel på. En detaljplan för Kongahällatomten började utformas redan år 2007 men det började byggas bostäder först år 2015 på grund av att detaljplanerna överklagats.

Kommunernas sätt att sälja byggbar mark skiljer sig åt beroende på kommun men de vanligaste metoderna för försäljning av mark till byggherrarna är genom direktanvisning eller anbudsanvisning (Caesar et al., 2013). Genom en direktanvisning förhandlar kommunen med en byggherre utan jämförelse med andra byggherrar, då priset på marken bestäms av en oberoende markvärderingsexpert. I en anbudsanvisning sker en jämförelse mellan de olika byggherrarna utifrån olika bedömningskriterier där kommunen sedan väljer en byggherre (Caesar et al., 2013). I och med att kommunen själva bestämmer hur marken ska fördelas kan de välja vilken anvisningsmetod som anses vara mest lämplig utifrån de kriterier som finns för ett visst markområde. Att tilldelningen av mark till viss del är reglerad i lag gör att markanvisningsprocessen fungerar olika beroende på projekt (Caesar et al., 2013). Detta kan vara problematiskt ur byggherrens perspektiv om ett markområde som ökar i efterfrågan får ändrade förutsättningar under tidens gång vilket kan ändra byggherrens värdering av projektet.

Även om behovet av bostäder är stort styrs bostadsförsörjningen av kommunernas markpolitik vilket också kan vara ett problem för nybyggnation då kommunen bestämmer vilket utbud av mark som ska finnas till försäljning. Genom att begränsa utbudet med hjälp av planmonopolet kan kommunen få ett högre pris för den mark som finns ute till försäljning. Kommunens prissättning av mark kan få konsekvenser, då de privata byggherrarna inte är villiga att betala om de anser att kommunen övervärderar marken. Denna värderingsbedömning mellan kommun och byggherre kan därför ses som ett hinder för nybyggnation. Enligt Konkurrensverkets undersökning var en av anledningarna till att byggherrar inte väljer att bygga trots tillgänglig mark det faktum att läget anses vara oattraktivt och då inte lönsamt att investera i (Konkurrensverket, 2015).

En ytterligare politisk fråga som ligger i linje med kommunens markpolitik är det bostadsförsörjningsansvar som varje kommun har. Bostadsförsörjningen talar om i vilken takt kommunen vill att befolkningen ska öka (SFS 2000:1383). En ökning av befolkningen kräver nya bostäder vilket i sin tur leder till att stora investeringar behöver göras i bland annat infrastruktur och utveckling av nya skolor vilket blir en påfrestning för kommunens ekonomi. Även om byggherrarna önskar att bygga i kommunen kan det stoppas av kommunens bostadsförsörjningspolitik. Politikens roll i byggprocessen spelar därför stor roll för Sveriges framtid vilket gör det viktigt att politiken som bedrivs i kommunerna värnar om samhällets behov.

På grund av dessa problem är det därför viktigt att den offentliga och privata sektorn samarbetar i största möjliga mån för att minska den bostadsbrist som finns.

### 1.3 Syfte

Syftet med studien är att öka kunskapen kring hur samverkan fungerar mellan kommun och privata byggherrar vid nyproduktion av bostäder.

### 1.4 Frågeställning

- På vilket sätt påverkar interaktionen mellan kommun och privat byggherre, nybyggnationen av bostäder?

### 1.5 Kongahällaprojektet

För att konkretisera problemen i byggsektorn granskades byggnadsprojektet Kongahälla västra. Detta nybyggnadsprojekt innehållande 900 bostäder, grönområden och varierande handel är det största i Kungälv i modern tid. Området kommer att bebyggas av kommunen samt av olika byggherrar. Byggherrarna är Adapta fastigheter, JM, Förbo, Riksbyggen, Kungälvsbostäder och Balder. Kongahälla kommer att bestå av en blandning av bostadsrätter, hyresrätter, handelsstråk och grönområden. Projektet kommer att vara strategiskt beläget bredvid Kungälvs resecentrum (Kungälvs kommun, 2017).

Bakgrunden till byggnadsprojektet var att kommunstyrelsen år 2007 gav i uppdrag till kommunförvaltningen att upprätta en detaljplan för Kongahällatomten. Detaljplanen delades upp i tre delar däribland västra, östra och södra. Den har som syfte att utveckla Kungälv genom att upprätta en ny stadsdel, Kongahälla. Tanken är att det ska ske en expansion av handelsområden, bostäder, diverse offentliga verksamheter samt parkeringshus.

Kongahällaprojektet erbjuder bostäder i ett centralt läge där målsättningen i framtiden är att Kongahälla ska bli en mer integrerad del av staden. Öppna parkeringsytor kommer att ersättas med bebyggelse samt att det befintliga torget Vita Fläcken kommer att expandera i form av fler butiksytor. Bebyggelsen kommer att koppla ihop Kongahälla med centrum, dessutom kommer ett landmärke för kommunen att skapas i form av ett hus med sexton våningar. Denna nya bebyggelse kommer att göra bostäderna och handelsstråken mer sammanhängande med ett utökat centrum som följd (Kungälvs kommun, 2017).

## 2. Teoretisk referensram

### 2.1 Ägande av mark

Kalbro (2000) hänvisar till två huvudsakliga frågor som behöver hanteras innan ett byggprojekt kan starta:

- Vem äger marken det ska byggas på?
- Vilken roll har markägaren vid framtagandet av detaljplanen?

I Sverige kan mark både vara privatägd och kommunalt ägd vilket öppnar upp för ett marknadsorienterat byggande (Kalbro, Lind & Lundström, 2009). Detta har inte alltid varit fallet då den svenska byggprocessen genomgått en stor förändring det senaste decenniet genom att ändra bostadsproduktionen från offentligt reglerad till marknadsorienterad (Kalbro, 2007). Pallis och Pallis (2014) visar i en studie utförd i Grekland att det blir allt mer vanligt för kommunala verksamheter att försöka generera intäkter genom att kapitalisera på bostadsmarknaden.

Enligt Caesar (2015) har en byggherre inga svårigheter att finansiera samt hitta arbetskraft och material till att bygga bostäder på en marknad med hög efterfrågan. Svårigheten ligger däremot i att hitta lämplig mark att bygga på (Caesar, 2015). För att ett markområde ska få byggas på krävs en detaljplan vilken måste godkännas av kommunen enligt plan- och bygglagen. Privata byggherrar kan därför inte börja bygga på mark som inte har en godkänd detaljplan som vunnit laga kraft. Detta gör att köp av mark ofta är villkorat, det vill säga att byggherren köper marken först när den belagts med en detaljplan. Från byggherrens perspektiv fungerar detta sätt som en option att köpa kommunal mark då byggherren kan ”lämna tillbaka” marken om inte en detaljplan godkänns eller om byggherren inte längre vill gå igenom med markköpet (Caesar, 2015). Att köpet av mark fungerar som en option gör att det inte sker någon betalning från byggherren till kommunen innan detaljplanen för marken vunnit laga kraft. Risken delas därför mellan båda parterna vilket skapar ett incitament för kommunen och de privata byggherrarna att samarbeta då det gynnar båda parter (Caesar, 2015).

Alexander (2014) diskuterar mark ur ett klassiskt ekonomiskt perspektiv och menar att mark inte är en normal marknadsvara vilket gör att mark inte fungerar på en normal fri marknad utan statlig styrning. Ett av karaktärsdragen för mark är dess läge och att utbudet

är begränsat vilket gör att mark inte uppfyller kravet på utbytbarhet som klassisk ekonomisk teori menar en normal marknadsvara ska ha (Alexander, 2014). Ball (2010) visar i en studie på den engelska bostadsmarknaden hur statlig styrning påverkar utbudet av bostäder och konstaterar att förseningar i planprocessen gör att efterfrågan stiger snabbare än utbudet. Planprocessen och dess tidsåtgång diskuteras även i flertalet svenska studier. I en granskning utförd av riksdagens revisorer av plan- och bygglagens längd ansågs den vara för komplex och alldeles för tidskrävande och ineffektiv (Riksdagen, 2002). Caesar (2015) menar att den utdragna planprocessen också innebär en stor finansiell risk för den privata byggherren då marknaden kan förändras under tidens gång vilket kan leda till att byggherren väljer att inte fullfölja det planerade projektet.

Kalbro (2007) tar stöd i internationell forskning och menar att en förbättrad planprocess hade lett till fler aktörer på marknaden samtidigt som bostadsbyggandet hade ökat och boendekostnaden hade minskat. Kalbro et al. (2009) menar att en tydligare och effektivare plan- och byggprocess hade gynnat kunderna i form av mer prisvärda bostäder samtidigt som det hade gjort det mer lönsamt för byggherrarna att bygga. Detta genom att se de två processerna som ett sammanhang istället för två separata företeelser och att alla inblandade aktörer arbetar utifrån en gemensam målsättning (Kalbro et al., 2009).

## **2.2 Prissättning av mark**

Kommunerna som är stora markägare ska sälja mark till marknadspris enligt kommunallagen (SKL, 2015). Marknadspris är det pris som bildas på en marknad och är en konsekvens av förhållandet mellan utbud och efterfrågan (Laurelli, 2002). Vidare skiljer sig markpriset åt beroende på upplåtelseformen, där priset på mark för hyresrättsproduktion är lägre än priset för mark där bostadsrätter eller äganderätter ska upprättas (Statskontoret, 2012). Detta beror på att betalningsviljan för hyresrätter är lägre gentemot betalningsviljan för bostadsrätter.

## 2.3 Detaljplaneprocessen

Vid framtagande av en detaljplan kan kommunen välja mellan standard, utökat eller samordnat tillvägagångssätt. Om möjligt bör kommunen ge förslag till detaljplan med hjälp av standardförfarandet enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Inledningsvis innebär planprocessen att ett planbesked kommer till stånd när ett planbeslut kan initieras. Planbeskedet syftar till att presentera huruvida en detaljplan antas, ändras eller avslås vilket kan vara av betydelse för utomstående aktörer att känna till (SFS 2010:900). Gällande de olika valen av förfaranden kan standardförfarandet tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens uttalande.

Processen för standardförfarande innebär att samrådet eftersträvar att samla in relevanta aspekter som berör planförslaget i början av själva detaljplanarbetet. Ett förslag till detaljplan ska presenteras liksom orsakerna till förslaget och planeringsunderlag. Efter att kommunen implementerat samrådet kan planförslaget justeras från exempelvis länsstyrelsen eller någon myndighet (SFS 2010:900). Nästa steg är granskningsstadiet där kommunen ska informera de som påverkas av förslaget eller övriga som kommit med upplysningar för justering (SFS 2010:900). Detta sammanställs sedan i ett granskningsutlåtande och en detaljplan kan antas av kommunfullmäktige om det blir aktuellt.

Då ett standardförfarande inte kan tillämpas ska ett utökat förfarande användas som förslag till detaljplan. Själva processen är liknande tillvägagångssättet för standardförfarande men är mer omfattande. Dels ska de som ingår i samrådet kungöra planförslaget innan samrådet äger rum (SFS 2010:900). Därtill ska eventuella synpunkter som uppkommit under samrådet sammanställas i en samrådsredogörelse (SFS 2010:900). Kommunen ska även informera om sitt planförslag i en underrättelse som ska vara öppen för granskning i minst tre veckor (SFS 2010:900).

Då kommunen upprättar en detaljplan för ett ärende som också prövas av andra instanser kan ett samordnat förfarande bli aktuellt för att undvika dubbla prövningar. Ärenden som bedrivs parallellt kan samordnas under samrådet eller vid kungörelsen. Ett gemensamt samråd kan bli aktuellt om två ärenden bedrivs parallellt. Efter att sammanställning genomförts ska förslaget granskas. Efter att granskningen med dess yttranden eventuellt accepterats kan ett antagande komma till stånd och detaljplanen kan så småningom vinna laga kraft (Boverket, 2014).

## 2.4 Markanvisningsprocessen

Markanvisningsprocessen påbörjas med att initiativ tas från byggherre eller kommun. Utifrån idén som lagts fram upprättar de berörda förvaltningsenheterna som ansvarar för kommunens marknyttjande en bedömning av den presenterade idén. När idén godkänts som möjlig och genomförbar utses den byggherre som ska utföra projektet genom en markanvisning. En markanvisning innebär att byggherren har rätten att under vissa villkor och under en viss tid få förhandla med kommunen om att köpa mark. Således är markanvisning som ett optionskontrakt där byggherren har rätten, men inte skyldigheten att fullfölja kontraktet. Kommunen har från sitt perspektiv också rätten att avsluta kontraktet (Statskontoret, 2012).

Vidare kan kommunen initiera detaljplanprocessen innan beslutet om markanvisning fattats och när detaljplanen vunnit laga kraft är byggrätten säkrad. Ett juridiskt bindande avtal måste därför upprättas mellan byggherren och kommunen innan överföring av marken kan genomföras. Avtalet innehåller information om projektets förutsättningar, information om markanvisning, detaljplan, marköverlåtelse, fastighetsbildning, exploateringsprocessen och resterande villkor (Statskontoret, 2012).

Gällande markanvisningsmetoder finns många förfaranden där anbudsanvisning och direktanvisning är två vanliga metoder som används. Anbudsanvisning innebär att det finns ett intresse från två eller flera byggherrar där kommunen har fler än ett anbud att förhålla sig till (Statskontoret, 2012). Byggherrarna bedöms utifrån kriterier vilka kan vara byggherrens betalningsvilja, bebyggelseutformning eller att markpriset är fast och att andra parametrar ligger till grund för beslutet (Caesar et al., 2013). Andra bedömningskriterier brukar i regel vara miljökriterier, energi eller gestaltning. Direktanvisning innebär att byggherren ger ett förslag till kommunen om att få exploatera den kommunalt ägda marken. Byggherren kan själv söka upp kommunal mark och presentera förslag för kommunen om de vill exploatera området. I annat fall kan kommunen specificera områden som är lämpliga för nybyggnation. Ytterligare en situation för direktanvisning kan vara då byggherren vill utöka befintlig byggnation genom att köpa omkringliggande kommunal mark.

## 2.5 Regler för markanvisningar

Eftersom kommunerna äger majoriteten av marken ställs det krav på kommunerna att verka enligt vissa principer gällande deras markanvisningar. Kommunerna kan genom sitt markinnehav, köp och försäljningsbeteende beträffande byggbar mark påverka i vilken takt byggandet ska ske och hur bebyggelsen ska utformas. Kommunernas markanvisningar skiljer sig åt och grundas på en markanvisningspolicy eller en informell policy. Därtill finns ingen specifik lagstiftning för hur markanvisningsprocessen ska gå till (Statskontoret, 2012). Däremot regleras kommunernas markförsäljningar av allmänna regler i jordabalken (SFS 1970:994), kommunallagen (1991:900), plan och bygglagen (2010:900) samt av EU-rättsliga regler. Liksom lagen om offentlig upphandling (2007:1091) som blir aktuell vid markförsäljning och bostadsförsörjningslagen (2000:1383) som har betydelse för markanvisningsprocessen (Statskontoret, 2012).

