

SMART KRAVSTÄLLANDE I BYGGLOVSPROCESSEN

Sex bostadsprojekt i Göteborg

Jan Bröchner

2019-12-20

FÖRORD

Detta projekt har möjliggjorts genom bidrag från SBUF till Byggnads AB Tornstaden Syd med Therese Kilenstam som ansvarig. Projektledare har varit Petra Sedelius, Sveriges Byggindustrier region Väst. Rapporten är författad av Jan Bröchner, Chalmers Tekniska Högskola, Institutionen för teknikens ekonomi och organisation. I projektets styrgrupp har vidare ingått Martin Blixt, Framtiden Byggutveckling; Anna Broman, Sveriges Byggindustrier; Juan Cambón, Tengbom; Pia Hermansson, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad; Agnes Jensen-Carlén, Boverket; Jessica Lambertsson, F O Peterson & Söner; Olof Olausson, Veidekke och Pär Åhman, projektsamordnare hos Sveriges Byggindustrier.

Som referensgrupp har Hus- och Bostadsutskottet samt FoU-Väst inom BI region Väst fungerat.

Ett varmt tack riktas till alla dem som intervjuats under projektets gång och bidragit med sina kunskaper och erfarenheter.

Göteborg i december 2019

Petra Sedelius

SAMMANFATTNING

Kritik har riktats mot att Göteborg gör avsteg från Boverkets byggregler (BBR) och använder sig av särkrav. Sedan 2015 gäller regeln i 8 kap. 4 a § PBL, som innebär att kommuner inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper. Syftet med detta projekt är att studera hur Göteborg tolkar och tillämpar de regler i BBR, PBF och PBL som byggare har att förhålla sig till, speciellt med inriktning mot att identifiera lokala tillämpningar av de krav som är kostnadsdrivande och försvårande. Genom entydiga regler och enhetlig regeltillämpning förenklas processerna, och genom smart kravställande bör det kunna byggas fler bostäder, hållbart och till rimliga kostnader.

Vad som studeras här är processen från bygglov till startbesked, alltså inte innehållet i avtal i genomförandeprocessen. De sex bygglovsprocesser som analyserats här speglar erfarna byggherrars nyproduktion av flerbostadshus inom Göteborg under de senaste åren. Intervjuer med sökandes projektledare, bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer har genomförts under september-november 2019.

I rapporten ges även bakgrundsinformation om de statliga tekniska kraven på byggprojekt, kommunala krav i allmänhet, internationella jämförelser och fyra lokala kravpolicydokument. Dessutom finns det en översikt över relevanta utredningar och utvecklingsprojekt som pågår eller nyligen har avslutats.

Även om tolkningen av BBR-föreskrifter om tillgänglighet och bostadsutformning kan ge upphov till diskussioner, är det i första hand de lokala policydokumenten som förefaller att skapa problem. Göteborgs riktlinjer för mobilitet och parkering tillsammans med anvisningar är komplicerade och svårtolkade. I några fall kan man se att de troligtvis har försenat bygglovshanteringen. Riktlinjerna med anvisningar kan också påverka själva byggnadsutformningen och innebär i så fall särkrav som försvårar för de byggherrar som är verksamma även i andra kommuner.

Hur kan kravställandet bli smartare? Vad gäller PBL har studien inte identifierat några större behov av att ändra lagreglerna. I fråga om Boverkets BBR är det däremot angeläget med en översyn av reglerna för tillgänglighet och bostadsutformning. Beroendet av rådtexterna i BBR när föreskrifterna tolkas är ibland problematiskt, och för att säkra en mer enhetlig bedömning i olika kommuner skulle det vara bättre med preciserade regler för tillgänglighet och bostadsutformning på nationell nivå, utgående från en ny bedömning av balansen mellan samhällskraven på ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. En sådan omprövning kan kräva ändringar i lagstiftningen och inte endast i BBR.

Övergången till en digital bygglovsprocess bör påskyndas i Göteborg. Ett starkare digitalt stöd bör också kunna effektivisera den interna kommunala remisshanteringen ytterligare. I detta sammanhang är det naturligt att kommunen lägger ut checklistor för vilka handlingar som krävs av de sökande i olika skeden av processen, och att det införs en enhetlig terminologi för olika slags handlingar. Helst bör det införas en gemensam nationell terminologi.

INNEHÅLL

FÖRKORTNINGAR	4
1 INLEDNING	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 SYFTE OCH AVGRÄNSNINGAR.....	6
1.3 METODIK	6
2 KRAVNIVÅER FÖR BYGGPROJEKT	7
2.1 STATLIGA BESTÄMMELSER.....	7
<i>Historisk utveckling</i>	7
<i>PBL och dagens situation</i>	7
<i>Boverkets byggregler</i>	8
2.2 KOMMUNALA KRAV	9
<i>Tidigare studier av kommunala krav</i>	10
2.3 INTERNATIONELL UTBLICK.....	10
2.4 KRAVPOLICYDOKUMENT I GÖTEBORG	10
<i>Utformning</i>	11
<i>Avfallshantering</i>	11
<i>Mobilitet och parkering</i>	11
<i>Miljöprogram</i>	11
3 KRAVSTÄLLANDEPROCESSEN	11
3.1 STATLIGA BESTÄMMELSER.....	11
3.2 AKTUELLA UTREDNINGAR OCH PROJEKT	13
3.3 TIDIGARE SVENSKA STUDIER	13
3.4 DEN SVENSKA PROCESSEN I INTERNATIONELLT PERSPEKTIV	14
4 KRAVSTÄLLANDE I GÖTEBORG - SEX FALLSTUDIER	16
4.1 BYGGLOVSPROCESSEN I GÖTEBORG	16
4.2 DE SEX PROJEKTEN.....	16
<i>Handlingar</i>	17
<i>Krav i anslutning till BBR</i>	18
<i>Krav i anslutning till kommunala policydokument</i>	20
<i>Kommentarer</i>	20
5 SLUTSATSER	21
LITTERATUR.....	23
INTERVJUADE.....	24
B1 SEX PROCESSER.....	25
<i>Lundby Park kv A, Rambergsstaden 74:4. Dnr BN 2018-010481</i>	25
<i>Mandolingatan kv A, Järnbrott 186:3. Dnr BN 2018-000619</i>	26
<i>Saffransgatan, Gårdsten 4:19, 4:20. Dnr BN 2018-003745</i>	29
<i>Skintebo 526:2 och 530:2 ("Småugglorna"). Dnr BN 2018-002697</i>	30
<i>Wadköpingsgatan, Backa 79:15, 79:16. Dnr BN 2017-000561</i>	32
<i>Änggårdsblicken, Järnbrott 212:3. Dnr BN 2019-005855</i>	33

Förkortningar

BBR	Boverkets byggregler (BFS 2011:6)
BFS	Boverkets författningssamling
BI	Sveriges Byggindustrier
BN	Byggnadsnämnden
BOA	boarea
FN	Fastighetsnämnden
KoV	Kretslopp och vatten (förvaltning)
Los	typfordon oljebil och sopbil
NBK	nybyggnadskarta
NKI	NöjdKundIndex
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
SBK	Stadsbyggnadskontoret
SKL	Sveriges Kommuner och Landsting
TK	Trafikkontoret

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund

För att utvärdera plan och byggprocesserna i BI Västs kommuner gör Demoskop undersökningen Byggdialogindex på uppdrag av Sveriges Byggindustrier. Undersökningen utvärderar processerna i 13 kommuner. Vid undersökningen som genomfördes i mars 2018 sjönk Göteborgs resultat kraftigt, och orsaken är främst upplevelsen av att kommunen använder sig av särkrav. Detta visar sig i två utdrag ur Byggdialogindex 2018–03:

”Överlag är man mer nöjd med samarbetet med kommunerna, man anser att avstegen från BBR minskar. Men det finns ett tydligt undantag mot det generella intrycket, Göteborgs stad. Här anser nästan samtliga företag som är verksamma i kommunen att Göteborgs stad regelbundet gör av steg från BBR, att särkraven ofta är omfattande med klara fördyrningar och mer komplicerade projekt.”

”Åt andra hållet har regionens nod Göteborg gått. Genom att fortsätta göra stora avsteg från BBR med många olika typer av särkrav. Det i kombination med vad man upplever vara en krånglig och osmidig plan och byggprocess så rasar Göteborg i omdömet hos företagen. Läger man därtill ett en del kommentarer i de öppna svaren så ger det en bild av en kommun som i kraft av sin storlek dikterar villkoren utan lyhördhet för marknadens aktörer.”

Sedan 2015 gäller regeln i 8 kap. 4 a § PBL, som innebär att kommuner inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper, även kallade särkrav. Med egna krav anses sådana krav som är mer ambitiösa än vad regelverket tillåter. För att vi ska kunna bygga mer kostnadseffektivt krävs ändringar i praxis, eventuellt även förtydligande i lagen. Som framhävdes redan av den statliga byggkravsutredningen (SOU 2012:86), motverkar särkraven en industriell och kostnadseffektiv process och minskar förutsättningar för ökat bostadsbyggande. Det finns dessutom en kritik mot att vissa regler i Boverkets byggregler, BBR, är hämmande inom områden som tillgänglighet, bostadsutformning och buller (Markör 2016).

Konkurrensverket (2018) visar i en utredningsrapport att ”kommunala särkrav, trots den genomförda lagändringen, fortfarande utgör ett problem som även framhållits tydligt av ett flertal företrädare för branschen”. Det finns även två mindre uppsatser som tar upp problematiken med kommunala särkrav (Svensson och Torbäck 2016, Burlin 2017).

Samtidigt kan det uppstå processproblem som utgår från bemanning och kontinuitet inom en kommun, med t ex höjdsättning, eller att parkeringskrav inte är samordnade och framme när projektutformningen ska beslutas. Processerna för inlämning och hantering av remissutlåtanden från olika sakkunniga kan vara ineffektiva, och certifierade tillgänglighetssakkunniga kan komma med olika tolkningar. Det svenska systemet med ett flertal sakkunnigkategorier i kombination med bygglovshandläggarnas arbete tycks skapa osäkerhet och förseningar. Samordningen mellan exploateringsarbeten och själva byggprojektet kan brista.

Givet resultaten från Byggdialogindex finns det särskilda skäl att undersöka potentialen i Göteborg för att förenkla och förtydliga kommunens kravställande under bygglovsprocessen i anslutning till de nationella reglerna. De ekonomiska och administrativa konsekvenserna av kravställandet är viktiga att analysera. Citat ur svar från Byggdialogindex ger exempel på uppfattningar om problematiska krav som ställs i olika skeden i Göteborg:

- *”Alla handikapps börkrav betraktas som SKAkrav i Göteborg. Detta innebär t ex att man måste ha dyrbar dörrautomatik på mer eller mindre alla dörrar i allmänna utrymmen, det innebär inte bara en kostnad initialt utan även en förhöjd driftkostnad. T ex att samtliga uteplatser måste ligga i samma nivå som innanför liggande golvnivå innebär att det nästan*

är omöjligt att bygga takterrasser utan att höja hela bjälklagen med t ex cellplast. Enligt Boverket räcker det med att en uteplats ska vara tillgänglig.”

- *”Kretslopp och vatten har börjat ställa krav på uppställningsplats för container vid flerfamiljshus, där det ska finnas femton meters backningsutrymme framför och stå 8 m från fasad.”*
- *”Ofta förekommer även efterfråga om återvinningsutrymme i husen vilket inte är ett BBR krav.”*
- *”P-tal för Göteborgs stad efterfrågas och ska följas vid bygglov så även Göteborgs stads cykelparkeringstal som långt överstiger andra kommuners riktvärden.”*
- *”Även beräkning enligt riktlinjer för mobilitet efterfrågas, även det är ett lokalt krav. Där efterfrågas även bredare cykelparkeringar för lastcyklar och cykelkärror.”*
- *”Angöringsplats för lassning och lossning i direkt anslutning till entréer.”*
- *”Tidigare har det räckt med preliminär nybyggnadskarta när vi bygger på kommunal mark, nu är det ändrat så den definitiva kartan måste vara upprättad vilket fördröjer processen med flera månader då den inte kan upprättas förrän fastigheten är bildad.”*
- *”Parkeringsplatser för elbilar ska inritas/uppföras vid nybyggnation.”*
- *”Genomgång av att checklista för Göteborgs stads riktlinjer för miljöanpassat byggande tas upp på byggsamråd (detta är inget tekniskt egenskapskrav enligt BBR).”*
- *”Fuktdimensioneringsplan efterfrågas inför byggsamråd, ser inte att det är ett BBR-krav.”*
- *”Avsteg gällande ljud vid fasad accepteras inte utan grannhörande/kungörelse, det borde inte beröra grannar över huvud taget.”*

Här har det kommit upp många detaljfrågor som kräver mer av dokumentanalys i verkliga fall snarare än enkäter med breda frågor. Genom att gå in mera i detalj bör det vara möjligt att identifiera särkrav i Göteborg. Motsvarar de speciella krav som ställs i Göteborg en effektiv resursanvändning för att uppnå väsentliga samhällsmål, eller leder de till oproportionerligt ökade byggkostnader? Ställs det krav som är föråldrade? Finns det symptom på bristande samordning mellan krav som ställs av olika kommunala organ? Rör det sig om missförstånd i fråga om vad statliga bestämmelser faktiskt innebär?

