

# När lagar och regler faller ut olika

Utmaning för företag som vill investera



# När lagar och regler faller ut olika - utmaning för företag som vill investera

## **Vi stärker Sverige genom att stärka företagens konkurrenskraft**

Tillväxtverket ska skapa så bra förutsättningar som möjligt för företag i hela landet att vara konkurrenskraftiga. Det innebär att vi öppnar dörrar och river barriärer – för ett Sverige där fler företag vill, kan och vågar.

Kunskap, nätverk och finansiering är våra viktigaste verktyg. Tillväxtverkets insatser skapar direkta resultat hos de företag och aktörer som vi samverkar med, men även förutsättningar för företag och regioner att möta framtidens utmaningar. Vårt största enskilda uppdrag är att bidra till att EU-medel investeras i projekt för regional konkurrenskraft och sysselsättning.

Tillväxtverkets publikationer kan laddas ner på [tillvaxtverket.se](http://tillvaxtverket.se). Vill du beställa en tryckt publikation eller söker du en publikation som publicerades innan 2015 hänvisar vi till vår webbshop [publikationer.tillvaxtverket.se](http://publikationer.tillvaxtverket.se).

## **© Tillväxtverket**

Stockholm, Maj 2022

Digital: ISBN 978-91-89255-72-2

Rapport nummer 0393

## **Har du frågor om denna publikation, kontakta:**

Daniel Fahlander och Maria Ljung-Westin

Telefon, växel 08-681 91 00

## Förord

Att underlätta för företag är en prioriterad uppgift för Tillväxtverket. Genom att förenkla för företag som berörs av plan- och bygglagen kan positiva effekter uppnås. En utmaning i förenklingsarbetet inom området är bland annat det stora antalet inblandade aktörer. Det är en kombination av privata och offentliga aktörer, små och stora företag som är verksamma på lokala, regionala, nationella och till och med internationella marknader.

Tillväxtverket arbetar även för bättre samordning av lokala och regionala planeringsprocesser. Genom starkare kopplingar mellan näringslivsutveckling och samhällsplanering kan flera attraktiva platser för näringslivet utvecklas.

För att förstå stegen som företagen behöver ta för att gå från idé till investering har vi utgått från erfarenheter från förenklingsarbetet och det regionala utvecklingsarbetet. Genom att använda två fiktiva företag kan vi visa på vilka steg företagen behöver ta, vilka myndighetskontakter som behövs och vilka kostnader som uppstår för företagen i samband med det.

Utifrån dessa erfarenheter pekar vi därefter på behovet av fortsatt förenklingsarbete och insatser för att stärka det regionala utvecklingsarbetet. Ambitionen med rapporten är att bidra med kunskap om hur vi tillsammans kan göra det enklare för företag och stödja en fortsatt utveckling av attraktiva platser för företag i hela landet.

*Patrik Sällström*

Avdelningschef Regioner  
Tillväxtverket

*Anna Johansson*

Avdelningschef Förenkling  
Tillväxtverket

## Sammanfattning

Tillväxtverket arbetar för att utveckla attraktiva platser där företag kan växa. Flertalet funktioner behöver finnas för att en plats ska upplevas attraktiv.<sup>1</sup> I denna rapport belyser vi framför allt hur lagar och regler och då i synnerhet tillämpningen av dessa påverkar företagens utvecklingsmöjligheter. Det framkommer att det finns ett fortsatt behov av att arbeta med förenkling utifrån ett företagsperspektiv. Dessutom pekar vi på behovet av att arbeta med strategisk planering på regional nivå för att utveckla flera platser som är attraktiva för företag.

Utgångspunkten i rapporten är två fiktiva företag och deras resa från idé till förverkligande. Båda företagen vill göra investeringar för att utveckla sin verksamhet. Företagen, *Ny energi* och *Nya upplevelser* skapades för att uppskatta administrativa kostnader och undersöka vilka myndighetskontakter som är förknippade med utbyggnadsplanerna. I arbetet tog vi hjälp av extern kompetens.<sup>2</sup> Vi har också gjort ett antal antaganden under arbetets gång med ambitionen att företagens idéer skulle vara möjliga att förverkliga. Vi var även intresserade av att förstå vilka följd effekter som uppstår i och med företagens investeringar, med fokus på väg- och elnätinfrastrukturen.

