

Plan & byggprocessen

Hur går den svenska planprocessen till egentligen? Varför tar bara planskedet 2 – 6 år? Kan man korta ned den genom en processrationalisering?

Här är en kort sammanställning om hur vägen från idé till inflyttning går till.

Källa: Byggmästarföreningen

- 1. Idé:** En byggherre: "här skulle man kunna bygga några fina bostadshus?"
- 2. Marken köps:** Om inte byggherren köpt marken ansöker man om det.
- 3. Markanvisning:** Markanvisning fördelas med anbud eller tävling.
- 4. Förstudie:** Målgrupp, behov, finansiering, förutsättningar?
- 5. Undersökningar:** Markförhållanden, byggtekniker?
- 6. Idéskiss:** Arkitekt anlitas.
- 7. Förslag till kommunen:** Byggherren presenterar sitt förslag och idéskiss.
- 8. Förprovning:** Tjänstemän granskar, underlag för byggnadsnämnden.
- 9. Beslut om uppdrag:** Från Byggnadsnämnden till stadsbyggnadskontoret.
- 10. Förslag till program:** Kommunen tar fram förslag till program.
- 11. Programsamråd:** Myndigheter, fastighetsägare, boende ger synpunkter.
- 12. Programmet godkänns:** Byggnadsnämnden godkänner förslaget.
- 13. Utarbetande av planförslag:** Kommunen arbetar fram ett planförslag.
- 14. Plansamråd:** Möjlighet för flera parter att ge synpunkter på förslaget.
- 15. Justerat planförslag:** Med utgångspunkt i synpunkterna som inkommit.
- 16. Beslut om slutgiltigt förslag:** Byggnadsnämnden beslutar för granskning
- 17. Granskning:** Byggnadsnämndens beslut finns tillgängligt i skrift.
- 18. Byggnadsnämnden tar beslut om detaljplan:** Slutgiltigt beslut!
- 19. Beslut i kommunfullmäktige:** Om det är större detaljplaner.
- 20. Överklagan till länsstyrelsen:** Synpunkter kan överklagas: Länsstyrelsen
- 21. Överklagan till mark- och miljödomstolen:** Länsstyrelsens beslut.....
- 22. Överklagan till Mark- och miljööverdomstolen:** via Svea hovrätt
- 23. Detaljplanen vinner laga kraft:** Delges en genomförandetid.
- 24. Val av entreprenadform:** Byggskedet startar. Byggherren väljer form.
- 25. Eventuell förstudie:** Inventering av förutsättningarna.
- 26. Programskede:** Man definierar slutprodukten, marknadsföringen påbörjas
- 27. Systemprojekteringsskede:** Man ser till att följa bygglagstiftningen.
- 28. Bygglovsskede:** Byggherren ansöker bygglov hos kommunen.
- 29. Detalj- och projekteringsskede:** Detaljerade bygghandlingar.
- 30. Har tillräckligt mycket sålts?** Banken kräver viss procent sålda objekt.
- 31. Produktionsplanering:** Byggentreprenören går igenom produktionen.
- 32. Inköp av resurser:** Material, byggmaskiner beställs eller hyrs in.
- 33. Tillfälliga anordningar byggs:** Manskapsbodas, platschef tillsätts.
- 34. Markarbeten:** Marken förbereds inför sättnings- eller fuktproblem.
- 35. Fornlämningar?** Länsstyrelsen kontaktas vid upptäckt av fornlämning.
- 36. Grundarbeten:** Teknik väljs efter konstruktion, val av källare eller vind?
- 37. Husets stomme:** Väggar och tak. Nu börjar huset ta form och sticker ut!
- 38. Installation och inredning:** El och vatten, kök, badrum kaklas, trapphus.
- 39. Slutkontroll och besiktning:** Granskning av avtalet mellan byggherren.
- 40. Byggherren övertar:** Vid godkännandebesiktningen tar byggherren över
- 41. Inflyttning:** Köpare eller hyresgäster kan flytta in. Bostadsrättsförening?
- 42. Förvaltning:** Fastighetsägaren är skyldig för underhållet.

Oscar Freyre