

PROJEKTNR. 14377

Bostadsbyggande på landsbygden

Öka möjligheterna för små och medelstora byggföretag att utveckla bostäder utanför centralorter

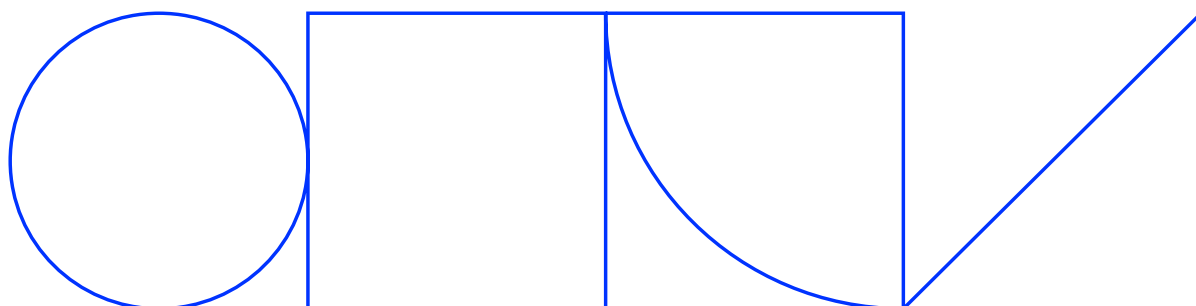
Christina Gustafsson, Eidar Lindgren, Lina Graf Svefa AB, Maria Nilsson Svefa AB och Ted Lindqvist Evidens BLW AB

Projektagare: Arriba Byggnads AB

2025-04-30



evidens:



Förord

Projektet initierades ursprungligen av Mårten Lindström som projektledare i samarbete med Dan Kolmodin vid Arriba Byggnads AB som projektägare. Frågan aktualiserades när en grupp av lokala intressenter försökte åstadkomma byggande av nya permanentbostäder i Katthammarsvik på Gotland. Efter att Mårten Lindström tragiskt gick bort strax efter att projektet startade under sommaren 2024 har arbetet slutförts av en grupp experter inom samhällsbyggnadsområdet.

Projektgrupp och författare till rapporten:

Christina Gustafsson, tidigare verksam på KTH (projektledare)

Eidar Lindgren, tidigare verksam på KTH och statlig utredare i PBL-frågor

Lina Graf, konsult Svefa AB

Maria Nilsson, konsult Svefa AB

Ted Lindqvist, VD från Evidens BLW AB

Bostadsutvecklare och byggföretag över hela landet har stött projektet genom att delta i intervjuundersökning och i projektets referensgrupp. Vidare har intervjuer genomförts med exploateringsavdelningar inom sex kommuner. Ett stort tack riktas till nedan nämnda företag och kommuner och deras företrädare som bidragit med värdefulla synpunkter och erfarenheter:

Arriba byggnads AB, Dan Kolmodin

Bygg GG i Norrköping AB, Dag Gunnarsson

Byggmästar'n i Skåne, Tomas Axelsson

Contractor Projektutveckling AB, Mats Håkansson

Faqtum Fastighetsutveckling AB, Ove Lundgren

Frillestocken utveckling AB, Hans Langenius

Näséns Bygg AB, Håkan Näsén

Peab Sverige AB, Thomas Edvinsson

Skoglunds AB, Anders Skoglund

Tornstaden Projektutveckling AB, Therese Kilenstam

Y-cap AB, Lotta Strömgren Jonsson

Österling Bygg AB, Rickard Dahlin

Borgholms kommun

Leksands kommun

Region Gotland

Staffanstorps kommun

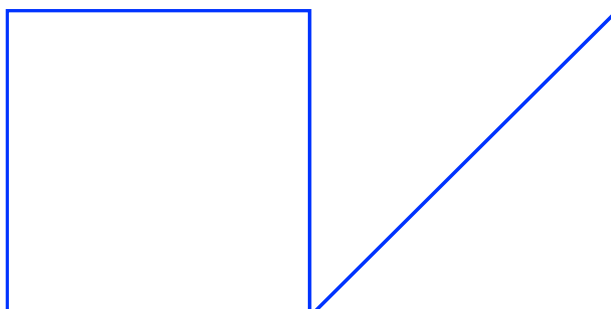
Söderköpings kommun

Åre kommun

Ett stort tack riktas slutligen till SBUF som finansiär av detta projekt.

2025-04-30

Christina Gustafsson, projektledare



Sammanfattning

Studien identifierar flera utmaningar för bostadsutveckling på landsbygden utanför centralorter och anger strategier för att minska riskerna och underlätta genomförande. Som underlag för studien har dels genomförts en undersökning av marknadsförutsättningarna för bostadsbyggande i glesbygd, dels intervjuundersökningar bland ett urval av bostadsutvecklare och kommuner.

Resultatet i studien är förslag som riktar sig främst till kommuner, myndigheter och bostadsutvecklare.

Marknadsförutsättningar på landsbygd

Bostadsutveckling måste baseras på marknadsdjup – efterfrågan i relation till hushållens köpkraft – snarare än befolkningsprognoser. Mest utmanande är nyproduktion av flerbostadshus och då särskilt i form av hyresrätter. Bostadsrätter är svåra att finansiera och olämpliga vid små etappstorlekar. Slutsatserna pekar på att små etapper av småhus med äganderätt i attraktiva lägen är mest genomförbara.

Platser att bygga på

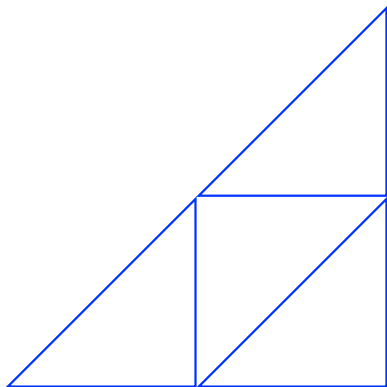
Bostadsbyggande på landsbygd möter hinder som strandskydd och riksintressen. Kommunen bör tidigt begära planeringsbesked för att undvika problem. Regeländringar i miljöbalken föreslås för att bättre väga bostadsintressen mot andra intressen. Bebyggelse bör prioriteras i områden med fungerande samhällsservice och där kommunen har en långsiktig utvecklingsvilja.

Planprocessen

Detaljplaneprocesser är ofta långa och kostsamma, vilket är särskilt problematiskt för mindre landsbygdsprojekt. Effektivisering föreslås genom aktiv projektledning, samordning, dialog med länsstyrelser, enklare detaljplaner och möjlighet till prövning av mindre bostadsprojekt genom förhandsbesked i stället för detaljplan.

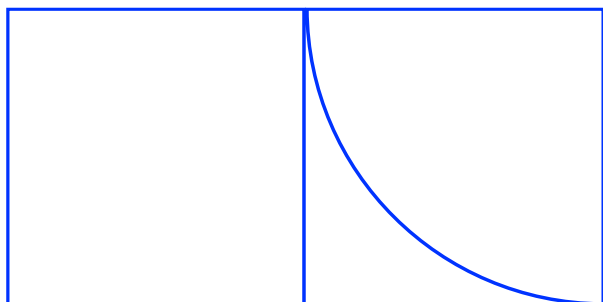
Genomförande

För att hålla kostnaderna nere föreslås att exploatörer tillåts bygga lokal infrastruktur och att kommuner tillämpar anpassade tekniska krav. Direktanvisning av mark rekommenderas framför tävlingar. Standardiserade exploateringsavtal, etappvis betalning och flexibla tidsramar kan underlätta projekt. Reformering av tomträttsinstitutet föreslås om den ska kunna bli ett alternativ som finansieringsform.



Innehåll

1. Bakgrund	3
2. Syfte	7
3. Metod	7
4. Utförda undersökningar	8
4.1 Marknadsvillkor för nyproduktion av bostäder i glesbygd	8
4.2 Intervjuer av bostadsutvecklare	15
4.3 Kommuners policyer och rutiner för genomförandeavtal	22
5. Analys och slutsatser	33
Litteraturförteckning	38
Bilaga 1. Lista på intervjuade personer hos bostadsutvecklare/byggföretag	40
Bilaga 2. Intervjuguide för intervjuer av bostadsutvecklare/byggföretag	41
Bilaga 3. Riktlinjer för markanvisningar (när kommunen är markägare)	43
Bilaga 4. Riktlinjer för exploateringsavtal (när exploatör är markägare)	44
Bilaga 5. Lista på intervjuade kommuner	45
Bilaga 6. Intervjuguide för intervjuer av kommuner	46



1. Bakgrund

En mängd rapporter och utredningar har under senare tid tagit upp frågan om hur bostadsbyggande kan underlättas, se litteraturförteckning. Det gäller dels samhällets krav avseende markanvändning och byggande, dels processer och tidsåtgång för planering och prövning. Enkelt sammanfattat framförs kritik mot att kraven i sak är alltför långtgående samt att myndigheter har ineffektiva arbetssätt och bristande kompetens – vilket sammantaget leder till långa och kostsamma prövningar. Det har därför framförts förslag till lagändringar, men även förslag som handlar om arbetssätt och kompetens. Förslagen spänner över ett brett fält. Några valda exempel visar spännvidden:

- **Riksintressen.** Utredningar och förslag om ventil/dispens för bostadsförsörjning, m.m.¹ Uppdrag för översyn och uppdatering.²
- **Strandskydd.** Lagförslag för ny tillämpning på landsbygd.³ Lagförslag avseende mindre vattendrag m m.⁴ Lagförslag från branschen angående strandskydd i stad.⁵
- **Miljö kvalitetsnormer för vatten.** Utredningsförslag om ändrade kravnivåer.⁶
- **Artskydd.** Förslag om dispensmöjligheter samt om vägledning och begränsning av inventeringar.⁷
- **Utredningar i detaljplaneärenden.** Kartläggning av omfattningen.⁸ Utredningsdirektiv för att minska omfattningen.⁹
- **Överklaganden.** Utredningsdirektiv avseende begränsning av klagorätt och tidsfrister för domstolars handläggning.¹⁰
- **Planhandläggares kompetens.** Förslag till ny utbildning.¹¹
- **Detaljplaners detaljeringsgrad.** Utredningsförslag där prövning förskjuts mot bygglov.¹²

Ett genomförande av förslagen skulle kunna få särskilt stor betydelse för bostadsprojekt med små ekonomiska marginaler, vilket ofta är fallet vid byggande på landsbygd.

¹ SOU 2015:99, Lindgren (2019), Initiativet Bygg i tid (2022)

² Regeringen (2020), Regeringen (2021)

³ Prop. 2021/22:168 (2022)

⁴ Lagrådsremiss (2025)

⁵ Lindgren (2019), Initiativet Bygg i tid (2022)

⁶ SOU 2023:72

⁷ Initiativet Bygg i tid (2022)

⁸ Sveriges Kommuner och Regioner (2025)

⁹ Dir 2025:2

¹⁰ Dir 2025:2

¹¹ Initiativet Bygg i tid (2022), Initiativet Bygg i tid (2024a)

¹² SOU 2015:109

Behov och efterfrågan på byggande i landsbygdskommuner

Förslagen med syfte att underlätta och snabba upp planering och prövning ska ses mot bakgrund av bostadsbehovet. Boverket (2024a, 2025) har på riksnivå bedömt behovet till i genomsnitt 52 300 bostäder per år de tio kommande åren fram till 2033, varav cirka 15 000 bostäder årligen för att bygga bort dagens bostadsbrist. 40 000 bostäder bedöms färdigställas 2024, men endast 33 000 år 2025 och fortsatt lågt färdigställande 2026 jämfört med det bedömda behovet. Underskottet på grund av ett över tid för lågt bostadsbyggande relativt befolkningstillväxten bedömdes för år 2023 ha legat på 151 000 bostäder. Behovet bedömdes dock vara ojämnt fördelat över landet med störst behov runt Stockholm och Uppsala och i ett stråk längs västkusten från strax norr om Göteborg ner till Malmö, Ystad och södra Österlen. Omvänt angavs det beräknade byggbehovet lågt, eller obefintligt, i regioner med hög andel landsbygdskommuner som till exempel östra Småland och i Norrlands inland. I senaste beräkningen är det nära hälften av landets 60 FA-regioner¹³ som inte har något beräknat byggbehov för perioden 2024–2033. Boverket skriver dock att även i regioner som inte beräknas ha ett byggbehov på grund av befolkningstillväxt kan det av andra skäl vara motiverat att bygga, t.ex. för en ökande grupp äldre i alla regioner.

Boverkets bedömning av behovet av framtida bostäder är baserad på befolkningsframskrivningar och uttrycker inte det förväntade bostadsbyggande. Hur mycket bostäder som byggs beror i hög grad av marknadsförutsättningar, främst hushållens ekonomiska förutsättningar att efterfråga bostäder till de prisnivåer som erbjuds och produktionskostnader för byggande. I Fastighetsrapporten från Handelsbanken (2025) görs bedömningen att bostadsbyggandet stannar på 32 000 nya bostäder under 2025 för att därefter plana ut på omkring 35 000 per år fram till 2027. Det är en nivå Handelsbanken anger vara i linje med det årliga behovet av nya bostäder för de kommande tio åren med hänsyn till befolkningstillväxten. Det varnas för överskott på bostäder i allt fler orter i stora delar av landet som beräknas få en krympande befolkning, medan i storstadsregionerna, där både befolkningstillväxten och bostadsbristen är högre, bedöms nybyggnationen behöva växla upp från dagens nivåer. Vidare ifrågasätts Boverkets uppskattning av bostadsbristens storlek i nuläget och möjligheterna att bygga bort denna, i vart fall vid rådande höga byggkostnader och hushållens begränsade betalningsförmåga.

Landsbygdskommunernas utmaningar

I en rapport från Boverket (2025a) om utmaningar och livsvillkor på landsbygden har utvecklingen i landets 35 landsbygdskommuner analyserats och intervjuer gjorts med politiker och tjänstemän i fem av dessa kommuner. Den främsta utmaningen för landsbygdskommuner anges vara långvarig befolkningsminskning och särskilt att de yngre flyttar ut. Rapporten pekar på att det svåra inte är att få människor att vilja bo på landsbygden, utan att skapa rätt förutsättningar genom attraktiva bostäder,

¹³ Sverige är indelat i ett antal funktionella analysregioner (FA-regioner) som används vid nationella och regionala analyser i olika sammanhang.

fungerande samhällsservice och en arbetsmarknad som möjliggör inflyttning. Det framhålls att tillgången till skolor är en viktig del i landsbygds kommunernas attraktivitet. Inflyttning hämmas av att det råder bostadsbrist i attraktiva lägen eftersom efterfrågan finns vid vatten och i fjällområden, men där strandskyddsregler begränsar byggnation.

Trots allt finns enstaka lyckade exempel på hur ett ökat bostadsbyggande på landsbygden kommit till stånd under senare år. Det kan exemplifieras med projektet Kaxås i en liten by i Krokoms kommun, sex mil nordväst om Östersund. Bakom projektet står engagerade boende i Kaxås med omnejd och framför allt IT-entreprenören Dan Olofsson med starka band till bygden. Byn har haft en minskande befolkning, endast 100 personer bodde där 2019 och skolan var i farozonen. Sedan dess har ett lokalt fastighetsbolag köpt mark, tagit fram detaljplan och byggt ett trettiotal nya villor i ekobyen Ladriket samt även sålt befintliga äldre hus till familjer inflyttade från storstäder och även från utlandet. Detta har på fem år ökat befolkningen med bl.a. 50 barnfamiljer till totalt 260 personer. Husen har sålts med äganderätt och en samfällighetsförening har bildats för gemensamma ändamål som vallningsbod, bakstuga, fiskebod, lekplats, tennis- och isbana, skid-, vandrings- och ridspår. Grundläggande för att få inflyttning i Kaxås har varit att kunna erbjuda attraktiva bostäder till överkomliga priser samt att bevara och utveckla serviceutbudet, framför allt skolan.