Lagparagraf 2000:1383 i svensk författningssamling behandlar kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Det innebär att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen och upprätta riktlinjer under varje mandatperiod. Riktlinjerna som antas av kommunfullmäktige ska åtminstone innehålla kommunens mål för byggnation av bostäder och tillväxt av bostadsbeståndet. Därtill ska kommunen planera för att nå uppsatta mål och ta hänsyn till regionala eller nationella mål som kan vara av intresse från perspektivet bostadsförsörjning (SFS 2000:1383).

Vidare ska kommunen upprätta översiktsplaner som reglerar markanvändningen och styr bebyggelsens utformning. Användningen av mark och vatten samt bebyggelsens utformningar behandlas även i detaljplaner (SFS 2010:900).

## 2.6 Reglerad markanvändning, överklaganden & Plan- och bygglagen

Det finns flertalet motiv för kommunen att reglera markanvändningen runt om i kommunen. För det första minskar risken för negativa externa effekter genom att reglera hur marken får användas, med andra ord försöka minska omgivningspåverkan. För det andra måste hänsyn tas till kollektiva nyttigheter som exempelvis vägar och grönområden vilka skulle påverkas betydligt om markanvändningen var oreglerad. Dessutom har politiken som syfte att genomföra fördelningspolitiska mål med att tillgodose sociala strukturer på olika sätt. Detta kan vara att särskilda krav ställs på mark och att byggnader utformas med ett visst antal hyresrättslägenheter (Kalbro & Lindgren, 2015).



Markanvändningen är främst reglerad i plan- och bygglagen vilken framhäver att det är kommunens ansvar att planlägga användningen av mark och vatten samt tillgodose goda levnadsförhållanden och främja en långsiktigt hållbar utveckling (SFS 2010:900).

Överklagandeprocessen är även relevant att beakta i uppsatsen eftersom det är en central aspekt mellan kommun, byggherre och kommunens invånare. Överklagande av kommunala beslut får ske gällande exempelvis översiktsplaner, detaljplaner eller områdesbestämmelser. Liksom villkoren för att byggherren är skyldig att betala för allmänna platser i anslutning till byggnationen och i vilken utsträckningen betalning ska göras (SFS 2010:900).

## **2.7 Planmonopol**

Sveriges kommuner har planmonopol enligt plan- och bygglagen, vilket betyder att kommunerna har ensamrätt på att upprätta planer för markanvändningen. Planen består av regionplaner, översiktsplaner, detaljplaner samt områdesbestämmelser. Regionplan innebär att kommuner i regionen enas om en gemensam strategi för regionens nyttjande av mark (Konkurrensverket, 2015). Regionplanen ska hantera mellankommunala frågor gällande exempelvis regional bostadsförsörjning, infrastruktur och vattenanvändning som den enskilda kommunen har svårt att upprätta (Boverket, 2016).

Översiktsplanen syftar till att forma kommunens utveckling på ett hållbart sätt (Konkurrensverket, 2015). Vidare ska översiktsplanen beskriva hur hänsyn tas till allmänna intressen, miljö kvalitetsnormer och till riksintressen. Därtill ska det presenteras hur den bebyggda marken ska användas, utvecklas och bevaras liksom hur den fysiska planeringen ska tillhandahållas (Konkurrensverket, 2015).

Detaljplanen bestämmer hur mark och vattenanvändning får användas samt hur ett begränsat område i en kommun ska bebyggas. Detaljplanen begränsar vilka byggåtgärder som är tillåtna att göra inom planområdet. Kommunen upprättar planen men träder inte i kraft tills berörda parter tagit det av planen och accepterat den, samt när överklagandetiden gått ut och kommunen kan anta detaljplanen (Boverket, 2016).

Områdesbestämmelser syftar till att reglera markanvändningen i mindre områden som inte omfattas av detaljplanen och kan ses som ett komplement till översiktsplanen. Områdesbestämmelser kan nyttjas då kommunen vill säkra mark för framtida ändamål eller reglera ett befintligt objekt (Boverket, 2016).

## 2.8 Orsaker till restriktiv byggnadstakt

Som nämndes i inledningen finns det olika incitament för samhällets aktörer huruvida det ska bedrivas en restriktiv byggnadstakt. Den första aktören är allmänheten som inte vill att det ska byggas mer på grund av egoistiskt tänkande (Lind, 2016). Trots att de har kännedom om bostadsbristen vill de inte att det ska byggas inom det direkta närområdet då fler byggprojekt innebär att grönområden försvinner och att bostadspriserna sjunker (Lind, 2016). Lind (2016) menar att ett område i en kommun utan tydlig positiv påverkan kan bebyggas, locka höginkomsttagare till kommunen och därmed pressa ner skatten på sikt.

Den andra aktören som kan förespråka en restriktiv byggnadstakt är kommunen. Faktorer som påverkar politikernas syn på byggandet är bland annat vilka intäkter kommunen får i form av försäljning av mark samt vilka kostnader som uppstår i form av sociala samt investering- och följdkostnader (Lind, 2016). De sista aktörerna som Lind (2016) lyfter fram i sin artikel är markägaren och byggherren. Eftersom kommunen har monopol på att upprätta detaljplaner vågar inte byggherrar kritisera ett dyrt och ineffektivt framtagande av detaljplan eftersom det kan missgynna byggherrarna att få tillgång till mark (Lind, 2016).

## 2.9 Offentlig-privat samverkan

Offentlig-privat samverkan, eller public-private partnership, definieras enligt Li och Akintoye (2003) som en avtalsenlig överenskommelse mellan en statlig aktör och en vinstdriven privat aktör där resurser och risker delas med syftet att leverera en statlig tjänst eller att utveckla den statliga infrastrukturen. Saussier (2012) menar att offentlig-privat samverkan är en av de viktigaste politiska frågorna i dagens samhälle. Detta kan bero på att partnerskap mellan den offentliga och privata sektorn blivit ett redskap för att styra och förvalta offentliga program (Lowndes och Skelcher, 1998). Enligt Newman och Verpraet (1999) har det offentlig-privata partnerskapet blivit allt mer vanligt på grund av den ökade globaliseringen samt den sociala och ekonomiska förändringen som sker runt om i världen.

Offentlig-privat samverkan finns i ett antal olika former:

- Skapa bredare marknader genom att utnyttja tillgångar i termer av färdigheter och finansiering från både den privata och offentliga sektorn (EU, 2005).
- Privata finansieringsinitiativ där den statliga sektorn tillhandahåller kvalitetstjänster medan den privata sektorn förser eller bygger lämplig infrastruktur (EU, 2005).
- Sammanslagningar där privat och statlig sektor samlar resurser, finansiering och expertis under en gemensam ledning (EU, 2005).
- Partnerskapsföretag som introducerar privat ägande i statligt ägda verksamheter genom lagstiftning, reglering, överenskommelser eller genom bevarande av en särskilt statligt ägd andel (EU, 2005).
- Partnerskapsinvestering som garanterar statligt ägda andelar i utbyte mot privata investeringar (EU, 2005).

Eftersom den offentliga och privata sektorn har olika styrkor och svagheter handlar partnerskapet om att utnyttja respektives styrkor men också om att minimera dess svagheter (Billand, 1993). Ett partnerskaps styrkor är bland annat att det kan öka resurseffektiviteten samt att användandet av befintliga resurser minskas genom att inte utföra dubbelarbete och genom en effektivare kostnadsfördelning (Lowndes och Skelcher, 1998). Cumming (2007) menar att de resurser som sparas genom användning av det offentlig-privata samarbetet gör att staten kan fokusera på dess kärnverksamhet. Deltagande från den privata sektorn, statliga tillgångar, information och egendom kan

också nyttjas mer effektivt vilket leder till förbättringar i kvaliteten av statliga tjänster och bekvämligheter (Edkins & Smyth, 2006). Vidare hävdar Shen, Platten och Deng (2006) att ännu en fördel är att riskerna i olika projekt delas mellan de inblandade parterna men på olika nivåer.

På grund av att den offentliga sektorn har begränsat med finansiella resurser kan ett partnerskap göra det möjligt för investeringar i olika offentliga tjänster som annars inte hade varit möjliga utan ett samarbete (Saussier, 2012). Trots att det offentlig-privata partnerskapet uppvisar tydliga fördelar finns det även nackdelar. På grund av stora finansiella flöden parterna emellan och komplexa överenskommelser ökar risken för bland annat bedrägerier och korruption (Saussier, 2012). Algarni, Arditi och Polat (2007) menar att det även kan finnas politiska hinder som gör att den offentlig-privata samverkan inte går att nyttja fullt ut.

Nijkamp, Van der Burch och Vindigni (2002) diskuterar partnerskapets påverkan vid stadsutveckling och menar att ett partnerskap mellan den offentliga och privata sektorn kan skapa socioekonomiska fördelar. På grund av ett antal ekonomiska och sociala drivkrafter tvingat den offentliga och privata sektorn att samarbeta har det fått dem att inse att det finns ett ömsesidigt intresse med att samarbeta (Priest, 1977). Denna insikt menar Priest (1977) har stor betydelse i bostadsfrågan då ett bättre samarbete hade ökat antalet bostäder som byggts samt förbättrat bostadskvalitén. Som nämnts tidigare är bostadsproduktion starkt beroende av byggbar mark. Billand (1993) konstaterar att det borde vara i kommunens största intresse att ingå i ett partnerskap med privata byggherrar. Meningen med partnerskapet ska då vara att kommunen förser byggherren med mark som i gengäld ska bidra med något som kommunen anser gynnar samhället (Billand, 1993).

Riksdagen beskriver offentlig-privat samverkan som en upphandlingsform vilket är ett långsiktigt kontrakt mellan en offentlig och privat aktör gällande förfogandet av en offentlig tjänst. Tjänsten kan vara att både den privata och den offentliga sektorn ansvarar för ett specifikt infrastrukturprojekt. Vidare innebär avtalet mellan parterna att den offentliga aktören ålägger sig att betala ersättning till den privata aktören för att få en tjänst levererad över en framtida tidsperiod. Enligt trafikutskottet leder offentlig-privat samverkan till kortare byggtider jämfört med andra entreprenadformer och minskade kostnadsöverdrag. Därigenom kommer lönsamheten att stiga eftersom projektet kommer att realiseras snabbare med en kortare genomförandetid som följd (Trafikutskottet, 2007).

Vidare behandlas drivkrafterna till varför ett samarbete är ett rimligt alternativ till att finansiera och bygga exempelvis ett infrastrukturprojekt. För det första innebär det kostnadseffektivitet och ökad effektivitet. Projekt som bedrivs med offentlig-privat samverkan möjliggör privat finansiering för offentliga projekt vilket är positivt då staten ofta har en ansträngd budget (Trafikutskottet, 2007).

## 2.10 Samhällsansvar

Företags samhällsansvar även kallat "Corporate social responsibility (CSR)" är en viktig aspekt för etablerade och framtida företag som får alltmer relevans. En aspekt som ligger bakom debatten om företagets sociala ansvar och dess inverkan på företagets prestation grundar sig i huvudsak på vad som utgör framgång för offentligt befintliga företag. Enligt en undersökning genomförd av Economist (2007) på 1200 globala chefer ansåg 56 % att CSR har en mycket hög prioritet. Utvecklingen beror enligt El Ghoul, Guedhami, Kwok, och Mishra (2011) på en kraftig ökning av medierepresentanter som förespråkar ett större samhällsansvar samt att allt fler organisationer också förordar en sådan förändring. Därtill har ett antal teoretiska metoder analyserats för att redogöra för sambandet mellan CSR och företagets finansiella resultat. Dessa är synvinklar utifrån agenter (Levitt, 1958; Friedman, 1970), aktieägare (Freeman, 1984; Donaldson & Preston, 1995; Jones, 1995) och resurser (Wernerfelt, 1984; Barney, 1991; Hart, 1995) samt hypotesen om slöseri med resurser (Waddock & Graves, 1997).

Agentperspektivet på CSR hävdar att frånvaro av stark kontroll från aktieägare gör att ledare kan utnyttja företagets resurser för att driva mål som kan förbättra deras egna personliga mål på aktieägarnas bekostnad. Sociala prestationer är på frammarsch på bekostnad av företagets finansiella prestationer eftersom resurser läggs på godtyckligt spenderande istället för att investeras i positiva nettonuvärdesprojekt eller för att utbetalas till aktieägarna (Freeman, 1984).

Vidare hävdar hypotesen om slöseri med resurser att bättre företagsprestation resulterar i ett överskott av resurser. Detta överskott ger företagen ekonomiska medel att ta itu med sociala frågor (Waddock & Graves, 1997).

Fortsättningsvis har en granskning gjorts av ett tiotal studier vilket framhäver en relation mellan företagets sociala prestationer och dess ekonomiska resultat (Orlitzky, Schmidt & Rynes, 2003). Vidare påvisar Engelen och Van Essen (2011) att det finns en positiv association mellan ett företags sociala prestation och dess ekonomiska resultat. Trots att

det finns många studier på att sociala och ekonomiska prestationer hänger samman är det fortfarande många företag som har svårt att rättfärdiga investeringar på CSR (Engelen & Van Essen, 2011).

Trots att många studier tydliggör antagandet om det positiva förhållandet mellan CSR och företagets ekonomiska prestation finns likväl nackdelar. Enligt Friedman (1970) är satsningar på CSR projekt värdesänkande ur aktieägarnas perspektiv. Preston och O'Bannon (1997) hävdar att ledningen och aktieägarna kan ha särskilda intressen i form av att ledningen gör överdrivna satsningar på CSR relaterade projekt vilket inte ligger i aktieägarnas intresse. Reverte (2009) framhåller att stora företag samt företag som utsätts för mycket övervakning av media tenderar att ägna större andel av sina investeringar på CSR jämfört med andra företag. Cormier och Magnan (1999) instämmer i att företagsstorlek men även industri och regelverk för den miljö som företaget befinner sig i, påverkar satsningar på CSR relaterade projekt. Konkurrensfördelar för stora väletablerade företag i termer av resurser och finansiell prestation skapar möjligheter för dessa företag att investera i CSR projekt (Cormier & Magnan, 1999).

## 3. Metod

### 3.1 Vetenskaplig ansats

Enligt Bryman och Bell (2013) finns det två forskningsstrategier, kvantitativ och kvalitativ forskning. Utifrån studiens syfte valde vi en kvalitativ metod som innebär att fokus läggs på att tolka den information som samlas in och därigenom få en djupare förståelse för det som studeras (Patel & Davidson, 2014). Eftersom vi vill förstå varför vissa processer vid bostadsbyggande kan vara problematiska utifrån de olika aktörernas perspektiv ansåg vi det lämpligt att använda en kvalitativ metod i form av djupintervjuer.

