

**BJÖRN SUNDIN**

**SAMHÄLLSBYGGGE  
PÅGÅR**

*En personlig handbok i att förändra kommunen (och världen)*

**HJALMARSON & HÖGBERG**

## ALLA KOMMUNER ÄR OLIKA

Örebros framgångar när det gäller bostadsbyggande sedan 2011 kan förklaras på många sätt. Det är dock inte möjligt att på ett enkelt sätt kopiera hur en kommun gjort. Förutsättningar och förhållanden är olika och varje kommun måste analysera sina förutsättningar och göra sina val. Att det som fungerar för den ena av olika skäl inte fungerar för den andre är ett viktigt skäl till att mistro systemkonsulter och mätfanatiker som tror att det går att skapa perfekta system som garanterar framgång.

I varje organisation krävs såväl goda förutsättningar som något som startar händelsekedjorna. Och det krävs energi. Och en hel del tur.

I arbetet med att effektivisera byggprocesser så att de blir snabbare och mindre kostnadsdrivande finns ett antal viktiga punkter som kommunen bör fundera på. Därför har jag dristat mig till att räkna upp 19 frågor för den som vill få ökad byggtakt. Om alla de där frågorna kan besvaras med övertygelse och utan tveksamhet finns säkert förutsättningarna för en effektiv process.

### 19 frågor om du vill öka byggtakten:

1. Vet medarbetarna att politiken prioriterar bostadsbyggande – även i praktiken?
2. Är den politiska ledningen tydlig i beskrivningen av organisationens mål?
3. Har ni tillräckligt bra tjänstemän för att hantera planprocesser, bygglov och markanvisning?
4. Har de kloka tjänstemännen tillräckligt handlingsutrymme? Visas förtroende för det arbete medarbetare och chefer gör, litar politiken på deras beslut?

5. Tar politiken ansvar för att snabba på de politiska processerna lika mycket som politiker kräver att förvaltningens processer ska skyndas på?
6. Hur många gånger ska en detaljplan underställas politisk nämnd, och hur lång tid tar varje del i den beslutsprocessen?
7. Finns den politiska ledaren tillgänglig för tjänstemannaledningen, när de behöver snabba och tydliga beslut?
8. Skapar ansvarig politiker förutsättningar för tjänstemännen att försöka skapa en förståelse för hur den politiska ledningen resonerar, så att de i möjligaste mån kan förutsäga vilken riktning den väljer?
9. Finns forum för dialog och beslut så att förvaltningen alltid vet att de kan få de besked som de lovar omvärlden?
10. Marknadsför ni kommunen för omvärlden? Vet byggbolag, fastighetsägare och investerare att er kommun är värd att investera i (om den nu är det)?
11. Är kommunen representerad på mässor och andra platser där ni kan möta ”marknaden”? Visar politiker, med sin närvaro, att det är viktigt?
12. Vågar politiska ledningen säga till de befintliga aktörerna i kommunen att deras byggande inte räcker – att kommunen aktivt vill ha fler aktörer för att skapa en bättre fungerande marknad?
13. Förstår politik och förvaltning att bostadsmarknaden är en marknad - att bostäder inte byggs genom att ni skriver vackra dokument eller ritar ambitiösa planer?
14. Kan förvaltningen förutspå vad den politiska hanteringen av exempelvis en detaljplan kommer att leda

- till, eller är varje nämndbehandling en källa till oro för förvaltningen?
15. Tror marknaden att det är den politiske ledaren som personligen bestämmer vem som ska få bygga på kommunalt ägd mark, eller hur detaljplanen ska utformas? I så fall: Vet hen att hen är skickligare än de kommunala tjänstemännen på detta?
  16. Hur lång tid tar det för en ny byggaktör att få marktilldelning (av kommunal mark)?
  17. Bidrar den kommunala marktilldelningen till att trissa upp priserna på byggbar mark?
  18. Kan marknadens aktörer räkna på ekonomin i sitt bygge när de köper mark av kommunen eller måste de ha marginaler för att hantera en osäkerhet i hur mycket och hur högt de kommer att få bygga?
  19. Är bygglovshanteringen utdragen och oförutsägbar?