

# ”Vad gör man?”

Av exploatörer upplevs det ofta att kommunen drar fötterna efter sig.

**Vid möten får jag ofta frågan ”Vad gör man?”. Den som ställer frågan är ofta frustrerad och inte sällan möter jag en särskild typ av frustration och maktlöshet hos de som arbetar med markutveckling ute i landet.**

**Det kan vara svårt att förädla en fastighet eftersom förädlingsmomentet ofta innebär kontakter med en motpart, kommunen, som på flera sätt har ett övertag. Låt mig ge två exempel.**

I en kommun styrdes byggnadsnämnden av ett politiskt parti som inte gillade exploateringar riktade mot en särskild nationalitet. Av någon anledning blev det därför mycket svårt att få bygglov, trots att åtgärderna följde gällande detaljplan.

I detta sammanhang ska man då ha klart för sig att exploatören arbetat fram en detaljplan. Denna plan har sedan antagits av kommunen. Bygglov ska därefter beviljas om åtgärden följer planen. Men då kommer ett politiskt maktskifte som ställer allt på ända. Byggnadsnämnden agerar inte längre enligt plan- och bygglagen och beviljar inte bygglov på sätt som det borde göras. Självklart ställer man sig som exploatör då frågan:

”Vad gör man?”

I en annan kommun ägde en exploatör ett större markområde och en ny detaljplan hade vunnit laga kraft för markområdet som tillät bostäder.

Efter att detaljplanen hade vunnit laga kraft hade problem på problem dykt upp, naturligtvis ledde detta till tidsutdräkt. Med en laga kraft vunnen detaljplan för markområdet borde exploateringen relativt enkelt kunna slutföras, men det gick inte att få kontakt med kommunen vars inblandning var nödvändig.

Varje gång ett möte skulle bokas sköts det fram eller så kom de kommunala tjänstemännen oförberedda vilket ledde till att mötet blev resultatöst.

En utveckling av ett markområde förutsätter många personers medverkan. Men kommunens företrädare hade visat

sig vara mycket svår att nå och omöjlig att få besked från. Vid efterforskningar framkom att samma person som var nödvändig för förverkligandet av detaljplanen också var ansvarig för försäljningen av kommunens villatomter. Det fanns således en tydlig intressekonflikt mellan tjänstemannens uppdrag att sälja kommunens villatomter och tjänstemannens uppdrag att medverka till att nya villatomter skapades.

Uppenbarligen hade tjänstemannen valt att låta det första uppdraget styra handlandet. Det är då naturligt att ställa sig frågan:

”Vad gör man?”

En exploatör av ett markområde upplever ofta att kommunen drar fötterna efter sig. Det är ofta oundvikligt och beror inte sällan på att exploatören är mycket angelägen om just sitt ärende.

Det finns olika sätt att påskynda kommunens handläggning av ett planärende. Plan- och bygglagen ändrades år 2011 i flera avseenden just för att förenkla planarbetet för den enskilde. Tyvärr kan konstateras att lagändringarna inte förenklar som avsett.

Däremot har den nya PBL lett till fler krav på den enskilde, krav som ytterligare komplicerar och fördyrar markexploatering. Ett exempel är ordningen med start- och slutbesked som omgärdas av praktiska tillämpningsproblem för den enskilde till följd av illa genomtänkt lagstiftning.

Åter till frågan:

”Vad gör man?”

Problemet som exemplen ovan väl illustrerar är att kommunen – och ibland olika delar av kommunen – har intressen som uppenbarligen kolliderar med den enskildes. Plan- och bygglagen tar inte höjd för att kommunen som har planmonopol också ofta är en stor fastighetsägare vilket inte sällan genererar stora intäkter till kommunen. Den enskilde står således inför en komplex situation vid en markexploatering som kräver såväl stor regelkunskap som förhandlingsskicklighet och intuition – man måste resonera sig fram till en lämplig åtgärd med beaktande av så många faktorer som möjligt.



**ADVOKAT ANDERS HULEGÅRDH**  
Fastighetsexpert Advokattfirman Delphi

## HÖGA AMBITIONER I HUDDINGE CENTRUM

2 000 nya bostäder, 11 000 kvadratmeter ny handel och 21 000 kvadratmeter nya kontor.

Där har ni siffrorna för en storsatsning på att utveckla området runt Huddinge centrum.

– Vi har höjt ambitionsnivån för bostadsbyggandet ytterligare. Planprogrammet innehåller nästan dubbelt så många bo-

städer som det ursprungliga förslag som skickades ut på samråd. Det finns behov av nya bostäder och området runt Huddinge centrum är väldigt attraktivt, säger Tomas Hansson (KD), kommunalråd och ordförande i samhällsbyggnadsnämnden i Huddinge kommun.

## STILFULL NAMNTAVLA

Byggarbeten AB satsar på miljövänliga trapp-, anslags- och menytaflor i massivt trä för fastigheter och restauranger.

– Vi erbjuder en unik och miljövänlig produktserie och det naturliga trämaterialiet gör detta möjligt, säger företagets marknadschef Bo Höge.