1.2 Syfte och avgränsningar

Projektet syftar till att studera hur Göteborg tolkar och tillämpar de regler i PBL, PBF och BBR samt i kommunens egna policydokument som byggare har att förhålla sig till, speciellt med inriktning mot att identifiera lokala tillämpningar av de krav som är kostnadsdrivande och försvårande. Målsättningen är att ge underlag för en mer likartad bedömning och att reducera variationer mellan olika handläggares tolkningar av regelmassan. Genom entydiga regler och enhetlig regeltillämpning förenklas processerna, och genom smart kravställande bör det kunna byggas fler bostäder, hållbart och till rimliga kostnader.

Vad som studeras här är processen från bygglov till startbesked, alltså inte innehållet i avtal i genomförandeprocessen. De utvalda fallen ska spegla erfarna byggherrars nyproduktion av flerbostadshus inom Göteborg under de senaste åren.

1.3 Metodik

Projektet har genomförts i flera steg:

1. Genomgång av relevanta lagar och föreskrifter, inklusive förarbeten.
2. Tidigare studier av bygglovsprocesser i Sverige.
3. Internationell utblick.
4. Urval av sex bostadsprojekt i Göteborg på förslag av styrgruppen.
5. Intervjuer med projektledare, bygglovshandläggare och bygginspektörer.
6. Analys av projektdokument, inklusive mailväxling mellan de sökande och kommunen.
7. Sammanställning av resultat.

2 KRAVNIVÅER FÖR BYGGPROJEKT

I detta kapitel ges bakgrundsinformation om de statliga tekniska kraven på byggprojekt, kommunala krav i allmänhet, internationella jämförelser och fyra lokala kravpolicydokument.

2.1 Statliga bestämmelser

Historisk utveckling

Före 1959 hade städerna egna byggnadsordningar med tekniska utförandekrav som kunde skilja sig åt. Situationen med särkrav kritiserades av 1951 års byggnadsutredning (sid 176 f):

För de byggande, speciellt för sådana företagare som bedriver verksamhet på flera orter, är det emellertid en avsevärd olägenhet att alltid behöva räkna med möjligheten av att byggnadsordningen kan innehålla särbestämmelser. I åtskilliga av de framställningar och yttranden, som inkommit till utredningen, har också ifrågasatts, om icke systemet med särskilda byggnadsordningar bör kunna slopas.

Regering och riksdag gick på utredningens linje i 1959 års byggnadsstadga. I prop. 1959:168 (sid 168) kan man även lägga märke till att uppdelningen i föreskrifter och råd¹ införs:

Så som utredningen föreslagit, torde det vara lämpligt att i författningstexten införa en terminologisk skillnad mellan bestämmelser av bindande karaktär, för vilka bör reserveras beteckningen »föreskrifter», samt regler av allenast rådgivande karaktär, för vilka den hittills brukade termen »råd och anvisningar» synes lämplig.

PBL och dagens situation

Byggkravsutredningen (SOU 2012:86) lät SCB genomföra en särkravsenkät bland kommuner och byggbolag. ”I vilken utsträckning tar byggnadsnämnden hänsyn till övergripande kommunala riktlinjer med krav utöver BBR?” Frågan ställdes i enkäten till kommunerna, och av sju kommuner med bostadsproduktion >500 lgh/år var det två som svarade ”Ja, delvis” och två som svarade ”Nej”.

I en särskild enkät till producenter och säljare av byggmaterial och byggprodukter uppgav 10 av 21 tillfrågade företag att de upplevt att kommuner ställer olika krav, så att vissa byggmaterial-/byggprodukter har kunnat nyttjas i en kommun men inte i en annan. ”Miljöhänsyn i något avseende är det genomgående motivet för särkraven.”

Om kommunala särkrav kom det sedan att heta i prop. 2013/14:126 (s 252–255):

Förslaget att genom en ny bestämmelse förhindra kommuner att vid myndighetsutövning ställa krav på andra tekniska egenskaper än vad som följer av föreskrifter som meddelats av regeringen och Boverket innebär en inskränkning av den kommunala självstyrelsen, vilket begränsar kommunernas möjlighet att ställa krav på sådana egenskaper i samband med markförsäljning och planläggning. [...]

De s.k. särkraven innebär en otydlighet i reglerna i strid med den avsikt som regeringen hade med PBL. Den nu föreslagna bestämmelsen är avsedd att öka förutsägbarheten. Att förhindra lokala tekniska egenskapskrav främjar även konkurrensen i och med att det underlättar för framför allt mindre byggföretag att vara med i processen, om de krav som ställs på byggnadsverk är förutsägbara och lika nationellt sett. [...]

Den nu föreslagna bestämmelsen förhindrar att ett visst krav i Boverkets byggregler (BFS 2011:6), förkortade BBR, justeras utan hänsyn till de andra kraven och på grundval av en bedömning av ett organ som inte har helhetsbilden över byggandet på samma sätt som Boverket har (jfr SOU 2012:86 s. 37 f.). [...] Ändamålet med inskränkningen är främst att åstadkomma en rättstillämpning som motsvarar PBL:s intentioner, dvs. att byggnormer sätts på nationell nivå, att byggherrar ansvarar för att normerna följs och att kommunen har tillsyn över detta genom bl.a. kontrollsystemet i 10 kap. PBL.

Det bör understrykas att den föreslagna regleringen inte påverkar kommunens möjligheter att ange krav på utformningen av vissa byggnadsverk. En kommun kan även i fortsättningen ställa krav på att en byggnad t.ex. ska ha fasader av trä eller glas.

¹ Sedan 1984 får ”anvisningar” inte användas som beteckning för en myndighets föreskrifter och ska undvikas som beteckning för ”allmänna råd”. Allmänna råd är generella rekommendationer om hur en författning kan eller bör tolkas. Jfr handboken Myndigheternas föreskrifter (Ds 1998:43).

Sedan infördes 8 kap. 4 a § i PBL:

4 a § En kommun får inte i andra fall än som följer av 4 kap. 12 och 16 §§ eller i fall där kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare, ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, i andra ärenden enligt denna lag eller i samband med genomförande av detaljplaner. Om en kommun ställer sådana egna krav, är dessa krav utan verkan. *Lag (2014:900).*

[...]

12 § I en detaljplan får kommunen bestämma

1. skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion,
2. skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen, och
3. om det finns särskilda skäl för det, högsta tillåtna värden för störningar genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller andra olägenheter som omfattas av 9 kap. miljöbalken.

[...]

16 § I en detaljplan får kommunen

1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,
2. i fråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§,

Begreppet ”särkrav” saknas alltså i lagtexten. I stället används ”egna krav”, ett uttryck som hade ifrågasatts i lagrådets yttrande (2014-02-26, sid 10 f) över regeringens förslag till tillägg i PBL:

I paragrafen har vidare införts ett nytt tredje stycke där det föreskrivs att en kommun inte i andra än vissa särskilt angivna fall får ställa ”egna krav” på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning etc. Med egna krav menas enligt författningskommentaren sådana krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper som går längre än vad som följer av de föreskrifter som avses i andra stycket. Lagrådet anser att uttrycket ”egna krav” är olämpligt att använda i lagtext. Vid föredragningen har angetts att uttrycket inte kan ersättas med exempelvis ”mer långtgående krav” eftersom bestämmelsen även syftar till att förbjuda kommunerna t.ex. att precisera s.k. funktionskrav. Om det inte går att finna ett annat uttryck som fullt ut kan ersätta uttrycket ”egna krav” bör lösningen enligt Lagrådets mening vara att använda flera ord, t.ex. ”mer långtgående eller preciserade krav”, eller att i lagtexten mer utförligt beskriva vad det är kommunerna ska förhindras att göra.

Regeringen beaktade inte lagrådets synpunkter.

Boverkets byggregler

Boverkets byggregler, BBR (BFS 2011:6), innehåller föreskrifter och allmänna råd till vissa krav i plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen, PBF. BBR innehåller preciserade regler till utformningskrav, tekniska egenskapskrav och tomtkrav i PBL och PBF. I BBR finns både föreskrifter och allmänna råd. Föreskrifter ska följas medan ett allmänt råd anger ett sätt att uppfylla en bindande regel, till exempel föreskrift. Boverket anger på sina hemsidor att byggherren inte måste följa allmänna råd:

Men om byggherren gör som det står i det allmänna rådet får denne anses ha uppfyllt den bindande regel som rådet hör till. Om byggherren gör på annat sätt ska denne kunna visa att den bindande regeln ändå uppfylls. Det är alltså byggherren som ska bevisa för byggnadsnämnden att den bindande regeln ändå uppfylls. Hur byggherren kan visa detta skiljer sig åt beroende på vilken regel det handlar om. Det bör diskuteras innan byggprojektet påbörjas, lämpligen vid det tekniska samrådet inför startbeskedet. Om det är tomtkrav eller utformningskrav behöver det diskuteras innan beslut om bygglov.

Man kan notera att en viss föreskrift kan vara vagt och allmänt formulerad som ett funktionskrav i BBR. Det innebär att det då inte är självklart vad som ska anses utgöra en avvikelse från föreskriften, särskilt inte om det saknas en angiven metod för att verifiera funktionsuppfyllelse.

Ett exempel på förhållandet mellan och föreskrift och råd och hur det har förändrats kan ges. Före BFS 2016:6 fanns det i avsnitt 3:222 BBR ett föreskriftskrav på plats för parsäng i ett av sovrummen i bostäder större än 55 m². Kravet är borttaget och i stället finns ett allmänt råd om plats för parsäng. Nu står det således i BBR:

Bostäder med en boarea (BOA) större än 55 m² ska utformas med hänsyn till det antal personer som de är avsedda för. (BFS 2016:6).

Allmänt råd

Bostäder med en BOA större än 55 m² bör ha plats för parsäng i minst ett rum eller i en avskiljbar del av ett rum för sömn och vila.

Bostäder med en BOA större än 55 m² som är avsedda för flera studenter kan utformas utan plats för parsäng i något rum eller i en avskiljbar del av ett rum för sömn och vila. (BFS 2016:6).

Det är inte helt uppenbart vad som numera ska betraktas som "mindre avvikelse" givet hur en föreskrift är formulerad. BBR innehåller i avsnitt 1:21 regler för mindre avvikelse från föreskrifterna i författningen:

Byggnadsnämnden får i enskilda fall medge mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning. Förutsättningen är att det finns särskilda skäl, att byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och att det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt. (BFS 2011:26).

Allmänt råd

Byggnadsnämnden prövar i bygglovet om mindre avvikelser från utformningskraven kan godtas. I fråga om de tekniska egenskapskraven kan byggnadsnämnden i ett startbesked klargöra om mindre avvikelse kan godtas. (BFS 2014:3).

Man kan även notera att reglerna för bostadsutformning och tillgänglighet i BBR är komplicerade och inte strukturerade efter den nuvarande processen med lov-samråd-startbesked.

2.2 Kommunala krav

Konkurrensverket föreslår i rapporten Bättre konkurrens i bostadsbyggandet (2018) att tre områden studeras särskilt för att stärka konkurrensen. Ett av dessa områden är "Kommunala särkrav vid byggande, alltså krav som avviker från det som vanligen gäller, kan driva upp kostnaderna. Konkurrensverket vill att det utreds hur sådana särkrav påverkar bostadsbyggandet och konkurrensen." I rapporten (sid 132 ff) återges synpunkter från företrädare för Sveriges Byggindustrier och flera byggföretag, som hävdar att det fortfarande förekommer kommunala särkrav i många kommuner:

Detta innebär konkret att kommunen ställer krav på byggnadernas tekniska egenskaper som går utöver de som BBR anger, exempelvis kring byggnaders energiprestanda eller materialval. Det kan också handla om miljö, hälsa och hygien. Enligt marknadens aktörer ställs kraven genom miljöprogram och -strategier eller liknande samt verkställs sedan genom bland annat rabatter på tomter, bygglovsavgifter och genom markanvisningsavtal. Det ställs både tydliga och mer vaga särkrav beroende på vilken kommun det handlar om. [...]