För att besvara syftet med studien ska även en relation mellan teori och empiri skapas och det genom att fastställa en vetenskaplig ansats till problemet. Enligt Patel och Davidson (2014) finns det tre ansatser för att relatera teorin med empirin. Dessa tre är induktion, deduktion eller abduktion. En deduktiv ansats har som utgångspunkt att testa hypoteser som skapats av befintlig teori för att sedan kunna dra slutsatser om ett specifikt fall. Den induktiva ansatsen utgår från att studera ett fall först för att sedan formulera en teori medan abduktion är en blandning av både deduktion och induktion (Bryman & Bell, 2013).

Fallstudien inleddes med en deduktiv ansats då hypoteser skapades utifrån redan befintliga teorier inom ämnet som sedan låg till grund för datainsamlingen och intervjuguiden. Inledningsvis var idén att verifiera eller falsifiera de hypoteser som skapats men vid intervjuerna med både den offentliga och privata sektorn uppkom ett antal teman som inte intervjuguiden tog upp. Dessa teman ansåg vi som viktiga och intressanta för studien vilket gjorde att vi fick göra en ny litteratursökning om dessa teman. Detta innebar även att den teoretiska referensramen ändrades och ansatsen till problemet likaså. Att utgå ifrån resultatet för att hitta sambandet mellan teori och forskning menar Bryman & Bell (2013) kännetecknar en induktiv ansats. Studien har därför en induktiv ansats till problemet då det resultat som framkom vid intervjuerna ligger till grund för den teoretiska referensramen.

### 3.2 Forskningsdesign

Eftersom plan- och byggprocessen fungerar olika beroende på vilken kommun det byggs i ansåg vi det lämpligt att utföra en fallstudie. Genom en fallstudie på ett specifikt projekt kan ett fenomen undersökas på djupet utifrån flera olika perspektiv och därigenom ge kunskap om dess komplexitet och unika natur (Simons, 2009). Den fallstudie som vi valt att utföra är enligt Bryman och Bell (2013) en så kallad instrumentell fallstudie där fokus i undersökningen är att få en förståelse över en mer generell frågeställning. Detta görs genom att använda Kongahällaprojektet som ett praktiskt exempel för att förstå vilka problem som kan uppstå vid byggande av bostäder.

Valet av Kongahällaprojektet som fallstudieobjekt berodde i första hand på dess geografiska närhet till Göteborg och på antalet bostäder som ska upprättas då det är Kungälvs största byggprojekt hittills. Kongahällatomten är även ett intressant forskningsobjekt ur ett tidsperspektiv då bebyggelse av tomten först diskuterades redan under tidigt 2000-tal men det var inte förrän år 2013 som detaljplanen vann laga kraft och i slutet av år 2015 som byggnationen startade. Enligt Kungälvs kommun (2013) ligger staden Kungälv i en av de mest attraktiva tillväxtregionerna i landet och har under de senaste åren haft en växande befolkning. Det är därför av intresse att undersöka hur Kungälvs kommun förhåller sig till denna växande befolkning genom att studera byggprojektet på Kongahällatomten.

Att utföra en fallstudie på Kongahällatomten ger ett helhetsperspektiv på hur byggherrarna och kommunerna går tillväga i praktiken för att upprätta bostäder men också hur de hanterar eventuella problem som uppstår. Att använda sig av en fallstudie kan enligt Simons (2009) hjälpa till att besvara hur och varför saker händer och det genom att undersöka dynamiken mellan de olika inblandade i fallet. Genom att undersöka ett specifikt fall kan studien sedan jämföras med resultat från tidigare gjord forskning inom ämnesområdet och undersöka om deras slutsatser även är applicerbara på Kongahällatomten.



### 3.3 Intervjumodell

Två intervjumodeller (se Bilaga 1) utformades, en för kommunen och en för de privata byggherrarna, eftersom de har olika förhållningssätt till studiens frågeställning. Intervjufrågorna som skapades var av semistrukturerad karaktär vilket innebär att intervjupersonen tillåts svara fritt utifrån de specifika teman som valts för studien (Patel & Davidson, 2014). Detta tillvägagångssätt menar Bryman och Bell (2013) ökar flexibiliteten i intervjuprocessen och gör att intervjupersonen kan fokusera på det den anser vara viktigt för att förklara en händelse eller ett visst beteende. Genom att skapa semistrukturerade frågor gav det oss möjligheten att samla in kunskap om de teman som ansågs som betydelsefulla för studiens frågeställning samtidigt som intervjupersonen fick tala om vad den ansåg som viktigt.

Intervjuerna gav tillsammans med tidigare gjord forskning och information från kommunens styrdokument en djupare förståelse för hur kommunen och byggherrarna arbetar i praktiken. För att undersöka vilka problem som kan uppstå vid en nybyggnation av bostäder intervjuades personer både i den privata och kommunala sektorn. Detta gjorde att vi kunde urskilja skillnader i vad respektive aktör ansåg som problematiskt.

Totalt utfördes sex intervjuer med olika personer inblandade i Kongahällaprojektet. Av dessa sex intervjuer utfördes fem personliga intervjuer och en telefonintervju. Kommunens representanter refereras med namn då informationen som presenterats av dem anses vara offentliga handlingar. De som intervjuades från kommunen var Jenny Adler, sektorchef för samhälle och utveckling samt Henrik Haglund, mark- och exploateringschef. De byggherrar som intervjuats refereras i texten som Byggherre 1 och Byggherre 2. Telefonintervjun som utfördes gjordes med Adapta Fastigheter som ska upprätta köpcentrumet på Kongahälla västra.

Urvalet av intervjupersoner gjordes genom att undersöka vilka byggherrar som köpt markområden på Kongahällatomten. Vi mailade sedan en förfrågan till dessa byggherrar om att delta i studien. Av de vi mailade svarade fyra aktörer inklusive kommunen, att de kunde delta i studien. Trots att sex intervjuer genomfördes redogörs endast information från fyra personer i empirin då Byggherre 1 hänvisar till två personer inom samma företag. Intervjusvaren som uppkom med Adapta Fastigheter berörde inte frågan om bostadsbristen vilket gjorde att vi valde att utesluta dessa svar från empirin.

### 3.4 Datainsamling

Det arbetssätt som använts vid insamling av data sammanfaller med ett av karaktärsdragen för en fallstudie, vilket är att samla in data från flera olika källor, både primära och sekundära, för det specifika fallet (Farquhar, 2012). Primärdata samlades in via djupintervjuerna och den sekundärdata som använts har samlats in via Statistiska centralbyråns hemsida och rapporter från bland annat Boverket och Konkurrensverket. Information har även inhämtats från styrdokument på Kungälv kommunens hemsida.

### 3.5 Forskningsetiska aspekter

I studien tas det hänsyn till ett antal forskningsetiska principer. Dessa principer är enligt Patel och Davidson (2014):

- **Informationskravet** – Alla deltagare ska informeras om syftet med studien.
- **Samtyckeskravet** – Deltagarna har rätt att bestämma om de vill medverka i studien eller inte.
- **Konfidentialitetskravet** – Alla uppgifter om deltagarna ska hållas konfidentiella för utomstående om så önskas.
- **Nyttjandekravet** – De uppgifter som samlats in ska endast användas för studiens ändamål.

I mailen som skickades till de olika aktörerna på Kongahällatomten informerade vi om studiens syfte samt ställde frågan om de ville delta i studien. Varje intervju inleddes med att förklara studiens syfte mer grundligt för att undvika eventuella missförstånd som kan ha uppstått vid mailkonversationen. Vid intervjuerna talades det om att det som sägs endast kommer att användas för studiens ändamål och att varje deltagare får vara anonym om de vill eftersom vissa svar kan vara känsliga för andra parter. De intervjuer som genomfördes spelades in och inspelningarna lagrades på våra mobiler och datorer. Intervjuerna transkriberades och analyserades sedan utifrån den teoretiska referensramen och den frågeställning som formulerats.

### 3.6 Validitet

Bryman och Bell (2013) menar att validitet används för att bedöma kvaliteten i en undersökning. Det innebär bland annat att bedöma om de slutsatser som gjorts är rimliga eller inte (Bryman & Bell, 2013). Patel och Davidsson (2014) menar att i en kvalitativ studie bör forskaren se till att läsaren kan följa hela forskningsprocessen och därigenom kunna utvärdera de val som gjorts vilket bidrar till att säkra kvaliteten i undersökningen. För att säkerställa kvaliteten i studien har vi varit noga med att redogöra för hur hela forskningsprocessen gått till samt att förklara vilka metodval som använts och varför dessa metoder ansågs som lämpliga.

Inom kvalitativ forskning finns det olika typer av validitet. Den ena typen är intern validitet vilket innebär att det ska finnas en koppling mellan forskarens observationer och de teoretiska idéer som forskaren utvecklar (Bryman & Bell, 2013). Ett annat begrepp som används för att förklara den interna validiteten är tillförlitlighet. För att säkerställa tillförlitligheten i studien ska de resultat som framkommit delges till de som studerats för att bekräfta att forskaren uppfattat deras verklighet på rätt sätt (Bryman & Bell, 2013). För att öka tillförlitligheten har intervju svaren analyserats ett flertal gånger för att undvika eventuella feltolkningar.

Den andra typen är extern validitet vilket handlar om att resultaten kan generaliseras till andra miljöer och situationer (Bryman & Bell, 2013). Utvärderas den externa validiteten i studien kan de processer som är reglerade i lag ses som generaliserbara. Detta gäller då framförallt framtagandet och hanteringen av detaljplaner som fungerar på liknande sätt oavsett vilket byggprojekt som studeras. De resultat som presenterats angående processer som kommunerna själva styr över, till exempel markförsäljning och markanvisningsprocessen, kan inte användas för att ge generaliserbara resultat. Detta på grund av att hanteringen av dessa processer fungerar på olika sätt beroende på vilken kommun och vilket byggprojekt som studeras.

### 3.7 Metoddiskussion

Vi ansåg att det var lämpligt att utföra en fallstudie för att visa hur frågeställningen kan förklaras i en verklig kontext. Att utföra en fallstudie gav oss ett tydligt helhetsperspektiv över plan- och byggprocessen och hur problem i processerna hanteras i praktiken. Varje kommun bestämmer själv hur processerna ska fungera även om ramarna som kommunen ska förhålla sig till är lagstadgade. Därtill bedriver kommunerna olika sorters markpolitik som skiljer sig åt vilket gör att svaret på frågeställningen kommer att ge olika resultat beroende på vilken kommun som studeras. Detta gör att studiens resultat blir svåra att generalisera vilket vi var medvetna om innan studien påbörjades. Bryman och Bell (2013) bekräftar denna problematik och menar att en fallstudie utförd på ett enstaka fall inte kan ge representativa och generaliserbara resultat vilket även bör gälla för denna studie. För att öka chanserna till generaliserbarhet hade flera olika byggprojekt kunnat studeras för att därigenom öka trovärdigheten. Om vi hade valt att studera fler fall hade förmodligen resultaten skiljt sig åt och det hade därmed ändå inte varit möjligt att generalisera resultaten. Målet med fallstudien var istället att gå in på djupet och försöka förstå hur plan- och byggprocessen för bostäder fungerar och vilka delar som anses problematiska. Å andra sidan ska kommunerna förhålla sig till reglerna i plan- och bygglagen vilket gör att tillvägagångssättet vid värdering och de olika processerna borde fungera på liknande sätt.

Den information och empiri som presenteras angående de processer som är lagstadgade bör då kunna anses som tillförlitlig och möjlig att generalisera till andra forskningsobjekt. Detta kommer framförallt till uttryck i hur en detaljplan ska upprättas samt hur markanvisningsprocessen går till, liksom att marken enligt lag ska säljas till marknadspris. Med detta sagt finns det kommunspezifika svar som endast kan appliceras på denna fallstudie. Detta kan exempelvis vara i form av att kommuner upprättar olika krav vid en markanvisningsprocess.

Innan intervjuerna genomfördes lästes rapporter som berörde den frågeställningen som vi valt att studera. Intervjuguiden utformades sedan med hjälp av dessa rapporter då vi utgick från de teman som ofta anses problematiska. Detta kan i sin tur ha gjort att vi inte haft en objektiv syn vid intervjuerna och försökt få intervjupersonen att diskutera problem som inte är tillämpliga i detta fall. Vi borde istället ha låtit intervjupersonerna diskutera det som de ansåg vara problematiskt med plan- och byggprocessen men då hade risken varit att syftet med studien inte hade uppfyllts. Eftersom vi valt att spela in intervjuerna

och sedan transkribera dessa finns även risken att något som sagts av intervjupersonen tolkats annorlunda av oss.

Det urval som gjordes kan i efterhand kritiseras då vi endast intervjuat byggherrar som bygger bostadsrätter. Eventuella skillnader i ekonomiska förutsättningar och affärsmodeller gör att vi förutsätter att byggherrarna har olika perspektiv på plan- och byggprocessen och vad som anses vara problematiskt. Genom att inte intervjuar byggherrar som upprättar hyresrätter innebär det att viktiga aspekter för att besvara studiens frågeställning kan ha gått förlorade.

## 4. Empiri

### 4.1 Bostadsproduktion

I Kungälv kommun bestämmer de folkvalda politikerna vilken bostadsproduktion som ska finnas och i vilken takt denna produktion ska ske. Historiskt sett har Kungälv kommun haft en försiktig tillväxt i form av 150–200 bostäder per år. När majoriteten som nu styr Kungälv tillträdde hade dessa helt andra politiska viljor vilket resulterade i en kraftig ökning av antal upprättade bostäder per år. Till en början var tanken att upprätta 2000 nya bostäder under en mandatperiod vilket senare justerades till 400 bostäder per år (J. Adler, personlig kommunikation, 11 november 2017).

Att det är bostadsbrist är inget nytt fenomen men kommunen kan inte påbörja allt för många nya projekt eftersom det kräver ett ökat samhällsansvar. Detta samhällsansvar innebär bland annat att upprätta diverse kommunala verksamheter för att tillfredsställa en ökad inflyttning eller ett ökat antal bostäder. Detta kan visa sig genom ökad satsning på skola, sjukvård, vägar, vatten och avlopp. J. Adler (personlig kommunikation, 11 november 2017) påpekar att om kommunen ska klara av de investeringar som nya bostäder och framförallt en ny stadsdel kräver, behövs tillräckligt med ekonomiskt kapital. Det är viktigt att få med hela samhället i investeringspaketet vilket gör att framtagandet av bostäder tar tid och är komplext. Att finansiera ett sådant här projekt innebär en utgift på 1300–1400 miljoner kronor under en fyraårsperiod (J. Adler, personlig kommunikation, 11 november 2017) vilket gör att det är väldigt krävande för kommunens ekonomi.