Vår rapport har fokus på platser med lägre bebyggelsetryck, men problemen med höga krav i lagstiftning samt långa och komplicerade planprocesser är dock i stort sett densamma som i andra regioner. Till detta ska läggas att byggande på landsbygd har speciella utmaningar. Det handlar främst om att projekten är mindre, efterfrågan är svårare att förutse och betalningsförmågan är lägre jämfört med bostadsbyggande i attraktiva centralorter och storstäder. Särskilt i turistorter kan prisnivån på marken vara hög och bostäder som byggs främst utnyttjas för fritidsändamål eller deltidboende. Sedan är samhällsservice som skolor, kollektivtrafik, vatten- och avlopp och annan infrastruktur ofta av avgörande betydelse för om bostadsprojekt för permanentboende kan genomföras på landsbygden.

2. Syfte

Studien syftar till att visa på möjligheterna att underlätta bostadsutveckling för permanentbebyggelse på landsbygden, varmed här menas utanför större städer och centralorten i respektive kommun. I studien ingår att ge konkreta förslag till dels hur kommunerna kan anpassa sina villkor för att passa de aktuella projekttyperna, dels hur bostadsutvecklande byggföretag ska kunna driva egna projekt med dessa nya villkor. Studien ska utmynna i förslag på diversifierade riktlinjer för bl.a. riskfördelning vid markanvisningar, prissättning, planavtal och exploateringsavtal.

3. Metod

Arbetet har genomförts i olika steg. Som underlag för studien har genomförts tre delundersökningar.

Den första delstudien belyser marknadsvillkoren för nyproduktion av bostäder i glesbygd. Boverkets skattningar av byggbehov baseras på prognoser över befolkningsförändringar, men i vår studie analyseras marknadsdjupet, dvs den volym av nya bostäder som kan efterfrågas med hänsyn till hushållens köpkraft. Vidare undersöks hur hushållens betalningsvilja påverkar de ekonomiska förutsättningarna för bostadsutveckling samt hur boendeekonomin påverkas av valet av upplåtelseform.

Den andra delstudien är en intervjuundersökning bland ett antal små, medelstora och även ett större bostadsutvecklande företag med verksamhet i olika delar av landet. Företagen har i huvudsak valts ut i samråd med lokala Byggmästareföreningar och komplettering har gjorts för att få synpunkter från olika typer av bostadsutvecklare. Företagen har bidragit med sina erfarenheter från bostadsutveckling i både städer och mindre orter i landet. Syftet med intervjuerna har varit att inventera de hinder och svårigheter som företagen möter i kontakt med kommuner och andra myndigheter i samband med planering för och genomförande av bostadsbyggnadsprojekt. Fokus har varit på att få fram bostadsutvecklarnas egna förslag på åtgärder som skulle underlätta byggande av bostäder för permanentboende utanför centralorter. I intervjuerna har inte diskuterats sådana hinder för bostadsbyggande som beror av marknadsläget, dvs svårigheter med finansiering, höga räntekostnader och eventuellt vikande efterfrågan.

Den tredje delstudien är en kartläggning av ett tiotal kommuners policyer och rutiner när det gäller planprocesser, planavtal, markanvisningar, markprissättning och exploateringsavtal. Dessutom intervjuas sex kommuner om hur de hanterar exploateringsavtal, markanvisningar och planarbete för bostadsutveckling på landsbygden.

Med dessa delstudier som grund görs förslag på åtgärder som sedan stämts av med referensgruppen inför slutrapportering av projektet.

I rapporten används begreppen bostadsutvecklare, exploatör och byggherre beroende på sammanhanget, men betraktar dessa som ord med i realiteteten samma betydelse.

4. Utförda undersökningar

4.1 Marknadsvillkor för nyproduktion av bostäder i glesbygd

Studiens intervjuer av bostadsutvecklare och kommuner visar att det finns många hinder för planering och nyproduktion av bostäder i glesbygd. En fundamental utmaning för nyproduktionsprojekt är att den köpkraftiga efterfrågan från närmiljön är begränsad i relation till planerings-, bygg-, exploaterings- och finansieringskostnader¹⁴. I de fall den köpkraftiga efterfrågan är tillräckligt hög för att motivera nyproduktion är det inte sällan till följd av att hushåll från storstadsregionerna efterfrågar fritidsboende. Det gäller särskilt i attraktiva kust- och fjällmiljöer. I vissa fall blir effekten att de lokala hushållen inte har möjlighet att konkurrera om nyproduktionsprojekten, vilket på sikt riskerar utarma den lokala samhällsservicen när efterfrågan på olika varor och tjänster endast uppstår under turistsäsong.

Tre glesbygdsmiljöer

För att översiktligt belysa marknadsvillkoren för nyproduktion har hushållens betalningsvilja samt bygg- och finansieringskostnader studerats i några typiska glesbygds-miljöer. Den grundläggande frågan är om det är företagsekonomiskt motiverat att investera i nyproduktion. Givet att kalkylvillkoren är svåra, uppstår särskilda krav på kommunernas planering för att överhuvudtaget möjliggöra nyproduktion av bostäder i glesbygd. Översiktlig analys av betalningsvilja, kvantitativ efterfrågan och enkla lönsamhetskalkyler har gjorts i tre olika miljöer: Östra Gotlands glesbygd, inre Österlens glesbygd och Åre glesbygd, se figur 1.



Figur 1. Kartor med tre möjliga nyproduktionsmiljöer i glesbygd.

Låg betalningsvilja i relation till byggkostnader

De mest centrala kalkylparametrarna i ett bostadsprojekt är projektets intäkter och dess kostnader. Intäkterna ges av hushållens betalningsvilja som uttrycks i marknadspriser eller i en så kallad jämviktshyra (vilken ligger till grund för förhandling om

¹⁴ Denna problematik utvecklas mer utförligt i en rapport som Evidens tagit fram på uppdrag av Region Östergötland, se Evidens (2024) i litteraturlistan.

faktiska hyresnivåer). Kostnaderna omfattar i korthet bygg-, skatte-, finansierings- och exploateringskostnader. Därtill kommer ytterligare vissa byggherrekostnader som kostnader för planering och vilka risk- och vinstkrav som ska belasta kalkylen.

Betalningsvilja

Betalningsviljan för nyproducerade bostäder i de tre olika miljöerna har kartlagts med hjälp av transaktioner på successionsmarknaden för bostads- och äganderätter, som normalt utgör ett kostnadseffektivt boendelalternativ för hushållen. För att fånga hushållens betalningsvilja för nyproduktionskvaliteter har erfarenhetsmässiga tillägg i betalningsvilja för modernitet samt det faktum att ett hushåll är "först in" i en bostad gjorts.

För hyresrätter används så kallad brukarkostnadsteori, där prisobservationer på bostadsrättsmarknaden räknats om till en hyresnivå. Omräkningen sker genom att priserna multipliceras med hushållens avkastningskrav som uttrycker hushållens kostnader för finansiering, avkastningskrav på eget kapital och prisförväntningar på bostadsmarknaden. Den beräknade betalningsviljan för olika typer av nyproducerade bostäder i de tre miljöerna sammanfattas i tabell 1.

Beräknad betalningsvilja för nyproducerade bostäder			
Område	Bostadsrätt flerfamiljshus, kr/kvm, avgift 850 kr/kvm/år	Hyresrätt flerfamiljshus, kr/kvm/år	Äganderätt, kr/kvm
Bostadstyp	3 rok 70 kvm	3 rok 70 kvm	Småhus, 120 kvm
Östra Gotland	17 300	1 780	29 400
Inre Österlen	15 800	1 730	25 000
Åre glesbygd	24 700	1 980	27 200

Tabell 1. Betalningsvilja för nyproducerade bostäder. Källa: Evidens.

En grundläggande observation vad gäller prisnivån är att den är låg i relation till normala produktionskostnader (se vidare om detta nedan). I många glesbygdsmiljöer blir den relativt låga prisnivån i successionsbeståndet därför en mycket svår konkurrent till nyproduktion. I flertalet av de studerade miljöerna är det möjligt att köpa en befintlig, äldre, bostadsrätt för ca 7 000 – 10 000 kronor per kvadratmeter, även om utbudet är mycket litet. Risken för att försäljningsvolymerna blir små för nyproduktion, som är minst dubbelt så dyr, är uppenbara.

Bland de studerade glesbygdsmiljöerna är det endast i Östra Gotlands glesbygd där det finns nyproduktion till försäljning. I Katthammarsvik säljs 32 bostadsrätter med nybyggnadsstandard i ett ombyggt före detta äldreboende. Bostäderna i Katthammarsvik har ett försäljningspris om ca 30 000 kronor per kvadratmeter vid en avgiftsnivå om ca 650 kronor per kvadratmeter och år. Jämfört med ett nyproduktionspris om ca 18 000 kronor per kvadratmeter som härleds från successionsmarknaden (enligt tabell 1) med tillägg för modernitet och för "först in", är priset således högt. Prisen i tabellen har förutsatt en avgiftsnivå om 850 kronor per kvadratmeter och år, men med projektets avgiftsnivå om 650 kronor per kvadratmeter blir hushållens

betalningsvilja för nyproduktion uttryckt som prisnivån i tabellen i stället ca 23 500 kronor per kvadratmeter, vilket fortsatt är betydligt lägre än projektets prisnivå. Försäljningsstatistik från statistikdatabasen Boolipro visar följaktligen att endast 8 av projektets 32 bostäder sålts under ett och ett halvt år sedan säljstart i juli 2023. En mer normal försäljningstakt innebär att ett projekt bör säljas slut inom en tvåårsperiod från säljstart. Slutsatsen är att prisnivån är hög i relation till hushållens faktiska betalningsvilja och konkurrerande bostäder på successionsmarknaden.

För att möjliggöra nyproduktion till priser som bättre svarar mot produktionskostnader är det viktigt att ett nyproduktionsprojekt innehåller boendekvaliteter som genererar högre betalningsvilja än vad som normalt gäller för de studerade glesbygdsmiljöerna. En sådan uppenbar boendekvalitet som kan finnas också i glesbygd är mer eller mindre storslagen sjö- eller havsutsikt. Storslagen sjö- eller havsutsikt kan erfarenhetsmässigt generera en ytterligare betalningsvilja om ca 5 000 till 12 000 kronor per kvadratmeter för bostads- och äganderätter, beroende på utsiktskvaliteter och väderstreck. Nu gällande regler om strandskydd som motverkar nyproduktion i attraktiva sjö- och strandlägen bidrar därför till att förhindra tillkomsten av nya bostäder.

Kostnader och översiktliga byggrättsvärden

För att ett projekt ska vara lönsamt måste det så kallade byggrättsvärdet vara minst noll efter bygg-, finansierings- och exploateringskostnader. Byggrättsvärdet före exploateringskostnader beräknas översiktligt med hjälp av en så kallad "ettårs-kalkyl" enligt följande:

- Intäkterna i en byggrättsvärdeskalkyl består av priser och hyresnivåer enligt analysen av betalningsvilja enligt ovan. Vid använd avgiftsnivå för bostadsrätter i flerfamiljshus bedöms lånet uppgå till ca 12 000 kr/kvm. Detta lån ska adderas till prisnivån vid beräkning av ett byggrättsvärde.
- I byggrättsvärdeskalkylen översätts intäkterna uttryckt i bostadsarea (BOA) till intäkter uttryckt i Bruttoarea (BTA) samtidigt som ett yteffektivitetstal används. Översättningen måste göras eftersom alla kostnader uttrycks i BTA. Yteffektivitetstalet visar hur stor andel av byggnaden som genererar intäkter, det vill säga hur stor andel av BTA som utgörs av BOA. Normalt kan endast ca 70 till 80 procent av bruttoarean användas som bostadsarea, eftersom konstruktionsdelar, trapphus och förråd med mera genererar fulla byggkostnader utan att generera motsvarande intäkter. I kalkylen har ett effektivitetstal om 0,78 använts.
- Kostnaderna består av byggkostnader, moms, finansieringskostnader under byggtiden (byggkreditiv) samt en marginal för byggherrens projektrisk och vinst. För hyresrätter används också ett marknadsmässigt avkastningskrav som normalt är högre på svagare bostadsmarknader än starkare. Byggkostnaderna hämtas från SCB-statistik över byggkostnader i "länsregion 3" från år 2023 som sedan räknats upp med SCB:s byggkostnadsindex fram till och med till januari 2025. Byggkostnader uppgår med dessa förutsättningar till ca 25 000 kr/kvm BTA. Finansieringskostnaden har antagits vara 5 procent under byggtiden och

byggherrens risk/vinst har satts till 15 procent. Marknadens avkastningskrav enligt MSCI varierar något mellan de olika platserna i spannet 5,65 till 6,25 procent.

Med dessa kalkylförutsättningar blir byggrättsvärdet före exploateringskostnader negativt eller svagt positivt i de olika miljöerna och för de olika hustyperna respektive upplåtelseformerna, se tabell 2. Kalkylresultaten visar att de totala bygg- och finansieringskostnaderna före exploateringskostnader är höga i relation till hushållens betalningsvilja. En bidragande orsak är att prisnivåerna har fallit de senaste åren till följd av att hög inflation urholkat hushållens köpkraft och stigande räntenivåer ökar hushållens brukarkostnader. Samtidigt har kostnadsutvecklingen inom byggsektorn varit exceptionellt snabb, drivet av både stigande materialpriser till följd av högre energikostnader och högre räntenivåer. Med en återhämtning i prisnivåer och en mer normal ökningstakt för byggkostnader kan byggrättsvärdena antas öka något de närmaste åren. Men kalkylerna visar att byggrättsvärdena med något undantag är påtagligt negativa för flerbostadshus, vilket innebär att marginalerna för nyproduktion är mycket pressade även vid en starkare konjunktur och efterfrågebild.

Beräknat byggrättsvärde			
Område	Bostadsrätter fler-familjshus, kr/kvm/BTA	Hyresrätter fler-familjshus, kr/kvm/BTA	Småhus, 120 kvm, kr/kvm/BTA
			Äganderätt
Östra Gotland	- 1 275	- 7 117	2 160
Inre Österlen	- 2 400	- 6 054	- 1 800
Åre glesbygd	4 275	- 4 075	180

Tabell 2. Beräknade byggrättsvärden före exploateringskostnader.

Den enkla ettårskalkylen ger lägst byggrättsvärde för hyresrätter i flerbostadshus, där det negativa värdet uppgår till mellan minus 4 000 och minus 7 000 kronor per kvadratmeter BTA. För bostadsrätter i flerbostadshus blir kalkylen också negativ för miljöerna på Gotland och på Österlen men positiv för Åres glesbygd. Förklaringen är främst att bostadspriserna på hushållens alternativ, successionsmarknaden, är högre i fjällvärlden än på Gotland och Österlen. Åres popularitet som skidort påverkar därmed förutsättningarna relativt sett mer än fritidshushållen på de andra platserna eftersom fritidsboende från andra delar av Sverige (och Norden) i högre grad tycks bidra till efterfrågan. Skillnaderna kan naturligtvis dessutom bero på andra skillnader i när-områdets ekonomiska bas. För småhus visar kalkylen att Östra Gotland och Åre har ett positivt byggrättsvärde. Men utrymmet för exploateringskostnader är fortsatt mycket begränsat även om marginalen på Östra Gotland är lite större.

En slutsats av dessa översiktliga kalkyler är att bostadsbyggandet i glesbygd är beroende av både optimerad betalningsvilja i form av exempelvis vattennära lägen, låga exploateringskostnader och förutsägbara villkor i exploateringsavtal som håller nere risker för oförutsedda kostnader. Få projekt klarar större tillkommande kostnader

för gator, VA och annan infrastruktur. Detta styrks av att det så kallade marknadsdjupet, det vill säga hur många nya bostäder till nyproduktionspriser och nyproduktionshyror som efterfrågas i ett enskilt projekt, dessutom är begränsat, se mer nedan. Exploateringskostnaderna kan då inte minskas genom att fördelas ut på ett större antal nya bostäder.