Kommunala särkrav kan också innefatta sådant som faller utanför själva byggnaden. Det kan t.ex. handla om infrastruktur såsom gator och avlopp, eller parker i anslutning till det aktuella byggprojektet. Denna typ av kommunala särkrav kan bidra till att marktilldelningsprocesser framstår som svåra att förutse. Denna typ av särkrav berörs dock inte i PBL. [...]

Det handlar om kommuner som förordar att ett visst byggmaterial ska användas i ett hus eller ställer andra typer av tekniska krav som försvårar exempelvis standardisering och industrialisering av byggprocessen. De menar att dessa preferenser kan ha oklara grunder och inget lagstöd och att de inte går i linje med samordning och möjligheten att ta fram serietillverkade typhus som kan byggas i hela landet. Flera aktörer menar att det är svårt att industrialisera byggprocessen om inte kommunerna backar när det gäller särkrav. Kommunala särkrav bidrar också till att antalet potentiella underleverantörer kan minska för byggherrar och byggtreprenörer. Företag har framhållit att hur konstruktionen ska utformas med mera borde vara ett företagsbeslut och inte ett kommunalt beslut. Framför allt pekar företagen på behovet av standardiserade nationella regler så att byggföretag och byggmaterialföretag kan konkurrera i hela landet. Särkraven anses fragmentera marknaden och berör konkurrensen både inom bostadsbyggande och inom byggmaterialsektorn.

Här måste man notera att enligt 8 kap. 1 § punkt 2 PBL kan en kommun ställa krav på att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Tidigare studier av kommunala krav

Före tillkomsten av den nya PBL-regeln (8 kap. 4 a §) om egna kommunala krav genomförde byggkravsutredningen enkäter men undersökte inte dokumentation från bygglovsärenden (SOU 2012:86).

Tillämpningen av den nya lagregeln om kommunala egna krav har sedan behandlats i en student-uppsats: Svensson och Torbäck (2016) undersökte bland annat bygglovshandlingar från åtta kommuner i Västra Götaland med avseende på BBR-regler om tillgänglighet, brandskydd, hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning samt energihushållning. Dokumenten som studerades var bygglovsbeslut, startbesked och protokoll från tekniskt samråd. Särkrav definierades här som krav som saknades i BBR och inte heller fanns i detaljplanens planbestämmelser. En av kommunerna visade sig ställa högre krav på dörrar och portar än BBR. I enlighet med allmänna råd i BBR ställde fyra kommuner krav på brandvarnare på bägge våningsplanen och fem kommuner krävde brandklass EI 30 mellan garage och bostadshus. Enstaka kommuner krävde radontäta genomföringar i grundplatta och att kapillärbrytande skikt inte fick vara mindre än 15 cm och bestå av nollmaterial. En kommun hade egna krav på fördröjningsmagasin för dagvatten, och flera hade krav på lokalt omhändertagande av dagvatten, något som utgör råd i BBR. En kommun krävde kontrastmarkering i trappor och på glasytor, en annan skulle ha vask vid spis. Två kommuner krävde säkerhetsglas för lågt sittande glas, även detta ett BBR-råd. Det framgår emellertid inte av uppsatsen om byggherrarna i syfte att uppfylla föreskriftskrav kommit fram med andra lösningar än dem som anges i rådtext i BBR.

Passivhuscentrum Västra Götaland har utgivit en rapport (Florell 2016) om kommunala incitament för energieffektivt byggande. Kommunala miljöprogram hör till det som tas upp i rapporten.

2.3 Internationell utblick

Särskilt federalstater har länge haft åtminstone regionala skillnader i sina byggregler. Under många år diskuterades nackdelarna med skillnader i kravsysteem i olika delstater och lokalt i USA (Listokin och Hattis 2005). Betydelsen av likartade regler har till slut blivit allmänt accepterad. Den sista delstaten som anslöt sig till International Building Code², IBC, var Kalifornien, och under 2019/20 övergår Chicago, som längst av alla haft egna byggbestämmelser, till det gemensamma regelsystemet.

Tyskland har 16 Landesbauordnungen med olika krav på bygglov och olika teknikkrav. Det finns inte ens en gemensam legal term för bygglov, utan beroende på delstat kan termen vara Baugenehmigung eller Baubewilligung. De olika teknikreglerna motverkar seriellt byggande, ansåg Andreas Mattner, ordförande för tyska fastighetsägarorganisationen ZIA, intervjuad i maj 2019 om det sjunkande byggandet av flerbostadshus (källa: Zeit Online). Rubriken var Bürokratie brems Bau.

2.4 Kravpolicydokument i Göteborg

Fyra policydokument beslutade av kommunala nämnder i Göteborg innehåller krav som ofta eller ibland aktualiseras i bygglovsprocessen. Här återfinns lokala särkrav.

² Första versionen av IBC utgavs 1997 av amerikanska International Code Council. Utöver USA är det få länder som har infört eller accepterar IBC, helt eller delvis.

Utformning

Göteborg - modig förebild inom arkitektur/Arkitekturpolicy för Göteborgs Stad (BN 2018-12-11, 10 sid.)

Detta policydokument är allmänt hållet. Som redan nämnts kan en kommun ställa krav på att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan. Vad det kan betyda har kartlagts av Edenberg m fl (2015), och Boverket har numera tagit fram en vägledning till utformningskravet³

Avfallshantering

Gör rum för miljön - Planera, projektera och bygg för säker och effektiv avfallshantering i Göteborg (KoV september 2017, 18 sid.)

Riktlinjer för avfallstransport och arbetsmiljökrav innehåller detaljerade måttuppgifter. Boverkets (2011) idébok om avfallshantering vittnar om att varje kommun får göra sin lokala sammanvägning av kraven i många olika författningar.

Mobilitet och parkering

Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad (BN 2018-04-24, 23 sid.). Till dessa riktlinjer finns Anvisningar (Version 1.1, Styrgrupp för mobilitet och parkering, 2019-04-17, 60 sid.)

Riktlinjerna för mobilitet och parkering är tillsammans med anvisningarna omfattande och komplicerade, samtidigt som de inte är lika precist formulerade som riktlinjerna för avfallshantering.

Miljöprogram

Miljöanpassat byggande Göteborg (FN 2009-05-04, 35 sid.). Checklista Miljöplan avseende miljöanpassat byggande (FN 2017-11-27, 10 sid.) Reviderad version 2019-08-27.

I programmet för miljöanpassat byggande står det uttryckligen att det ”innebär en skärpning av framförallt BBRs krav” (sid. 3). Det utgör ett kravdokument ”vid ansökan om markanvisning och i markanvisningsavtalet”. Checklista Miljöplan kräver omfattande dokumentation från byggherrens sida.

3 KRAVSTÄLLANDEPROCESSEN

För att få en bakgrund till bygglovsprocessen fungerar i Göteborg redovisas här en översikt över de grundläggande statliga bestämmelserna samt relevanta utredningar och utvecklingsprojekt som pågår eller nyligen har avslutats. Dessutom pekas på några tidigare svenska studier och internationella processjämförelser.

3.1 Statliga bestämmelser

Genom ändringar i PBL infördes 1995 ett från bygglovsprövningen fristående tillsyns- och kontrollförfarande beträffande de tekniska egenskapskraven på byggnader och andra anläggningar (prop. 1993/94:178). Bygglovsprövningen enligt PBL kom att begränsas till att avse endast en prövning av lokaliseringen och den närmare placeringen och utformningen av byggnader m.m. Byggnadsnämnden skulle kalla till byggsamråd efter bygganmälan från byggherren. Byggsamrådet skulle hållas innan byggnadsarbetena påbörjades och på samrådet diskuterades tekniska egenskapskrav, kontroller och kontrollplan. Efter byggsamrådet fastställde byggnadsnämnden en

³ Se i PBL Kunskapsbanken <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/byggnadsverk/form/>.

kontrollplan som visade på vilka kontroller som skulle utföras och vilka intyg och handlingar som skulle presenteras under byggtiden.

Nuvarande PBL trädde i kraft 2011. Byggherren ska endast behöva lämna in en ansökan om bygglov till kommunen och därefter är det byggnadsnämnden som får besluta om bygglov och i samband med detta tydliggöra för byggherren dels vilka ytterligare uppgifter som behövs inför det tekniska samrådet, dels vilka ytterligare uppgifter som behövs för att byggherren ska kunna få ett startbesked (prop. 2009/10:170).

När det gäller tillgänglighet finns det i PBL tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Tomtkraven och utformningskraven provas vid bygglov medan de tekniska egenskapskraven hanteras i startbeskedet och kontrollplanen. Vilka krav som är utformningskrav eller tekniska egenskapskrav eller både och kan man se i Boverkets vägledningsdokument (20 sid) med olika färger och stilar som visar utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav för BBR 3:1 Tillgänglighet och 3:2 Bostadsutformning. Byggnadsnämnden kan kräva att en certifierad sakkunnig ska kontrollera att de tekniska egenskapskraven i fråga om tillgänglighet är uppfyllda, när byggherrens egenkontroll inte anses vara tillräcklig (10 kap. 8 § 2 PBL).

Det infördes 2011 även tidsfrister för byggnadsnämndernas handläggning av lovärenden. Kritik kom sedan att riktas mot långa handläggningstider, men

Av de aktörer som intervjuats framgick att det mestadels inte larmats i branschen om att det är överdrivet långa handläggningstider hos byggnadsnämnderna. Det som de har funnit mer problematiskt är avgörandet om ärendet är komplett eller vad som ska ingå i en ansökan. Olika kommuner tolkar och kräver in olika handlingar för liknande ansökningar menar också de intervjuade. (Boverket 2017, s 14).

En ny regel (9 kap. 27 a § PBL) som i princip reducerar bygglovsavgiften om tidsfristen tio veckor överskrids trädde i kraft 1 januari 2019.

Om byggherrens kontrollplan heter det (10 kap.)

6 § Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en bygg- eller rivningsåtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,
2. vem som ska göra kontrollerna,
3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
4. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
5. vilket farligt avfall som rivningsåtgärder kan ge upphov till, och
6. hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand.

PBL anger (i samma kapitel) om det tekniska samrådet:

19 § Vid det tekniska samrådet ska man gå igenom

1. arbetets planering och organisation,
2. byggherrens förslag till kontrollplan och de handlingar i övrigt som byggherren har gett in,
3. hur förekomsten av tänkbart farligt avfall har inventerats, om samrådet avser en rivningsåtgärd,
4. behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller av andra tillsynsåtgärder,
5. behovet av ett färdigställandeskydd,
6. behovet av utstakning,
7. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och
8. behovet av ytterligare sammanträden.

20 § Om byggnadsnämnden finner att de åtgärder som det tekniska samrådet avser kräver tillstånd av eller anmälan till någon annan myndighet, ska nämnden upplysa byggherren om detta under samrådet.

Om startbeskedet:

24 § I startbeskedet ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga,
2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs,
3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs,
4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked, och
5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs.

3.2 Aktuella utredningar och projekt

Den statliga kommittén för modernare byggregler har haft i uppdrag att modernisera regelverket för att förbättra konkurrensen och öka bostadsbyggandet. I kommitténs slutbetänkande (SOU 2019:68) lämnar man bland annat förslag på nya föreskrifter för bostäders utformning när det gäller lämplighet för sitt ändamål i BBR. Betänkandet innehåller förslag om utformningen av BBR, dess föreskrifter och användningen av allmänna råd och standarder och föreslår ändringar av kravnivåerna i vissa bestämmelser. Kommittén har genomfört flera undersökningar, och i de preliminära resultaten ingår att såväl byggherrar som kommuner uppger att det är svårt för en byggherre att visa att andra lösningar än de som finns angivna i de allmänna råden uppfyller föreskriften. Avsikten att funktionskrav i föreskrifter skulle ge utrymme för innovation och nya lösningar i byggandet har knappast förverkligats. Enligt byggherrarna föreslår de framför allt en annan lösning än de som anges i allmänna råd i fråga om utformning och tillgänglighet. Samtidigt uppger kommunerna att utformning och tillgänglighet, tillsammans med brandskydd, är de svåraste avsnitten i BBR för byggherren när det gäller att visa att föreskriften är uppfylld då andra lösningar föreslås.

Lantmäteriet fick 2016 regeringens uppdrag att verka för *Digitalt först* – för en smartare samhällsbyggnadsprocess. Målsättningen med uppdraget har varit att verka för en enklare, öppnare och mer effektiv planerings- och byggprocess till nytta för medborgare, företag och andra aktörer. Lantmäteriet föreslår i slutrapporten (2018-01-30) från uppdraget ett nationellt tillhandahållande av detaljplaner samt att det införs ett nationellt system för e-legitimationer. Det är framför allt Norrtälje som lyfts fram som förebild för digital hantering av bygglov, men även andra kommuner som Örebro har gjort vissa framsteg.