För att nå målet med att producera 400 bostäder per år arbetar Kungälv kommun med portföljstyrning vilket innebär att alla byggprojekt som planeras läggs i en gemensam portfölj. Dessa projekt utvärderas sedan och ställs emot varandra för att klargöra vilka som ger högst intäkter och passar bäst med den målsättning som kommunen har. Fokus vid utvärdering av projekten är att utröna vilka projekt som löser de leveranser som bestämts och vad dessa projekt genererar. Detta är en metod för att ge ledningen kontroll över verksamhetens olika projekt och ge en mer tydlig bild gällande vilka projekt som ska och bör utföras. J. Adler (personlig kommunikation, 11 november 2017) påpekar vikten av att välja rätt projekt då det är viktigt för kommunen att välja de projekt som ger de bästa exploateringsintäkterna tillbaka till kommunen eftersom dessa är starkt

bidragande till tillväxten i kommunen. Att ha flera byggprojekt igång samtidigt kan vara problematisk för kommunen. Genom att ha stora planområden ute till försäljning riskerar de att priset för marken sänks eftersom utbudet då ökar. Det är även negativt för kommunen om det byggs för utspritt vilket ställer stora krav på finansiering av kringliggande infrastruktur och utveckling av välfärden.

## 4.2 Mark

Kommunen bedriver enligt H. Haglund (personlig kommunikation, 16 november 2017) och J. Adler (personlig kommunikation, 11 november 2017) en aktiv markpolitik för att ha hög grad av rådighet och inflytande i plan- och byggprocessen. Den aktiva markpolitiken yttrar sig i form av att de ständigt bevakar marknaden och köper upp mark på lång sikt (20–40 år) vilket innebär att de binder delar av kommunens kapital i mark. Att kommunens kapital binds i mark ses inte som ett problem då kommunen anser att de har råd att göra dessa markköp då det inte konkurrerar med andra kommunala verksamheter. Det är inga större summor som betalas då kommunen ser till att köpa mark i form av råmark, skogsmark och jordbruksmark som är relativt billigt jämfört med att köpa byggbar mark.

Då exploateringsintäkter vid försäljning av mark betyder mycket för kommunens tillväxt är det viktigt att kommunen köper upp mark som bedöms bli värdefull i framtiden. Kungälv kommun äger relativt mycket mark tack vare den aktiva markpolitiken som bedrivs och genom att fylla på den markreserv som finns har de alltid mark tillgänglig för byggnation. Då Kungälv kommun befinner sig i ett attraktivt område finns det starka incitament för att ha god framförhållning vid markköp. Genom att köpa upp stora markområden i ett tidigt skede och sedan förädla dessa områden kan kommunen ta del av den värdeökning som sker då marken blivit byggbar. Byggbar mark är i viss mån en begränsad resurs och lockar därför till sig investerare i form av privata byggherrar som letar efter platser de kan bygga på. Kommunens upprättande av detaljplaner runt om i kommunen spelar därför en viktig roll för hur staden ska utvecklas.

Det kan innebära problem att ha flera byggrätter till salu samtidigt då områden riskerar att bli "halvfulla". Dessutom är det inte heller eftersträvänsvärt att sälja för mycket mark då kommunen riskerar att det byggs lite överallt istället för koncentrerat på ett fåtal ställen. Detta innebär i förlängningen att kommunen måste bygga ut kommunala verksamheter och anslutningar i alldeles för stor utsträckning.

Det är inte enbart kommunen som köper markområden utan det sker även markköp av privata byggherrar. Eftersom kommunen är de som enligt plan- och bygglagen bestämmer hur marken ska användas kan kommunen detaljplanelägga marken som den privata aktören köpt om de anser att marken ska användas för kommunens tillväxt. Detta gör att den privata aktören "får" den värdeökningen som tillkommer då mark förädlas från råmark till detaljplanelagd mark.

Prissättningen av mark sker enligt marknadspris där markpriset skiljer sig åt beroende på upplåtelseform. Av de byggherrar som köpt byggrätter på Kongahälla västra skiljer sig priset åt beroende på om byggherren ska upprätta hyresbostäder eller bostadsrätter. Markanvisningsavtalen mellan Kungälv kommun och de privata byggherrarna presenteras kortfattat i Bilaga 2.

Utifrån intervjuerna med Byggherre 1 och Byggherre 2 framkom det att de har olika syn på i vilket skede mark ska förvärvas. I Kongahällaprojektet ägdes tomten initialt av kommunen som upprättade en detaljplan för tomten. Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) nämner att de helst köper mark under ett tidigt skede, det vill säga råmark för att sedan kunna ansöka om ett planbesked och driva detaljplaneprocessen framåt. Detta gör att de själva kan förvärva markområden som de anser ha potential ur ett långsiktigt perspektiv för att ta sedan kunna ta del av den värdeökning som förädlingen från råmark till färdig byggrätt innebär. Att göra detta förutsätter att kommunen har tillräckliga resurser för att kunna genomföra det planarbete som byggherren ansöker om. Kommunernas brist på resurser och tid för att anlägga detaljplanelagd mark påpekar Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) som en av anledningarna till att byggprojekt försenas.

Byggherre 2 (personlig kommunikation, 14 november 2017) nämner att de helst köper mark i ett senare skede då den belagts med en detaljplan vilket gör att de kan börja bygga direkt. Angående bristen på detaljplanelagd mark i kommunen menar Byggherre 2 (personlig kommunikation, 14 november 2017) beror på en försiktighet hos kommunen. Om kommunen hade haft flera stora planområden ute till försäljning samtidigt när det är högtryck på marknaden hade kommunen drabbats hårt om marknaden vänt (Byggherre 2, personlig kommunikation, 14 november 2017).



### 4.3 Detaljplaneprocessen

Kommunen upprättar en detaljplan för ett markområde om det finns behov och en investeringsvilja för marken. Det är inte lönsamt att upprätta en detaljplan om ingen är villig att investera i marken.

Beträffande upprättandet av detaljplaner finns vanligen två vägar att gå. Den första är att detaljplanen görs tillsammans med byggherren för att få en skraddarsydd plan. Risken med denna metod är att det ofta tar längre tid och kan resultera i att det inte blir något projekt. Det andra sättet är att kommunen ensamt upprättar detaljplanen och gör klart innan vilka förutsättningar som gäller. Detaljplaneprocessen har i tidigare forskning kritiserats som tidskrävande och enligt H. Haglund (personlig kommunikation, 16 november 2017) försöker kommunen lösa detta problem genom att jobba parallellt med de olika processerna för att minska tidsåtgången. För att göra detaljplaneprocessen snabbare försöker kommunen utföra markanvisningar samtidigt som de jobbar med tillståndsprocesser. H. Haglund (personlig kommunikation, 16 november 2017) påstår att de större byggherrarnas system med kvalitetssäkring, kreditgivning och försäljningsprocess tar minst lika lång tid som kommunens framtagande av en detaljplan vilket gör att förseningar inte enbart uppstår på grund på kommunen. H. Haglund (personlig kommunikation, 16 november 2017) hävdar istället att nyckeln till förbättring är att samverka mellan kommuner och byggherrar kan bli mer effektiv.

I och med att plan- och byggprocessen i Sverige är belagd med vissa demokratiska rättigheter ger det därmed möjligheten att överklaga en detaljplan. Denna demokratiska rättighet har varit påtaglig i Kongahällaprojektet där flera av detaljplanerna överklagats till högsta instans av fyra olika aktörer, bland annat av ICA som äger en närliggande tomt. Dessa överklaganden har försenat byggstarten med flera år vilket är negativt för stadens tillväxt och det har även kostat kommunen stora summor pengar i form av förlorad arbetstid och upprättande av nya detaljplaner. Vid ett överklagande av denna sort ska samhällets intressen vägas samman med den enskildes intressen för att kunna avgöra om en detaljplan ska upphävas eller inte. Gällande den tomt som undersökts i detta fall, Kongahälla västra, prövades den enskildes intressen gentemot samhällets intressen i domstol där Mark och miljööverdomstolen till slut fastslog att detaljplanen för Kongahälla västra inte skulle upphävas och bedömde därför detaljplanen som rättsenlig (Mark- och miljööverdomstolen, 2013). Detta innebar att tomten Kongahälla västra blev redo att börja byggas på då detaljplanen vann laga kraft den 5 december 2013.

Eftersom kommunen bestämmer hur marken ska användas genom det kommunala planmonopolet är deras inflytande i detaljplaneprocessen stor. Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) anser att det kommunala planmonopolet både har positiva och negativa sidor. Det positiva är att det fungerar som en slags kvalitetssäkring och ger processen den granskning och samordning som behövs. Det negativa med planmonopolet är det minskar byggherrens inflytande i processen vilket enligt Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) gör att många byggprojekt inte kan påbörjas överhuvudtaget och bidrar därigenom till en ökad bostadsbrist. Genom att ge byggherrarna mer inflytande i framtagandet av en detaljplan kan kommunerna spara på sina resurser och istället fungera som en kontroll och granskningsinstans (Byggherre 1, personlig kommunikation, 7 december 2017). Om kommunen hade låtit byggherrarna ta mer ansvar i processen menar Byggherre 1 och 2 att det skulle leda till bättre utnyttjande av byggherrens kompetenser och resurser. Nu blir det alltför ofta så att kommunen åtar sig att göra alla detaljplaner på egen hand vilket leder till att det tar väldigt lång tid att ta fram en detaljplan. Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) menar att detta är en stor anledning till att de inte tas fram tillräckligt många detaljplaner för att fylla det behov som finns.

Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) menar att kommunen borde planlägga mycket mer markområden och då öka utbudet mark för nya byggprojekt. Detta hade lett till att markpriset hade gått ner vilket hade gynnat byggherrarna men det hade även gynnat kommunen genom att de kan sälja fler markområden som innebär ökade intäkter. För att detta skulle kunna bli verklighet i och med de begränsade resurser som kommunen har hade en lösning varit att inte göra detaljplanerna för detaljerade eller låta byggherren stå för framtagandet av detaljplanerna. Ännu en lösning för att öka utbudet byggbar mark är att kommunen upprättar planer för större markområden och minskar detaljgraden i planerna och istället ställer krav vid försäljningen av marken vilket enligt Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) gjorts i andra kommuner. Genom att sälja marken innan detaljplanen tagits fram och vunnit laga kraft kan göra att byggherren får vara med under ett tidigare skede och därigenom skraddarsy planen samtidigt som kommunen sparar på sina resurser. Detta menar Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) hade minskat bostadsbristen genom att fler projekt varit igång samtidigt vilket hade gjort att priset på bostäder sjunkit. Detta bidrar i sin tur

till att skapa ett socialt hållbart samhälle med bra integration då fler har råd att köpa en ny lägenhet.

#### **4.4 Markanvisningsprocessen**

Anvisning av kommunal mark ska ske via en markanvisningstävling eller en direktanvisning om särskilda skäl finns. Ett skäl till att mark säljs genom en direktanvisning är om byggherren har ett byggprojekt som passar med kommunens målsättning om social hållbarhet. En av principerna kommunen har är att marken ska säljas till ett marknadsmässigt pris genom en markanvisningstävling. Innan en markanvisning sker bestämmer kommunen ett antal kriterier som måste uppfyllas för att byggherren ska få bygga. Dessa kriterier kan vara att byggherren ska upprätta en viss andel hyresrätter, krav på gestaltning, trygghetsfrågor, miljöval av byggnadsmaterial, tillgänglighetsfrågor eller att de ska ta ansvar för sociala frågor.

På Kongahälla västra förekom det både markanvisningstävlingar och direktanvisningar. I de fall en markanvisningstävling förekom fick de olika byggherrarna lämna in ett anbud till kommunen där den högstbjudande fick köpa marken om kommunens kriterier uppfylldes. Exempel på byggherrar som köpt via markanvisningstävling är Riksbyggen och JM. På de tomtområden som sålts genom direktanvisning har kommunen inte utgått ifrån vem som betalat mest utan fokuserat på vad byggherren kan bidra med i sociala frågor. Kommunen har bland annat en avsiktsförklaring med Ikano som med sitt byggprojekt ska bidra med social hållbarhet. Ett av de tomtområden som Kungälvsbostäder blev tilldelade lämnades sedan tillbaka till kommunen då de ansåg att de inte hade ekonomi till att fullfölja projektet. Detta ledde till att kommunen lade ut detta markområde till försäljning ännu en gång i form av att anordna en ny markanvisningstävling.

Enligt de privata byggherrarna finns det flertalet faktorer som kan förbättras i markanvisningsprocessen. Den övergripande förutsättningen är att det ska vara helt klart vem som står för vad och gör vad i projektet. Detta kan konkretiseras med vem som ska ansvara för sanering, omkringliggande infrastruktur, rivning och andra indirekta kostnader. Både Byggherre 1 och Byggherre 2 menar att det vid en markanvisningsansökan ska vara tydligt vilka kriterier som bedöms och prioriteras av kommunen vid val av byggherre. Detta hade gjort att byggherren lättare kan presentera ett förslag som passar ihop med det kommunen vill ha. Tilldelningen av mark, framförallt

vid en direktanvisning, kan i vissa fall diskuteras om de sker på rätt grunder. Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) menar att det är viktigt att hela processen är transparent och att försäljningen av mark ska ske på affärsmissiga grunder och inte på grund av personliga kontakter. Denna åsikt var dock inget som gällde direktanvisningarna för Kongahällaprojektet utan sades ut ett mer generellt perspektiv. Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) påpekade att det är positivt att ha goda relationer med kommunen då det underlättar samarbetet under arbetets gång.

Något som konstaterades av samtliga byggherrar var vikten av att kommunen är tydlig och inte ändrar förutsättningarna för projektet under tidens gång. Detta grundar sig i det faktum att byggherrarna använder de ursprungliga förutsättningarna från kommunen som grund till det anbudsförslag som sedan presenteras. Har dessa förutsättningar ändrats kan det uppstå problem vid en eventuell kontraktsskrivning vilket skulle kunna innebära att processen förlängs genom ytterligare förhandlingar.

#### **4.5 Samhällsansvar**

Vidare kan finansieringen av byggnadsprojektet Kongahälla påstås vara en del av kommunens samhällsansvar. Fokus är på vilka intäkter och kostnader som projektet genererar vilka åtminstone ska vara i balans. Kungälv kommun är inne i en förändringsprocess där de inte ska fokusera på enstaka projekt utan istället se till helheten. Detta innebär att alla intäkter går in till helheten och alla kostnader tas ifrån helheten. Kommunens policy är att inte använda skattepengar till exploatering för byggprojekt utan de ska kunna driva dessa projekt med vinst. Målsättningen är att inte låna några pengar för Kongahällaprojektet utan de försöker istället finansiera projektet med hjälp av de exploateringsintäkter som markförsäljningen ger. Därtill kan nämnas att kommunen inte har någon tydlig finansieringspolicy utan använder sig istället av en "finansieringsriktning" vilken innebär att skattemedel inte ska användas till byggprojekt utan enbart till kommunala verksamheter.