Begränsat marknadsdjup ger små etapper

Givet att efterfrågan på nyproducerade bostäder i huvudsak ska sökas på den lokala marknaden blir det så kallade marknadsdjupet relativt litet. I beräkningarna inkluderas dock efterfrågan från kommunernas centralorter eftersom det kan finnas hushåll som skulle vilja flytta ut på landsbygden om det fanns bra boendalternativ.

Marknadsdjupet beräknas genom att nyproduktionspriser och hyresnivåer översätts till löpande boendeutgifter. För bostadsrätter och småhus blir boendeutgifterna en funktion av priserna och antaganden om genomsnittliga belåningsgrader, räntekostnader och avgifter till bostadsrättsföreningen respektive löpande driftkostnader för småhus med äganderätt. För hyresrätter är hyran och boendeutgiften samma sak.

Med kunskap om vilka boendeutgifter nyproduktionen ger, studeras i nästa steg hur höga andelar av disponibel inkomst som hushållen accepterar. Detta framgår bland annat av SCB-data över genomsnittliga boendeutgiftsandelar för olika typer av hushåll och olika upplåtelseformer. Med båda dessa datapunkter kan minsta möjliga inkomst för att erhålla dessa boendeutgiftsandelar beräknas. Därefter studeras inkomsterna bland hushållen i ett relevant upptagningsområde (i dessa fall hela Gotlands, Åre och Simrishamns kommuner) och antalet hushåll med tillräckliga inkomster fastställs utifrån SCB:s uppgifter om taxerade inkomster. Med SCB-data över flyttfrekvenser och antaganden om boendepreferenser, det vill säga hur stor andel av alla som flyttar som föredrar nya bostäder med olika upplåtelseformer, kan ett marknadsdjup beräknas. Beräkningen ger då ett resultat som omfattar hela det geografiska upptagningsområdet. Data över boendepreferenser är dock mycket osäkra. En bedömning är att preferenserna bland boende i centralorterna är lägre för boende i glesbygd varför beräknade tal sannolikt är för höga.

Beräknat marknadsdjup för kommunen som helhet, antal bostäder per år			
Område	Bostadsrätter flerfamiljshus	Hyresrätter flerfamiljshus	Äganderätt småhus
Östra Gotland	140*	50*	30
Inre Österlen	30*	20*	10*
Åre glesbygd	30	15*	10

Tabell 3. Beräknat marknadsdjup. * = pris/hyra som ger byggrättsvärde runt noll har använts.

En svaghet med beräkningen är att den i ett första steg baseras på pris- och hyresnivåer enligt hushållens betalningsvilja. Men data visade att betalningsviljan i normalfallet var lägre än byggkostnaderna. Med en sådan förutsättning kommer nyproduktionen knappast till stånd. Om i stället ett nyproduktionspris och en nyproduktionshyra som ger åtminstone kostnadstäckning används, minskar marknadsdjupet eftersom boendeutgifterna ökar och färre hushåll får rimliga boendeutgiftsandelar, se tabell 3. I denna beräkning förutsätts dock att ett mindre antal hushåll betalar ett pris eller en hyra som överstiger vad "de många" hushållen uppfattar vara rätt marknadspris. Risken för osålda eller vakanta bostäder i nyproduktionen blir då påtaglig. För att minska dessa risker kan ett nyproduktionsprojekt behöva rikta in sig på det specifika fåtal hushåll med den högsta betalningsviljan, de hushåll som återfinns "högst upp" på efterfrågekurvan. Dessa är emellertid genuint få, vilket innebär att projekten måste byggas i mycket små etapper för att hålla försäljnings- och uthyrningsrisken på en rimlig nivå.

En annan svaghet i beräkningen är att beräkningen inte fullt ut kan ta hänsyn till den kvantitativa efterfrågan på varje specifik plats utan speglar efterfrågan från hushåll i hela kommunen. Resultatet ska därmed tolkas som att marknadsdjupet på varje plats i praktiken uppgår till en andel av det beräknade marknadsdjupet. Det betyder att antalet nya bostäder som kan möta en köpkraftig efterfrågan på respektive plats kan bedömas till ett tiotal bostäder, givet att inte kommunens hela glesbygdproduktion ska ske på en enda plats. I exemplet med bostadsrätter i Katthammarsvik betyder det att ett projekt med ca totalt ca 10 till 12 bostäder sannolikt varit en mer marknadsmässigt motiverad etapp, än att erbjuda marknaden 32 bostäder.

Små etapper i bostadsrättsform kan i sin tur vara problematiska för nyproduktion eftersom det för bostadsrätter ger små föreningar och litet underlag för styrelsearbete. För hyresrätter riskerar det ge kostnadsproblem i förvaltningen. Intervjuerna i tidigare avsnitt visar dessutom att bankerna är tveksamma till alltför små bostadsrättsföreningar, då föreningarna blir känsliga för finansieringsrisker kopplade till enskilda hushåll. Detta, tillsammans med att det bland annat är lättare att ansluta fler senare tillkomna fastigheter med äganderätt till samfällighetsföreningar för skötsel av gator och parkering med mera, talar för att äganderätt kan vara en mer lämplig upplåtelseform för nya bostäder i små utbyggnadsetapper.

Nyproduktionsprojekt i glesbygd kräver särskilda planstrategier

Analysen av betalningsvilja, kostnader och marknadsdjup, visar att det är företags-ekonomiskt utmanande och riskfyllt att nyproducera bostäder i glesbygd, särskilt bostäder i flerfamiljshus. Hyresrättsproduktionen i flerfamiljshus redovisar de största negativa byggrättsvärdena och de största marknadsriskerna. Nyproduktion av hyresrätter i de studerade miljöerna kräver sannolikt direkta nedskrivningar av fastighetsvärdet och därmed en stor belastning på resultatet för byggherren. För både hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus ger det lokala marknadsdjupet begränsningar i etappstorlek.

De bästa förutsättningarna råder för småhus, som redovisar ett översiktligt byggrättsvärde före exploateringskostnader om minus ca 2 000 till plus 4 000 kr/kvm, samtidigt som nyproduktion av småhus i äganderättsform, kan vara mindre känsligt för etappstorlekar än övriga upplåtelseformer.

Genomgången i detta kapital visar att förutsättningarna skiljer sig åt mellan olika platser. Men gemensamt för både Gotland, Åre och Österlen är att marginalerna för nyproduktion generellt är små i dagsläget. Med friare tillgång till lägen som kan exponeras för större vattenkontakt förbättras dock marknadsvillkoren. Förutsättningarna kan naturligtvis också vara något bättre i glesbygdsmiljöer med en bättre koppling till större tillväxtorter. Men en sammanfattande slutsats är att om kommunerna tillämpar mer schablonartade metoder för att bestämma mark-, plan- och exploateringskostnader, samtidigt som strandskyddsregler förhindrar nyproduktion i attraktiva lägen, kommer nyproduktionen av bostäder i glesbygd under överskådlig tid troligtvis bli mycket låg. Givet att kommunerna värdesätter en mer livskraftig glesbygd med förbättrat underlag för skolor, livsmedel och annan lokal service till följd av nya bostäder, finns skäl för kommunerna att utveckla särskilda strategier för mark- och exploateringspolitik i glesbygdsmiljöer, med ett uttalat mål att hålla planerings- och exploateringskostnaderna låga och förutsägbara.

4.2 Intervjuer av bostadsutvecklare

Inom projektets ram har genomförts totalt tolv intervjuer och vilka företag med företrädare (respondenter) som intervjuats framgår av bilaga 1. En intervjuguide har tagits fram som underlag för intervjuerna och den redovisas i bilaga 2. Intervjuerna har genomförts via digitala möten av Christina Gustafsson och medverkan av antingen Eidar Lindgren eller Lina Graf från projektgruppen.

I intervjuerna har utgångspunkten varit företagets erfarenheter från olika konkreta fall, dvs från bostadsutveckling i en angiven kommun som företaget genomfört eller som avbrutits av olika anledningar. Nedan följer en sammanställning av resultaten uppdelat på olika teman för de problem som respondenterna upplever som hinder för genomförande. De konkreta fallen har dock inte pekats ut och beskrivits i detalj i rapporten. Därefter följer vilka olika förslag på åtgärder som respondenter prioriterar för att underlätta för bostadsutveckling och då särskilt på landsbygden.

Tema - markanvändning

Flera respondenter åberopar fall där strandskydd kring diken utgjort huvudorsaken till att projekt avbrutits eller fördröjts. Det upplevs som att det i strandskyddsfrågan görs godtyckliga ställningstaganden från kommun eller länsstyrelse och att inställningen i frågan ändrats under planprocessens gång.

Ett annat hinder för bostadsutveckling som respondenter pekar på är konflikten mellan bostadsförsörjning och riksintressen utpekade enligt 3 kap. miljöbalken (MB). Osäkerhet finns hos myndigheter om hur samhällsnytta av bostadsbyggande ska vägas mot skada på riksintressen. Bristen på helhetsperspektiv har inverkan på riktlinjer i översiktsplaner och detaljplaneprocesser. Särskilt Gotland nämndes med sina 365 utpekade riksintressen och där hela kommunen är utpekad som riksintresse för det rörliga friluftslivet. Det gör att exploatörer och kommuner avskräcks från att ens inleda ett planarbete med ett ovisst resultat.

Det råder enligt respondenter också en rädsla hos kommuner att ta fram planförslag som skulle kunna leda till planens överprövning av länsstyrelsen. Man pekar bl.a. på okunskap hos kommuner och länsstyrelser om att det i 4 kap. 1 § MB finns en bestämmelse om att riksintressen enligt 4 kap. 2 – 6 §§ inte ska utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter. Detta har enligt respondenter lett till problem i två refererade planprocesser, där kommunen i det ena fallet ändå tar risken och fullföljer arbetet, medan i det andra fallet valde kommunen att avbryta processen i ett sent skede med motivering att planen senare skulle riskera att upphävas av länsstyrelsen. Respondenter efterfrågar modet hos kommuner att driva angelägna planer till antagande, även med risk för att de kan bli föremål för överprövning.

Vid intervjuerna förmedlas negativa erfarenheter av möjligheten för kommuner att söka planeringsbesked från länsstyrelsen. Möjligheten tillkom 2017 för att kommuner i ett tidigt skede ska få klarhet om man riskerar att det finns ingripandegrunder från länsstyrelsen som senare skulle kunna innebära omprövning under planprocessen eller

eventuellt upphävande av ett planantagande. I de fall planeringsbesked har sökts uppger respondenter att länsstyrelserna för det första är ovilliga till att ta ställning till frågan och för det andra har svaret i de flesta fall blivit negativt, ofta med hänvisning till behov av ytterligare underlag.

En fråga som väcktes vid intervjuerna var i vilken utsträckning som kompletteringsbebyggelse med ett antal småhus ska kunna tillåtas utan krav på upprättande av detaljplan och en enklare prövning i stället kan ske vid förhandsbesked och bygglov.

Förslag på åtgärder som framförts:

- Beträffande strandskydd vid mindre vattendrag föreslås att lättnader införs. (Här kan noteras att sådana lättnadsregler redan aviserats av regeringen i en Lagrådsremiss (2025).
- Kommuner uppmanas i högre grad utnyttja möjligheten att begära planeringsbesked i tidigt skede.
- En lagregeln införs som ger möjlighet till en rimlig samhällsekonomisk avvägning mellan riksintressen och krav på bostadsförsörjning.
- Överväg riktlinjer för undantag från detaljplanekrav för mindre småhusprojekt på landsbygden.

Tema – detaljplanens utformning

Den generellt höga detaljeringsgraden i framtagna detaljplaner ger enligt respondenterna inget utrymme för flexibilitet vid bygglov när förutsättningar ofta hinner förändras. Kraven för hållbarhetsmärkning och finansiering med gröna lån kan motverkas av detaljplanens utformning, vilket riskerar projektets genomförbarhet. Det kan gälla byggnadshöjder eller detaljerad utformning. I en detaljplan där byggnadshöjd angivits utifrån fem våningar i betong medges endast fyra våningar om konstruktionen senare ändras till att utföras i trä. Exploatörer önskar i viss mån kunna anpassa utformningen och användningen efter framtida behov som ger projektet förutsättningar för ett bättre ekonomiskt utfall. Det kan gälla krav på att kunna bygga hållbart i trä, kunna tillämpa hållbara mobilitetslösningar då t.ex. underjordiska garage som anges i detaljplaner inte längre får anses gångbart.

Respondenter kritiserar också framtida lösningar som beror av detaljeringsgrad vad gäller specifikt angiven användning eller en snäv avgränsning av kvartersmark. Att kunna anpassa mixen av bostäder och lokaler är särskilt viktigt när efterfrågan på lokaler för samhällsservice eller kommersiella ändamål är vikande. Mått och avgränsningar för kvartersmark i detaljplan kan ge oförutsedda problem senare vid bygglov.

Förslag på åtgärder som framförts:

- Detaljplaner utformas med beaktande av de hållbarhetskrav som ställs på bostadsutvecklare idag.
- Detaljplaner utformas med mindre detaljstyrning för att t.ex. medge större flexibilitet när det gäller specifik användning av kvartersmark och val av parkeringslösning.
- Detaljfrågor om utformning av byggnader prövas i stället vid bygglov, vilket kräver att detaljplanen utformas för att medge nödvändig flexibilitet.
- Låt bostadsutvecklaren delta i tidiga skeden i planprocessen för att utvärdera olika lösningar ur effektivitetssynpunkt och styr mot lösningar som ger bättre totalekonomi.

Tema - teknisk infrastruktur

Flera respondenter redovisar exempel på när VA-frågan förhindrar eller fördröjer genomförandet av bostadsutvecklingsprojekt. Det handlar om att kommuner inte prioriterar att utvidga områden för kommunalt VA eller att anslutning vägras på grund av brister i kapacitet inom befintliga VA-områden. Bristande kapacitet kan aviseras inledningsvis i planprocessen, vid bygglov eller till och med så sent som vid tidpunkten för slutbesked. Enskilt VA kan ibland vara ett alternativ, men tillåts inte i alla lägen. VA-frågan anges utgöra ett hinder främst för bostadsutvecklare verksamma i turistorter i fjällen och t.ex. på Gotland.

Utbyggnad av infrastruktur är ofta en fråga för förhandlingar och som kan vara tidsödande och svårlösta. Det gäller vilka åtaganden som enligt lag kan läggas på exploitören att bekosta och vem som sedan i praktiken ska ansvara för anläggningsarbetena. De flesta bostadsutvecklare framhåller att de kan utföra vägar och anläggningar effektivare och billigare jämfört med när kommunen handlar upp detta, men alla kommuner ger inte den möjligheten.

Det som tillkommit under senare år är dagvattenhantering med krav på dagvattenmagasin/regnbäddar, som ofta ska inrymmas på kvartersmark. Det upplevs som att dagvattenfrågan fått alltför stor vikt när det gäller mindre exploateringsområden på naturmark där riskerna för problem normalt är lägre.

Med högre krav på tillgänglighet för elbilsladdning blir nätkapaciteten ofta begränsande.

Förslag på åtgärder som framförts:

- VA-lösningen ska vara utredd under planprocessen och dessutom byggas ut i takt med bostäderna.

- Bättre samordning mellan kommunernas avdelningar för planering respektive bygglov med avdelningar ansvariga för utbyggnad av VA och gator.
- Tillåt exploatörer att utföra även anläggningsarbeten för VA och allmän plats.
- Anpassa dagvattenhantering efter förutsättningar i det enskilda fallet.