Utifrån dessa antaganden kunde vi sedan följa dessa fiktiva företag. Utifrån företagens resa drar vi ett antal lärdomar. Respondenterna i form av kommuner, myndighet och företagsorganisationer pekar på att kostnaden kopplat till utbyggnaden eller administrativa krav inte utgör ett huvudsakligt problem. Även att etablera myndighetskontakter upplevs inte som ett problem. Däremot är det processen i sig som skapar osäkerhet och frustration. Företagen uppfattar processen som otydlig i sin helhet avseende vilka olika steg som behövs, utfallet av dessa och framför allt förutsättningar att kunna förstå tidsperspektivet. Detta kompliceras ytterligare av att kommuner också kan efterfråga olika typer av underlag för samma ärende.

Företag som är verksamma i flera kommuner kan möta olika beslutsprocesser för samma ärende. I teorin kan företag vara verksamma i hela landet och har då 290 olika processer att förhålla sig till. Det är olyckligt att företagen möter olika beslutsprocesser för samma ärende, anser vi. Dessutom är det inte i linje med ambitionerna i den nationella strategin för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2033 om att regler ska vara ändamålsenliga och att tillämpningen inte ska skilja sig åt beroende på var företaget befinner sig i landet.

Samma strategi pekar också på vikten av det territoriella och fysiska perspektivet i samhällsplaneringen för att synliggöra olika behov och utvecklingsalternativ i skilda geografiska områden. Tillväxtverket ser därmed fördelar med att utveckla den regionala planeringen. Att utgå från ett större geografiskt perspektiv, beakta funktionalitet och samband samt utgå från förutsättningarna på platsen kan näringslivets utvecklingsförutsättningar stärkas och intentionen i strategin uppnås. Det handlar således om att komplettera den befintliga planeringen med nya perspektiv och kunskap och koppla samman olika planeringsprocesser som idag genomförs inom olika sektorer.

---

<sup>1</sup> Se även Tillväxtverkets rapport 0314, *Platsens betydelse för industrin – framtida vägval för kommuner och regioner* för mer information

<sup>2</sup> Tillväxtverket har samverkat med konsultföretaget Ramboll i framtagandet av administrativa kostnader och kartläggning av myndighetskontakter.

Dessutom ser vi den strategiska planeringen som oerhört viktig för omställningen till en mer hållbar regional utveckling. Näringslivets behov av och krav på infrastrukturens utveckling exempelvis. Bättre kopplingar mellan infrastrukturutveckling och den strategiska planeringen i regioner och kommuner blir viktig för att uppnå detta.

## **Tillväxtverkets råd och reflektioner för det fortsatta arbetet**

**En mer digital tillståndsprocess.** Fördelar finns med att ytterligare förstärka insatser för att utveckla tillståndsprocessen till att bli mer digital. Ökad transparens när det gäller såväl helheten som delar i processen med att ansöka och få beslut. Det förenklar kommunikationen med sökanden och även var i processen ansökan är. Dessutom bör förenklingsarbetet i större omfattning utgå ifrån ett branschperspektiv och en digital tillståndsprocess kan bättre anpassas till kundens förutsättningar och behov.

**Förbättrad samverkan.** Kan leda till snabbare och en mer rättssäker handläggning av ärenden. Målsättningen med ökad samverkan är att företagen ska uppleva information och beslutsprocesser på ett mer likvärdigt sätt jämfört med idag oavsett var i landet företaget är. Även andra frågor som är angelägna för företagens utveckling som förutsättningsskapande infrastruktur, vägar och eldistribution exempelvis, kan hanteras bättre med ökad samverkan mellan kommuner och regioner

**Förmåga att samla och koordinera aktörer.** Den regionalt utvecklingsansvariga aktören har tillsammans med Länsstyrelsen kunskap, förmåga och uppdrag för att kunna koordinera, samla och förmera relevanta aktörer i arbetet med utvecklingen av bland annat infrastruktur och tillståndsprocesser. Denna förmåga kan användas i större omfattning för att medverka till att utveckla den strategiska planeringen på lokal nivå och förbättra företagsklimatet.