”Får Jag Lov?” är ett Vinnova-projekt för automatisering av bygglov från ansökan till inflyttning som avslutar steg 2 i början av 2019. Resultaten, i form av till exempel process och informationsmodeller, kommer användas, vidareutvecklas och spridas som en del av Boverkets Regeringsuppdrag för enhetlig digital tillämpning av Plan och Bygglagen.” (Boverket 2018). Jfr Olsson m fl (2018) och examensarbete av Axelsson (2018). Vinnovaprojektet ingår i utlysningen Utmaningsdriven innovation och koordineras av Boverket.

3.3 Tidigare svenska studier

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har sedan 2010 gjort sex så kallade öppna jämförelser av hur nöjda företagare är med kommunernas service och effektivitet i myndighetsutövningen. Cirka 30000 företagare har 2018 bedömt kommunernas service inom sex myndighetsområden: brand-skydd, bygglov, markupplåtelse, miljö- och hälsoskydd, livsmedelskontroll samt serveringstillstånd. Frågorna berör sex serviceområden: information, tillgänglighet, bemötande, kompetens, rätts-säkerhet och effektivitet. 184 kommuner och 11 gemensamma förvaltningar har deltagit i undersökningen. NöjdKundIndex är i genomsnitt lägre för myndighetsområdet bygglov än för de fem andra områdena. För samtliga de sex serviceområdena får bygglov lägst betygsindex av alla myndighetsområden. I en ranking av de 184 kommunerna hamnar Göteborg på plats 138 med NKI

52. Stockholms stad har fått NKI 49 och ligger på plats 145, medan Malmö stad har NKI 62 och Uppsala 61. Kommuner med begränsad byggaktivitet får genomgående högre NKI i enkäten.

Ett antal revisionsrapporter som avser svenska kommuners bygglovshantering finns tillgängliga på webben. Oftast har tidsåtgång varit i fokus. Exempel på kritik som framförts i granskningarna är i fråga om Stockholm: ”handläggningstiden varierar stort beroende på vilken handläggare som tilldelas ansökan om bygglov [...] tiden från det att ansökan inkommit till begäran om komplettering av ansökan varierar stort mellan handläggarna vid sektionerna. I tre av de granskade ärendena har komplettering begärts först efter fem, sex respektive sju månader” (Stadsrevisionen i Stockholm 2012). För Uppsalas del noteras bland annat ”stor variation av handläggningstider för nybyggnadskartor” (KPMG 2017).

Bygglovsverksamheten i Båstad, Härnösand, Täby och Kungsbacka har belysts genom intervjuer med särskilt fokus på digitalisering för att nå ökad effektivitet och transparens (SKL 2013). Det finns även ett antal studentuppsatser som belyser hanteringen av bygglov i olika kommuner: Göteborg (Andreasson och Stiller 2014), Karlskoga (Kangro 2013), Tyresö (Amirbeigi 2012), Täby (Cumselius och Widman 2013) och Örebro (Kangro 2013). I fråga om Göteborg konstaterades att handläggningen av bygglov ”tar för lång tid, men det finns ingen entydig lösning på problemet”. Vidare ansåg författarna att ”antalet handläggare som är inblandade i varje ärende bör minimeras, och svarstiden för remisser till förvaltningskontoren bör hållas hårdare på”. I den jämförande studien av Karlskoga och Örebro (Kangro 2013) påtalades att med tydliga instruktioner på hemsidor om vilka handlingar som krävs vid ansökan borde det gå att få in mer kompletta handlingar: ”i dagsläget behöver 50 % av alla ansökningar kompletteras innan beslut kan fattas i båda kommunerna”. Täbystudien koncentrerades på införandet av Lean som styrningsverktyg och fann att olika yrkesgrupper reagerat olika på det nya arbetssättet. I fallet Tyresö framhölls behovet av tät kommunikation mellan sökande och handläggare, samtidigt som författaren argumenterar för värdet av servicegarantier.

3.4 Den svenska processen i internationellt perspektiv

Världsbanken publicerar varje år processdata för bygglov i 189 länder. Metodiken för datainsamlingen i *Dealing with Construction Permits* innebär att man har definierat ett tänkt projekt med en tvåvånings lagerbyggnad. Fyra processegenskaper vägs samman till ett landsindex: tid (antal dagar för att hantera formaliteter), kostnad (för att hantera formaliteter: % av byggnadsvärdet, som antas uppgå till 50 x per capita-inkomsten), procedurer (antal) och byggkvalitetskontroll (kvalitet hos byggregler och dessas tillämpning).

Tabell 1. Bygglovsdata (Världsbankens databas, Doing Business 2019)

Land	Global rang	Antal procedurer	Tid	Kostnad	Kvalitet
Sverige	25	8	117	2	9
Danmark	4	7	64	1,3	11
Finland	34	17	65	0,9	10
Island	71	17	84	0,4	8
Norge	22	11	110,5	0,6	10

Bland de nordiska länderna har Sverige relativt få procedurer, men framstår som mindre effektivt när det gäller tidsåtgång och kostnader (se Tabell 1). Dessutom bedöms Sverige ha lägre kvalitet hos byggreglerna och dessas tillämpning.

En mer detaljerad jämförelse mellan Sverige och Danmark kan göras med hjälp av *Doing Business 2019 Sweden* och motsvarande publikation för Danmarks del. Medan antalet procedurer är nästan detsamma i bägge länder, är tidsåtgången i Sverige nästan den dubbla. Det har flera orsaker: det svenska tekniska samrådet tar tid, och den egentliga kommunala bygglovsprocessen uppges ta nästan dubbelt så lång tid i Sverige som i Danmark. Världsbanken noterar att det finns en enhetlig nationell dansk portal <https://ny.bygogmiljoe.dk/> för bygglovsansökningar och enhetliga regler för ansökningsdokument. Vad gäller kostnaderna måste den svenska byggherren betala för en kontrollansvarig, medan de danska kostnaderna för själva det kommunala bygglovets framställning som något högre än i Sverige. Att Sverige får lägre kvalitetspoäng beror på att det är vanligare i Danmark att teckna byggförsäkringar och att det ställs högre krav på byggingenieurers formella utbildning. Mängden av separata procedurer i Finland och Island belastar deras nationella index.

Danska Byggeloven (§16) ställer krav på att bygglovsansökningar i princip ska vara digitala. Finland är emellertid den nordiska pionjären i fråga om digital bygglovshantering (Evoluta 2018). De flesta finska kommuner har nu infört digital hantering genom systemet Lupista. Singapore började 2002 att acceptera lovansökningar via Internet och sedan 2010 även BIM-filer som underlag (se internationell översikt av Shahi m fl 2019). I Frankrike gäller från och med 2022 att bygglovsansökningar ska kunna göras digitalt i kommuner med fler än 3500 invånare. Nederländerna går över till en digital bygglovsprocess redan 2021.

Bygglovsprocesserna inom EU skiljer sig åt på många sätt (Branco Pedro m fl 2010). En tung principfråga som är aktuell i många länder gäller rollfördelningen mellan myndighet, sökande och certifierade sakkunniga. På uppdrag av danska Trafik- och Byggestyrelsen (2016) har Rambøll jämfört och analyserat utvecklingen i Sverige, Norge, Finland, Island, Tyskland, Österrike, England och Singapore. Van der Heijden (2009) har dessförinnan i en nederländsk avhandling behandlat frågan om rollfördelningen och jämfört med Australien och Kanada. Sverige hör till de länder som ställer låga eller inga formella kompetenskrav på projektörer, vilket delvis kan förklara den starka roll som certifierade specialiserade sakkunniga har fått här. I Frankrike krävs att företag som söker "permis de construire" anlitar en registrerad arkitekt och att en särskild konsult genomför en energianalys av byggprojektet. Sedan ikraftträdandet 2019 av ELAN-lagen (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) kan kommuner lägga ut bygglovsprocessen på en certifierad tredje part.

Vad beträffar tidsåtgång har organisationen Dansk Byggeri kartlagt i Notat om Byggesagstider (april 2019) hur kommunernas handläggningstider varierar (och ökat mellan 2017 och 2018, i genomsnitt med tio dagar). Variationen mellan olika kommuner är stor. Det nationella medelvärdet för 2018 är 46 dagar efter att kommunen har mottagit alla nödvändiga handlingar. Fyra kommuner hade en genomsnittlig handläggningstid under 14 dagar. De längsta tiderna gäller huvudstadsregionen, medan det typiskt är södra Jyllands landsortskommuner som har en snabb behandling. I Danmark saknas lagregler för hur lång tid som behandlingen av lovansökningar högst får ta.

Norge införde för flera år sedan tidsfrister för den kommunala bygglovsbehandlingen. Statistisk sentralbyrå uppger att genomsnittstiden för att bevilja bygglov är 37 dagar (2017). Även i Norge är variationerna i handläggningstid betydande. Enligt den norska byggesaksförfordningen (SAK 10, §6-1) hålls förhandskonferens innan bygglovsansökan sänds in till kommunen. Kommunen måste anordna en konferens inom två veckor efter begäran.

4 KRAVSTÄLLANDE I GÖTEBORG - SEX FALLSTUDIER

Efter en kort introduktion till den lokala bygglovsprocessen redogörs här för de sex utvalda projekten. Kravställandet och dialogen mellan de sökande och kommunen behandlas sedan.

4.1 Bygglovsprocessen i Göteborg

Bygglovsprocessen fram till lovbeslut beskrivs generellt så här på Göteborgs webbsidor:

När vi granskar din ansökan gör vi en prövning om de föreslagna åtgärderna stämmer överens med detaljplanens bestämmelser, om en sådan finns för fastigheten. Vi tar också hänsyn till utformningen och om projektet uppfyller de allmänna kraven på utformning enligt plan- och bygglagen. Vi gör en prövning av byggnadens placering och utformning med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. I bygglovsprocessen bedömer vi också byggnadens lämplighet för sitt ändamål, eventuella olägenheter för närboende, tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Sedan följer tekniskt samråd och startbesked enligt PBL.

Det är idag möjligt att söka bygglov digitalt i Göteborg, men det finns inga checklistor eller exempel som särskilt avser nybyggnad av flerbostadshus. I likhet med i Malmö och Uppsala och ett antal mindre kommuner kan sökande kommunicera i sina ärenden genom portalen Mittbygge.se⁴.

Uppsatsen av Andreasson och Stiller (2014) (jfr avsnitt 3.3 ovan) redovisar utfallet av en enkät bland bygglovssökande i Göteborg, men enkäten riktades till flera olika kategorier av sökande. Bland resultaten kan noteras att många ansåg att det var svårt att nå handläggare, att olika handläggare gjorde olika bedömningar och att remisshanteringen inom kommunen var långsam.

Tidsaspekter på bygglovshanteringen av de projekt som ingår i stadens satsning BoStad2021 har belysts i en följeforskningsrapport från Chalmers (Svensson m fl 2019a s 37f). Medan detaljplaneprocesserna visade sig ha blivit kortare, var bygglovsärendena långsammare och mer komplicerade än förväntat. Avsikten var att bygglovsansökningar skulle lämnas in fyra veckor efter att detaljplanen antagits, och att bygglov i princip skulle kunna beviljas cirka tio dagar efter att planen fått laga kraft. Så blev det inte, och orsakerna är många till att processerna sällan kom att bedrivas parallellt (Svensson m fl 2019b).

4.2 De sex projekten

Sex bygglovsprocesser i Göteborg har undersökts närmare. Urvalet av projekt har skett med hjälp av styrgruppen. Avsikten har varit att illustrera kravställandet i både snabba och långsamma processförlopp. Samtliga avser nybyggnad flerbostadshus och det rör sig om bygglovsansökningar under perioden januari 2017 – juli 2019 med motsvarande bygglov december 2017 – oktober 2019. Intervjuer med sökandes projektledare, bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer har genomförts under september-november 2019.

Tabell 2. Analyserade bygglovsprocesser

Projekt	Sökande	Ansökan	Bygglovsbeslut	Dnr BN
Lundby Park kv A	F O Peterson	2018-12-21	2019-06-20	2018-010481
Mandolingatan kv A	Framtiden	2018-01-21	2018-06-25	2018-000619
Saffransgatan	Framtiden	2018-05-03	2018-09-12	2018-003745
Småugglorna	Tornstaden	2018-03-29	2018-10-08	2018-002697
Wadköpingsgatan	Framtiden	2017-01-23	2017-12-20	2017-000561
Änggårdsblicken	Veidekke	2019-07-05	2019-10-02	2019-005855

⁴ Mittbygge startade som ett Vinnovaprojekt 2005 i samarbete mellan Boverket, Lantmäteriet och SKL. Företaget Mittbygge AB ingår idag i Addnode Group.