Tema – detaljplaneprocessens med utredningskrav och kostnadsansvar

Många respondenter upplever att detaljplaneprocessen tar orimligt lång tid och att arbetet bedrivs ineffektivt. Redan innan planbesked har bostadsutvecklare ofta arbetat med projektet flera år för att ta fram förslag. När planbesked sedan erhållits har kommuner på flera håll en plankö till dess planuppdrag ges och planarbetet kan påbörjas. Därefter tar planarbetet flera år och ofta tillkommer nya förutsättningar under tiden, ibland till följd av förändringar i den politiska majoriteten med en annan syn på vad som behöver byggas och var.

Hur effektivt planarbetet sker anges variera mellan kommuner, där det enligt några respondenter går långsammare i större kommuner och snabbare i mindre kommuner, men även exempel på motsatsen påtalas. Mindre kommuner anges ofta ha begränsad erfarenhet, medan större kommuner trots större erfarenhet av att driva planarbete, ändå kan brista i effektivitet till följd av begränsade resurser och rekryteringsproblem. Hur snabbt arbetet går framåt uppges bero på erfarenhet, kunskapsnivå och projektledarkompetens hos planhandläggare. Arbetet anges haka upp sig när handläggare inte har rätt beslutsmandat vid möten med exploatören och framförhandlade överenskommelser om lösningar senare visar sig inte gälla. Kontinuitet anses vara särskilt viktigt och byte av handläggare ger ofta fördröjningar i arbetet. Med som regel långa planprocesser på fem år eller längre hinner tillväxtprognoser och marknadsförutsättningar förändras, vilket väsentligt ändrar förutsättningar för genomförande jämfört med när arbetet inleddes.

Kritik framförs på att resultatet av detaljplanearbetet under hela processen är ovisst och att bostadsutvecklaren som regel får stå för alla nedlagda kostnader ifall planarbetet av olika orsaker avbryts. Det är något som större bostadsutvecklare räknar med, men blir ett stort risktagande för ett mindre företag, särskilt när kommuner ofta löpande fakturerar för sina plankostnader. Det är därför många mindre aktörer inte har möjlighet att satsa på bostadsutveckling i tidiga skeden. Vid avbrutet planarbete har i vissa fall kommuner delat risken och avstått från sina plankostnader, medan exploatören får stå för utredningar och andra nedlagda kostnader.

Antalet utredningar som krävs för olika ändamål påtalas ha ökat väsentligt över tid. Enligt SKR (2025) är det genomsnittligt nästan åtta utredningar per detaljplan. En del utredningar måste göras om flera gånger och nya utredningskrav tillkommer allt eftersom under detaljplaneprocessen. Det är bostadsutvecklaren som i regel beställer och bekostar dessa utredningar, men det är kommunen och länsstyrelsen som slutligen avgör om levererade utredningar uppfyller kraven. Ambitionsnivån för utredningarna upplevs vara otydlig och inte anpassad till det enskilda fallet och typ av

detaljplan. Vissa tillkommande utredningar som avser djur och växter är säsongsberoende och förlänger därför planprocessen. Man pekar särskilt på vaga riktlinjer för dagvattenutredningar.

Kommuner anses sakna insikt om ekonomiska konsekvenser av olika lösningar, vilket ger sämre förutsättningar för att nå en god ekonomi i bostadsutvecklingen. Kommunens handläggare och politiker verkar inte ha full förståelse för hur en förlängd planprocess, med fördröjningar på flera år innan byggstart, slutligen påverkar bostadsprojektets totalekonomi.

Bostadsutvecklare beskriver målkonflikter mellan parterna i arbetet under planprocessen. Exploatörer upplever att de kan betraktas som en motpart med krassa kommersiella intressen i stället för den samarbetspartner till kommunen de själva uppfattar sig som. Kommunens tjänstemän avsätter sällan tillräckligt med tid för att kunna agera proaktivt och lotsa exploatören vidare i processen. Orsaken är ofta brist på resurser och kompetens.

Kommuner visar överdriven ängslighet för att ta några risker och därmed kan påvisas göra fel. Möjligheten till överklaganden i flera instanser med långa handläggningstider anges vara orsaken till att byggstartar försenas.

Ett särskilt problem som påtalas är många äldre inaktuella detaljplaner som finns kvar, där inga starka incitament finns för kommuner att genomföra en planändring för att modernisera eller anpassa dessa till verkligheten.

Förslag på åtgärder som framförts:

- En mer aktiv projektledning från planhandläggare för att förkorta ledtider genom att minska glappen mellan olika skeden.
- Förbättra dialog och lotsning av bostadsutvecklare framåt i processen.
- Anpassade rutiner för detaljplaner av olika komplexitet och storlek på bostadsutveckling. Det kan gälla att begränsa antalet utredningar och ambitionsnivån för dessa, särskilt när det gäller mindre projekt på landsbygden.
- Stärk kompetensen hos kommunernas planhandläggare och tillför resurser för handläggning i kommuner med högre tillväxt.
- Samordna arbetet bättre mellan plan- respektive bygglovsavdelning för en smidigare process.
- Ge större möjlighet till riskdelning i plankostnadsavtal ifall kommunen väljer att avbryta detaljplanearbete av olika skäl.

Tema – andra myndigheters agerande

Andra myndigheter som ofta anges bli involverade och kan påverka processen fram till byggstart är länsstyrelser, Lantmäteriet och Trafikverket.

Generellt påpekar respondenterna att det saknas en tidig dialog och att samarbetsklimatet mellan kommun, länsstyrelse och exploatör inte fungerar tillfredsställande. Länsstyrelsen borde vara tillgänglig för dialog särskilt vid byggherredrivna detaljplaner. I de flesta län är det inte möjligt för bostadsutvecklaren att själv direkt få diskutera frågor med länsstyrelsens handläggare under planprocessen, utan alla kontakter sker via kommunens planhandläggare. Undantag finns i några län och man upplever stora skillnader mellan de olika länsstyrelsernas tillgänglighet, kompetens och handläggningsrutiner.

När det gäller länsstyrelsernas agerande upplevs det som att otydliga besked ges tidigt i processen eller att tolkningar ändras under planprocessen. Det kan gälla tolkning av riksintressen och strandskydd som ger upphov till svårigheter, vilket sker vid samråd och granskning samt slutligen vid eventuell överprövning eller överklagande. Nya frågor kan tas upp vid granskning och ställningstagande från samråd kan ändras vid granskning, vilket innebär att planen kanske måste ändras i grunden eller att arbetet måste avbrytas.

Lantmäteriet kritiserar för långa handläggningstider och dessa blir ännu längre när kommuner inte alltid ger möjlighet till parallella processer, t.ex. genom att beställning kan göras av lantmäteriförrättning redan innan marken formellt överlåtits till exploatören.

Förslag på åtgärder som framförts:

- Inför skarpa tidsfrister för myndigheters yttranden och vid hantering av överklaganden.
- Ökad dialog och samarbete mellan exploatör, kommun och andra myndigheter för att lösa hinder. När behov finns bör det ges möjlighet även för exploatörer till en direkt dialog med handläggare på länsstyrelser.
- Aktiv projektledning med större möjligheter till parallella processer för att spara tid.

Tema – exploateringsavtal för privat mark

Respondenter framför att orimligt höga krav ofta ställas på mindre exploatörer. Krav på viten och säkerheter belastar kalkylen, vilket ökar risken och fördyrar bostadsprojekt.

Tema – markanvisning

Bostadsutvecklare framför att idag har de inte längre möjlighet och råd att lägga resurser på utformning av förslag till olika markanvisningstävlingar. Kostnaden för deltagande uppskattas till minst en halv miljon kr av en respondent.

Krav på bankgarantier och viten ställs som regel i avtal med kommunen i samband med markanvisning. Som bostadsutvecklare löper man då dubbel risk, dels risken att i ett ogynnsamt konjunkturläge inte få sina planerade bostäder sålda, dels risken att i detta läge få betala viten för förseningar. Kostnaderna för bankgaranti anges bli en alltför stor ekonomisk belastning för en bostadsutvecklare, särskilt i lägen utanför större städer med en svagare efterfrågan.

Längre tidsfrister för genomförande är något som efterfrågas av exploatörerna, både på grund av längre byggtider för hållbart byggande och i skiftande marknadsläge.

Markanvisningar i utbyggnadsområden sker ofta uppdelat på alltför många mindre markområden som fördelas mellan olika bostadsutvecklare, vilket förhindrar ett rationellt byggande och driver byggkostnader.

Priset vid markanvisning upplevs inte följa marknadsläget, särskilt inte när det på många orter inte längre är möjligt att bygga, även om marken skulle erhållas utan kostnad.

En fråga som också togs upp under intervjuerna var hur kommunerna ska kunna gynna byggande av prisvärda bostäder för lokalbefolkning med lägre köpkraft. I attraktiva turistområden som i fjällen och på Gotland konkurrerar efterfrågan för fritids- och deltidsboende med högre köpkraft, vilket driver upp markpriser och priser på befintliga bostäder som innebär att bostäder står obebodda stora delar av året. Det redovisades några exempel på kommuner som testat att kräva boplikt vid försäljning av villatomter i glesbygdskommuner och även en form av viten i exploateringsavtal när nya bostadslägenheter saknar någon mantalsskriven året efter färdigställande.

Förslag på åtgärder som framförts:

- Använd direktanvisning och inte tävling
- Markanvisning ges till ankaraktör som kan uppnå storleksfördelar.
- Längre tidsfrister krävs för genomförande.
- Anpassa markpriser till marknadens efterfrågan och projektets komplexitet.
- Undersök möjlighet att främja prisvärda bostäder för permanentboende med lägre markpriser och eventuellt kombinerat med boplikt, särskilt i glesbygd och attraktiva turistområden.

4.3 Kommuners policyer och rutiner för genomförandeavtal

4.3.1 Undersökningens uppläggning och bakgrund

Inom projektets ram har en dokumentstudie genomförts där riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal granskats för ett urval om elva kommuner. Sedan har en fördjupad studie utförts med intervjuer av företrädare för sex kommuner i syfte att undersöka hur de hanterar frågor kopplat till landsbygdsutveckling vid handläggning av exploateringsavtal, markanvisningar och planarbete. Resultaten från dokumentstudien av riktlinjer redovisas i avsnitt 4.3.2 och resultaten av intervjustudien i avsnitt 4.3.3. Vid diskussionerna under intervjuerna har en del olika förslag på anpassningar av kommunernas rutiner kommit upp. Avslutningsvis redovisas i avsnitt 4.3.4 en bruttolista på olika förslag om hur kommunernas riktlinjer och planprocess skulle kunna anpassas för att underlätta för mindre exploatörer att utveckla bostäder utanför centralorter.

Avtal om **markanvisning** är aktuellt när kommunen äger marken. Markanvisningsavtalet ger en byggherre ensamrätt att under en viss tid förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggelse. Detta följs senare av ett marköverlåtelseavtal alternativt ett upplåtelseavtal för t.ex. tomträtt.

Det finns sedan 2015 en lag om att kommuner som genomför markanvisningar måste anta riktlinjer för dessa. Där anges att riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjerna ska också ange hur markanvisningar används för att följa upp kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommuner får inte godtyckligt gynna eller missgynna en enskild aktör och inte snedvrida konkurrensen i enlighet med kommunallagen och konkurrenslagen. Kommuner får inte sälja mark under marknadspris utan att det finns godtagbara skäl eller sker i en öppen process enligt EU:s statsstödsregler.

Riktlinjerna ska vidare ange principer för när mark ska anvisas genom markanvisningstävling eller direktanvisning samt vilka urvalskriterier som ska tillämpas för byggherrar, tidsramar och andra villkor för markanvisningen.

Markanvisning kan ske i olika skeden under planprocessen. Vid markanvisning i tidigt skede tecknas vanligen även ett plankostnadsavtal, där byggherren förbinder sig att bekosta upprättande av detaljplan inklusive nödvändiga utredningar.

Exploateringsavtal används när exploatören äger den mark som ska bebyggas och reglerar genomförandet av en detaljplan. En kommun som avser att ingå exploateringsavtal ska enligt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen (PBL) anta riktlinjer som beskriver utgångspunkter och mål för sådana avtal. I riktlinjerna ska framgå vilket ansvar som byggherren normalt åläggs för genomförandet av allmänna anläggningar och i vilken mån kommunen avser att bidra med finansiering av dessa. Riktlinjerna ska också innehålla principer för om byggherren förväntas bidra med finansiering av redan utförda anläggningar och om kommunen avser att föra kostnader vidare till byggherrar genom medfinansieringsersättning. Enligt Boverket (2024c) kan riktlinjerna, om förutsätt-

ningarna skiljer sig i olika delar av kommunen, differentieras utifrån detta. När detaljplanarbetet initieras av en exploatör tecknas också ett plankostnadsavtal som reglerar kostnader och ansvar kopplade till kommunens arbete med att ta fram eller ändra en detaljplan.

4.3.3 Kommuners policyer enligt dokumentstudien

Det som granskats i kommunernas riktlinjer för markanvisningar är markprissättning, tidsbegränsning, ersättning, viten och byggnadsskyldighet samt om riktlinjerna i övrigt innehåller något som särskilt skulle gynna utveckling på landsbygden. Hur utförliga och omfattande kommunernas riktlinjer är för markanvisningar varierar stort, från ett par sidor upp till drygt tjugo sidor långa dokument.

När det gäller riktlinjer för exploateringsavtal har undersökts vilket ansvar och vilka åtaganden som läggs på exploatören vad gäller byggnadsskyldighet, viten och huruvida separat plankostnadsavtal avses att tecknas.

Vilka elva kommuner som granskats i denna dokumentstudie framgår av bilaga 2. En sammanställning av resultaten i tabellformat redovisas bilaga 3 gällande markanvisning och i bilaga 4 gällande exploateringsavtal. Nedan beskrivs översiktligt resultatet av denna granskning av kommunala riktlinjer.

Markanvisningar

Försäljning av mark kan ske via direktanvisning, anbudsförfarande eller utlysning av markanvisningstävling. Vid direktanvisning anger kommunernas riktlinjer att marken ska säljas till marknadsmässigt pris, som då ofta tas fram med en opartisk extern värdering som grund. Någon kommun anger därutöver att priset minst ska ge kommunen kostnadstäckning för att iordningställa marken samt att marknadsvärdet också kan uppskattas utifrån priser vid kommunens tidigare markförsäljningar eller utifrån en exploateringskalkyl.

Vid anbud eller markanvisningstävling anges även andra urvalskriterier än markpris bli aktuella såsom gestaltning eller hållbarhetsaspekter. Vid urval av byggherre för tilldelning av markanvisning kan även byggherrens tidigare genomförda projekt och långsiktighet beaktas samt dennes kvalitets- och miljöprofil. En kommun anger att man vill försäkra sig om rimliga konkurrensförhållanden och begränsar därför antalet markanvisningar per byggherre. Ungefär hälften av kommunerna i undersökningen uppger att de har en intresselista för markanvisningar där byggherrar kan anmäla sitt intresse för att få information om annonserade markanvisningar.

Samtliga kommuner uppger att det i första hand är överlåtelse av marken som är aktuellt, men några av kommunerna i urvalet kan i undantagsfall upplåta marken med tomträtt.

När markanvisning sker av mark i ett inledande skede av planprocessen, tecknas vanligen även ett plankostnadsavtal där byggherren förbinder sig att bekosta upprättande av detaljplan inklusive nödvändiga utredningar.