**Nationella insatser inom förenkling och planering.** Staten bör göra ytterligare insatser för att främja digitala tillståndsprocesser och bidra till ökad samverkan mellan kommuner jämfört med idag. Vi ser även fördelar med att myndigheter i större utsträckning gemensamt bistår med kompetens och resurser i arbetet med framtagandet av regionala planeringsunderlag. Det kan bidra till att stärka planeringskapaciteten på lokal och regional nivå med målsättningen att utveckla företagets konkurrenskraft och underlätta övergången till en mer hållbar regional utveckling.

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Syfte, bakgrund och metod</b> .....	<b>6</b>
2.1	Syfte .....	6
2.2	Bakgrund.....	6
2.3	Metod .....	7
<b>3</b>	<b>Företag investerar – två fiktiva fallstudier</b> .....	<b>8</b>
3.1	Tillväxtföretag i IT-branschen behöver el – förutsättningar och expansionsplaner för fallstudie 1.....	8
3.1.1	Aktuella tillståndsprocesser och administrativa kostnader .....	9
3.1.2	Tillståndsprocess 1: Detaljplaneändring, standardförfarande .....	9
3.1.3	Tillståndsprocess 2: Bygglov .....	11
3.1.4	Tillståndsprocess 3: Anslutning till elnät .....	12
3.2	Hotell i naturkänsligt område – förutsättningar och expansionsplaner för fallstudie 2 .....	15
3.2.1	Aktuella tillståndsprocesser och administrativa kostnader .....	16
3.2.2	Tillståndsprocess 1: Natura 2000-tillstånd .....	16
3.2.3	Tillståndsprocess 2: Upprättande av ny detaljplan, utökat förfarande.....	17
3.2.4	Tillståndsprocess 3: Bygglov .....	19
3.2.5	Tillståndsprocess 4: Fornlämning .....	20
3.2.6	Utveckling av transportinfrastrukturen – kan medföra nya affärsmöjligheter 22	
3.3	Sammanfattning – från idé till verklighet .....	23
<b>4</b>	<b>Tillväxtverkets reflektioner och råd</b> .....	<b>24</b>
4.1	Förenklingsbehoven är fortsatt stora .....	24
4.1.1	Företagens upplevelser av processen – påverkar näringslivsklimatet.....	24
4.1.2	Tillväxtverkets arbetar för bättre lokalt näringslivsklimat .....	25
4.1.3	Tillväxtverkets råd för det fortsatta förenklingsarbetet.....	26
4.2	Tillväxt kräver planering .....	27
4.2.1	Tillväxtverket arbetar för starkare integration mellan samhällsplanering och det regionala utvecklingsarbetet.....	28
4.2.2	Tillväxtverkets råd är att utveckla den regionala planeringen .....	29

## Bilagor

Bilaga 1	Kartläggning Myndighetskontakter och administrativa kostnader vid expansion, Ramboll Management (2021)
----------	--

# 1 Inledning

Investeringar är en förutsättning för fortsatt konkurrenskraft. Det gäller företag men också regioner och kommuner. För det är de samlade investeringarna idag som möjliggör omställningen till ett hållbart samhälle imorgon. Förutsättningarna med ny teknik, krav på hållbarhet och förändrade preferenser hos kunden skapar möjligheter och utmaningar för företag. Därför är det angeläget att både peka på hinder och visa på behovet av att fortsätta arbeta för att skapa goda regionala förutsättningar för näringslivet att växa och utvecklas. Detta bland annat genom förenklade myndighetskontakter, effektivare tillståndsprocesser och betydelsen av mer samordnad planering mellan lokal och regional nivå för att underlätta för företag att ta investeringsbeslut.