Finansieringen av ett projekt i denna storleksordning kräver planering och om något inte går enligt plan får det konsekvenser. Det utfördes en budgetprognos för projektet som visade ett underskott med cirka 165 miljoner vilket betydde att kommunen behövde få in pengar på andra sätt för att balansera denna felräkning. Förslag för att få in intäkter var bland annat att höja parkeringsavgifterna runt om i kommunen, effektivisera byggandet av parkeringshus samt minska antalet hyresrätter i projektet.

Då kommunen tar mer betalt för mark som ska användas till bostadsrätter kontra hyresrätter kan minskningen av hyresrätter vara ett sätt att få in ökade intäkter. Från början var målet att bygga 40% hyresrätter på Kongahällatomten vilket var tvunget att justeras på grund av att de ekonomiska förutsättningarna ändrades. Att minska antalet hyresrätter kan få negativa konsekvenser då kommunen har som mål att bygga ett socialt hållbart samhälle. Detta innebär bland annat att inte skapa alltför segregerade områden. Att skapa ett socialt hållbart samhälle är en utmaning om kommunen är pressade ekonomiskt. J. Adler (personlig kommunikation, 11 november 2017) menar att detta är en viktig politisk fråga då kommunen både vill få in alla intäkter samtidigt som de bygger ett socialt hållbart samhälle med bra integration.

Vidare är en av kommunens målsättningar att hålla ner bostadspriserna för att nå fler kund- och målgrupper. Målgrupperna har förändrats i form av andra familjekonstellationer där följderna ofta har resulterat i krympta lägenhetsstorlekar. Kommunen försöker få socioekonomiskt olika grupper inom samma område i form av en blandning med hyresrätter och bostadsrätter vilket tycks gynna samhället.

Ytterligare faktorer som går att koppla till kommunens samhällsansvar är hur de utsätter verksamheten för risk. Riskerna för kommunen ligger i ett tidigt skede i processen där kommunen planerar för marken vilken nödvändigtvis inte behöver bli såld. Därtill finns risken att detaljplaner överklagas, vilket är en stor demokratisk rättighet för Sveriges medborgare eftersom de har många möjligheter att påverka processen.

## 5. Analys

### 5.1 Mark

I Kongahällafallet ägde kommunen de markområden som det byggs bostäder på vilket gör att kommunen står för försäljningen av marken till de privata byggherrarna. Detta öppnar upp för det marknadsorienterade byggandet som Kalbro et al. (2009) nämner i sin studie. I och med att utbudet av byggbar mark är begränsat gynnar det marknadsorienterade sättet att sälja mark kommunen eftersom kommunen kan sälja marken till ett mycket högre pris än om bostadsmarknaden hade varit i balans.

I och med det faktum att de svenska kommunerna är stora markägare är de i besittning av en begränsad resurs vilket gör ägandet av mark till en värdefull tillgång. Angående kommunens kontra de privata byggherrarnas syn på köp av mark kan ett antal olika likheter och skillnader urskiljas. Eftersom värdet på marken stiger då den förädlas från råmark till byggbar mark är det viktigt för både kommun och privat byggherre att vara aktiva på marknaden vilket också är fallet i denna studie. Både kommunen och Byggherre 1 påpekade vikten av tidiga markköp för att kunna ta del av den värdeökning som förädlingen från råmark till byggbar mark innebär.

Vi tror att det geografiska läget som kommunen befinner sig i har stor inverkan på hur aktiva kommunen är och bör vara i sin markpolitik. Då Kungälv är beläget nära Göteborg och ligger i nära anslutning till E6:an innebär det att ett markområde som Kongahällatomten är attraktivt för de privata byggherrarna. Ett attraktivt läge innebär större intäkter för den som äger marken och i Kungälv kommuns fall anser vi därför att en aktiv markpolitik är det som behövs för att utnyttja det marknadsorienterade byggandet på ett effektivt sätt. Som nämndes vid intervjun med Kungälvs kommun har de råd att köpa mark för framtida projekt och då anser vi att det inte är negativt för kommunen att binda delar av kapitalet i mark. Att den värdeökning som kommunen får vid försäljning av marken är så pass stor i skillnad till vad de köper råmarken för vilket gör det till ett tydligt incitament att vara aktiv i markpolitiken. En kommun som befinner sig i ett mindre attraktivt område har förmodligen inte lika mycket att tjäna på att bedriva en aktiv markpolitik och då binda delar av kommunens kapital i markköp när det istället kan användas till övriga verksamheter.

Jämförs Kungälv's kommuns tillvägagångssätt med studien som Pallis och Pallis (2014) utförde i Grekland, kan en tydlig likhet urskiljas. Kungälv's kommun använder även de försäljning av mark som ett sätt att generera intäkter till kommunens verksamheter. Att kommunen har möjligheten att använda mark som ett verktyg för att finansiera övriga verksamheter anser vi vara positivt då det kan hjälpa till att förbättra välfärden men det innebär också ett stort ansvar för kommunen. Utifrån empirin kan det konstateras att kommunen vill få in så mycket intäkter som möjligt vid försäljning av mark samtidigt som de måste avväga vad som är socialt hållbart. Ett tydligt exempel i Kongahällaprojektet är att kommunen efter misräkningen i budgeten minskade antalet hyresrätter som skulle byggas. Att minska antalet hyresrätter kan diskuteras huruvida det är socialt hållbart eller inte. Ett argument för att det inte är socialt hållbart är att nyproducerade bostadsrätter oftast är väldigt dyra och därför lockar till sig höginkomsttagare. Detta bidrar till ökad segregation i samhället och ligger inte i linje med kommunens mål att skapa ett samhälle som är till för alla. Det är värt att nämna att en ökning av antalet hyresrätter vid en nyproduktion av bostäder inte måste betyda en bättre integration eftersom hyresrätter vid nyproduktion tenderar att ha väldigt höga hyror.

## **5.2 Prissättning av mark**

Prissättningen av mark ska enligt SKL (2015) ske till marknadspris vilket vi anser vara en anledning till att det inte byggs mer än vad som görs. Vid intervjuerna framkom det att ett för högt markpris kan göra att byggherrarna inte vill köpa marken och inte bygga alls vilket överensstämmer med resultaten från Konkurrensverket (2015).

Eftersom Kongahällatomten är ett attraktivt område fick kommunen sålt alla tomter men som Byggherre 1 (personlig kommunikation, 7 december 2017) påpekade ansåg de att markpriset för tomten var för högt vilket gjorde att de var tveksamma till att överhuvudtaget börja bygga. Ett sätt att få markpriset att minska är att öka utbudet och sälja mer mark. Detta hade gjort att utbud och efterfrågan hade hamnat mer i balans vilket även hade inneburit att bostädernas slutpris till kund hade blivit lägre. En sänkning av markpriset hade kunnat leda till att det hade funnits fler bostäder ute på marknaden samt att byggherren hade kunnat sälja bostäderna billigare eftersom de inte behöver betala lika mycket för marken.

### 5.3 Planmonopolet och detaljplaneprocessen

Den statliga styrning som enligt Alexander (2014) måste finnas för att markförsäljning ska fungera på en fri marknad stämmer väl överens med kommunens synsätt på byggprocessen. I intervjuerna med de kommunalt anställda påpekades det att det inte kan byggas bostäder innan kommunen sett till att den befintliga infrastrukturen och välfärden klarar av det. Om markförsäljningen inte hade kontrollerats av kommunen hade förmodligen alla kringliggande samhällsfunktioner blivit överbelastade. Eftersom Sverige befinner sig i en högkonjunktur och efterfrågan på bostäder ökar hade det gynnat de privata byggherrarna att starta upp nya projekt. Hade då marknaden för mark varit okontrollerad hade det underlättat för byggherrarna att starta upp nya bostadsprojekt, sälja dessa bostäder och sedan gå vidare till nästa projekt. Detta hade förmodligen lett till en överbelastning då kommunen med sina begränsade resurser inte hade hunnit med i samma takt med de sociala frågorna och samhället som sådant hade påverkats negativt. För att hantera bostadsbristen hade en minskad reglering av vem som får bygga på marken löst problemet i viss mån men istället skapat nya problem. Därför anser vi att det synsätt som Alexander (2014) framhåller är ett måste för att få marknaden att fungera men att regleringen skulle kunna optimeras och effektiviseras. Vi anser att detaljplaneprocessen borde bli mindre styrd av kommunen och istället flytta över en del av ansvaret till de privata byggherrarna. I detta fall håller vi därför med byggherrarna som påpekade att de bör få vara med mer vid framtagandet av detaljplanerna och att kommunen istället fungerar som kontrollinstans och ser till att allt går rätt till. Detta tror vi hade lett till att kommunen kan effektivisera användandet av sina resurser. Detta genom att minska det ansvar de har i framtagandet av detaljplaneprocessen och fokusera mer på hur de sociala frågorna ska lösas samt hur infrastrukturen ska fungera för det nya bostadsprojektet. Att ge byggherren mer ansvar, vilket framkom som önskvärt vid intervjuerna, hade optimerat användningen av de olika aktörernas resurser och förmodligen förbättrat resultatet. En byggherres främsta uppgift är att bygga bostäder och en kommuns uppgift är att bygga ett välfungerande samhälle vilket bör betyda att deras resurser ska användas till just dessa användningsområden. Att låta byggherren sköta stora delar i byggprocessen medan kommunen kan fokusera på frågorna runtomkring bygget anser vi därför som rimligt och ett steg i rätt riktning för att förbättra den bostadsbrist som råder.

Detaljplaneprocessen har i flera studier varit under diskussion där det framförallt konstaterats att den är utdragen (Riksdagen, 2002; Dagens Nyheter, 2016). Som Ball



(2010) nämnde i sin studie på den engelska bostadsmarknaden kan den studien jämföras med den svenska bostadsmarknaden och även detta fall mer specifikt. Förseningar i planprocessen på grund av den kommunala styrningen är påtaglig i Kongahällafallet eftersom de äger marken och ansvarar för de detaljplaner som upprättats. Även om förseningen i vår studie beror på de överklaganden som förekommit hade möjligtvis mer inblandning från de privata byggherrarna förbättrat de detaljplaner som överklagades. Bättre utförda detaljplaner hade möjligtvis gjort att de överklaganden som skett inte hade uppkommit alls men det är svårt att konstatera om det hade varit fallet. En effektivare planprocess är ur ett helhetsperspektiv något att sträva efter och att ge mer ansvar till byggherrarna i detaljplaneprocessen skulle kunna vara en lösning till problemet. För att kunna bygga de bostäder som behövs krävs det att planprocessen är effektiv och att samverkan mellan kommun och byggherre fungerar för att snabbt möta den efterfrågan som finns.

#### **5.4 Överklagan**

Att ta bort möjligheten till att överklaga en detaljplan är svårt då det kräver en lagändring. På grund av att överklagan är en demokratisk rättighet borde den finnas kvar trots det faktum att det försenar plan- och byggprocessen och därmed gör att bostadsbristen ökar. För att undvika en eventuell överklagan bör kommunen arbeta i förebyggande syfte. Detta skulle kunna göras genom att utveckla goda relationer med de som kan tänkas drabbas av en nybyggnation samt se till att arbetssättet vid ett byggprojekt utförs på ett smidigt sätt. I Kongahällafallet har överklagandeprocessen framförallt drivits av ICA Maxi som haft ett antal olika anledningar till varför de valt att överklaga projektet. I efterhand kan det konstateras att ICA Maxis oro för projektet varit befogat. De påstår att de förlorat cirka 12–15% av kunderna per dag då trafiklösningen för byggprojektet inte har fungerat på ett effektivt sätt (Kungälv-Posten, 2017). Genom bättre planering från kommunens sida hade detta förmodligen kunnat undvikas och för framtida projekt bör kommunen se till att alla tänkbara problem som kan uppstå är väl avvägda. Överklagandeförfarandet i detta fall kan diskuteras utifrån vad som bör väga tyngst, en enskild näringsidkares åsikter eller vad som är bäst för samhället. I dagsläget där bostadsbristen är större än någonsin är en långdragen detaljplaneprocess något som bör undvikas och därför borde även överklagandeprocessen optimeras och kortas ner. Kommunen och de privata byggherrarna behöver fort besked så bostadsprojekt kan påbörjas eller eventuellt läggas ner för att istället kunna satsa på andra projekt.

## 5.5 Markanvisningsprocessen

Efter att ha granskat markanvisningsavtalen för de olika tomterna kan det konstateras att det är stor skillnad i pris per BTA beroende på om marken sålts via en markanvisningstävling eller direktanvisning. Genomsnittspriset för en tomt som såldes via markanvisningstävling uppgår till 4744 kr per BTA till skillnad från en direktanvisning som uppgick till 1065 kr / BTA (se Bilaga 2). Denna skillnad i pris visar på att det är mer fördelaktigt för byggherrarna att få köpa mark via en direktanvisning eftersom det bevisligen kostar mindre. Försäljningen av mark är inte helt marknadsorienterat som Kalbro et al. (2009) diskuterar i sin studie då vissa aktörer fått köpa marken för ett pris som är mycket lägre än marknadspriset. I de fall som markområden sålts via markanvisningstävling är det utbud och efterfrågan som styr priset där respektive aktör har fått lämna in ett anbud som representerar vad de anser marken är värd. Från en byggherrens perspektiv skulle kommunens användande av olika markanvisningsmetoder kunna ses som orättvis på grund av den stora prisskillnaden. I fall där en direktanvisning skett är det viktigt att kommunen ser till att öka transparensen eftersom det kan skapa ett visst missnöje bland andra byggherrar som fått vara med i en markanvisningstävling. Ett visst missnöje bland byggherrar i markanvisningsprocessen konstaterades i en studie av Caesar, Kalbro och Lind (2013) men detta är inget som kan appliceras i denna studie då samtliga byggherrar tyckte markanvisningsprocessen fungerat på ett tillfredsställande sätt.

Att markanvisningsprocessen inte är speciellt reglerad i lag är till kommunens fördel eftersom de kan välja vilken metod de ska använda beroende på målsättning. Om kommunen behöver pengar samtidigt som efterfrågan på mark är hög är en markanvisningstävling en lämplig metod att använda. Om en byggherre har ett spännande projekt som bidrar till ett socialt hållbart samhälle är en direktanvisning en lämplig metod att använda. Att det är möjligt för kommunen att välja markanvisningsförfarande är positivt för dem eftersom det ökar möjligheterna att anpassa sig efter de behov som finns, vare sig det är ekonomiska eller sociala målsättningar som ska uppfyllas. Att de får välja metod ställer dock vissa krav på öppenhet i processen vilket konstaterades av byggherrarna i den empiriska undersökningen. Kommunen bör därför ha tydliga riktlinjer om vad som gäller i varje fall och redogöra för varför en byggherre tilldelats ett markområde, speciellt om det skett via en direktanvisning.