Ungefär hälften av de undersökta kommunerna anger i sina riktlinjer att de tar ut en särskild avgift vid tecknande av markanvisning som kompensation för att täcka kommunens kostnader i arbetet med markanvisning. Denna ersättning varierar beroende på kommun från 0,5 till 10 procent av markpriset. Vid senare marköverlåtelse räknas vanligen denna ersättning av från den slutliga köpeskillingen som en handpenning, men det råder viss otydlighet i några riktlinjer huruvida denna ersättning för markanvisning är utöver avtalat markpris. Av riktlinjerna framgår att kommunen som regel behåller denna administrativa ersättning i det fall markanvisningen senare skulle avbrytas. De flesta kommuner anger i sina riktlinjer att markpriset kan räknas upp med KPI eller annat index fram tills marköverlåtelseavtalet senare tecknas.

Markanvisningar tidsbegränsas enligt riktlinjerna vanligen för en period på 6 till 24 månader. Längden på tidsperioden beror av i vilket skede markanvisning görs och perioden är kortare om detaljplan redan finns antagen. Samtliga kommuner anger att möjlighet till förlängning av markanvisningens tidsfrist medges, men att det avgörs i varje enskilt fall beroende på om det finns särskilda skäl, t.ex. om byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. Om inte byggnation påbörjas ska vanligen markanvisningen återgå utan rätt till ersättning till byggherren för nedlagda kostnader eller någon rätt till ny markanvisning som kompensation. Någon kommun anger även att kommunen förbehåller sig rätt till ersättning för eventuella merkostnader som kommunen orsakats när markanvisningen avslutas. Överlåtelse av en markanvisning kräver som regel kommunens skriftliga godkännande.

Flertalet kommuner anger att byggherren ska ställa en säkerhet till kommunen för åtaganden i kommande marköverlåtelseavtal, vanligen i form av en bankgaranti. Vissa har även vitesförpliktelser kopplat till färdigställande av bebyggelse eller andra åtaganden.

Ett par kommuner har riktlinjer för markanvisning och markberedskap där det framgår att de särskilt vill främja landsbygdsutveckling, prioriterar hållbart byggande med trästomme som involverar lokalt näringsliv och underlättar för mindre, lokala byggherrar. En kommun anger att de kan tänka sig att tillämpa dubbel markanvisning, med en markanvisning i centralorten kopplad till en eller fler markanvisningar på landsbygd.

Några av kommunernas riktlinjer anger att byggherren på kommunens begäran ska upplåta bostäder för kommunens behov, lokaler för kommunala verksamheter eller erbjuda viss andel av bostäder till sökande som anvisas av kommunen. Vidare kan i något fall kommunen ställa krav på upplåtelseform, bostadsstorlek och hyressättning vid markanvisning.

Exploateringsavtal och plankostnadsavtal

Av samtliga undersökta riktlinjer framgår att exploatören bekostar detaljplan och tillhörande utredningar, utbyggnad av allmän plats, anslutning till VA och i vissa fall även står för kommunens administrativa kostnader. En kommun förtydligar att de också har möjlighet att ta ut exploateringsbidrag i förskott för att täcka kostnader för allmänna anläggningar inom ramen för en detaljplan.

Drygt hälften av kommunerna i undersökningen anger i riktlinjerna att det tecknas ett separat plankostnadsavtal, men samtliga kommuner har också angivet i sina riktlinjer

att exploatörer ska stå för kostnader för detaljplanen med tillhörande utredningar. Några specificerar även att exploatören därmed står för den ekonomiska risken då kommunen inte får eller kan ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft. I några riktlinjer framgår att exploatörens ansvar även kan innefatta nödvändiga åtgärder utanför planområdet samt att det även kan gälla planprogram, fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.

Ett par kommuner uppger att riktlinjerna kan frångås i vissa fall när det krävs för att kunna genomföra detaljplanen, om det finns särskilda omständigheter eller områdes-specifika förutsättningar. Någon skriver i riktlinjerna att kommunen kan styra fördelning av upplåtelseformer eller att ett visst antal bostäder ska förmedlas av kommunen. En av de undersökta kommunerna saknar till skillnad från övriga helt riktlinjer för exploateringsavtal, men har sådana framtagna för markanvisningar.

4.3.3 Kommuners handläggningsrutiner enligt fördjupade intervjuer

Intervjuer med kommuner har genomförts via digitala möten i fem av fallen, medan en kommun i stället besvarat frågorna skriftligt. Det har varit en respondent och i något fall två per kommun vid intervjutillfället. I intervjuerna har utgångspunkterna bland annat varit kommunernas erfarenheter av bostadsutveckling på landsbygden för permanentboende utifrån genomförda och pågående projekt, kommunens framtagna riktlinjer, planprocess och eventuella övriga åtgärder för att gynna landsbygdsutveckling.

Vilka sex kommuner som intervjuats och respondentens funktion i den kommunala organisationen framgår av bilaga 5. En intervjuguide har tagits fram som underlag för intervjuerna och den redovisas i bilaga 6. Nedan följer en sammanställning av resultaten uppdelat på samma teman som använts i avsnitt 4.2 ovan. Efter önskemål från respondenter anges inte namn på respektive respondent och det pekas inte direkt i texten ut vilken kommun som framfört olika åsikter och förslag som svar på de ställda frågorna. I någon mån kan det ändå framgå av texten, då urvalet av kommuner är så pass begränsat.

Tema - markanvändning

Flertalet respondenter anger att det i kommunens bostadsförsörjningsprogram och översiktsplan betonas att invånarna ska kunna bo såväl i centralorten som utanför denna. I flera av kommunerna finns en uttalad vilja att hålla hela kommunen levande, även om prioriteringar, anpassningar och stöd för landsbygdsutveckling är mer sällsynt förekommande. Tre av sex intervjuade kommuner visar engagemang för att aktivt driva bostadsutveckling på landsbygden.

En av dessa kommuner redovisar utvecklingsmål för landsbygden i översiktsplanen med en tillväxtstrategi för utvalda utvecklingsområden, där det finns ett serviceutbud i form av livsmedelsbutik och skola. I dessa utvecklingsområden vill kommunen främja bostadsutveckling genom strategiska markköp och ta fram detaljplaner, investera i infrastruktur för att kunna skapa förutsättningar för inflyttning av yngre familjer och näringslivsutveckling.

I denna kommun pågår flera bostadsprojekt i mindre orter och politikerna prioriterar att göra fler strategiska markköp på landsbygd för ytterligare bostadsutveckling. Det har sin grund i att kommunen redan idag är en landsbygdskommun som vill bygga vidare på befintlig struktur. Kommunen har också ett serviceutbud och stor besöksnäring som gör att matbutiker kan hålla öppet året runt, trots begränsat kundunderlag under lågsäsong. Vidare har den här kommunen valt att i hög grad behålla flera landsortsskolor trots att de egentligen har för litet elevunderlag. Likväl kvarstår det svårigheter med att locka barnfamiljer och fler permanentboende. Frågan om boplikt när kommunen säljer mark har varit uppe för diskussion, men har inte aktualiserats. Sedan ett par år tillbaka har kommunen dock ett allmännyttigt bostadsbolag som man hoppas ska tillskapa trygghetsboende och hyresrätter, vilket privata aktörer inte visat intresse för att bygga, och på så sätt kunna skapa flyttkedjor.

En annan kommun har testat mer kreativa lösningar med dubbel markanvisning för att få i gång byggande utanför centralorten. Kommunen har en person anställd med rollen som landsbygdsutvecklare och har också finansierat ett treårigt platsutvecklingsprojekt för att förstärka arbetet med landsbygdsutveckling med fokus på lokal samverkan, attraktionskraft och bostadsbyggande.¹⁵

De övriga intervjuade kommunerna ett mer begränsat engagemang för att främja bostadsbyggande just på landsbygden. Om kommunen pekar ut mark i översiktsplanen för bostadsutveckling handlar det då främst om enstaka tomter, utveckling vid kommunikationsstråk eller inom LIS-områden¹⁶. I intervjuerna framkommer att i flera kommuner är bostadsutveckling på landsbygd utanför centralorten inte särskilt vanligt förekommande, vare sig det handlar om projekt som görs via markanvisning eller exploateringsavtal. Flertalet av dessa kommuner äger mycket lite egen mark utanför centralorten, oavsett om kommunen är belägen i fjällvärlden i norr eller i kust- och slättlandskap i söder. De förstnämnda framhåller problem med lönsamhet och efterfrågan på landsbygden, medan de senare påtalar problem med infrastrukturlösningar. Där det förekommit bostadsutveckling utanför centralorten anges det vanligtvis vara mindre och byggherredrivna projekt eller enstaka tomter på kommunal mark som säljs direkt till privatpersoner.

Några respondenter framhåller att kommunen är restriktiv till bebyggelse utanför centralorten och tycker att privata marknaden själva är kapabla på att initiera denna typ av utveckling utan att kommunen behöver driva på. Det anses mest lönsamt och minst komplicerat för båda parter om man exploaterar i centralorten där befintlig samhällsservice är nära för att undvika fördyrande kostnader för exempelvis skolskjuts, hemtjänst och VA. Sedan framhålls svårigheterna med att bygga på landsbygd på grund av värdefull åkermark och dålig kollektivtrafik där länsstyrelsen ofta tar stark

¹⁵ Källa: gubis.se/platsutvecklingsprojektet/

¹⁶ LIS-område står för *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen* och innebär att vissa strandnära områden i kommunernas planering kan pekas ut för att möjliggöra ny bebyggelse eller verksamheter som främjar landsbygdsutveckling, trots att det normalt råder strandskydd. Regleringen framgår av 7 kap. MB (framför allt 7 kap. 18 e §) samt förordning om områdesskydd.

ställning emot bebyggelseutveckling. En kommun menar att de faktiskt äger en hel del mark planlagd för bostadsändamål inom landsbygdssamhällen, men ett hinder är att marken i flera fall är förorenad, vilket behöver hanteras innan framtida markanvisning kan ske.

Tema - teknisk infrastruktur

När det gäller teknisk infrastruktur är reglerna att byggherren ska bekosta och i vissa fall även själv får möjligheten att utföra utbyggnaden. Delfinansiering av utbyggnad från kommunen sida för att stötta eller stimulera projektutveckling på landsbygden förekommer inte i någon av de intervjuade kommunerna. Respondenterna anger att den politiska viljan saknas eller att kommunen över lag har ett så pass högt bebyggelsetryck att det inte vore motiverat att bidra.

I de kommuner som främst använder sig av kommunalt huvudmannaskap, är det i regel kommunen som bygger ut för att säkerställa kvalitet, medan det vid enskilt huvudmannaskap främst överläts exploatören att utföra. Utanför centralort och vid enskilt huvudmannaskap där utbyggnad sker i byggherrens regi, menar respondenterna att kraven på standard kan sänkas i någon mån, men det finns dock grundläggande krav för drift, räddningstjänst och avfallshämtning som alltid måste uppfyllas. I någon av kommunerna framhålls att det främst är den lokala vägföreningen och boende i närområdet som då sätter kraven.

Enligt respondenterna varierar kommunernas inställning till enskilda VA-lösningar. Några kommuner tillåter enskilda lösningar endast när det gäller enstaka hus utanför detaljplanlagt område, medan andra säger sig vara positiva till enskilda lösningar i större omfattning pga. bristande resurser. Dock framhåller de flesta respondenterna att kommunen gärna ser att även privat utbyggnad görs motsvarande kommunal standard för utifall det senare skulle bli aktuellt för ett kommunalt övertagande. En kommun framhåller att detaljplaner bara tas fram inom områden med kommunalt VA, men att det också ges möjlighet för gemensamhetsanläggning att bli avtalskund till kommunen. Det kan bli aktuellt om området ligger i närheten av kommunalt VA-område och exploatören står för utförande av ledningar fram till en anslutningspunkt.

Tema – detaljplaneprocessen med utredningskrav, kostnadsansvar och plan-kostnadsavtal

Samtliga intervjuade kommuner använder sig av plankostnadsavtal och tar betalt för handläggning genom timtaxa med löpande fakturering när detaljplanläggning initieras av en exploatör. Det innebär att exploatören står för all ekonomisk risk om planarbetet skulle avbrytas eller om planen inte vinner laga kraft. Delfinansiering från kommunen för att stimulera bostadsprojekt förekommer inte. Någon kommun säger att det skulle kanske kunna bli aktuellt framöver för vissa landsbygdsorter, medan en annan menar att delfinansiering sker i vissa fall när det gäller mark för industri och annan verksamhet.

Vad gäller planbesked, plankö, dvs. tiden från planbesked tills dess ett planärende börjar handläggas, och prioriteringar av planärenden varierar förutsättningarna i de

intervjuade kommunerna. En kommun uppger att de har en plankö på cirka fem år, men att de samtidigt har en tydlig prioritering från politikerna av planärenden i denna kö. De flesta intervjuade kommuner uppger att de inte har någon längre plankö, men att politikerna ändå prioriterar sådana planer som gäller bostäder eller angelägen samhällsservice som äldreboende. En kommun har satt stopp för att ge nya planbesked pga. bristande VA-kapacitet. En kommun är även tydlig med att det vanligtvis blir nej för ansökningar om planbesked för bostäder på landsbygd som inte utpekats i översiktsplan. Den restriktiva hållningen beror främst på att värdefull åkermark inte får bebyggas samt att kommunen inte önskar utglesning av bebyggelse som ger problem med krav på service och infrastruktur.

Alla intervjuade kommuner har infört åtgärder som de anser ska förenkla plan- och byggprocessen samt underlätta samarbetet med byggherrar. Flera kommuner framhåller att deras digitaliseringssatsning underlättar kontakter och processer över lag. En annan kommun framhåller att de under senaste åren har arbetat mycket med bemötande, service och tillgänglighet samt med att förenkla interna processer och samverkan mellan kommunala avdelningar. Det anser de gett ett bättre samarbetsklimat och effektivitet, men även mer öppenhet, förståelse och tydlighet gentemot exploatörer.

Ett par kommuner har tagit fram handlingsplan eller vägledning för byggherredrivna detaljplaner. Dessa planer har man uppfattat hållit en lägre kvalitet än de detaljplaner kommunen själv upprättar och även innebär omfattande arbete för kommunens handläggare med stöd och granskning av i många fall undermåliga utredningar.

En kommun har funktionen exploateringslots, som vanligen har efterfrågats i projektens initiala skede, men inte senare. En annan kommun har på liknande sätt upprättat en särskild kundtjänst med mer rådgivande funktion för tidiga skeden.

Flertalet kommuner framhåller dock att det fortfarande kvarstår brister i processerna som skulle kunna förbättras. Svårigheter eller brister i planprocessen gäller bland annat restriktivitet i planbestämmelser, frågor kring strandskydd, riksintressen och åkermark. Flera kommuner har bristande resurser och saknar nyckelpersoner, vilket gör att handläggningen tar lång tid.

Tema – andra myndigheters agerande

Kommunernas myndighetskontakter under detaljplaneneprocessen arbete gäller främst länsstyrelser, Trafikverket och Lantmäteriet.

Samarbetet med länsstyrelsen under planprocessen upplevs av hälften av de intervjuade som komplicerat. I två av kommunerna har man ansökt om planeringsbesked vid planarbetets inledning, men de övriga i stället väljer att invänta länsstyrelsens yttrande vid detaljplanens samråd. En kommun menar att främsta anledningen till att de inte ansöker om planeringsbesked är att kraven upplevs för högt ställda. De väljer därför att ta fram ett samrådsförslag utan att först lägga ner de resurser som krävs för att kunna ställa frågan om ett planeringsbesked. Några kommuner anser att det är svårt att

få svar från länsstyrelsen på frågan om planeringsbesked, varför det upplevs som att planeringsbesked blir en onödig ytterligare hantering.