Investeringsbeslutet fattas av det enskilda företaget. När det gäller realiseringen av beslutet är det sedan beroende av bland annat myndighetsbeslut. Dessa beslut påverkar genomförandet dels i tid, dels också vad gäller övergripande risk. Detta gäller framförallt beslut som handlar om byggnader som påverkar den omkringliggande miljön eller är beroende av infrastrukturen på lokal, regional eller till och med nationell nivå. Utifrån Tillväxtverkets erfarenheter i arbetet med regelförenkling och insatser för att stärka platsens konkurrenskraft ser vi ett behov av att ytterligare belysa utmaningar för företag som vill investera.

Den nationella strategin för hållbar regional utveckling pekar på behovet av att skapa goda förutsättningar för företag i hela landet.<sup>3</sup> Strategin lyfter fram att det ska vara enkelt att driva företag. Reglers utformning och tillämpning ska inte utgöra ett hinder för näringslivets konkurrenskraft och övergång till ett hållbart samhälle. Strategin betonar att tillämpningen av regler inte ska skilja sig åt mellan myndigheter och således påverka förutsättningarna beroende på var företaget är verksam. Skiljer sig tillämpningen kan det skapa osäkerhet kring bygglovsprocessen exempelvis och antalet myndighetskontakter som följd. Det betonas även att den ekonomiska utvecklingen, omställningen till ett hållbart samhälle och underlätta entreprenörskap bör resultera i att såväl reglers utformning som tillämpning hela tiden behöver ses över och även förändras när det är motiverat.

Av dessa anledningar vill Tillväxtverket belysa den process som företag kan genomgå i samband med att man vill investera. Genom att använda två fiktiva företag och deras utmaningar i samband med investeringar vill vi visa på vilka steg företagen behöver ta och vilka kostnader som uppstår för företagen. Utifrån dessa erfarenheter pekar vi därefter på behovet av fortsatt förenklingsarbete. Ambitionen med rapporten är att bidra till att underlätta för företag att kunna möta nya kundpreferenser, använda den nya teknikens möjligheter och stödja en fortsatt utveckling av ett mer hållbart samhälle genom förenklade processer och fler attraktiva platser för näringslivet.

---

<sup>3</sup> [Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030 - Regeringen.se](https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2019/04/16-12326)

## 2 Syfte, bakgrund och metod

I det följande kapitlet beskriver vi syftet med och bakgrund till denna rapport. Vi beskriver även den metod som vi har använt för att samla in underlag till rapporten.

### 2.1 Syfte

Syftet med rapporten är att visa på hur olika myndighetsbeslut kopplade till planprocesser påverkar företag som investerar. För att uppnå syftet belyser vi, genom två fiktiva fallstudieföretag, vilka administrativa kostnader och myndighetskontakter företagen har för att investeringar ska kunna realiseras.

Utifrån dessa resultat och erfarenheter har vi därefter möjligheter att göra reflektioner och dra slutsatser om hur företag påverkas av planprocesser, vilka hinder som framkommer som mest utmanande och därefter presentera råd för det fortsatta arbetet.

### 2.2 Bakgrund

Förenklingsarbetet underlättar för företag att bedriva sin verksamhet. Arbetet är prioriterat och har varit så under längre tid eftersom regler upplevs som ett hinder för tillväxt bland företagen. Under den så kallade förenklingsresan som den tidigare näringsministern genomförde lyftes flera konkreta exempel på det från företag.<sup>4</sup> Under denna resa pekade näringslivet på en rad olika områden där ett förenklingsperspektiv kan få positiva effekter för företagen. Ett av dessa områden var plan, bygg- och markanvändning. Det är därför angeläget att fortsatt ha fokus på förenklingsarbetet inom området för att stärka företagets konkurrenskraft. Av den anledningen väljer Tillväxtverket att belysa området i denna rapport i och med att det är relevant för många företag som vill investera i sin verksamhet oavsett bransch och geografisk hemvist.