Att som byggherre ha goda relationer med kommunen var något som framkom som positivt i empirin. En god relation med kommunen ska däremot inte vara en anledning till att bli vald före andra byggherrar som kan erbjuda samma produkt till liknande villkor. Lind (2016) påpekar vikten av att ha goda relationer med kommunen eftersom de bestämmer vem som ska tilldelas marken. I Kongahällafallet hade det varit intressant att undersöka de direktanvisningar som skett och kartlägga om relationen mellan kommunen och byggherren var en av de bidragande orsakerna till varför byggherren fick en direktanvisning. Ur ett mer generellt perspektiv är det värt att diskutera om kommunerna ska få välja markanvisningsmetod då det ökar möjligheterna för korruption och att affärer inte sker på affärsmässiga grunder. Hade mark alltid sålts via en markanvisningstävling där den som betalar högst pris blir tilldelad marken, hade det minskat risken att markanvisningen skett på fel grunder. Detta sätt hade varit negativt ur ett konkurrensperspektiv eftersom mindre kapitalstarka byggherrar inte hade kunnat vinna en budgivning mot en större byggherre. På grund av det finns både positiva och negativa aspekter med respektive metod är det därför svårt att uttala sig om vilken metod som bör användas.

## **5.6 Offentlig-privat samverkan**

Den offentlig-privata samverkan mellan kommun och byggherre går att urskilja i hela plan- och byggprocessen. Att den offentliga och privata sektorn är starkt beroende av varandra vid framtagandet av bostäder framkom som tydligt i studien. Att den offentlig-privata samverkan har blivit ett vanligare styrmedel för kommunen både ekonomiskt och socialt samt är en viktig fråga på den politiska agendan är förståeligt. För att kommunen ska klara av de ekonomiska och sociala målsättningarna behövs ett samarbete med den privata sektorn. Dels för att den privata sektorns köp av markområden innebär stora intäkter till kommunen men också genom att vissa byggherrar bygger bostäder med tydligt fokus på social hållbarhet. Genom att ingå ett partnerskap med privata byggherrar kan kommunen även se till att effektivisera resursanvändningen och kostnadsfördelningen som Lowndes och Skelcher (1998) nämner som viktiga fördelar med partnerskapet. Genom att låta de privata byggherrarna använda sina resurser till att bygga bostäder kan kommunen fokusera dess resurser till andra kommunala verksamheter vilket även Cumming (2007) konstaterade som en av partnerskapets fördelar. Resursanvändningen kan dock effektiviseras ytterligare vilket konstaterades av både kommunen och de privata byggherrarna vid intervjuerna. Dessa effektiviseringar behövs

framförallt göras i detaljplaneprocessen som fastställts som både tidskrävande och kostsam. En starkare offentlig-privat samverkan hade kunnat göra att tidsåtgången i detaljplaneprocessen minskade.

Diskuteras partnerskapet och dess påverkan utifrån den privata byggherrens perspektiv finns det inte lika tydliga positiva effekter som det finns för kommunen. Eftersom det är kommunen som bestämmer vem som ska få bygga är hela den privata byggherrens verksamhet starkt beroende av ett samarbete med kommunen. Utifrån det som presenterades av de privata byggherrarna vid intervjuerna kan en fördel med partnerskapet med kommunen vara att byggherren blir tilldelad framtida byggprojekt i kommunen om tidigare partnerskap fungerat väl.

Den nackdel som Saussier (2012) hävdar kan uppstå vid ett partnerskap angående bedrägerier och korruption diskuterades även av byggherrarna i denna studie. Med detta menade byggherren att det är viktigt att alla affärer som görs sker på affärsmässiga grunder och inte sker i det "dolda" samt att kommunens möjlighet att välja markanvisningsmetod kräver att det ska finnas en fullständig transparens i markanvisningsprocessen. Genom att följa dessa råd skulle de nackdelar som Saussier (2012) menar kan uppkomma minskas och i bästa fall elimineras helt.

Om partnerskapet mellan kommunen och byggherren diskuteras utifrån ett socioekonomiskt perspektiv bekräftar Kungälv kommuns arbetssätt Nijkamp et al. (2002) teori. Genom att samarbeta med flera byggherrar med olika affärsmodeller och använda sig av olika markanvisningsmetoder kan kommunen styra vilka boendeformer som ska finnas och på så sätt göra det möjligt för alla socioekonomiska grupper att bosätta sig i kommunen. Detta skapar i sin tur bättre integration i samhället vilket i framtiden ska leda till att kommunens målsättning om ett socialt hållbart samhälle uppfylls.

## 5.7 Samhällsansvar

Genom att en ständig utveckling sker i form av att sammanföra sociala prestationer med finansiella resultat har privata aktörer delvis ändrat fokus. Från att generellt sett enbart ha haft vinstintresse som mål vill privata företag alltmer engagera sig i frågor som rör samhällsansvar. Detta innebär att privata bolag, staten liksom kommuner får fler gemensamma målsättningar. Framgång behöver inte alltid betyda höga vinster utan kan ha mer mjuka värden som lönar sig på sikt. Omvärlden kräver att företagen tar ett ökat socialt ansvar, inte minst för att få legitimitet från omgivningen. Detta innebär i sin tur att mjuka värden på lång sikt kan skapa ett mer konkret resultat i form av ökad ekonomisk vinst. CSR kan i kommunens fall beaktas genom att de har ett gediget samhällsansvar för att nå de uppgifter som kommunen ansvarar för. Ansvaret ligger bland annat i att tillgodose kommuninvånarnas behov. Detta kan komma till uttryck genom att kommunen måste göra en avvägning huruvida de ska satsa mer på kommunala verksamheter eller ökad bebyggelse. Att kommunen inte enbart har fokus kring vinstaspekter kan konkretiseras med att kommunen upplåter mark till privata byggherrar som bidrar till den sociala hållbarheten. Detta innebär att kommunen får mindre betalt för marken då mark för bostadsrätter är mer värd. Å andra sidan kan kommunen tillhandahålla en mångfald vilket stärker integrationen och ger legitimitet för ett socialt ansvarstagande.

Freeman (1984) hävdar att vid frånvaro av kontroll från aktieägare kan ledare utnyttja företagets resurser för att driva mål som kan förbättra deras egna målsättningar på aktieägarnas bekostnad. Spenderande sker för ledningens räkning på bekostnad av aktieägarna (Freeman, 1984). Detta går att koppla till att om inte kommunen granskas av kommuninvånarna finns möjligheten att kommunen satsar på projekt som endast ligger i kommunledningens intresse och inte på projekt som är bäst för kommuninvånarna. Detta kan i praktiken innebära att kommunen endast satsar på projekt som fokuserar på ekonomiska vinster istället för det sociala ansvaret. Således är det av yttersta vikt att kommunen granskas för att principal-agent problem ska undvikas. Principal-agent problemet innebär i korthet att det finns motstridiga intressen mellan principalen och agenten vilket grundar sig i att de har olika incitament som efterlevs.

Därtill belystes i teorin att bättre företagsprestation resulterar i ett överskott av resurser som tillhandahåller företag med ekonomiska medel att ta itu med sociala frågor (Waddock & Graves, 1997). Således innebär det att om kommunen bedriver vinstgenererande affärer fås mer medel som kan användas till projekt med socialt fokus. För det första köper

kommunen upp råmark, jordbruksmark och skogsmark på lång sikt för att sedan detaljplanelägga marken och sälja marken i framtiden. Exploateringsintäkter som genereras vid försäljning av mark är oftast lönsamma och ger kommunen möjlighet att investera i andra kommunala verksamheter. Vidare gäller det för kommunen att göra en avvägning mellan hyresrätter kontra bostadsrätter. Fördelen med att upprätta hyresrätter antogs tidigare i analysen men om kommunen tillåter att fler bostadsrätter upprättas kan intäkterna vid markförsäljningen investeras i kommunala verksamheter. Det blir därför en bedömning hur kommunen ska gå tillväga för att lösa den sociala aspekten. Ett alternativ är att bygga hyresrätter för att göra det möjligt att få in alla sociala grupper från början. Ett annat alternativ är att bygga bostadsrätter som genererar större intäkter som sedan kan investeras i sociala projekt.

Fortsättningsvis gjordes ett konstaterande i teorin om att sociala prestationer och finansiella resultat hänger nära samman. Trots att satsningar på CSR relaterade projekt är rättfärdigade ur ett makroekonomiskt perspektiv kan det för den enskilda firman innebära förluster (Engelen & Van Essen, 2011). Detta kan jämföras med den portföljstyrning som Kungälv kommun ägnar sig åt. Även om ett projekt inte går med vinst kan det betyda att stora satsningar har genomförts för att tillhandahålla den sociala aspekten i investeringen. Denna kan vägas upp med att kommunen genomför andra projekt som skapar positiva nettonuvarde men som fokuserar mindre på de sociala frågorna. Utifrån empirin kan det konstateras att kommunen bör välja de projekt som förser kommunen med högst exploateringsintäkter då det är en stark bidragande orsak till tillväxten. Att bygga hyresrätter direkt måste inte betyda att alla sociala grupper bosätter sig i kommunen. Därför är det bättre för kommunen att de fokuserar på höga exploateringsintäkter då dessa gör att kommunen själva kan investera i sociala projekt vilket säkerställer att de sociala målsättningarna uppfylls.

Slutligen framhåller rapporten att stora och/eller välkända företag tenderar att i större utsträckning investera i CSR eftersom de kan få konkurrensfördelar i termer av resurser och finansiella medel (Reverte, 2009). Liksom att det kan vara en nisch för att byggföretag att skilja ut sig från mängden. I empirin fastställdes det att kommunen ingått ett avtal med en byggherre som bidrar till den sociala hållbarheten. Genom sådana avtal kan kommunen underlätta genomförandet av de sociala målsättningarna om mark säljs till en byggherre som bedriver dessa målsättningar i praktiken.

## 6. Slutsats

### 6.1 Studiens slutsats

Den huvudsakliga målsättningen i slutsatsen ämnar till att besvara frågeställningen och klargöra att syftet uppfyllts. Utifrån empirin och den analys som gjorts har vi kommit fram till ett antal slutsatser.

Det kan utifrån resultatet konstateras att tidiga markköp är ett viktigt verktyg för att styra var och när det ska byggas. Genom att ha en långsiktig planering och vara aktiva på marknaden kan markköp i attraktiva områden göra att köparen tar del av en rejäl värdeökning vid försäljning om marken förädlats från råmark till byggbar mark. Utifrån en kommuns perspektiv är en aktiv markpolitik något att sträva efter eftersom det kan inbringa stora intäkter vid en eventuell försäljning. Försäljningen av mark från kommun till byggherre bör ske med försiktighet eftersom en övervärdering av marken skulle kunna resultera i att det inte byggs alls. I de fall en privat byggherre köpt marken är de i stark beroendeställning till kommunen eftersom de enligt lag bestämmer om byggherren ska få bygga. Detta gör att kommunens makt gällande hur många bostäder som byggs är stor.

Att kommunen köper markområden på lång sikt förutsätter att de i ett senare skede har kapaciteten och resurserna att detaljplanelägga den mark som köpts. Om en byggherre skulle vilja starta ett nytt projekt på en tomt som ägs av kommunen är det av yttersta vikt att kommunen har de resurser som krävs för att ta fram en detaljplan. I studien konstaterades det att brist på resurser i den kommunala verksamheten gör att det inte finns tillräckligt många detaljplaner till godo för att täcka det behov som finns. För att lösa den rådande bostadsbristen bör därför Sveriges kommuner se till att det finns tillräckligt med resurser för att ta fram fler detaljplaner vilket hade gynnat kommunen, dess invånare samt de privata byggherrarna.

Gällande detaljplaneprocessen används två tillvägagångssätt där den ena är att kommunen upprättar en detaljplan utan att byggherren är inblandad i processen. Det andra sättet är att kommunen och byggherren upprättar detaljplan tillsammans. I studien upprättades detaljplanerna av kommunen vilket inte är optimalt ur en byggherres perspektiv. Genom att inte låta byggherren vara med i framtagandet av detaljplanen används inte deras resurser och kompetenser på bästa sätt. Därför bör kommun och byggherre samarbeta i större utsträckning för att optimera detaljplaneprocessen och därigenom minska

tidsåtgången vilket i sin tur leder till att nya projekt kan påbörjas snabbare och att utbudet bostäder ökar samtidigt som priserna för bostäder minskar.

I tidigare studier har detaljplaneprocessen konstaterats som tidskrävande vilket även var fallet i denna studie. Vad som ligger till grund till denna tidsåtgång beror på ett antal olika faktorer. Från kommunens perspektiv beror den utdragna detaljplaneprocessen bland annat på att de är tvungna att förhålla sig till de lagar som ligger till grund för upprättandet av en detaljplan. Möjligheten att överklaga en detaljplan kan få en betydande roll i om ett projekt går enligt tidsplanen vilket tydligt visades i Kongahällaprojektet som blivit försenat med flera år. För att undvika eventuella överklaganden bör kommunen därför arbeta i förebyggande syfte för att minimera risken att en detaljplan överklagas. Detta hade sparat på kommunens resurser eftersom förseningar kostar kommunen pengar samt att byggprojekt hade startat i tid vilket hade gynnat alla inblandade.

Markanvisningsprocessen inför ett byggprojekt är inte reglerat i lag vilket ger kommunen möjligheten att välja hur de ska gå tillväga. I Kongahällaprojektet användes både markanvisningstävlingar och direktanvisningar. Båda metoderna uppvisar tydliga fördelar där markanvisningstävlingar inbringar störst intäkter för kommunen medan direktanvisningar är bättre för konkurrensen eftersom de tillåter mindre byggherrar att vara delaktiga i projekten. En direktanvisning kan även göra att mark tilldelas en byggherre som har ett särskilt fokus på sociala frågor. Att kommunen tillåts välja markanvisningsmetod ställer krav på att kommunen är öppna och transparenta i processen samt tydligt visar till vilka grunder en markanvisning sker. Genom att vara tydliga med vilka förutsättningar som gäller vid en markanvisning skapar det bättre möjligheter för byggherren att presentera ett projekt som är i linje med kommunens önskemål. Om projektet som presenteras stämmer bra överens med kommunens önskemål kan det göra att förhandlingstiden minskar vilket gör att byggprojektet kan påbörjas fortare.

Interaktionen mellan kommun och privat byggherre vid upprättande av bostäder spelar en betydande roll för att i framtiden kunna lösa den bostadsbrist som råder i Sverige. Då plan- och byggprocessen inkluderar flertalet olika processer är ett effektivt samarbete mellan den offentliga och privata sektorn ett måste. Även om kommunen och byggherrarna har olika målsättningar är de beroende av varandra, både ekonomiskt och vid skapandet av ett socialt hållbart samhälle. Detta beroende talar därför för en ännu starkare offentlig-privat samverkan. Bostadsbristen är ett svårt problem att lösa på kort



sikt men på lång sikt är det möjligt. Problemet kan framförallt lösas genom bättre offentlig-privat samverkan med fokus på att korta ner ledtiderna i plan- och byggprocessen. Genom att korta ner dessa ledtider hade fler byggprojekt påbörjats och färdigställts vilket hade minskat den bostadsbrist som råder.