Ett par kommuner berättar att de har regelbundna möten eller planberedningar med länsstyrelsen under planprocessen utöver samråd och granskning, vilket de upplever som mycket positivt. Möten hålls då enbart mellan kommun och länsstyrelse, medan byggherren normalt inte ges möjlighet att delta, även om önskemål om detta har framställts. Respondenterna upplever att det blir bättre samtal om det enbart är kommun och länsstyrelse som deltar i dessa möten. De kommuner som inte har några regelbundna avstämningar med länsstyrelsen anser över lag att det är svårt att få svar eller vägledning från länsstyrelsen i planprocessen. Andra problem med länsstyrelsen som framhålls är svårigheter med prioritering och sammanvägd bedömning av riksintressen samt att utredningsnivån som krävs har ökat. Man påpekar också från flera kommuner att länsstyrelsen är sen med att lämna svar eller inkomma med begärda yttranden. Detta gör att planprocessen fördröjs och osäkerheten blir stor för både kommun och exploatör. Länsstyrelsen upplevs vanligen även som väldigt restriktiv med att tillåta exploatering på åkermark eller utanför kollektivtrafiktäta lägen, vilket ofta förhindrar bostadsutveckling på landsbygden.

Samarbete med Trafikverket upplevs av vissa kommuner som utmanande då de kan vara svåra att nå. De säger som regel säger nej till anslutningar till statliga vägar, vilket i sin tur då ofta drabbar möjligheten till effektiv väglösning för nya bostäder på landsbygden.

Även när det gäller Lantmäteriet upplever vissa kommuner att det kan dröja med svar, men respondenterna anser ändå att samarbetet fungerar tillfredställande. Några kommuner anser att dialogen har förbättrats avsevärt de senaste åren, då det även upplevs som att Lantmäteriets arbetsbelastning minskat i samband med att byggandet minskat under senaste åren. En kommun berättar också att de har årliga samrådsträffar med Lantmäteriet för att diskutera aktuella projekt.

Tema – exploateringsavtal för privat mark

De flesta intervjuade kommuner menar att det tecknats väldigt få exploateringsavtal under de senaste åren och ännu färre avser projekt på landsbygden. Boverkets nya vägledning för exploateringsavtal från 2024 är det därför få som direkt har tillämpat än, men de flesta har tagit del av den nya informationen. Någon kommun anser att exploateringsavtal sällan blir aktuellt utanför centralorten eftersom där gäller enskilt huvudmannaskap. Det innebär att genomförandet sköts av exploatör och eventuella viktiga egenskaper som kommunen vill styra över i stället regleras via planbestämmelser. En annan kommun tecknar ändå exploateringsavtal för att styra detaljplanens genomförande i förhållande till bland annat dagvattenlösningar, gemensamhetsanläggningar m.m., men påtalar att det däremot inte blir aktuellt med ekonomiska åtaganden eller att styra utbyggnaden från kommunens sida när det är enskilt huvudmannaskap.

I de fall exploateringsavtal blir aktuellt i projekt med kommunalt huvudmannaskap medger kommunen, om det anses befogat, en etappvis utbyggnad och delbetalning.

Kommunerna anser att de är bra på att komma överens med exploatörerna och göra projektspecifika anpassningar som kan underlätta genomförandet. Däremot så påtalar samtliga kommuner att exploatörer förväntas finansiera allt som lagen tillåter och att detta är transparent via kommunens riktlinjer för exploateringsavtal. Delfinansiering från kommunen eller andra typer av lättnader anses inte vara aktuella. Någon kommun påtalar att det inte är deras roll att delfinansiera enskilda byggprojekt genom att stå som garant för byggherrens finansieringsrisk, delbetalning vid medfinansieringsansvar eller bidra till gatukostnad, exploateringsbidrag, anslutningsavgifter m.m. Däremot menar en kommun att man i stället erbjuder stöd i form av aktivt arbete mot lokala utvecklingsbolag, deltagande i forum och workshops för att aktivera enskilda markägare, näringsliv eller intressenter för att på så sätt främja bostadsbyggande.

Tema – markanvisning och genomförandeavtal

Flertalet av kommunerna äger enligt de intervjuade respondenterna mycket begränsat med mark på landsbygden och om så är fallet består den ofta av åkermark som inte tillåts bebyggas. Det gör att markanvisningar på landsbygden är ovanliga. När mark överlåts av kommunerna på landsbygd eller utanför centralort, handlar det främst om försäljning av villatomter till privatpersoner via mäklare. Kommunernas riktlinjer för markanvisningar är också generella och ger litet utrymme för anpassningar utifrån om markanvisningar sker i centralort eller på landsbygd. Någon kommun menar att om det skulle aktualiseras projekt på landsbygden skulle det inte behöva göras några avsteg jämfört med projekt i centralorten, eftersom det är attraktivt att bygga inom hela kommunen. I motsats till detta menar andra att intresset av att bygga på landsbygd är så lågt att anpassningar krävs, men att det i så fall sker först efter en dialog när någon intressent hör av sig.

Två kommuner har provat en modell med dubbel markanvisning, där mark i centralorten har anvisats tillsammans med utvecklingskrav för mark i en eller flera mindre landsbygdsorter.

För aktuella markanvisningar i centralort använder de flesta kommuner andra kriterier än pris för utvärdering, som hållbarhet, sociala möten, kollektiva transporter och arkitektur. Markanvisning till byggemenskaper har också prioriterats. Markanvisningen ges under en begränsad tidperiod på vanligen 1 till 2 år beroende på i vilket skede i planprocessen den sker. Samtliga kommuner medger möjlighet till förlängning av markanvisningens tidsfrist utifrån bedömningar i varje enskilt projekt.

Marköverlåtelse sker som regel när markanvisningsavtalet senare fullföljs och då tecknas normalt även ett genomförandeavtal. En kommun uppger att det finns möjlighet till upplåtelse med tomträtt. Ingen av de andra intervjuade kommunerna uppger att de använder tomträttsupplåtelse vid markanvisning eller har övervägt att införa det som alternativ för att underlätta finansiering för exploatörer. Några kommuner har inga befintliga tomträtter alls, medan andra som har sådana försöker avveckla, då man anser tomträttssystemet förlegat och krångligt.

En av kommunerna menar att de underlättar för mindre aktörer genom att kräva enklare underlag vid markanvisningar. Anvisning sker vanligen i samrådsskedet för att

kommunen först ska hinna sätta ramarna. Om det är möjligt delas marken upp i mindre enheter för att få variation och kunna ge fler byggherrar möjlighet att delta.

4.3.4 Förslag på anpassningar och förenklingar

Genomförda granskningar av riktlinjer och intervjuer visar på ett varierande intresse och engagemang bland de utvalda kommunerna för att främja bostadsutveckling utanför centralorten och underlätta för lokala mindre bostadsutvecklare. Nedan redovisas en bruttolista på förslag hur kommunernas riktlinjer och planprocess skulle kunna anpassas för att underlätta för mindre exploatörer att utveckla bostäder utanför centralorter, givet att kommunen värdesätter en livskraftig landsbygd. Förslagen har begränsats till åtgärder som kommuner själva råder över.

Differentiera kommunens riktlinjer för områden med olika förutsättningar

Riktlinjerna ger sällan den flexibilitet som krävs för att kunna erbjuda anpassade lösningar för angelägna projekt. När det gäller **markanvisningar** skulle följande åtgärder vara till gagn för mindre och lokala bostadsutvecklare:

- Specificera fler kriterier för direktanvisningar, t.ex. som främjar långsiktig samverkan med lokalt näringsliv eller att byggherren äger intilliggande mark.
- Lägg till flera urvalskriterier vid ett fast markpris som inkluderar lokal förankring, lokal arbetskraft, hållbara material och byggmetoder, social hållbarhet, byggemenskaper, seniorboende eller att det gynnar utveckling av en mix av bostäder och verksamheter för samhället som gårdsbutiker, småskalig tillverkning eller besöksnäring
- Markanvisningar delas upp i mindre områden med successiv betalning.
- Planavgift via taxa som tas ut vid bygglov i stället för plankostnadsavtal.
- Flexibla tidsramar för markanvisningar genom längre tidsfrister för byggstart och genomförande i svagare områden eller för t.ex. byggemenskaper.
- Infrastrukturstöd genom att bidra till bredbandsutbyggnad, förbättrad kollektivtrafik, vägar och bevarande av skolor m.m. i områden på landsbygd.
- Erbjud tomträtt med möjlighet till friköp senare i stället för överlåtelse av mark. Tomträttssystemet skulle kunna bidra till finansieringen för att hålla kostnaderna låga och möjliggöra byggande i svaga marknader. För att bli attraktivt för båda parter bör dock lagreglerna först förenklas för att ge förutsägbarhet och för undvikande av framtida tvister.
- Säkra efterfrågan för bostäder och lokaler genom samarbete och förmedlingsavtal.
- Riktlinjerna kan utvecklas för att inkludera markberedskap, markanvisningsplan och intresselista för byggherrar.

Riktlinjer för **exploateringsavtal** kan anpassas genom att:

- Ökad möjlighet till etappvis betalning och utbyggnad.
- Tillåta enskilda VA-lösningar i stället för kommunal anslutning och enklare väg-standarder.
- Längre tidsfrister för genomförande i svagare marknader.

Förenklningar i plan- och bygglovsprocessen för ökad effektivitet

- Begär planeringsbesked och arbeta för en bättre dialog med länsstyrelse och andra myndigheter under planprocessen.
- Ha tydligare förutsättningar för tillkommande bebyggelse utredda i den kommunala översiktsplanen för en tidig dialog med andra myndigheter.
- Digitalisering av ansökningsprocesser för att minska administration och öka tillgänglighet.
- Ökat stöd, rådgivning och samverkan. Bostadsutvecklarens kontakter med olika kommunala avdelningar kan underlättas via en kontaktperson/lots som är med under hela processen och ger stöd kring avtal, planfrågor och bygglov.
- Kommunen kan även se över sina interna arbetsprocesser för att få ett bättre samarbete och mer förståelse mellan de kommunala avdelningarna.
- Flexibla detaljplaner som medger mixad bebyggelse för att ge bostadsutvecklare fler möjligheter och lättare att hitta lönsamma affärsmodeller.
- Enklare att genomföra planändringar. Kommunen kan förenkla den interna processen för att göra mindre ändringar i detaljplanen och uppdatera inaktuella planer så att bostadsutvecklare snabbare kan anpassa sina projekt.
- Undantag från detaljplanekrav. Kommunen kan införa riktlinjer för landsbygdsutveckling, där exempelvis ett mindre antal hus kan byggas utan detaljplan och vid behov med egna VA-lösningar.

5. Analys och slutsatser

Det finns enligt denna studie flera utmaningar vid bostadsutveckling för permanentboende på landsbygd utanför centralorter. Vi lämnar avslutningsvis några förslag på strategier som skulle kunna tillämpas för att minska riskerna och kunna genomföra bostadsbyggande. Det är förslag på hur de olika parterna, främst kommuner, andra myndigheter och bostadsutvecklare, kan anpassa sina arbetssätt och villkor för att gagna bostadsbyggande på landsbygd. Flertalet av förslagen syftar till att hålla nere kostnader, men här ges även något förslag som syftar till att kunna genomföra mer attraktiva projekt på platser där betalningsviljan är högre.

Under arbetets gång har det framförts ett stort antal olika förslag, från såväl bostadsutvecklare som kommuner, vilka finns återgivna i avsnitt 4. Ur dessa har vi valt ut ett antal som vi tror ger störst effekt.

Förslagen har delats in i följande fyra kategorier (A, B, C, D) beroende på rådighet:

- A) sådant som bostadsutvecklaren själv råder över,
- B) sådant som kommuner själva råder över,
- C) åtgärder som statliga myndigheter kan vidta samt
- D) åtgärder som kräver lagändring.

Förslagen har dessutom delats upp efter ämne nedan.

Marknadsförutsättningar och upplåtelseformer

Bostadsbyggande i en kommun kan inte baseras på ett uppskattat behov utifrån befolkningsprognoser utan behöver anpassas till marknadsdjupet, dvs den volym av nya bostäder som kan efterfrågas med hänsyn till hushållens köpkraft. Dessutom måste betalningsviljan för bostäderna matcha de boendekostnader som blir resultatet av aktuella räntor och byggkostnader. Nybyggda bostäder har en begränsad efterfrågan eftersom de i regel blir ett dyrare boende jämfört med bostäder som finns att tillgå på successionsmarknaden, dvs i den befintliga bostadsstocken.

Noteras bör att analysen av marknadsförutsättningarna har gjorts i rådande bottenläge för bostadsutveckling som generellt påverkar kalkyler för nybyggande av bostäder negativt, oavsett om det gäller projekt i storstäder eller på landsbygd.

För landsbygd och mindre orter visar analysen i avsnitt 4.1 av områden i tre kommuner på att bostadsutveckling är riskfylld eller i nuläget direkt olönsam. Exploatering i särskilt attraktiva lägen kan bli lönsam eftersom då nås en betalningsstarkare målgrupp även från storstäder som kanske främst söker fritids- eller deltidsboende, men kan då bli för dyr för den lokala bostadsmarknaden.

Av upplåtelseformerna är det bostäder i småhus som ger de bästa ekonomiska förutsättningarna på landsbygden. Mer utmanande är nyproduktion av flerbostadshus och då särskilt i form av hyresrätter. Oavsett hustyp och upplåtelseform indikerar det lokala marknadsdjupet att begränsningar måste göras i etappstorlekar till ett tiotal

bostäder. Med så små etappstorlekar torde det av olika orsaker bli svårt att kunna upplåta bostäder med bostadsrätt då bankerna är restriktiva till att finansiera bostäder i bostadsrättsföreningar med färre än tio medlemmar. Det gör att äganderätt är den upplåtelseform som fungerar bäst för bostadsutveckling på landsbygden.

Slutsatserna om vilka val som ger det relativt sett bästa ekonomiska utfallen utifrån dagens marknadsförutsättningar för byggande på landsbygden är:

- Bostadsutveckling baseras på marknadsdjup, dvs efterfrågan i relation till hushållens köpkraft, snarare än befolkningsprognoser. (A)
- Bostäder byggs som småhus med upplåtelseform äganderätt (A, B)
- Små etappstorlekar på ett tiotal bostäder (A, B)
- I attraktiva lägen för att attrahera en betalningsstarkare målgrupp (A, B)
- Kommuner bör undvika att styra upplåtelseformen för bostäder i marknader med svag efterfrågan (B)

Dessa slutsatser kan vara vägledande vid utformning av detaljplaner, villkor i markanvisningar och exploateringsavtal, men med möjlighet till flexibilitet, för att ge bostadsutvecklaren bästa möjliga ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra exploateringen.

Frågan om upplåtelseformer leder in på frågan om det också finns möjligheter att styra mot att bostäder som byggs kommer att nyttjas för permanent ändamål, dvs regler om boplikt som finns exempel på i våra grannländer. Frågan är aktuell i kommuner med högre priser och betalningsvilja för fritidsboende än vad lokalbefolkningen som vill bo och verka i orten på heltid har förmåga att betala. Det har noterats att kommuner har gjort försök till att i någon mån styra detta genom att föreskriva upplåtelse med hyresrätt eller att stadgar i en kommande bostadsrättsförening endast ska medge att bostäder får användas för permanent boende alternativt i genomförandeavtal koppla vite till om mantalsskrivning sker. Hur resultatet blivit i dessa fall är oklart och det kan konstateras att det saknas andra styrmedel som fungerar på längre sikt. Frågan har väckts i motioner till riksdagen men utan bifall och vi ger inga förslag på lösningar i denna rapport.

Platser att bygga på

För bostadsprojekt på landsbygden finns i hög grad intressekonflikter när det gäller att bygga på jordbruksmark, inom strandskydd eller i områden med riksintressen för naturvård, rörligt friluftsliv, kulturmiljövård, totalförsvar etc. Osäkerhet kring utfallet av avvägningar mellan motstridiga intressen gör att planprocesser för bostadsprojekt fördröjs eller avbryts vilket framkommit i intervjuer med bostadsutvecklare i avsnitt 4.2.