Processförloppet i de sex projekten redovisas översiktligt i bilaga B1.

Handlingar

Beslut om bygglov har grundats på (totalt sex projekt, inom parentes antalet projekt med viss typ av handling vid ansökningstillfället eller som nämns i lovbeslutet):

- Anmälan kontrollansvarig (1)
- Areaberäkningar hus (1)
- Brand-PM (1)
- Bullerutredning (3)
- Exteriört kulör/materialprogram (1)
- Föroreningsberäkning (1)
- Intyg tillgänglighet (1)
- Markplaneringsritning (1)
- Mobilitetsavtal (1)
- Motivering avvikelser balkonger (2)
- Motivering placering miljöhus (1)
- Nybyggnadskarta (1)
- Parkeringsutredning (4)
- Ritningar (6)
- Ritningsförteckning (4)
- Utlåtande tillgänglighet (5)

Och för tekniskt samråd har krävts (totalt sex projekt analyserade):

- Arkitekthandlingar (1)
- Beräkning av buller från väg- och spårvagnstrafik (2)
- Beskrivning dagvattensystem (1)
- Beställning av VA-anslutning signerad av KoV (6)
- Brandskyddsbeskrivning (6)
- Energiberäkning (6)
- Fuktsäkerhetsbeskrivning (6)
- Kontrollplan (5)
- Gestaltningsbilaga (1)
- Konstruktionsdokumentation (5)
- Konstruktionsritningar (6)
- Ledningsplan (1)
- Ljudbeskrivning (-utredning) (5)
- Markmiljöundersökning (1)
- Markritning, planerings- och utrustningsplan samt dokument (1)
- Markteknisk undersökningsrapport (5)
- Material och kulörbeskrivning (1)
- Miljöinventering byggnad (1)
- Nybyggnadskarta (1)
- Parkeringsutredning (1)
- Projekterings-PM Geoteknik (5)
- Radonskydd (3)
- Rörritningar (3)
- Situationsplan (1)
- Teknisk beskrivning (2)
- Utlåtande dimensioneringskontroll (2)
- Utlåtande tillgänglighet (5)
- VA-situationsplan (med dagvattenhantering) (6)
- Ventilationsritningar (6)
- Vibrationsutredning/Risikanalys (2)
- Yttrande från Gryab (1)

Slutligen för byggstartbesked:

- Besked från miljöförvaltningen att förorenad mark är sanerad (1)
- Beställning av VA-anslutning signerad av KoV (2)
- Brandposter samt uppställningsplatser, utformning (1)
- Brandskyddsbeskrivning (2)
- Energiberäkning (2)
- Fläkt i drift verifiering (1)
- Fuktskydds-/säkerhetsbeskrivning (3)
- Förslag till kontrollplan (1)
- Intyg ang rensningspliktiga kanaler (1)
- Konstruktionsritningar (2)
- Konstruktionsdokumentation (1)
- Ljudutredning (1)
- Markteknisk undersökningsrapport (1)
- Pålplan (1)
- Radonskydd (1)
- Redovisning dagvatten (1)
- Reviderad kontrollplan (3)
- Ritningar VA-installationer (3)
- Utlåtande dimensioneringskontroll (3)
- Utlåtande från konstruktör med huvudansvar för gällande entreprenader (1)
- Utlåtande från sakkunnig tillgänglighet (1)
- VA-situationsplan (2)
- Ventilationens utformning, systembeskrivning (3)

Man kan notera att det saknas en enhetlig terminologi för flera slags handlingar.

Uppenbart är att flera typer av handlingar kan lämnas in i olika stadier av processen, beroende på projektet. Ibland har kraven på vissa handlingar skjutits fram i tiden som villkor för slutbesked. Ibland en reflex av successiv projektering, som kan bero på till exempel att det rör sig om en totalentreprenad: brandskydd redovisas först i ett princip-PM, senare kompletterad med en fullständig brandskyddsbeskrivning.

Krav i anslutning till BBR

I några fall framgår det av dokumentationen att det har förekommit diskussioner mellan sökande och handläggare i fråga om tolkning av BBR. Det rör sig endast om vissa regler för tillgänglighet och bostadsutformning i BBR. Föreskrifter och råd som har varit uppe till diskussion är markerade med understrykning nedan:

3:146 [jfr 3:147 om entréplan] Rum, balkonger, terrasser och uteplatser ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. För sådana terrasser som kompletterar tillgängliga och användbara samt väl placerade balkonger är tillgängligheten och användbarheten tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att ordna en ramp.

Minst dörren till huvudentrén samt minst en dörr till varje rum (inklusive rum för matlagning och ett hygienrum), balkong, terrass och uteplats ska medge passage med rullstol. Det ska finnas tillräcklig plats att öppna och stänga dörrarna från rullstolen.

Minst ett hygienrum ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga och utformas så att det lätt kan ordnas plats för medhjälpare.

I det tillgängliga och användbara hygienrum[en] ska också gå att ordna en separat duschplats om en sådan saknas från början. (BFS 2013:14).

Allmänt råd

Dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgängligheten och användbarheten i rum finns i SS 91 42 21 (normalnivå).

Studentbostäder om högst 35 m² enligt avsnitt 3:225 kan utformas utan plats för medhjälpare på sängens bortsida.

Plats för medhjälpare och separat dusch kan ordnas t.ex. genom att ett badkar tas bort.

Regler om lämplig utformning av trösklar finns i avsnitt 3:143. (BFS 2016:6).

3:148 Förvaringsutrymmen enligt avsnitt 3:23, postboxar, tvättstugor, avfallsutrymmen, sopnedkast och andra bostadskomplement ska vara tillgängliga och användbara.

3:22 Bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning. Bostäderna ska också inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning.

I bostaden ska finnas

- a) minst ett rum för personhygien,
- b) inredning och utrustning för personhygien,
- c) rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro,
- d) rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila,
- e) rum eller avskiljbar del av rum för matlagning,
- f) inredning och utrustning för matlagning,
- g) utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning,
- h) entréutrymme med plats för ytterkläder m.m.,
- i) utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas,
- j) utrymmen för förvaring, och
- k) inredning för förvaring.

Avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria. Avskiljbar del av rum ska också utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet. (BFS 2016:6).

Allmänt råd

En balkong, uteplats eller ett liknande utrymme bör finnas i anslutning till bostaden.

Dimensionerande mått och inredningslängder som är lämpliga vid utformningen av bostaden finns i SS 91 42 21.

Plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare uppfyller kravet på utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt i bostaden.

Regler om bostadskomplement finns i avsnitt 3:23.

Regler om avfallsutrymmen i bostäder finns i avsnitt 3:4.

Regler om vädring, ljus och utblick finns i avsnitt 6:253 respektive 6:3.

3:222 Bostäder med en boarea (BOA) större än 55 m² ska utformas med hänsyn till det antal personer som de är avsedda för. (BFS 2016:6).

Allmänt råd

Bostäder med en BOA större än 55 m² bör ha plats för parsäng i minst ett rum eller i en avskiljbar del av ett rum för sömn och vila.

Bostäder med en BOA större än 55 m² som är avsedda för flera studenter kan utformas utan plats för parsäng i något rum eller i en avskiljbar del av ett rum för sömn och vila. (BFS 2016:6).

3:23 I bostadslägenhetens närhet ska det finnas en gemensam tvättstuga med möjlighet att tvätta och torka maskinellt, om det saknas utrymme att tvätta och torka tvätt maskinellt i den enskilda bostadslägenheten.

I bostadslägenheten eller i dess närhet ska det finnas låsbart utrymme för förvaring av säsongsutrustning och liknande.

I bostadslägenhetens närhet ska det finnas rum för förvaring av barnvagnar, cyklar, utomhusrullstolar, rollatorer och liknande samt utrymme för postboxar.

Allmänt råd

Förvaringsutrymmen samt gemensamma tvättstugor bör finnas inom 25 meters gångavstånd från en sådan entré som avses i avsnitt 3:132.

I SS 91 42 21 finns lämpliga mått för förvaring.

Regler om tillgängliga och användbara bostadskomplement finns i avsnitt 3:148.

Regler om avfallsutrymmen finns i avsnitt 3:4.

3:422 I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden⁵. För småhus får lösa avfallsbehållare användas.

⁵ Jfr i Boverkets PBL Kunskapsbanken om avfallsutrymmen: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/driftutrymmen/>.

Utrymmena ska utformas och dimensioneras så att de, utöver vad som anges i avsnitt 3:42, möjliggör återvinning av avfallet.

Allmänt råd

Hushållsavfall som av hygieniska skäl behöver lämnas ofta, som t.ex. matavfall, bör kunna lämnas så nära bostaden som möjligt. Avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall bör inte överstiga 50 meter för flerbostadshus. Av avsnitt 3:1 framgår att avfallsutrymmen och avfallsanordningar ska vara tillgängliga och användbara.

Regler om utformning av driftutrymmen ges också ut av Arbetsmiljöverket.

Regler om manuell hantering och belastningsergonomi ges ut av Arbetsmiljöverket.

Utrymmen eller anordningar för hantering av avfall ska anpassas till

- hämtningsintervallen och avfallsmängderna,
- sorten och sammansättningen av avfall,
- behovet av rengöring,
- behovet av att de ska kunna användas så att risken för olycksfall begränsas, och
- lokala regler för avfallshantering om hur avfall sorteras, förvaras och hämtas.

Allmänt råd

För större mängder matavfall, t.ex. avfall från livsmedelslokaler, bör det finnas kylt avfallsutrymme, om det ur hygienisk synpunkt inte kan ordnas på annat sätt.

Sopschakt bör ha runda tvärsnitt och större invändig diameter än sopinkastens största tvärmått.

Inkast med ett tvärsnitt större än 0,3 meter bör förses med en säkerhetsanordning. Röret innanför inkastet bör utformas så att avfallet inte fastnar.

Regler för lokal avfallshantering finns i de kommunala renhållningsordningarna.

Grovavfall ska kunna tas om hand separat.

Sopnedkast och rörtransportsanordningar ska kunna spärras från tillhörande uppsamlingsutrymmen.

Utrymmen eller anordningar för hantering av avfall får inte placeras

- så att avfall måste transporteras genom utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt eller där livsmedel förvaras, och
- så att matavfall måste transporteras genom kommunikationsutrymmen i direkt anslutning till utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt eller där livsmedel förvaras.

Det är viktigt att notera att själva fallstudiemetodiken som tillämpats här inte lyfter fram annat än det som har diskuterats mellan projektledare och handläggare. Även om till exempel energikraven i BBR avsnitt 9 är komplicerade, har de inte lett till diskussioner i de sex fallen.

Krav i anslutning till kommunala policydokument

I Tabell 3 återfinns kortversioner av diskussioner mellan sökande och handläggare i anslutning till de kommunala policydokumenten.

Kommentarer

Även om tolkningen av BBR-föreskrifter om tillgänglighet och bostadsutformning kan ge upphov till diskussioner, är det i första hand de lokala policydokumenten som förefaller att skapa problem.

Göteborgs riktlinjer för mobilitet och parkering tillsammans med anvisningar är komplicerade och svårtolkade. I några fall kan man se att de troligtvis har försenat bygglovshanteringen. Riktlinjerna med anvisningar kan också påverka själva byggnadsutformningen, till exempel i fråga om avfallsutrymmen och cykelrum, och innebär i så fall särkrav som försvårar för de byggherrar som verksamma även i andra kommuner. Riktlinjerna har skärpts avsevärt med övergångsbestämmelser som inte har tagit hänsyn till att byggherrar börjar projektera innan de söker bygglov.

Det är inte krav i PBL som medför att avfallshantering ingår i bygglovsprövningen i Göteborg, utan det rör sig egentligen om ett avtalsförhållande för fastighetsägare. Avsikten med att ta in avfallsfrågorna har varit att säkra att de kommer in i ett tidigt skede så att byggherrar inte tvingas till sena ändringar i sina projekt.

Av projektuppgifterna i bilaga B1 framgår att antalet dagar mellan bygglovsansökan och beslut om bygglov har legat inom intervallet 89 och 329 dagar. Det finns flera skäl till tidsåtgången och spridningen. Underbemanning eller lågprioritering kan ha bidragit till att remissyttranden från TK

och Räddningstjänsten till SBK ibland har kommit in mycket sent. TK har även haft svårigheter knutna till projektering av allmän platsmark, vilket har medfört efterverkningar på de sökandes möjligheter att uppfylla vissa myndighetskrav. Det finns antagligen också bieffekter av att SBK under 2018 prioriterade att avsluta en stor mängd äldre bygglovsärenden innan den nya sanktionsregeln i PBL skulle träda i kraft den 1 januari 2019. SBK har numera skärpt kraven på den kommuninterna remisshanteringen. Å andra sidan kan tidsåtgången i vissa fall förklaras åtminstone delvis av att den sökande har haft en intern process som har tagit tid.