En utmaning kopplat till förenklingsarbetet inom plan- och bygglagen och därmed markanvändning är antalet inblandade aktörer. Det är en kombination av privata och offentliga aktörer, stora och små organisationer och företag som är verksamma på lokal, regional, nationell och till och med internationell nivå.

Tillväxtverket har under längre tid arbetat med insatser som möjliggör för olika aktörer och nivåer att samverka bättre. Genom bättre samverkan inom den regionala utvecklingspolitiken kan respektive insatser förmeras och resultatet blir bättre. Därför arbetar Tillväxtverket för att stärka kopplingen mellan näringslivsutveckling och samhällsplanering för att underlätta för flera attraktiva platser där näringslivet kan utvecklas. Målsättningen med arbetet är att stärka förutsättningarna runt företagen så att deras möjligheter att utvecklas stärks.<sup>5</sup> Genom att exempelvis utveckla infrastrukturen blir företagets konkurrenskraft bättre i och med att tillgång till större marknader ökar, det underlättar kompetensförsörjning och säkerställa tillgången på el bland annat. Utvecklingen och utformningen av infrastrukturen är kostsam och tidskrävande processer där planeringsfrågorna har en betydelsefull roll.

Vi har denna rapport utgått från erfarenheter från förenklingsarbetet och insatser inom det regionala utvecklingsarbetet för att, utifrån företagets perspektiv, undersöka processen från utvecklingsidé till att investeringen är realiserad. Med ambitionen att bättre förstå processen som företag behöver genomgå men även för

---

<sup>4</sup> [Ibrahim Baylan påbörjar en förenklingsresa för fler och växande företag - Regeringen.se](#)

<sup>5</sup> Detta arbete bedrivs i linje med den *Nationella strategin för hållbar regional utveckling 2021–2030*.



att kunna ge förslag på hur offentliga aktörer kan arbeta för att både förenkla för företag och stärka platsers attraktivitet.

## 2.3 Metod

Vi har valt att använda oss av en variant av fallstudiemetoden. Av tidsskäl var det inte möjligt att identifiera och följa faktiska företag i deras process att gå från idé till investering. Därför valde vi att skapa två fiktiva företag.

Det första vi gjorde var därför att utforma förutsättningar för de två företagen, *Ny energi* och *Nya upplevelser*. Därefter bestämde vi vilken investering som skulle göras, förutsättningar för geografi som företaget placeras i och vilka lagrum som skulle beaktas.

Företagens kostnader för eget arbete med tillståndsprocesserna har vi beräknat med schablonkostnad som grund. Den baseras på SCBs statistik på genomsnittlig lönekostnad för respektive bransch vilket inkluderar sociala avgifter. För att beräkna företagens kostnader för personal som arbetar med expansionsplanerna har vi lagt till 25 procent för interna overheadkostnader (kontor, data, telefoni mm). För IT-branschen blir det 348 kronor per timme och för besöksnäringen blir med samma beräkningsmodell den genomsnittliga kostnaden 275 kronor per timme.

I arbetet med att undersöka administrativa kostnader och vilka myndighetskontakter som behöver göras för att förverkliga utbyggnadsplanerna tog vi hjälp av extern kompetens.<sup>6</sup> Vi har också gjort ett antal antaganden under arbetets gång med ambitionen att företagens idéer skulle vara möjliga att förverkliga. Dessutom var vi intresserade av att förstå vilka följd effekter dessa investeringar får på anslutande infrastruktur, med fokus på väg- och elnätinfrastrukturen. Detta för att förstå vilka utmaningar dessa processer resulterar i för våra två fiktiva företagen för att kunna uppnå full potential av sina investeringar. Våra två fiktiva företag utgår från trender och förändrade förutsättningar med ny teknik samt förändrade kundpreferenser.

---

<sup>6</sup> Tillväxtverket har samverkat med konsultföretaget Ramboll i framtagandet av administrativa kostnader och kartläggning av myndighetskontakter.