I översiktsplanen ges vägledning för var kommunen prioriterar framtida bebyggelse och ger förutsättningarna för bostadsutvecklingen på landsbygden, utan att ge några garantier. I detaljplaneprocessens inledande skede har kommunen en möjlighet att begära planeringsbesked från länsstyrelsen för att få klarhet om någon av de statliga ingripandegrunderna påverkas, dvs om det finns förutsättningar för tänkt exploatering.

Vi anser att den möjligheten borde utnyttjas i större utsträckning för att undanröja osäkerhet och senare problem, men det förutsätter att länsstyrelsen får en distinkt och väl avgränsad fråga från kommunen.

Sedan kan vi, likt andra redan konstaterat, se att det i vissa väsentliga delar av miljöbalken saknas tillräckliga möjligheter att väga bostadsintresset mot andra intressen, främst då riksintressen och strandskydd. Regeringen bör därför gå vidare med de olika regeländringar som tidigare föreslagits kring riksintressen och strandskydd.

En förutsättning för bostadsbyggande på landsbygden är också att det finns ett engagemang hos kommunen för att driva utveckling av nya bostäder även utanför centralorten. Några kommuner främjar ny bebyggelse med aktiv markpolitik även på landsbygden, t.ex. genom dubbla markanvisningar, samt värnar om skolan och annan lokal samhällsservice. Andra kommuner intar en mer restriktiv inställning till utspridd bebyggelse, som man tycker ställer alltför kostsamma krav på samhällsservice och infrastruktur. Skolnedläggningar som aktualiseras i allt snabbare takt med anledning av lägre barnafödande är en riskfaktor för bostadsutveckling utanför centralorter, men nya bostäder är samtidigt det som kan bidra till att motverka den negativa trenden. Planering för nya permanentbostäder bör därför inriktas på områden med fungerande samhällsservice i kommuner som har en långsiktig målsättning om bibehållande och utveckling av samhällsservice på landsbygden.

Våra förslag och slutsatser när det gäller platser att bygga på:

- Översiktsplanen bör ge bostadsutvecklaren vägledning om var det går att bygga, men utan garantier (B)
- Bostadsprojekt bör lokaliseras till områden där skola och annan samhällsservice fungerar även på lång sikt (A, B)
- Utnyttja möjligheterna till planeringsbesked för viss lokalisering (B)
- Nya lagregler bör införas i miljöbalken om avvägning mot riksintressen och lättnader vad gäller strandskydd vid mindre vattendrag (D)

Planprocessen

Flera tidigare studier har påtalat att detaljplaneprocesser har blivit alltmer kostsamma, långdragna och osäkra. Detta slår särskilt hårt mot landsbygdsprojekt med små ekonomiska marginaler som i många fall drivs av mindre bostadsutvecklare som har svårt att klara höga utredningskostnader och förgävesplanering. För att få till stånd landsbygdsprojekt krävs därför att kommuner och länsstyrelser på ett påtagligt sätt effektiviserar och förenklar arbetet med detaljplaner. Samordning mellan olika kommunala avdelningar kan underlättas via en kontaktperson eller bygglots som hanterar processen hela vägen för att undvika att ärenden fastnar mellan olika förvaltningar. Kommunen behöver även jobba med sina interna processer för att öka samarbete mellan olika kommunala avdelningar såsom exploatering, plan- och bygglov. I föreliggande studie har framkommit en mängd förslag som skulle kunna ge effektivare planprocesser och begränsa riskerna. De åtgärder som ger störst effekt har bedömts vara:

- En mer aktiv projektledning från planhandläggare för att förkorta ledtider genom att minska glappen mellan olika skeden. Förbättra dialog och lotsning av bostadsutvecklare framåt i processen. En möjlighet till dialog direkt mellan bostadsutvecklare och länsstyrelsen som kan underlätta och snabba på förloppet i processen. (A, B, C)
- Erbjuder mer stöd och samverkan mellan kommun och exploatör samt mellan kommunala avdelningar och andra myndigheter. (A, B, C)
- Anpassade rutiner för detaljplaner av olika komplexitet och storlek på bostadsutveckling. Det kan gälla att begränsa antalet utredningar och ambitionsnivån för dessa, särskilt när det gäller mindre projekt på landsbygden. (B, C)
- Mindre detaljeringsgrad i detaljplaner och fler detaljfrågor avgörs vid bygglov. En bättre samordning av arbetet mellan plan- respektive bygglovsavdelning för en smidigare process. (B)
- Medge en riskdelning i planavtal, i vart fall när planarbetet avbryts av kommunen, men även om planen stoppas av länsstyrelse eller domstol. (B)
- Kommunerna bör mer noggrant analysera möjligheterna och lämpligheten att mindre bostadsprojekt prövas enbart genom förhandsbesked och bygglov. I denna fråga vore det önskvärt att Boverket tar fram en vägledning i vilken bland annat kravet på underlag i ett förhandsbesked tydliggörs. (B, C)

Genomförandefrågor

Med små ekonomiska marginaler i bostadsprojekten blir det ytterst angeläget att på alla sätt hålla nere kostnader för vägar, VA och annan infrastruktur. Kommunerna behöver se över sina tekniska krav och i flera fall tillåta att exploatören bygger ut den lokala infrastruktur som är direkt kopplad till exploatörens byggrätter.

Projektens snäva ekonomiska ramar måste även påverka kommunernas markanvisningar. Det gäller såväl prisnivåer som hur markanvisningar genomförs. Direktanvisning är oftast det enda rimliga och det som inte fungerar är kostsamma tävlingar. Även om prisnivån är låg kan det för bostadsutvecklare vara svårt att hantera risker och kostnader med tävlingar, särskilt för så små projekt det här är fråga om. I områden med en svagare och osäker efterfrågan bör kommunen vid markanvisning erbjuda längre tidsfrister för både när byggstart ska ske och när byggnation ska ha slutförts.

Att åtaganden i exploateringsavtal måste ha stöd i lag är sedan länge klargjort. Innebörden är att en exploatör inte kan åläggas att bekosta eller utföra andra åtgärder än sådana som är direkt nödvändiga för att genomföra exploatörens byggande enligt aktuell detaljplan. Denna begränsning är helt grundläggande för att klara de ekonomiska ramar som gäller vid byggande på landsbygd. Vidare är det väsentligt att kommunerna har rutiner för att tillsammans med exploatören utforma avtalen i sina detaljer. För mindre projekt är standardiserade mallar att föredra.

Även i frågor kring exploateringsavtal har det i vår studie framförts flera förslag som kan underlätta bostadsprojekt på landsbygd. Successiv betalning av mark och exploateringsavgifter (när kommunens ansvarar för utbyggnad av allmän plats) kan göra bostadsprojekt genomförbart även för ett mindre företag. Kommunen kan låta exploatören betala för marken i olika steg, t.ex. vid färdigställande av bostäder i stället för vid byggstart, liksom att betala exploateringskostnader för utbyggnad av allmän plats successivt vid en etappvis utbyggnad. Vid enskilt huvudmannaskap där exploatören står för både utbyggnad av allmän plats och kvartersmark, kan kommunen medge flexibla villkor för utbyggnadstakt och ordningsföljd. Vidare skulle kostnader för planarbete kunna tas ut vid bygglov (som planavgift enligt PBL) i stället för en löpande debitering under planprocessen.

Kommuner kräver ofta bankgaranti för ekonomisk säkerhet och viten från exploatören kopplat till färdigställande av bebyggelse eller andra åtaganden. Att sänka dessa krav för mindre bostadsutvecklare skulle göra det möjligt att genomföra en exploatering långsammare och i den takt som marknaden medger.

Kommuner erbjuder i undantagsfall att mark upplåts till bostadsutvecklare med tomträtt. Otydliga regler för tomträtt leder dock till återkommande rättstvister och bidrar till ineffektivitet och oförutsägbarhet. En reformering av lagstiftningen kring tomträttsinstitutet skulle först krävas för att kunna bli en attraktiv lösning för finansiering av mark för bebyggelse.

Våra förslag kan sammanfattas enligt följande

- Överväg i flera fall enskilt huvudmannaskap för vägar och VA. (A, B)
- Differentiera de tekniska kraven efter projektets storlek och plats för att hålla nere kostnaderna. (B)
- Låt exploatören bygga ut lokal infrastruktur. (A, B)
- Direktanvisning av kommunal mark och prisnivå anpassas till lokala marknadsförutsättningar. (B)
- Upplåtelse med tomträtt erbjuds som alternativ till överlåtelse av marken, vilket dock kräver förenklade och förutsägbara lagregler. (B, D)
- Exploateringsavtalens innehåll och utformning standardiseras och anpassas till mindre projekt. (B)
- Ge exploatören möjlighet till längre tidsfrister för utbyggnad och möjlighet för en senarelagd, etappvis betalning av mark, planavgift (som tas ut vid bygglov) och exploateringsavgifter. (B)

Litteraturförteckning

Alvendale, K (2024) Ineffektivt stadsbyggande - erfarenheter av nuvarande lagar, regler och arbetssätt i praktiken. Expertrapport till Produktivitetskommissionen.

Boverket (2024a) Behov av bostadsbyggande 2024-2033. Hemsida: boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2024/ hämtad 2025-02-01

Boverket (2024b) Mark – ett kommunalt verktyg för bostadsförsörjningen. Hemsida: boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/mark/ Hämtad 2025-02-01

Boverket (2024c) Uppdrag att ta fram vägledning för arbete med exploateringsavtal. Rapport 2024:15. boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/

Boverket (2025a) Utanförskap och livsvillkor på landsbygden. Rapport 2025:9.

Boverket (2025b) Behov av bostadsbyggande 2024-2033. Rapport 2025:10.

Delredovisning av LI2024:C Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse.

Ds 2023:28 Nationell fysisk planering. Förstudie.

Dir 2025:2 Tilläggsdirektiv till Miljötillståndsutredningen.

Evidens (2022) Samhällseffekter av långa ledtider i plan- och bygglovsprocessen. Rapport framtagen på uppdrag av Initiativet Bygg i Tid.

Evidens (2023a) Överklagande av detaljplaner, omfattning, effekter och orsaker. Rapport framtagen på uppdrag av Byggföretagen.

Evidens (2023b) Åtgärder för ökat bostadsbyggande – potential för olika reformförslag. Rapport framtagen på uppdrag av Byggföretagen, SKR och Fastighetsägarna.

Evidens (2024) Marknadsdjup bostäder. Analys av efterfrågan på bostäder i Region Östergötland, länets kommuner och Tranås kommun, Region Östergötland, 2024. utveckling.regionostergotland.se/ru/dokument/marknadsdjup-bostader-analys-2024

Handelsbanken (2025) Fastighetsrapporten 26 mars 2025.

Initiativet Bygg i tid (2022) Reformagenda: 16 förslag för kortare ledtider i plan- och byggprocesser.

Initiativet Bygg i tid (2024a) Ny utbildning för ledning av komplex samhällsbyggnad. Rapport Bygg i tid, Reform 12.

Initiativet Bygg i tid, Byggföretagen och Fastighetsägarna (2024) Ledtidsindex 2024 Kommuner med effektiva plan och bygglovsprocesser.

Initiativet Bygg i tid (2024b) Utbyggnad av allmänna anläggningar vid stadsutveckling. Ett kunskapsunderlag till stöd vid planerings- och exploateringsprocesser. Rapport December 2024.

Lagrådsremiss (2025) Lättnader i strandskyddet – ett första steg.

Lindgren, E (2019) Strandskydd och riksintressen – och mark till bostäder. Fores.

Projekt Kaxås Hemsida: projektkaxas.se. Hämtad 2025-02-03.

Prop. 2021/22:168 En ökad differentiering av strandskyddet.

Regeringen (2020) Uppdrag att se över kriterierna för och anspråken på områden av riksintresse.

Regeringen (2021) Uppdrag om identifiering av riksintresseanspråk som behöver aktualitetsprövas.

Riksrevisionen (2022) Fastighetsbildningen i Sverige – handläggningstider, avgifter och reformbehov. Granskningsrapport RiR 2022:3.

SKR (2021) Markanvisningar – grundläggande förutsättningar. Rapport 2024:15.

skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggandebostad/markochexploatering/kommunalmarkmarkanvisningar

SKR (2022) Underlag för plankostnadsavtal. Hemsida hämtad 2025-03-30.

skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggandebostad/fysiskplanering/plankostnadsavtal.67249.html

SKR (2025) Utredningar i detaljplaneprocessen. Hemsida hämtad 2025-03-01.

skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggandebostad/fysiskplanering/utredningaridetaljplaneprocessen.73324.html

SOU 2015:109 Bättre samarbete mellan stat och kommun – vid planering för byggande. Betänkande av Planprocessutredningen.

SOU 2023:72 En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande. Betänkande av utredningen om Vattenfrågor vid planläggning och byggande.

SOU 2024:29 Goda möjligheter till ökat välbefinnande. Delbetänkande från Produktivitetskommissionen.

Sveriges Allmännyttas byggherråd (2024) Allmännyttans byggagenda - Lösningar för ett resurseffektivt och uthålligt byggande.

Bilaga 1. Lista på intervjuade personer hos bostadsutvecklare/byggföretag

Företag	Respondent
Arriba byggnads AB	Dan Kolmodin
Bygg GG i Norrköping AB	Dag Gunnarsson
Byggmästar'n i Skåne	Tomas Axelsson
Contractor Projektutveckling AB	Mats Håkansson
Faqtum Fastighetsutveckling AB	Ove Lundgren
Frillestocken utveckling AB	Hans Langenius
Näséns Bygg AB	Håkan Näsén
Peab Sverige AB	Thomas Edvinsson
Skoglunds AB	Anders Skoglund
Tornstaden Projektutveckling AB	Therese Kilenstam
Y-cap AB	Lotta Strömgren Jonsson
Österling Bygg AB	Rickard Dahlin

Bilaga 2. Intervjuguide för intervjuer av bostadsutvecklare/byggföretag

Syfte med intervjuerna

Inventering av de hinder och svårigheter som byggföretagen möter i kontakt med kommuner i samband med planering och genomförande av bostadsbyggnadsprojekt utanför större tätorter. Fokus i undersökningen är bostadsprojekt för permanent-boende i flerbostadshus eller småhus. Vi bortser i intervjustudien från hinder som beror av begränsad tillgång på finansiering, högt ränteläge och eventuell vikande efterfrågan.

Frågor

- 1) I vilka kommuner har företaget under de senaste åren varit aktiv gällande bostadsutveckling? Hur många av dessa genomförda eller planerade projekt är belägna utanför större tätort (kommuncentrum)?
- 2) Vilken typ av bostäder har företaget utvecklat eller planerat att utveckla utanför större tätort?
 - a) Småhus eller flerbostadshus?
 - b) Upplåtelseform: hyresrätt/bostadsrätt/äganderätt/ägarlägenhet/kooperativ hyresrätt?
 - c) Är projekten inriktade på permanent eller fritidsboende?
 - d) Ungefärlig storlek: antal lägenheter per projekt och totalt?
- 3) Har kommunen informerat företaget om eventuella risker som kan uppstå i processen innan projektet påbörjades?
- 4) Vilka svårigheter har företaget mött i kontakter med kommuner och myndigheter som har förhindrat, försvårat, försenat eller fördyrat bostadsprojekt? I bilaga finns en lista med olika teman som kan användas som stöd för kategorisering av dessa svårigheter.
- 5) Ange vilka två svårigheter under fråga 4 som varit avgörande hinder för genomförande av företagets bostadsprojekt?
- 6) Har företaget några egna tankar kring och förslag på åtgärder för hur kommuner borde anpassa sina policyer och rutiner för att samarbetet om bostadsprojekt ska löpa smidigare? Ange två förslag på förändringar som företaget skulle prioritera högst.