Tabell 3. Krav i anslutning till kommunala policydokument

Policydokument	Diskussionspunkter
Utformning	Kulör balkongräcke. Uppgift om lutning nedfartramp, ritning med svängradier för personbil in/ut från garage.
Avfall	Hur grovavfallsinsamling ska lösas, plats för uppställning av container vid behov. Ritningar på hur vägen ska utformas så man kan se hur sopbilen kan angöra miljöhuset (avfallskärnen får dras max 25 m från miljörummets mitt till bakre delen av sopbilen. Fettavskiljare för verksamheter som tillagar eller serverar mat ska redovisas. Hur grovavfallsinsamling ska lösas, yta för uppställning av container vid behov, eller grovavfallsrum intill angöringsplats. Sopbil kunna stanna inom 25 m kärldragväg, rundkörning (alt. Vändyta vidgas för LOS-fordon). Sopbil ska kunna trafikera gångfartsgata för rundkörning (alt. Vändyta vidgas för LOS-fordon). Avfallsutrymmet för litet, fel kärldorlekar för vissa avfallsfraktioner.
Mobilitet och parkering	Avtal om mobilitet och parkering ska vara tecknat med TK. Diskussioner med TK om krav på högst 400 m till service och om vad som utgör en "barriär". Underlag för dimensionering i p-beräkning; plats för lastcykel; laddplats för elbil [jfr Boverket rapport 2019:15]. Krav på högst 400 m till service. Antal cykelplatser (även i källare).

5 SLUTSATSER

Hur ska kravställandet i bygglovsprocessen kunna bli smartare?

Vad gäller själva plan- och bygglagen har studien inte identifierat några större behov av att ändra lagreglerna. I fråga om Boverkets BBR är det däremot angeläget med en översyn av reglerna för tillgänglighet och bostadsutformning i avsnitt 3, att döma av de diskussioner som har förts mellan byggherrar och handläggare i några av de sex studerade fallen. Beroendet av rådtexterna i BBR vid uttolkning av föreskrifterna är ibland problematiskt, och för att säkra en mer enhetlig bedömning i olika kommuner skulle det vara bättre med preciserade regler för tillgänglighet och bostadsutformning på nationell nivå, utgående från en ny bedömning av balansen mellan samhällskraven på ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. En sådan omprövning kan kräva ändringar i lagstiftningen och inte endast i BBR. Den nuvarande huvudregeln i BBR 1:21 om kommunens möjligheter att i enstaka fall medge mindre avvikelser från de tekniska föreskrifterna borde vara tillräcklig för att hantera välmotiverade alternativa lösningar. Reglerna i BBR avsnitt 3

bör även struktureras så att de anpassas till de två skedena i dagens process med bygglov följt av tekniskt samråd och startbesked.

Reglerna i flera kommunala policydokument kan sägas utgöra fördyrande särkrav i Göteborg⁶. De utgör emellertid knappast ”egna krav” som strider mot regeln i 8 kap. 4 a § PBL. I ett av de sex studerade projekten ingick i och för sig Miljöinventering Byggnad i handlingarna till det tekniska samrådet, trots att Göteborgs program för miljöanpassat byggande uttryckligen ”innebär en skärpning av framförallt BBRs krav”. När de kommunala riktlinjerna med anvisningar påverkar själva byggnadsutformningen, till exempel i fråga om avfallsutrymmen och cykelrum, kan man hävda att de utgör särkrav som påverkar konkurrensen och försvårar för byggherrar att uppnå serieeffekter i bostadsproduktion på flera orter.

Det är särskilt viktigt med en översyn av de omfattande, komplicerade och svårtolkade reglerna i Göteborgs riktlinjer för mobilitet och parkering tillsammans med anvisningarna. Ökad förutsägbarhet och transparens är viktigt.

Övergången till en digital bygglovsprocess bör påskyndas i Göteborg. Ett starkare digitalt stöd bör också kunna effektivisera den interna kommunala remisshanteringen ytterligare. I detta sammanhang är det naturligt att kommunen lägger ut checklistor för vilka handlingar som krävs av de sökande i olika skeden av processen, och att det införs en enhetlig terminologi för olika slags handlingar. Helst bör det införas en gemensam nationell terminologi.

⁶ Kommunfullmäktige uppdrog 2018-05-17 åt kommunstyrelsen att utreda vilka delar i kommunala regler, riktlinjer och policys som har stor påverkan på produktionskostnaden samt föreslå åtgärder för att minska produktionskostnaden. Kommunstyrelsen redovisade 2019-11-20 uppdraget (Handling 2019 nr 220). Här konstateras att ”stadens mål och ambitioner som de uttrycks i de olika styrande dokumenten, kan ha en kostnadspåverkan i byggprojekt”. Vidare heter det: ”Det viktigaste Göteborgs Stad kan göra för minskade byggkostnader är att skapa en tydlighet i det som uppfattas som våra regler. De ska vara enkla och begripliga, konsekvenserna ska var[a] förutsägbara.”

LITTERATUR

- Amirbeigi, S.A. (2012). A study of optimizing the processing time for building permits: Study case Tyresö municipality. MSc Thesis, Dept of Real Estate and Construction Management, KTH.
- Andreasson, E. & Stiller, N. (2014). Effektivisering av bygglovsprocessen: en kundundersökning i Göteborg. Examensarbete, Byggingenjör, Chalmers.
- Axelsson, J. (2018). Automatisering av bygglovsansökningsprocessen med stöd av BIM och GIS. Examensarbete, Geografisk informationsteknik, LTH/Lunds universitet.
- Boverket (2011). *Avfallshantering – tillgänglig, säker och estetisk: Inspiration och vägledning vid planering och byggande av avfallsutrymmen, återvinningsstationer och återvinningscentraler*.
- Boverket (2017). *Utvärdering av tidsfrister och förslag till sanktioner*. Rapport 2017:4.
- Boverket (2018). *Tidplan för en enhetlig digital tillämpning av plan- och bygglagen*. Rapport 2018:28.
- Boverket (2019). *Nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon*. Rapport 2019:15.
- Branco Pedro, J., Meijer, F., & Visscher, H. (2010). Building control systems of European Union countries: A comparison of tasks and responsibilities. *International Journal of Law in the Built Environment*, 2(1), 45-59.
- Burlin, A. (2017). Regleringen av kommunala särkrav - Argument om ökat bostadsbyggande och klimatsmart byggande samt relationen till PBL 8 kap. 4 a §. Examensarbete, Mark- och miljö rätt, Umeå universitet. VT.
- Byggkravsutredningen (2012). *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler*. SOU 2012:86.
- Byggprocessutredningen (2001). *Bygg – helt enkelt*. SOU 2008:68.
- Cumselius, J. & Widman, H. (2013). Lean som styrningsverktyg i kommunal verksamhet – Hur påverkas personalens arbetssätt? En fallstudie av bygglovenheten i Täby kommun. Kandidatuppsats, Företagsekonomiska institutionen, Uppsala Universitet.
- Dansk Byggeri (2019). Notat om Byggesagstider. 4. april.
<https://www.danskbyggeri.dk/media/38203/notat-om-byggesagstider.pdf>.
- Edenborg, L., Romanus Gillström, A., Johansson, K. & Ståhl, F. (2015). Får det lov att vara fult? – God arkitektur och gestaltning inom ramen för plan- och bygglagen (PBL). Nacka kommun.
- Evolta (2018). Digitalisation of the permit process for the built environment in Finland.
<https://evolta.fi/wp-content/uploads/2017/05/Digitalisation-of-the-Permit-Process-for-the-Built-Environment-in-Finland.pdf>.
- Florell, J. (2016). Kommunala incitament för energieffektivt byggande. Passivhuscentrum Västra Götaland.
- Kangro, S. (2013). Bygglovshandläggning – skillnader och likheter mellan olika kommuner: fallstudie Örebro och Karlskoga. Examensarbete, Byggingenjör, Örebro universitet. VT.
- Kommittén för modernare byggregler (2020). *Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat*. SOU 2019:68.
- Konkurrensverket (2018). Bättre konkurrens i bostadsbyggandet - En uppföljning av utvecklingen 2015–2018 samt en kartläggning av fortsatt utredningsbehov (Konkurrensverkets rapportserie 2018:7)
- Listokin, D. & Hattis, D.B. (2005). Building codes and housing. *Cityscape*, 8(1), 21-67.
- Markör (2016). Fastighetsbolagens syn på kraven i BBR – en kvalitativ studie. Uppdrag för Boverket. Markör Marknad och Kommunikation. December.
- Olsson, P. O., Axelsson, J., Hooper, M., & Harrie, L. (2018). Automation of building permission by integration of BIM and geospatial data. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 7(8), 307-.
- Shahi, K., McCabe, B. Y., & Shahi, A. (2019). Framework for Automated Model-Based e-Permitting System for Municipal Jurisdictions. *Journal of Management in Engineering*, 35(6), 04019025.
- SKL (2013). Bygglov: en verksamhet under ständig utveckling. Sveriges Kommuner och Landsting.
- Svensson, A., Gregorowicz-Kipszak, J., Hagson, A., Bröchner, J., & Gustafsson, M. (2019a). *Följeforskning BoStad2021: Delrapport 3*. Göteborg: Chalmers.
- Svensson, A., Gregorowicz-Kipszak, J., Hagson, A., Bröchner, J., & Gustafsson, M. (2019b). *Varför tog det så lång tid? Åsikter om arbetet med bygglov inom BoStad2021. Följeforskning BoStad2021: Temarapport*. Göteborg: Chalmers.

- Svensson, D. & Torbäck, N. (2016). Kommunala särkrav – En studie om i vilken utsträckning kommuner bryter mot förbudet i PBL 8 kap. 4 a §, Institutionen för ingenjörsvetenskap, Högskolan Väst. 2016-06-14.
- Trafik- og Byggestyrelsen (2016). Undersøgning af byggesagsbehandlingen i sammenlignelige lande. Rambøll. September.
- van der Heyden, J. (2009). Building regulatory enforcement regimes. Comparative analysis of private sector involvement in the enforcement of public building regulations. Diss. Delft: Delft University of Technology.
- World Bank (2019a). Dealing with Construction Permits.
<http://www.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>
- World Bank (2019b). Dealing with Construction Permits Methodology.
<http://www.doingbusiness.org/en/methodology/dealing-with-construction-permits>
- World Bank (2019c). Doing Business 2019: Economy Profile of Sweden.
<http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/s/sweden/SWE.pdf>
- 1951 års byggnadsutredning (1957). *Förenklad byggnadslagstiftning*. SOU 1957:21.

INTERVJUADE

- Jessica Lambertsson, projektledare, F O Peterson & Söner ByggnadsAB, 2019-09-09
- Therese Kilenstam, verkst dir, Tornstaden Projektutveckling AB, 2019-09-11
- Anna Runesson, projektledare, Framtiden Byggutveckling AB, 2019-09-23
- Henrik Jarledal, projektchef, Framtiden Byggutveckling AB, 2019-09-26
- Mattias Ström, projektchef, Framtiden Byggutveckling AB, 2019-09-27
- Claes-Johan Göransson, projektledare, COWI/Framtiden Byggutveckling AB, 2019-10-01
- Jannice Wahlström, projektutvecklare, Veidekke Eiendom AB, 2019-11-11
- Bo Fagerberg, bygglovshandläggare, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2019-10-10
- Mohsen Nikpour, byggnadsinspektör, SBK, 2019-10-10
- Nebojsa Vojnovity, bygglovshandläggare, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2019-10-28
- Rose Gaya, byggnadsinspektör, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2019-10-28
- Johan Hagsgård, bygglovshandläggare, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2019-10-28
- Mickalai Pimashkow, bygglovshandläggare, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2019-10-29
- Mari von Sivers, byggnadsinspektör, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2019-10-29
- Mattias von Geijer, bygglovshandläggare, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2019-10-30
- Richard Eld, byggnadsinspektör, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2019-10-30

B1 SEX PROCESSER

Lundby Park kv A, Rambergsstaden 74:4. Dnr BN 2018-010481

Bygglövsansökan 2018-12-21, beviljad 2019-06-20. Tekniskt samråd 2019-08-21, startbesked 2019-08-25.