## **6.2 Förslag till fortsatt forskning**

Under studiens gång uppkom ett antal diskussionsämnen som vi fann vara intressanta men som inte rymdes inom studiens syfte. Dessa ämnen skulle kunna fördjupas ytterligare i och utgöra förslag till vidare forskning.

Baserat på studiens empiri och slutsatser framkom det att en av anledningarna till att bostadsbristen ökar är på grund av de förseningar som framförallt sker vid framtagandet av en detaljplan. För framtida forskning hade det därför varit givande att studera hur kommunen och de privata byggherrarna tillsammans kan effektivisera deras samarbete genom en optimering av respektives resurser och kompetenser.

Det hade varit givande att jämföra tillvägagångssättet mellan Sveriges kommuner vid en direktanvisning. Det hade varit intressant att undersöka till vilka grunder en direktanvisning sker samt om dessa grunder är tillgängliga för allmän beskådan. Utifrån empirin kunde det konstateras att en direktanvisning av mark kan ske om byggherren kan bidra till ett socialt hållbart samhälle. Det hade då varit intressant att studera hur kommunen arbetar för att se till att de sociala målen verkligen uppfylls.

Det hade även varit av intresse att studera hur det kommunala planmonopolet används i respektive kommun. Det varit intressant att studera hur vanligt det är att en kommun medvetet begränsar utbudet mark för att öka efterfrågan och därmed få mer betalt för marken som säljs. Att studera användandet av planmonopolet skulle kunna ge svar på om kommunerna själva bidrar till den bostadsbrist som finns.

## 7. Referenser

Alexander, E.R. (2014). Land-property markets and planning: A special case. *Land Use Policy*, 41, 533–540. doi: org/10.1016/j.landusepol.2014.04.0090264-8377

Algarni, A.M., Arditi, D., Polat, G., (2007). Build–operate–transfer in infrastructure projects in the United States. *Journal of Construction Engineering and Management* 133 (10), 728–735.

Ball, M. (2010). Planning Delay and the Responsiveness of English Housing Supply. *Urban Studies Journal Limited*, 48(2). 349-362, doi:10.1177/0042098010363499

Barney, J. (1991). Firm resources and sustained competitive advantage. *Journal of Management*, 17, 99–120. Från [https://business.illinois.edu/josephm/BA545\\_Fall%202011/S10/Barney%20%281991%29.pdf](https://business.illinois.edu/josephm/BA545_Fall%202011/S10/Barney%20%281991%29.pdf)

Berg, K. (2017, 3 November). Vagarbeten hotar Icas julhandel. *Kungälvsposten*. Hämtad från <http://kungalvsposten.se/nyheter/vagarbeten-hotar-icas-julhandel-2/>

Billand, C. (1993). Private sector participation in land development: Guidelines for increasing cooperation between local government and private developers. *Habitat International*, 17(2), 53-62.

Boverket. (2014). Samordnat förfarande. Hämtad 2017-11-18 från <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/samordnat-forfarande/>

Boverket. (2016). Att arbeta med regionplan. Hämtad 2017-11-18 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/regionplan/att-arbeta-med-regionplan/>

Boverket. (2016). Detaljplanering. Hämtad 2017-12-12 från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/kommunal-planering/detaljplanering/>

Boverket. (2016). Så planeras Sverige. Hämtad 2017-12-01 från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/>

Boverket. (2017). *Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025* (Rapport 2017:17).

Hämtad från

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/berakning-av-behovet-av-nya-bostader-till-2025.pdf>

Boverket. (2017). Bostadsmarknadsenkäten 2017. Hämtad 2017-11-16, från

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>

Bryman, A., & Bell, E., (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Stockholm: Liber.

Byggherrarna. (u.å.) Vad är en byggherre? Hämtad 2017-12-13, från

<http://www.byggherre.se/om-oss/vad-aer-en-byggherre/>

Caesar, C., Kalbro, T., & Lind, H. (2013). *Bäste herren på täppan? En ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar* (Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi 2013:1). Hämtad från [http://eso.expertgrupp.se/wp-content/uploads/2013/07/ESO-2013\\_1-W.pdf](http://eso.expertgrupp.se/wp-content/uploads/2013/07/ESO-2013_1-W.pdf)

Cormier, D., Magnan, M., 1999. Corporate environmental disclosure strategies: determinants, costs and benefits. *J. Account. Audit. Finance* 14 (4), 429–451. Från <http://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/0148558X9901400403>

CSR-tips. (2013). CSR? Vad betyder det? Lär dig här! Hämtad 2017-12-12 från

<http://www.csrtips.se/vadarscr/>

Cumming, D., (2007). Government policy towards entrepreneurial finance. Innovation investment funds. *Journal of Business Venturing* 22 (2), 193–235.

DokuMera. (u.å.). Planmonopol. Hämtad 2017-12-12, från

<https://www.dokumera.se/ordlista/planmonopol.html>

Donaldson, T., & Preston, L. (1995). The stakeholder theory of the corporation:

Concepts, evidence and implications. *Academy of Management Review*, 20, 65–91. Från

[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2715807/mod\\_resource/content/1/Ficha%20DonaldsonPreston1995.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2715807/mod_resource/content/1/Ficha%20DonaldsonPreston1995.pdf)

Edkins, A.J., Smyth, H.J., (2006). Contractual management in PPP projects: evaluation of legal versus relational contracting for service delivery. *Journal of Professional Issues in Engineering Education and Practice* 132 (1), 82–93.

Efficiency unit. (2005). Private Sector Involvement. Hämtad 2018-01-02 från <http://www.eu.gov.hk/en/our-work/management-consultancy/private-sector-involvement.html>

El Ghouli, S., Guedhami, O., Kwok, C., & Mishra, D. (2011). Does corporate social responsibility affect the cost of capital? *Journal of Banking & Finance*, 35(9), 2388–2406. Från <https://pdfs.semanticscholar.org/a488/fee84801512d8453f7a8d1efcc03c262338f.pdf>

Engelen, P. J. & van Essen, M. (2011). Reputational penalties on financial markets to induce corporate responsibility. In W. Vanderkerkhove et al. (Eds.), *Responsible investment in times of turmoil (Issues in Business Ethics Series)*, (pp. 55–74). New York: Springer Publishers

Farquhar, J. D. (2012). *Case Study Research for Business*. London: Sage publications Ltd.

Freeman, R. (1984). *Strategic management: A stakeholder perspective*. Cambridge university press. Hämtad från [https://books.google.se/books?id=NpmA\\_qEiOpkC&printsec=frontcover&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.se/books?id=NpmA_qEiOpkC&printsec=frontcover&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

Friedman, M. (1970). The social responsibility of business is to increase its profits. *New York Times*. doi: [https://doi.org/10.1007/978-3-540-70818-6\\_14](https://doi.org/10.1007/978-3-540-70818-6_14)

Graves, S., Waddock, S. (1997). The corporate social performance-financial performance link. *Strategic Management Journal*, 18(4), 303-319.  
doi:10.1002/(SICI)1097-0266(199704)18:4<303::AID-SMJ869>3.0.CO;2-G

Hart, S. L. (1995). A natural resource-based view of the firm. *Academy of Management Review*, 20(4), 986–1014. Från <http://www.stuartlhart.com/sites/stuartlhart.com/files/NaturalResourceBasedView.pdf>

Hellekant, J. (2017 8 Februari). Bostadskrisen: Nytt rekord i försäljning av mark. (*Svenska Dagbladet*). Hämtad 2017-11-18, från

<https://www.svd.se/bostadskrisen-nytt-rekord-i-forsaljning-av-mark>

Hellekant, J. (2017, 14 November). Bostadsrätterna i ny fas - tydligt prisfall i Stockholm. (*Svenska Dagbladet Näringsliv*). Hämtad 2017-12-04 från

<https://www.svd.se/prisfall-pa-bostadsratter-som-vid-lehmankraschen>

Jones, T. (1995). Instrumental stakeholder theory: A synthesis of ethics and economics. *Academy of Management Review*, 20, 404–437. Från

[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3121969/mod\\_resource/content/1/Ficha%207%20Jones%20%281995%29.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3121969/mod_resource/content/1/Ficha%207%20Jones%20%281995%29.pdf)

*Jordabalk* (SFS 1970:994). Hämtad från Sveriges Riksdag:

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994\\_sfs-1970-994](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994)

Kalbro, T. (2007). *Tidsfrister för myndighetsbeslut i plan- och byggprocessen: Frankrike, Holland, Norge, Storbritannien och Tyskland* (TRITA-FAT Rapport 4:98).

Hämtad från <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:462285/FULLTEXT01.pdf>

Kalbro, T., Lind, H. & Lundström, S. (2009). *En flexibel och effektiv bostadsmarknad - problem och åtgärder* (Rapport 4:11 från institutionen för Fastigheter och byggande, KTH). Hämtad från <https://www.kth.se/profile/kalbro/page/publikationer>

Trafikutskottet. (2007). *Offentlig-privat samverkan kring infrastruktur - en forskningsöversikt* (2007/08 RFR 2). Hämtad från

<https://data.riksdagen.se/fil/4B686241-7D69-49A1-ADF8-B392B86031F8>

Kalbro, T., & Lindgren, E. (2015). *Markexploatering*. Stockholm: Norstedts juridik.

Kalbro, T., & Lindgren, E. (2015). *Markexploatering [Bild]*. Stockholm: Norstedts juridik.

Kalbro, T. & Lind H. (2017). *Bygg mer för fler! En ESO-rapport om staten, kommunerna och bostadsbyggandet* (Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi 2017:2). Hämtad från [http://eso.expertgrupp.se/wp-content/uploads/2016/06/2017\\_2-Bygg-mer-for-fler.pdf](http://eso.expertgrupp.se/wp-content/uploads/2016/06/2017_2-Bygg-mer-for-fler.pdf)

*Kommunallag* (SFS 1991:900). Hämtad från Sveriges Riksdag:

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kommunallag-1991900\\_sfs-1991-900](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kommunallag-1991900_sfs-1991-900)

*Kommunernas bostadsförsörjningsansvar* (SFS 2000:1383). Hämtad från Sveriges

Riksdag: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas\\_sfs-2000-1383](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383)

Konkurrensverket. (2015). *Byggbar mark? En nyckelresurs vid byggande*

(Konkurrensverkets rapportserie 2015:5). Hämtad från

[http://www.konkurrensverket.se/globalassets/publikationer/rapporter/rapport\\_2015-5.pdf](http://www.konkurrensverket.se/globalassets/publikationer/rapporter/rapport_2015-5.pdf)

Kungälv kommun. (2005). *Exploateringsprocessen i Kungälv kommun*. Hämtad

2017-11-29 från <http://www.kungalv.se/siteassets/dokument/kommun-och-politik/styrdokument/kommunens-interna/exploateringsprocessen-i-kungalv-kommun.pdf>

Kungälv kommun. (2016). *Planbeskrivning* (dnr. KS 2015/2039). Hämtad från

<http://www.kungalv.se/contentassets/5862fd8efa104b7a9278c451b9734f30/planbeskrivning-.pdf>

Kungälv kommun. (2017). *Kongahälla*. Hämtad 2017-11-12 från

<http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/pagaende-byggprojekt/kongahalla/>

Kungälv kommun. (2017). *Kongahälla västra* [Bild]. Hämtad från

<http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/kongahalla-vastra/>

Laurelli, R., Örtengren, J., & Ångström L.J. (2002). *Ordbok för Affärsfolk*. Malmö: Liber.

Levitt, T. (1958). The dangers of social responsibility. *Harvard Business Review*, 36,

41–50. Från [http://57ef850e78feaed47e42-](http://57ef850e78feaed47e42-3eada556f2c82b951c467be415f62411.r9.cf2.rackcdn.com/Levitt-1958-TheDangersofSR.pdf)

[3eada556f2c82b951c467be415f62411.r9.cf2.rackcdn.com/Levitt-1958-TheDangersofSR.pdf](http://57ef850e78feaed47e42-3eada556f2c82b951c467be415f62411.r9.cf2.rackcdn.com/Levitt-1958-TheDangersofSR.pdf)

Li, B., Akintoye, A., 2003. An overview of public–private partnership. In: Akintoye, A., Beck, M., Hardcastle, C. (Eds.), *Public–Private Partnerships: Managing Risks and Opportunities*. Blackwell Science Ltd., UK.

Lind, H. (2016). Varför byggs det inte mer? En översikt av tänkbara

incitamentsproblem. *Ekonomisk debatt, nr 4 2016 årgång 44*, 57–69. Hämtad från

<https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/NEFfiler/44-4-hl.pdf>

Lowndes, V., & Skelcher, C. (1998). The dynamics of multi-organizational partnerships: An analysis of changing modes of governance. *Public Administration*, 76(2), 313-333.

Lunds universitet Hållbarhetsforum. (2017) Vad är hållbarhet? Hämtad 2018-01-04 från <https://www.hallbarhet.lu.se/om-hallbarhetsforum/vad-ar-hallbarhet>

Länsstyrelsen. (u.å). Detaljplaneprocessen [bild]. Hämtad från <http://www.lansstyrelsen.se/Norrbotten/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/Fysisk-planering/detaljplanering/Pages/detaljplaneprocessen.aspx>

Mark och miljööverdomstolen SVEA hovrätt. (2013). Mark och miljööverdomstolen har meddelat dom i mål nr P 1584–13 angående detaljplan för Kongahälla södra respektive Kongahälla västra i Kungälv kommun. Hämtad 2017-12-06 från <http://www.markochmiljooverdomstolen.se/Nyheter--pressmeddelanden/Mark--och-miljooverdomstolen-har-meddelat-dom-i-mal-nr-P-1584-13-angaende-detaljplan-for-Kongahalla-sodra-respektive-Kongahalla-vastra-i-Kungalvs-kommun/>

Mittbygge. (2017). Areabegrepp inom bygg. Hämtad 2017-12-13 från <https://www.mittbygge.se/bygga-och-renovera/vanliga-begrepp/area.html>

Moberg, O. (2007). Tillämpningen av EG-rättens statsstödsregler vid kommuners och landstings försäljning och köp av mark och byggnader. (*Cirkulär 2007:8*). Hämtad från [http://brs.skl.se/cirkular/cirkdoc.jsp?searchpage=brsbibl\\_cirk.htm&op1=&type=&db=CIRK&from=1&toc\\_length=20&currdoc=1&search1\\_cnr=2007:8](http://brs.skl.se/cirkular/cirkdoc.jsp?searchpage=brsbibl_cirk.htm&op1=&type=&db=CIRK&from=1&toc_length=20&currdoc=1&search1_cnr=2007:8)

Newman, P., & Verpraet, G. (1999). The impacts of partnership on urban governance: Conclusions from recent European research. *Regional Studies*, 33(5), 487-491.

Nijkamp, P., Van der Burch, M., & Vindigni, G. (2002). A Comparative Institutional Evaluation of Public-Private Partnerships in Dutch Urban Land-use and Revitalisation Projects. *Urban Studies*, 39(10), 1865-1880.