Teman som kan användas som stöd för kategorisering av olika svårigheter under fråga 4 ovan

a) Politisk vilja och riktlinjer för bostadsförsörjning

- Prioriteringar i kommunens bostadsförsörjningsprogram eller plankö
- Översiktsplanens riktlinjer för berört markområde

b) Kommunalekonomiska effekter

- Kommunal service (skolor, förskolor, särskilt boende, räddningstjänst, m.m.)
- Skatteeffekter

c) Krav i lagstiftning avseende markanvändning och byggande

- Platsens lämplighet enligt 2 kap. plan- och bygglagen - lokalisering i stort, markförhållanden, risker och störningar (översvämning, buller m. m.)
- Bevarandebestånden enligt miljöbalken: riksintressen, hushållning med åkermark, strandskydd, artskydd, miljö kvalitetsnormer, biotopskydd, m. m.
- Bevarandebestånden enligt 2 och 8 kap. plan- och bygglagen, kulturmiljölagen

d) Detaljplanekrav och detaljplaners utformning

- Övilja att för små projekt (typ enstaka flerfamiljshus eller liten grupp av villor) pröva projektet enbart med förhandsbesked och bygglov (eller enbart med bygglov).
- Detaljerade krav i planbestämmelser avseende byggnads placering, storlek eller yttre utformning. Krav avseende antal lägenheter och lägenheters storlek
- Krav avseende kvartersmarkens utformning vad gäller utemiljö, parkering m.m.
- Krav avseende utformning av allmän plats vad gäller gatusektion, park/naturområden m.m.

e) Teknisk infrastruktur

- VA-utbyggnad och dagvattenhantering
- Väganslutningar, kollektivtrafik
- El och värme

f) Kostnader och ansvar för detaljplanearbete

- Rollfördelning avseende utredningar
- Utredningarnas omfattning
- Kostnadsansvar om planarbete avbryts eller antagen plan upphävs

g) Exploateringsavtal

- Kotsamma åtaganden för exploatören inom och utanför kvartersmark.
- Ötydighet kring exploatörens delaktighet för att finansiera allmänna anläggningar.
- Långdragna processer med att upprätta/formulera avtal.
- Ötydighet och sen information från kommunen vad avtalen kommer att innehålla/innebära.

h) Markanvisning

- Dålig tillgång till lämplig kommunal mark
- Prissättning och krav vid markanvisning (upplåtelseformer, miljökrav, garantier, riskdelning m.m.)

i) Myndigheters agerande (kommun, länsstyrelse, Trafikverket, försvaret m. fl.)

- Brister i personalresurser och kompetens – som t.ex. medför långa planprocesser eller väntetid i planköer utan att handläggare tilldelas.
- Ötydliga eller sena besked
- Långtgående och detaljerade krav avseende utredningar under planprocessen

j) Andra svårigheter - Ge egna exempel

Bilaga 3. Riktlinjer för markanvisningar (när kommunen är markägare)

KOMMUN	Markpris	Ersättning	Tidsbegränsning	Viten & byggnadsskyldighet	Övrigt
Gotland	Marknadspris, men även andra kriterier. Pris ska täcka regionens kostnader för att iordningställa marken.		Högst två år, men förlängning kan medges om motiveras särskilt.	Vite kopplat till krav på utförande av byggnation.	Dubbel markanvisning i syfte att stimulera landsbygdsutveckling. Vid urval ska även byggherrens tidigare genomförda projekt
Härryda	Marknadsmässiga priser i kr/kvm BTA eller i kr/kvm tomtareal	Markanvisningsavgift, som avräknas på köpeskilling, motsvarande årlig ersättning om 0,5 % av			
Kävlinge	Markpris ska motsvara marknadsvärdet och bestäms utifrån inkomna anbud eller oberoende värdering.			Vid undertecknande av marköverlåtelseavtal ska ställas en säkerhet som kan godtas av kommunen.	Kommunen för intresse- register. Vid en markanvisningstävling/ anbuds-förfarande skickas sedan en inbjudan.
Leksand	Säljer mark till marknadsmässiga priser, använder ortsprismetoden, kostnadsmetoden eller oberoende värdering.	Kommunen kan tillämpa tilläggsköpeskilling om det finns framtida händelser som betydligt påverkar värdet av mark.	Vanligen 1 år för redan detaljplanlagd mark. 2 år om detaljplan ska tas fram. Möjlighet till förlängning.	Vanligen krav att byggnader och anläggningar uppförs i enlighet med erhållet bygglov inom två år från köpeavtals upprättande.	
Mora	Beroende av när i planeskedet ett avtal tecknas, men använder marknadsvärdeprincip vid prissättning av mark.		Maximalt två år, men förlängning kan medges.	Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet eller vitesföreläggande för exploatörens åtaganden.	
Staffanstorps	Marknadspris genom opartisk värdering eller fast pris med kriterier för utformning, kvalitet mm.	Ersättning vid tecknandet av markanvisningsavtal, som återbetalas genom kvittning av	Högst två år, om ej annan överenskommelse görs	Kommunen kan kräva färdigställande av bebyggelsen med vitesföreläggande	Kommunen för intresseregister för markanvisningar
Sundsvall	Marken ska säljas till marknadsmässigt pris. I undantagsfall kan tomträtt upplåtas.	Avgift för markanvisning om 1 % av markvärde vid tidpunkt för markanvisningsavtal.	Högst 18 månader, men förlängning kan medges		Begränsning 2 st anvisningar/byggherre. Eventuellt tomträtt. Upplåta bostäder för kommunala behov kan aktualiseras.
Söderköpings	Säljs till marknadsmässigt pris. Oberoende värdering vid osäkerhet eller direktanvisning. Vid markanvisningstävling bestämda kriterier.	Markanvisningsavgift för att täcka kommunens kostnader för markanvisningen. 5-10% beroende på färdig detaljplan eller ej.	6-24 månader beroende på om marken är planlagd eller ej. Förlängning kan medges.		Kommunal intresselista för markanvisningar. Huvudprincipen är försäljning, tomträttsupplåtelse används normalt inte.
Varberg	Markpris som motsvarar uppskattat marknadsvärde, i fall inte anvisning sker genom anbuds-förfarande		Avtalad tidsperiod, huvudsakligen i avvaktan på detaljplan.	Markanvisningsavtal kan ange villkor om ekonomiska sanktioner, hyressättning, bostadsstorlek, fördelning	Kommunen har markanvisningsplan. Exploatör ska erbjuda minst 50% av bostäder till sökande som anvisas av kommunen.
Åre	Ske på marknadsmässiga grunder. Om marknadspriset inte är känt, kan oberoende värdering ske.				Kommunen har plan- och markberedskap. Mark säljs till Årehus eller exploatör efter markanvisning.
Östersund	Tillämpar olika metoder för prissättning; oberoende värdering, tidigare markförsäljningar och exploateringskalkyl.	Exploatören ska betala 10 % i handpenning när köpeavtalet undertecknas, resten tillträdesdagen.	Vanligen 6-24 månader utifrån förutsättningarna i varje enskilt projekt. Förlängning kan medges.	Kan ställa krav på säkerheter för exploatörens åtaganden- i första hand bankgaranti, men även andra former.	Vissa kriterier prioriteras vid markanvisning. Bl. a landsbygdsutveckling, hållbarhet och trästomme

Bilaga 4. Riktlinjer för exploateringsavtal (när exploatör är markägare)

Kommuner	EXPLOTERINGSAVTAL			PLANKOSTNADSAVTAL
	Kostnader	Viten & byggnadsskyldighet	Övrigt	Om det tecknas separat från exploateringsavtal
Gotland	Samtliga kostnader för utredningar och planläggning finansieras av den exploatör som har nytta av detaljplanen.	Säkerhet (bankgaranti) kopplat till ekonomiska åtaganden i exploateringsavtalet. Vite kopplat till utförande av anläggningar.	Möjlighet att begära förskott på exploateringsbidrag.	Kostnader för planarbetet och utredningar regleras i ett plankostnadsavtal.
Härnäs	Exploateringsavtal omfattas vanligen av kostnader för detaljplan, utbyggnad allmän plats, VA, medfinansieringsers., ekonomisk säkerhet	Säkerhet (pantbrev i fastigheten, bankgaranti eller motsvarande) för fullgörande av finansiering.	Kommunen kan ange upplåtelseformer, förmedling av bostäder mm. Områdesspecifika avtalspunkter kan tillkomma.	
Kävlinge	Saknar riktlinjer			
Leksand	Kostnader för utbyggnad av allmän plats och anläggningar fördelas skäligt. Exploatören bekostar även utredningar nödvändiga som avtalsunderlag.	Säkerhet i form av bankgaranti eller annat som kommunen bedömer som godtagbar. Storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.		När ny detaljplan påbörjas så tecknas ett planavtal. Där förbinder sig exploatören att betala framtagande av detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar.
Mora	Samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören.	Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen. Även vite kan förekomma.	Riktlinjer kan frångås i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra detaljplan	Ett separat plankostnadsavtal tecknas där exploatören ska ansvara för alla kostnader för detaljplan och utredningar..
Staffanstorps	Exploatören ska utan ersättning överlämna all mark inom exploateringsområdet som planläggs för allmänt ändamål.	Säkerhet i form av moderbolagsborgen, bankgaranti eller annan av godtagbar säkerhet motsvarande exploatörens finansiella åtaganden.		Exploatören bekostar detaljplanen, erforderliga utredningar och förbinder sig att bidra till följdinvesteringar utanför exploateringsområdet.
Sundsvall	Vanligen ska byggherren finansiera allt som krävs för utbyggnad, förutom begränsningar enligt PBL. Säkerhet kan regleras i exploateringsavtal.	Hänvisning till eventuella gestaltungsprogram kan göras i exploateringsavtal	Omständigheterna i enskilda fall kan medföra att fler eller färre frågor behöver regleras i exploateringsavtalet.	
Söderköping	Exploatör bekostar utbyggnad inom detaljplaneområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet. Kan även gälla planprogram, FÖP, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.	Säkerheter och förfarande vid tvister kan regleras i exploateringsavtalet. Som säkerhet för åtaganden ska exploatören ställa bankgaranti eller annan säkerhet som kommunen bedömer som godtagbar.		Byggherren betalar upprättande av detaljplan inklusive nödvändiga utredningar.
Varberg	Exploatör bekostar detaljplan och tillhörande utredningar, utbyggnad av allmän plats, anslutning till VA, admin. kostnader. Avtal ska föregås av exploateringskalkyl.	För exploatörs åtaganden ska säkerhet ställas i form av bankgaranti eller motsvarande	Exploatör kan ges möjlighet att ansvara för anläggande av allmänna platser och utbyggnad av anläggningar för VA	
Åre	Inom detaljplaner där fastigheter tilldelas nya byggrätter avser kommunen att ålägga exploatören att finansiera genomförandet.	Säkerhet i form av bankgaranti/försäkringsgaranti, pengar på reserverat konto eller annan säkerhet som kommunen kan godta. Vitesklausuler kan ingå.		Vid beslut om planläggning ska planavtal tecknas, där exploatören åtar sig samtliga kostnader för framtagandet av detaljplan och nödvändiga utredningar.
Östersund	Om exploateringsavtalet innehåller regler för kostnader, ska exploatören lämna en säkerhet till kommunen. I första hand bankgaranti.	Kommunen kan skriva in bestämmelser om vite i exploateringsavtalet. Om ett gestaltungsprogram behövs skrivs även det in och ska följas.		När exploatör initierar projekt bekostar de detaljplanen. Innan planen påbörjas skrivs ett planavtal. Nedlagda kostnader beaktas sedan i prissättningen av marken.

Bilaga 5. Lista på intervjuade kommuner

<u>Kommun</u>	<u>Respondent</u>
Borgholms kommun	Ansvariga tillväxtenheten
Region Gotland	Biträdande mark- och exploateringschef
Leksands kommun	Avdelningschef Fastighet och exploatering
Staffanstorps kommun	Plan- och exploateringschef
Söderköpings kommun	Exploateringsingenjör
Åre kommun	Nyckelperson samhällsplanering

Bilaga 6. Intervjuguide för intervjuer av kommuner

Syfte med intervjuerna

Syftet med intervjuer är att undersöka hur kommuner jobbar med bostadsprojekt för permanentboende på landsbygden (dvs utanför centralort) och om några åtgärder implementerats som kan gynna denna typ av projekt. Intervjufrågorna är uppdelade under olika teman utifrån detta syfte.

Frågor

- 1) Hur prioriterar kommunen bostadsutveckling utanför centralorten i sitt bostadsförsörjningsprogram?
- 2) Hur anpassar kommunen sin översiktsplan för att möjliggöra bostadsutveckling på landsbygden?
- 3) Finns det politiska riktlinjer, styrdokument eller annat som särskilt stödjer byggande på landsbygden?
- 4) Hur ser kommunens nuvarande exploateringsprojekt ut på landsbygden?
(Exempelvis om det har tecknats några markanvisnings- eller exploateringsavtal för bostäder utanför tätorten de senaste åren eller finns pågående/kommande projekt)
- 5) Vem utför och bekostar utbyggnad av infrastruktur vid exploatering i och utanför tätort? (Som exempel om möjlighet för delfinansiering ges av kommunen för att få i gång projekt och ifall att exploatör tillåts bygga ut allmän plats)
- 6) Ställer kommunen samma krav på standard av allmän plats för projekt på landsbygd jämfört med i tätort?
(T. ex gatubredd, gatubeläggning, belysning samt om det skiljer sig vid kommunalt eller enskilt huvudmannaskap)
- 7) Hur ser kommunen på möjligheten att använda enskilda VA-lösningar där kommunalt VA saknas, för att inte vara beroende av kommunala investeringar eller tidplaner?
- 8) Hur ser kommunens plankö ut samt eventuella prioriteringar som görs vid framtagande av nya detaljplaner?
(Exempelvis hur prioriteras projekt på landsbygden och har det givits några positiva planbesked för dessa)?
- 9) Tecknas plankostnadsavtal och hur bekostas detaljplanearbetet med tillhörande utredningar? (T. ex via timtaxa, per byggrätt eller annat, samt möjlighet för delfinansiering av kommunen för att få i gång projekt och kostnader om planarbetet avbryts/planen inte vinner laga kraft)
- 10) Vilka åtgärder har kommunen börjat använda för att förenkla plan- och bygglovsprocessen? (Framst i förhållande till mindre och lokala bostadsutvecklare på landsbygden. Exempelvis via stöd, samarbete, digitalisering, planberedskap, standardisering eller annat.)
- 11) Använder kommunen möjligheten att begära planeringsbesked från länsstyrelsen för att minska osäkerhet i detaljplaneprocessen?

- 12) Hur ser samarbetet ut mellan exploatör, kommun och länsstyrelse? Sker fler kontakter/möten än lagstadgade under planprocessen och hur upplevs i så fall dessa?
- 13) Hur anser ni att era riktlinjer är anpassade för bostadsutvecklare som vill satsa på landsbygdsutveckling? (Hur ges exempelvis möjligheter till direktanvisning)
- 14) Hur ser kommunens markprissättning ut?
(Görs eventuella anpassningar till exempelvis efterfrågan, projektens komplexitet, landsbygdsutveckling, hållbarhet etc.)
- 15) Hur sker anpassningar av längden på markanvisningar?
(T. ex om hänsyn tas till att försäljningstakten av bostäder på landsbygd kan vara lägre än i tätortsprojekt).
- 16) I vilken utsträckning ges möjlighet till upplåtelse av marken genom exempelvis tomträtt i stället för köp?
- 17) Har ni använt Boverkets nya vägledning för exploateringsavtal från 2024? Om ja, hur har vägledningen hjälpt er och om/hur har ni tillämpat det vid tecknande av exploateringsavtal?
- 18) I vilken mån erbjuds etappvis utbyggnad och delbetalning vid exploatering?
- 19) Har kommunen genomfört några andra åtgärder för att främja bostadsbyggande och utveckling på landsbygd än vad frågorna ovan behandlat?