Dag 1	<i>Bygglövsansökan</i>	Haft förhandskontakt med den hos SBK som troligen skulle handlägga lovärendet. ”Skickat in en lista och frågat: är det det här ni vill ha? Föreningensberäkning ej i listan.”
Dag 61	<i>Räddningstjänsten Storgöteborg, yttrande till SBK.</i> Området saknar brandposter. Uppställningsplatser bör framgå på situationsplan.	Kort checklista i yttrandet. TK höll på att projektera kvartersmark.
Dag 63	<i>SBK begär komplettering.</i> Föreslår ljus kulör på balkongräcke. Komplettering med situationsplan (räddningstjänstens räddningsväggar och uppställningsplatser), tillgång till brandvatten. NBK. Avtal om mobilitet och parkering tecknat med TK. Bullerutredning.	Jfr ovan om arbetet hos TK. ”Kulör, borde ha stått i detaljplanen?”
Dag 69	<i>MF, yttrande till SBK.</i> Föreningensberäkning för dagvattenlösning. Bullerutredning med korrekta bullervärden vid fasad (beroende av avskärmning från annan byggnad som ännu inte beviljats lov). <i>SBK begär komplettering, hänvisar till yttrandet.</i>	
Dag 73	<i>TK, yttrande till SBK.</i> Dörrar får ej öppnas över gångbana. Sikttriangeln vid utfarten från garagen. (Mobilitetsavtal:) Mer än 400 m till god service och andra urbana verksamheter; vad trygghetsbostäder innebär.	Jfr detaljplanen, allmänplats. TK:s brist på principer för att bedöma mobilitet(?)
Dag 74	<i>SBK begär komplettering, hänvisar till TK-yttrandet.</i>	(Man får olika kompletteringsdagar.)
Dag 175	<i>TK, yttrande till SBK.</i> Upprepar i princip synpunkter från dag 73.	Avser delvis Rambergsstaden 74:4 men dnr BN 2018:010471 och dnr TK 3448/19 i st f 1690/19.
Dag 179	<i>TK, yttrande till SBK.</i> Upprepar i princip synpunkter från dag 73. <i>Samråd markarbeten.</i>	SBK skickare vidare yttranden från TK i mail utan att sammanställa. Fick lov utan mobilitetsavtal (utredning ska godkännas av både SBK och TK innan avtalet skrivs under). Egentligen inte överens om kravet på högst 400 m till service, också diskussion om vad som utgör en ”barriär”.
Dag 180	<i>SBK, beslut om startbesked markarbeten</i> .	

Dag 181 *SBK, beslut om bygglov.*
BN:s beslutsvillkor: skyddsåtgärder genomförda och åtgärdsområde godkända innan startbesked ges. I beslutet ingår ansökan, NBK, ritningar, ritningsförteckning, utlåtande tillgänglighet, parkeringsutredning, mobilitetsavtal, bullerutredning.

Byggnadsinspektör påpekade inför slutbeskedet att balkongräcket var klättringsbart. Kan vara svårt att se på ritning, bra att risken påpekades.

Dag 243 *Tekniskt samråd.*
Avfallsutrymmen enligt BBR 3:422, brandvarnare enligt BBR 5:2513. Intyg rensningspliktiga kanaler (?). Fuktskyddsbeskrivning inlämnad. Våutrymmen enligt branschregler. Vattentätt skikt enligt BBR 6:533. Hälsokrav enligt BBR 6:6. Dagsljus enligt BBR 6:322. Bullerriktvärden enligt SFS 2015:516 t o m 2017:359. Invändiga ljudnivåer enligt BBR kap. 7. Fönstersäkerhet enligt BBR 8:23. Räckesutformning enligt BBR 8:2. Energianvändning verifieras enligt BBR 9:25; byggnaden kommer att provtryckas för kontroll av lufttätet. Anslutning bredband enligt 8 kap. 4 § första stycket 10 PBL. Boverkets hissföreskrifter 2011:12.

Dag 247 *SBK, beslut om startbesked.*

Mandolingatan kv A, Järnbrott 186:3. Dnr BN 2018-000619

Bygglovsansökan 2018-01-21, beviljad 2018-06-25. Tekniskt samråd 2019-05-24, startbesked 2019-08-16.

Dag 1 *Bygglovsansökan*

Bygglovhandläggare lämnat råd under detaljplanearbetet (ingick i BoStad2021). Ingen förhandskontakt med den som sedan handlagt lovärendet.

Dag 47 *SBK begär komplettering.*
Brandskyddsbeskrivning. Bullerskyddade uteplatser ska redovisas på markplaneringskarta och beskrivas i bullerutredningen. Skäl för tillgänglighetsavvikelse för placering av miljöhus (avståndet från huvudentrén) och för vådringsbalkong (Hus 2, plan 3).

Dag 53 *Framtiden kompletterar lovansökan till SBK.*
Brandskyddsbeskrivning överlämnas inför tekniskt samråd och startbesked, eftersom det är en totalentreprenad. Ritning bullerskyddade uteplatser. Ritning plantering- och utrustningsplan. Bullerutredning (23 s). Skäl för tillgänglighetsavvikelser.

KoV begär komplettering i mailfråga.
Hur grovavfallsinsamlingen ska lösas. Yta för uppställning av container vid behov, var isf? Ritningar på hur vägen ska utformas så man kan se hur sopbilen kan angöra till miljöhuset.

Svar från Framtiden till KoV.
Parkering tas i anspråk för placering av grovavfallscontainer. TK ännu inte handlat upp projekteringen av gatan.

KoV ställer mailfråga.

Ska verksamheterna använda samma miljörum som bostäderna?

Svar från Framtiden till KoV.

Verksamheter som butik och kontor nyttjar samma miljörum som boende. Lokaler med mathantering får separata.

Mail från KoV till Framtiden.

Påminner om att fettavskiljare för verksamheter som tillagar eller serverar mat ska redovisas.

KoV, yttrande gällande avfall till SBK.

Förutsätter att en trafiksäker angöringsplats för sopbil ordnas intill miljöhuset vid utformning av Mandolingatan. Avfallskärnen får dras max 25 meter från miljörummets mitt till bakre delen av sopbilen.

Dag 58 *Mailsvar till Framtiden från SBK.*

Markplaneringsritning visar tre bullerskyddade uteplatser; enligt ljudhandlingens bullerkartor verkar bara den större på innergården vara bullerskyddad ned till de nivåer som krävs; i bullerutredningen är det bara den som är inringad med rött. Saknar skäl till att bygga en otillgänglig balkong. Vill ha kort brand-PM med principerna för brandskyddet, t ex åtkomlighet för räddningstjänsten utvändigt och principer invändigt för t ex utrymning.

Dag 59 *Svar från Framtiden till SBK.*

Markplaneringsritningen visar alla gemensamma uteplatser; bullerutredningen redovisar uteplatsen med bäst bullerförhållanden; de andra är belägna nära gatan. Kan komplettera med ritning där endast den är markerad. Justerar balkongritningarna. Kompletterar med principer för brandskyddet.

Svar från Framtiden till SBK.

Markplaneringsritningen (nu uppdaterad) visar alla gemensamma uteplatser; bullerutredningen redovisar uteplatsen med bäst bullerförhållanden; de andra är belägna nära gatan. Uppdaterade ritningar med fullt tillgänglig balkong. Återkommer med Brand-PM nästa vecka.

Dag 65 *SBK mottar yttrande från TK.*

Dag 74 *Komplettering från Framtiden till SBK.*

PM Brand med övergripande brandtekniska förutsättningar för aktuella byggnader.

Dag 84 *SBK begär komplettering, hänvisar till KoV-yttrandet (dag 53).*

Dag 85 *Svar från Framtiden till SBK.*

Trafiksäker angöringsplats för sopbil anordnas på Mandolingatan. TK har ännu ej projektör för utförandet; kan därmed inte överlämna underlag.

Dag 94	<i>Mailfråga från Framtiden till SBK.</i> Status för bygglovet? <i>Mailsvar från SBK till Framtiden.</i> Ärendet på remiss till Räddningstjänsten efter kompletteringen.	
Dag 106	<i>Mailfråga från Framtiden till SBK.</i> Har Räddningstjänsten inte svarat?	
Dag 112	<i>Mailsvar från SBK till Framtiden.</i> Nej, de är väldigt mycket försenade med remissvar på alla ärenden. Ska skicka påminnelsebrev de närmaste dagarna. Du kan gärna ringa själv och poängtera att det handlar om BoStad2021.	
Dag 140	<i>SBK mottar Räddningstjänstens yttrande.</i>	
Dag 154	<i>SBK, beslut om bygglov.</i> BN godkänner avvikelse (1:21 BBR) från krav på högsta avstånd från entré till miljöhus. Kräver 12 handlingar inför startbesked.	3:422 BBR -Föreskrift: "I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden". Råd: "bör inte överstiga 50 meter för flerbostadshus".
Dag 487	<i>Tekniskt samråd.</i> Tillgänglighet och användbarhet enligt BBR kap. 3 (även rumshöjder). Avfallsutrymmen enligt BBR 3:422. Analytisk branddimensionering (BBR 5:732, 5:553, 5:561, 5:255). Besiktningsprotokoll från sotare. Fuktskyddsbeskrivning inlämnad. Våutrymmen enligt branschregler. Vattentätt skikt enligt BBR 6:533. Hälsokrav enligt BBR 6:6. Dagsljus enligt BBR 6:322. Invändiga ljudnivåer enligt BBR kap. 7. Fönstersäkerhet enligt BBR 8:23. Räckesutformning enligt BBR 8:2. Energianvändning verifieras enligt BBR 9:25; byggnaden kommer att provtryckas för kontroll av lufttäthet. Anslutning bredband enligt 8 kap. 4 § första stycket 10 PBL. Boverkets hissföreskrifter 2011:12.	
Dag 572	<i>SBK, beslut om startbesked.</i>	

Saffransgatan, Gårdsten 4:19, 4:20. Dnr BN 2018-003745

Bygglovsansökan 2018-05-03, beviljad 2018-09-12. Tekniskt samråd 2018-10-01.

- Dag 1** *Bygglovsansökan* Bygglövhandläggare lämnat råd under detaljplanearbetet (ingick i BoStad2021). Ingen förhandskontakt med den som sedan handlagt lovärendet.
- Dag 20** *Mailfråga från SBK till Framtiden.*
Önskar NBK med fasadmått för exakt beräkning av GDA.

Svar från Framtiden till SBK.
Skickar över NBK enligt önskemål.
- Dag 21** *Mail från Framtiden till SBK.*
Varslar om ev konstruktionsändringar.
- Dag 22** *Mailsvar från SBK till Framtiden.*
Föreslår i så fall att nya handlingar sänds in.
- Dag 27** *Komplettering från Framtiden till SBK.*
Brandskydd.

Yttrande från KoV till SBK.
Hur bostädernas grovavfall ska insamlas (containeryta vid behov eller grovavfallsrum intill angöringsplats). Sopbil kunna stanna inom 25 m kärldragväg, rundkörning (alt. vändyta vidgas för Los-fordon).
- Dag 28** *Komplettering från Framtiden till SBK.*
Reviderade handlingar från arkitekt.
- Dag 29** *SBK begär komplettering, hänvisar till KoV-yttrandet (dag 27).*
- Dag 36** *Yttrande från TK till SBK.*
Inga invändningar.
- Dag 49** *SBK begär komplettering.*
Handlingar (14 st) som behövs till startbesked.
- Dag 54** *Svarsbrev från FK till SBK.*
Inga invändningar som ägare Gårdsten 45:1.
- Dag 61** *Komplettering från Framtiden till SBK.*
Geoteknik m m.
- Dag 62** *KoV mottar va-beställning från Framtiden.*
- Dag 82** *Yttrande från Räddningstjänsten till SBK.*
Kräver ytterligare brandposter enligt VAV P83; avstånd brandpost/ingång byggnad ”bör inte överstiga 125 meter”.
- Dag 89** *SBK sänder Räddningstjänstens yttrande till Framtiden.*
.
- Dag 96** *Yttrande2 från KoV till SBK.*
Kräver att sopbil ska kunna trafikera gångfartsgata för rundkörning (alt. vändyta vidgas för LOS-fordon).