Norberg, N. (2017 14 november). Forskare om de nya bosiffrorna: Inga tecken på bobubbla. (*SVT Nyheter*). Hämtad 2017-12-04 från <https://www.svt.se/nyheter/vetenskap/forskare-om-de-nya-bosiffrorna-inga-reella-tecken-pa-bobubbla>

*Offentlig upphandling* (SFS 2007:1091). Hämtad från Sveriges Riksdag:

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20071091-om-offentlig-upphandling\\_sfs-2007-1091](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20071091-om-offentlig-upphandling_sfs-2007-1091)

Olander, S. (2005). *Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder* (3080).

Hämtad från <http://portal.research.lu.se/ws/files/6334546/732414>

Omställning Falun. (u.å) Vad är ett långsiktigt hållbart samhälle? Hämtad 2018-01-04

från <https://omstallningfalun.wordpress.com/vad-ar-ett-langsiktigt-hallbart-samhalle/>

Orlitzky, M., Schmidt, F.L., Rynes, S.L., (2003). Corporate social and financial performance: a meta-analysis. *Organ. Stud.* 24 (3), 403–441. Från

<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.335.4811&rep=rep1&type=pdf>

Pallis, C., Pallis, P. (2014). The development of municipalities property management as a financial tool: An empirical investigation. *Journal of Property Investment & Finance*, 32(1), 78-93. doi: <https://doi.org/10.1108/JPIF-09-2013-0054>

Patel, R., & Davidson, B., (2011). *Forskningsmetodikens grunder: att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. Lund: Studentlitteratur.

*Plan och bygglag* (SFS 2010:900). Hämtad från Sveriges Riksdag:

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

Preston, L.E., O'Bannon, D.P., (1997). The corporate social-financial performance relationship. *Bus. Soc.* 36 (4), 419–429.

Priest, D. (1977). The Uncharted Trend: Toward Increasing Public-Private Cooperation for Housing Development. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 5(2), 242.

Regeringen. (2015). *Bättre samarbete mellan stat och kommun: Vid planering för byggande. Betänkande av Planprocessutredningen* (SOU 2015:109). Stockholm: Elanders Sverige AB.

Reverte, C., 2009. Determinants of corporate social responsibility disclosure ratings by Spanish listed firms. *J. Bus. Ethics* 88 (2), 351–366. doi: 10.1007/s10551-008-9968-9



*Riktlinjer för kommunala markanvisningar* (SFS 2014:899). Hämtad från Sveriges

Riksdag: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2014899-om-riktlinjer-for-kommunala\\_sfs-2014-899](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2014899-om-riktlinjer-for-kommunala_sfs-2014-899)

Saussier, S. (2012). Public–private partnerships. *Journal of Economic Behavior and Organization*, 89, 143-144.

Shen, L.Y., Platten, A., Deng, X.P., (2006). Role of public private partnerships to manage risks in public sector projects in Hong Kong. *International Journal of Project Management* 24 (7), 587–594.

Simons, H. (2009). *Case study research in practice*. London: Sage.

Statistiska centralbyrån. (2017). Mindre än tio år till nästa miljongräns. Hämtad 2017-11-16 från <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/statistik/nyhet/sveriges-framtida-befolkning-2017-2060/>

Statskontoret. (2012). *Mark, bostadsbyggande och konkurrens. En granskning av den kommunala markanvisningsprocessen* (En granskning av den kommunala markanvisningsprocessen 2012:25). Hämtad från <http://www.statskontoret.se/upload/publikationer/2012/201225.pdf>

Sveriges Kommuner och Landsting. (2015). Kommunalt markinnehav. Hämtad 2017-11-21 från <https://skl.se/samhallsplaneringinfrastruktur/planerabyggabo/detaljplaneringgenomforande/kommunaltmarkinnehav.5833.html>

Sveriges Riksdag. (2002). Plan- och byggprocessens längd. Hämtad 2017-12-01, från [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/arende/betankande/plan--och-byggprocessens-langd\\_GP01BOU6](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/arende/betankande/plan--och-byggprocessens-langd_GP01BOU6)

Sveriges Riksbank. (2015). *Utbudet av bostäder i Sverige* (Penning och valutapolitik 2015:2). Hämtad från [http://www.riksbank.se/Documents/Rapporter/POV/2015/2015\\_2/rap\\_pov\\_150917\\_sve.pdf](http://www.riksbank.se/Documents/Rapporter/POV/2015/2015_2/rap_pov_150917_sve.pdf)

Söderberg, B. (TV4 Nyheterna). (2017). *Kraftiga prisfall på bostäder: "Tecken på överproduktion"* [klipp]. Sverige: TV4. Hämtad från

<http://www.tv4.se/nyheterna/klipp/kraftiga-prisfall-p%C3%A5-bost%C3%A4der-tecken-p%C3%A5-%C3%B6verproduktion-3940957>

Trafikuskottet. (2007). *Offentlig-privat samverkan kring infrastruktur– en forskningsöversikt* (2007/08 RFR 2). Hämtad från

<https://data.riksdagen.se/fil/4B686241-7D69-49A1-ADF8-B392B86031F8>

Veckans Affärer. (2017 31 juli). Börschefen: Det är bostadsbubbla på gång ‘det vi ser i Stockholm är skrämmande’ (Veckans Affärer). Hämtad 2017-12-04 från

<https://www.va.se/nyheter/2017/08/31/borschefen-det-ar-bostadsbubbla-pa-gang--det-vi-ser-i-stockholm-ar-skrammande/>

Wernerfelt, B. (1984). A resource-based view of the firm. *Strategic Management Journal*, 5(2), 171–180. Från

<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.467.9144&rep=rep1&type=pdf>

Örstadius, K (2016 31 juli). Bromsat byggande pressar upp priserna. (*Dagens Nyheter*).

Hämtad 2017-11-29 från <https://www.dn.se/ekonomi/bromsat-byggande-pessar-upp-priserna/>

## 8. Bilagor

### Bilaga 1.

#### Intervjuguide byggherre

- När ni får reda på att det ska byggas i Kungälv, hur går det till när ni bestämmer er för att ta er an ett sådant byggnadsprojekt?
- Varför valde ni att gå in i byggnadsprojektet?
  
- Hur värderar ni marken som det ska byggas på?
- Mark och exploateringskostnader?
- Hur tycker ni markanvisningsprocessen har fungerat för Kongahällatomten?
- Om nej, vad kan förbättras?
- Hur värderar ni bostäderna?
- Hur utvärderar man köpkraften i området? (Enkäter, marknadsundersökningar, prognoser?)
- Hur värderar man det geografiska läget?
- Hur finansierar man ett sådant projekt?
- Vilka avkastningskrav finns?
- Vilka finansiella modeller används för att ta fram finansiella nyckeltal?
- Hur räknar ni på risk?
- Vad är riskerna? (Försäljning, mark/sanering)
- Hur stora är riskerna?

#### Intervjuguide kommun

- Hur arbetar man aktivt för att öka utbudet?
- Varför byggs det inte mer än vad det gör?
- Hur kan man stimulera tillväxten av bostäder i kommunen?
- Vilka politiska faktorer vägs in vid nybyggnation?
- Hur finansieras byggprojekt vanligen i kommunen?
  
- Hur gick finansieringsprocessen till för Kongahällaprojektet?
  - Interna/externa medel?
  - Finns det lagar att förhålla sig till vad gäller val av finansieringsmetod?
  - Hur stor del av skattemedel användes för att finansiera byggprojektet?
- Skötte kommunen projektledningen av projektet eller görs detta av de byggherrar som är med i markanvisningsprocessen?
- Målsättning med Kongahällaprojektet?
- Beräknas eventuella nya skatteintäkter in i kalkylen för projektet?
- Hur mycket av den byggbara marken äger kommunen?
- Hur mycket mark köps upp av kommunen för att kunna bygga på?
  - Kapitalbindning i mark?
  - Vad är er åsikt om byggherrar köper upp mark?
- Hur nyttjas planmonopolet?
- Hur värderas marken där det ska byggas?
- Hur brukar de privata byggherrarna ställa sig till markvärderingen?

- Om meningsskiljaktigheter uppstår med byggherrarna angående värderingen, hur löser ni det?
- Värdering ska sättas till marknadspris -
- Anser ni att det är en bra metod eller kan det skrämma bort byggherrarna?
- Hur räknar man ut marknadspriset?
- Är det en fördel eller nackdel med höga markpriser när kommunen säljer mark?
- Vilken betydelse anser ni att markpriset har för bostadskostnaden?
  
- Hur fungerar markanvisningsprocessen till byggherrarna?
- Vilka krav har ni på byggherrarna? Betala Infrastruktur/gestaltning/underhåll?
- Hur vanligt är det att det bolag som får markanvisning deltar i planarbetet med egna resurser?
- Kan denna process vara ett hinder för nybyggnation?
- Vad används pengarna från markförsäljningen till?
- Vilka är de största byggbolagen vad gäller byggande av flerbostadshus i kommunen?
- Eftersträvar ni mångfald bland byggherrarna?
- Upplever ni att det finns flaskhalsproblem inom byggsektorn?
- Detaljplan påverkan - Kan detta effektiviseras för att snabbare få igång byggprocessen?
- Vad görs för att få in mer pengar om projektet inte följer budget?
- Vilka risker innebär ett sådant här projekt?
- Om ja, hur räknas det på risk?

**Bilaga 2.**

## Sammanställning markanvisningsavtal

<b>Byggherre</b>	<b>Anvisningsmetod</b>	<b>Köpeskilling + Gatukostnads ersättning</b>	<b>Brutto Total Area Ovan Mark (BTA)</b>	<b>Pris/BTA</b>
Riksbyggen	Markanvisningstävling	89 842 750 kr	18 900 m <sup>2</sup>	4754 kr / BTA
JM	Markanvisningstävling	113 620 800 kr	24 000 m <sup>2</sup>	4734 kr / BTA
Kungälvsbostäder	Direktanvisning	5 355 500 kr	5 050 m <sup>2</sup>	1060 kr / BTA
Förbo	Direktanvisning	7 716 000 kr	7 250 m <sup>2</sup>	1064 kr/ BTA
Balder	Direktanvisning	12 867 000 kr	12 000 m <sup>2</sup>	1072 kr/BTA
<b>Anvisningsmetod</b>	<b>Markanvisningstävling</b>	<b>Direktavvisning</b>		
<b>Genomsnittligt Pris</b>	<b>4744 kr / BTA</b>	<b>1065 kr / BTA</b>		

## Bilder:

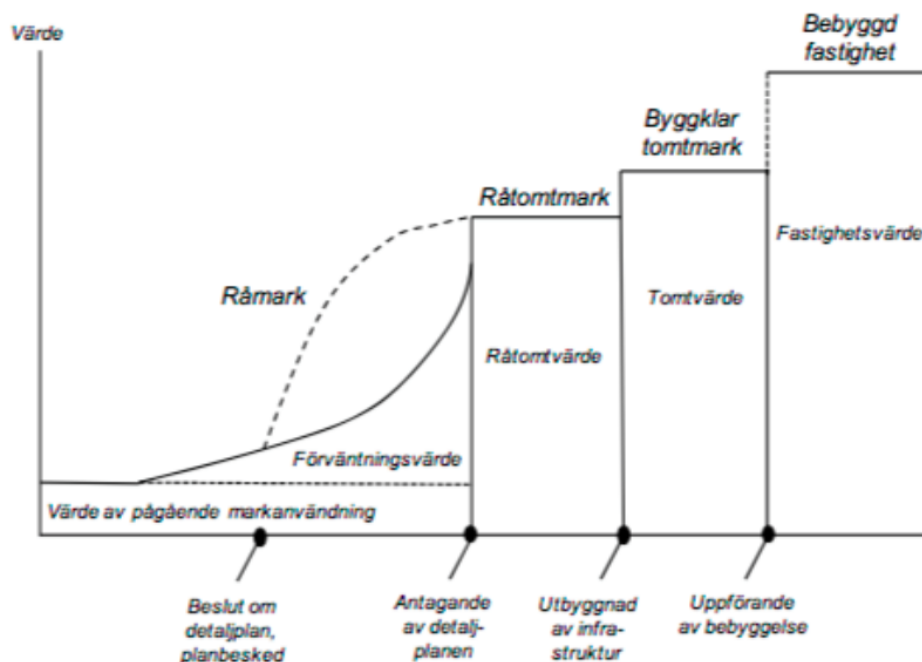
### Detaljplanprocessen

#### Standardförfarande



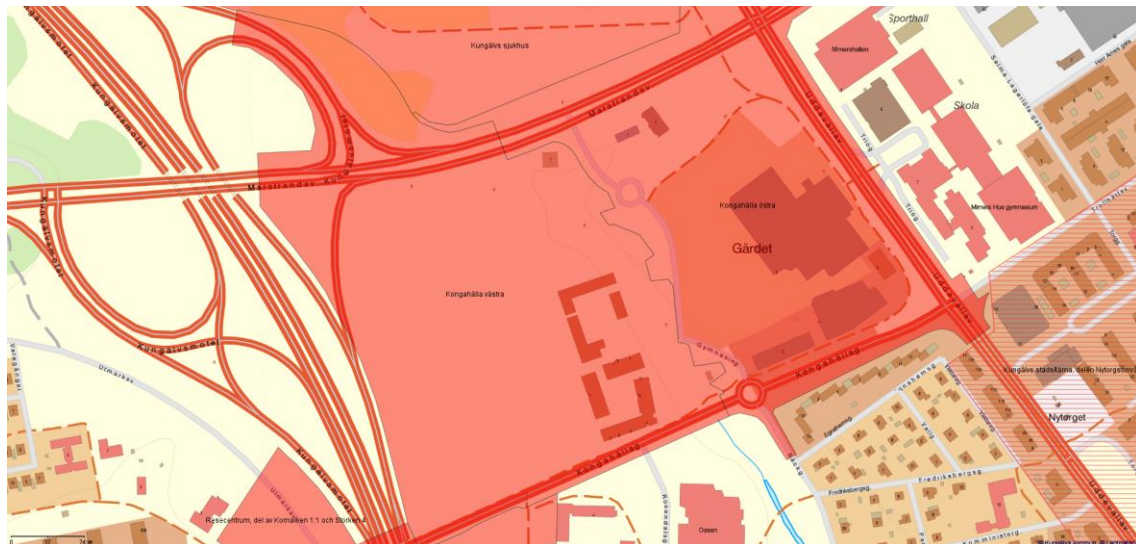
Hämtad från: <http://www.boverket.se/sv/pbl-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/>

### Värdetrappa markexploatering



Kalbro, T., & Lindgren, E. (2015). *Markexploatering* [Bild]. Stockholm: Norstedts juridik.

## Tomtöversikt Kongahälla Västra



Kungälv kommun. (2017). Kongahälla västra [Bild]. Hämtad från

<http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/kongahalla-vastra/>