Dag 97	<i>Mail från SBK till Framtiden.</i> Föreslår direktkontakt med Räddningstjänsten.	
Dag 104	<i>Mail till Räddningstjänsten från konsult.</i> Anar samordningsmiss med ny gatuprojektering; brandpost tillkommer i NV så att avstånd <125 m.	
Dag 110	<i>Mail till Framtiden från SBK.</i> Begär BTA-uppgift.	
Dag 112	<i>Mail till Framtiden från SBK.</i> Fråga om preliminär NBK. <i>Mail till SBK från Framtiden.</i> Meddelar att va-anlutning beställts, men att svar från KoV saknas.	NBK har varit tidskrävande, eftersom man ville göra gemensam förrättning för flera fastigheter (med olika ägare), nya servitut, ledningsrätter m.m.
Dag 113	<i>Mail till SBK från KoV.</i> Bekräftar att fastigheten ska ansluta till kommunalt va-nät, men att beställningen (jfr dag 62) ännu inte är handlagd.	
Dag 119	<i>Komplettering från Framtiden till SBK.</i> Konstruktionsdokument m m.	
Dag 132	<i>SBK, beslut om bygglov.</i> För startbesked krävs 16 handlingar.	
Dag 144	<i>Mail från Räddningstjänsten till konsult.</i> Om ni uppmätt att brandpost placeras inom 125 meter ”har vi inget mer att tillägga”.	
Dag 151	<i>Tekniskt samråd 2018-10-01</i> Tillgänglighet och användbarhet enligt BBR kap. 3 (även rumshöjder). Brandvarnare enligt BBR 5:2513. Fuktskyddsbeskrivning inlämnad. Våtutrymmen enligt branschregler. Vattentätt skikt enligt BBR 6:533. Hälsokrav enligt BBR 6:6. Dagsljus enligt BBR 6:322. Invändiga ljudnivåer enligt BBR kap. 7. Fönstersäkerhet enligt BBR 8:23. Räckesutformning enligt BBR 8:2. Placering av utslagsvask enligt BBR 8:43. Energianvändning verifieras enligt BBR 9:25. Anslutning bredband enligt 8 kap. 4 § första stycket 10 PBL. Boverkets hissföreskrifter 2011:12.	
Skintebo 526:2 och 530:2 ("Såugglorna"). Dnr BN 2018-002697		
Bygglovsansökan 2018-03-29, beviljad 2018-10-08. Tekniskt samråd 2018-10-31, startbesked 2019-01-16 (K9), 2019-03-28 (K1)		
Dag 1	<i>Bygglovsansökan.</i>	Ej haft förhandskontakt med den hos SBK som troligen skulle handlägga lovärendet.
Dag 21	<i>Registrering med mottagningsbevis från SBK.</i>	
Dag 116	<i>Granskningsyttrande från SBK.</i> Kräver ny NBK med dwg-filer, översiktlig situationsplan, anmälan till KoV om VA-anlutning, redovisning av balkongareor, BYA ovan mark och total	

byggnadsarea/BYA, underlag för dimensionering i p-beräkning, motiv för överskridande av tillåten andel indragen area, motiv för planterbart bjälklags överskridande av tillåten nivå, ritningar märkas med gällande fastighetsbeteckning, förkortningar förklaras, balkongers längd- och breddmått, postfack i entréer, situationsplaner underjordsbehållare, ritning moloker, angöring för lastning och lossning visas på situationsplan och markplaneringsplan, numrering av p-platser, rumsbeteckningar, uteplatsers avgränsning, dörrslagning i vägg för avskiljbar del/kök, fasadritning mot gård, uppgift om lutning nedfartramp, ritning med svängradier för personbil in/ut från garage, ritning möblering med matplats då kök avskiljs. Dessutom många synpunkter, ibland med ”bör”. Totalt 11 sid.

- Dag 146** *Ang. tillgänglighet, mail från SBK.*
Klargör att utlåtandet om tillgänglighet visar att det inte är en avvikelse, men ”bra om tillgänglighetssakkunnig ändrar sina utlåtanden”.
- Dag 152** *Tornstaden kompletterar lovansökan till SBK.*
Förklarar bl a varför förråden inte kopplas till lägenhetsnummer [stod ”bör” i granskningsyttrandet].
- Dag 154** *Granskningsyttrande från SBK.*
Kräver kopia på anmälan/yttrande från KoV/VA, var grovsoprum finns, motiv för att byggnadsarean ovan mark är 901 m² i st f 900 m², ritning moloker. Några synpunkter.
- Dag 159** *Tornstaden kompletterar lovansökan till SBK.*
Bild på moloker (bygglov sökt av Familjebostäder), laddplats för elbil, plats för lastcykel m.m.
- Dag 162** *SBK mottar granneyttrande från Fastighetskontoret.*
- Dag 166** *Tornstaden kompletterar lovansökan till SBK.*
- Dag 168** *Granskningsyttrande från SBK.*
Kräver kopia på beställning av VA för 530:2, uppdaterade ritningsförteckningar.
- Dag 173** *SBK mottar yttrande från Kretslopp och vatten/avfall.*
- Dag 190** *Fråga till Tornstaden, mail från SBK.*
Räddningstjänsten har ännu inte yttrat sig. Överväger att lämna bygglov innan yttrandet finns.

Dag 193	<i>SBK, beslut om bygglov.</i> BN godkänner avvikelser (1:21 BBR): saknas fullgod betjäningssyta vid parsäng, terrasser inte tillgängliga för rörelsehindrade. Kräver 15 handlingar (inkl PM Geoteknik) inför startbesked.	[BFS 2016:6: parsängskravet i BBR 3:222 är ersatt med "bör" i rådtext. Det är avvikelser från föreskrift, inte från rådtext, som avses i BBR 1:21.]
Dag 216	<i>SBK, protokoll tekniskt samråd.</i> Nio handlingar inlämnade. Startbesked endast till ök bottenplattor då räddningstjänstens yttrande ej inkommit. Tre små avvikelser från detaljplan tillåts (9 kap. 31 b § pkt 1 PBL). Fuktskyddsbeskrivning och VA-ritningar ska lämnas till SBK. Byggnaden kommer att provtryckas för kontroll av lufttätethet.	[BBR 6:531 Lufttätethet, endast rådtext. Ej provtryckningskrav i BBR för byggnader över 50 m².]
Dag 237	<i>Räddningstjänstens yttrande inför bygglov och startbesked.</i> Bör kontrolleras att det går att få flöde 20 l/s i brandposterna.	Ärendet inkom 2018-10-12 (= dag 197) till räddningstjänsten.
Dag 293	<i>Startbesked hus K9.</i>	
Dag 364	<i>Startbesked hus K1.</i>	

Wadköpingsgatan, Backa 79:15, 79:16. Dnr BN 2017-000561

Bygglovsansökan bostäder 2017-01-23, beviljad 2017-12-20. Tekniskt samråd 2018-02-07, startbesked 2018-03-22.

Dag 1	<i>Bygg- och marklovsansökan</i> Inga bifogade handlingar: kompletteras efterhand med underlag.	Ingen förhandskontakt med den som sedan handlagt lovärendet. Ansökan syftade till att få ett ärende med handläggare. Samma dag söktes mark- och rivningslov (parkering) och tidsbegränsat bygglov (parkering). (Dp laga kraft 2013.) Anpassning till Kombohus Flex, då inte klart hur upphandlingen skulle falla ut. Serviser inte klara, TK skulle granska projektering för allmän plats.
Dag 9	<i>SBK begär komplettering.</i> Parkeringsutredning; möblerade planer m tillgänglighet; sektioner; fasader m marknivåer; VA-situationsplan; markplanering m tillgänglighet; NBK; material o kulör.	
Dag 30	<i>Möte Framtiden och SBK.</i> Genomgång av strategisk karaktär runt när och hur Framtiden kommer in med handlingar.	
Dag 240	<i>Möte Framtiden och SBK.</i> Balkonger ovan prickmark - motiv för avvikelse från detaljplan uppges. Ska lämna in situationsplan, planer och fasader, markplanering inkl dagvattenmagasin, bsd, tillgänglighet på mark och i hus samt parkeringsutredning.	

Dag 274	<i>Komplettering från Framtiden till SBK. Ritningar; tillgänglighetsintyg (2), parkeringsutredning, kulör/materialprogram.</i>	
Dag 283	<i>Komplettering från Framtiden till SBK. Brandskyddsbeskrivningar, ritning.</i>	
Dag 291	<i>SBK gör förhandskopia av NBK.</i>	
Dag 305	<i>SBK grannhörande om bygglov. Inga grannar lämnade synpunkter.</i>	
Dag 329	<i>SBK upprättar NBK. SBK, beslut om bygglov. BN bedömer att balkongplaceringen är en liten avvikelse (9 kap. 31 b, d, e § PBL). Kräver 14 handlingar inför startbesked.</i>	Senare har bygglov sökts och beviljats för förråd på prickmark och miljöhus utanför området.
Dag 380	<i>Tekniskt samråd. Tillgänglighet och användbarhet enligt BBR kap. 3. Brandvarnare enligt BBR 5:2513. Fuktskyddsbeskrivning krävs. Ljudklass C enligt BBR kap. 7. Energianvändning verifieras enligt BBR 9:25 genom mätning eller beräkning. Anslutning bredband enligt 8 kap. 4 § första stycket 10 PBL. Boverkets hissföreskrifter 2011:12.</i>	
Dag 401	<i>SBK beslut om startbesked pålning.</i>	
Dag 423	<i>SBK beslut om startbesked.</i>	
Ängårdsblicken, Järnbrott 212:3. Dnr BN 2019–005855		
Bygglovsansökan 2019-07-05, beviljad 2019-10-02.		
Dag 1	<i>Bygglovsansökan.</i>	Ej haft kontakt med handläggare före ansökan. Frågor har kunnat ställas till en allmän reception.
Dag 6	<i>SBK begär komplettering. Golvnivå m h t spillvatten. Önskar färsk NBK och ev reviderade handlingar.</i>	
Dag 19	<i>SBK begär komplettering. Geodataavdelningen har räknat på byggnadens placering. Ny NBK med justerade mått krävs.</i>	

- Dag 31** *Yttrande från TK till SBK.*
Klarar ej P-norm: >500 m till god service, andel små lgh 60 %, behöver vara minst 75 %.
- SBK begär komplettering, hänvisat till TK:s yttrande.*
Föreslår kontakt med TK.
- Yttrande från KoV till SBK.*
Avfallsutrymmet för litet, fel kärldorlekar för vissa avfallsfraktioner. Föreslår andra mått för angränsande städutrymme.
- Dag 33** *Komplettering från Veidekke till SBK.*
Veidekke pratat med TK och hänvisar till Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet (s 28), Lägesbedömning, service inom 400 (upp till 600) m radie. Här avstånd ca 550–600 m från Lidl. - Missat att 60 % smålgh i äldre version ökats till 75 %; projektet har nu 66 %. Projektera in 2 nya P-platser?
- Dag 34** *SBK begär komplettering, hänvisar till KoV:s yttrande.*
Förslaget behöver justeras för att fungera.
- SBK sänder Veidekkes komplettering till TK.*
”Hur ser du på det?”
- Dag 35** *TK till Veidekke om kompletteringen.*
Synpunkterna tas till mobilitet- och parkeringsgrupp/chef för att pröva ändrat yttrande från TK.
- Mailfråga från Veidekke till TK.*
OK om 28 nya cykelplatser läggs till, 10 i källaren + 18 utomhus?
- Mailsvar från TK till Veidekke.*
Kan acceptera detta.
- Veidekke reviderar flera handlingar.*
Husets läge vridet med hänsyn till ny NBK. P-platser och cykelplatser tillagda (nu 46 cykelplatser). VA-systemet justerat p g a ny information om högre servicenivå.
- Dag 38** *Veidekke reviderar A-handlingar (plan).*
Nya cykelplatser, justering väggar städutrymme.
- Dag 40** *TK och SBK håller bygglovmöte.*
I anvisningar för lägesbedömning står det ”ett scenario där en plats med större utbud av service [...]”. Avdrag medges inte heller m h t andel smålgh.
- Dag 52** *Mail från TK till Veidekke.*
Kopierar in text från bygglovsmötet (dag 40).
- Dag 54** *Mailfråga från Veidekke till TK.*
Räknar upp flera servicefunktioner och frågar hur många funktioner som ska uppfyllas för lägesbedömning.
- Dag 55** *Mail från TK till SBK.*
TK anser att frågan är färdigutredd och att slutgiltigt beslut kommer att tas av SBK.

Mailfråga från Veidekke till TK.

Räknar upp flera servicefunktioner och frågar om dessa "nya" parametrar kan medföra en utvärdering

Dag 60

Mail från SBK till Veidekke.

Vill stämma av med chef. "Underligt med den här krocken mellan olika avdelningar."

Dag 68

Mail från Veidekke till SBK.

Ser fram emot återkoppling.

Mail från SBK till Veidekke.

Chefen ska höra med avdelningschefen om ärendet behöver nämndbeslut.

Dag 89

SBK, beslut om bygglov.

SBK bedömer i fråga om P-normen att läget är bra m h t god service och att det är rimligt att projekteringen har utgått från den tidigare versionen av mobilitets-anvisningarna med minst 60 % smålg. 15 handlingar krävs till startbesked.