### 3 Företag investerar – två fiktiva fallstudier

I detta kapitel beskriver vi våra två fiktiva företag *Ny energi* och *Nya upplevelser*. Vi beskriver företagets verksamhet, i vilken typ av geografi företagen befinner sig i och vilka utbyggnadsplaner företagen har. Därefter kommer beskrivningen över vilka processer som sker och vilka myndighetskontakter som då behöver etableras utifrån aktuell lagstiftning<sup>7</sup>. Vi presenterar även en uppskattning av administrativa kostnader och tiden för de olika steg som företagen behöver ta.

#### ***Förutsättningar för det fiktiva företaget Ny energi<sup>8</sup>***

- Företaget bestämmer sig för att bygga ut med motsvarande 2 550 m<sup>2</sup>
- Utbyggnaden är i tre våningar
- Området som företaget befinner sig inom är detaljplanelagt

#### ***Förutsättningar för det fiktiva företaget Nya upplevelser<sup>9</sup>***

- Företaget bestämmer sig för att bygga ut med motsvarande 2000 m<sup>2</sup>
- Utbyggnaden är i två våningar
- Området som företaget befinner sig inom är utanför detaljplanelagt området
- Antaganden om att det finns fornlämning i området och ett natura 2000-område i anslutning till anläggningen

I kommande avsnitt beskriver vi företagen mer i detalj, vilka administrativa kostnader som uppstår och vilka myndighetskontakter dessa företag behöver ta för att genomföra utbyggnadsplanerna.

### 3.1 Tillväxtföretag i IT-branschen behöver el – förutsättningar och expansionsplaner för fallstudie 1

Företaget *Ny energi* är ett tillväxtföretag i IT-konsultbranschen med en personalstyrka på 40 personer, som förväntas fördubbla sin omsättning från 450 miljoner kronor till 900 miljoner kronor på tre år. Ett resultat av företagets framgångar är att man behöver bygga ut sina lokaler. Den planerade utbyggnaden krävs framförallt för att få plats med mer utrustning, bland annat energikrävande servrar. Företaget har som målsättning att vara klimatneutrala och behöver därför grön el till sin anläggning.

I samband med expansionsplanerna förväntas personalstyrkan växa med 30 personer. Det innebär att företaget får 70 anställda totalt. Företaget är lokaliserat i anslutning till en större stad som finns inom en lokal arbetsmarknadsregion med runt 100 000 människor. Verksamheten kan beskrivas som elintensiv, med ett ungefärligt elanvändningsbehov om 10MW<sup>10</sup>. Expansionsplanerna omfattar tillbyggnad av ca. 300m<sup>2</sup> kontorsyta och 2250m<sup>2</sup> utrustningsyta inklusive serverhall. Det kommer även att anläggas fler parkeringsplatser ca. 10 platser för bil och 5 platser för cykel.<sup>11</sup> Byggplanerna är för tre våningar vilket är högre än detaljplanen tillåter, vilket föranleder att detaljplanen behöver ändras för att bygglov ska godkännas. Att detaljplaneändring krävs kan även handla om andra konflikter, så som byggnadsareans andel av fastighetsarea. I korthet bedöms byggrättens nuvarande utformning som otillräcklig för att möjliggöra företagets

---

<sup>7</sup> Plan- och bygglag (2010:900), Miljöbalk (1998:808), Lag (1970:244) om allmänna vatten av avloppsanläggningar och lag (2003:778) om skydd mot olyckor

<sup>8</sup> För mer detaljer angående detta företag och processen hänvisas till bilaga 1

<sup>9</sup> För mer detaljer angående detta företag och processen hänvisas till bilaga 1

<sup>10</sup> Denna siffra för elanvändningsbehov baseras på storleken på utrustningsytan för serverhallen om ca 2 000 m<sup>2</sup> en rimlig uppskattning över 5 MW men under 15 MW.

<sup>11</sup> Behovet av parkeringsplatser för bil och cykel beror bland annat på typ av verksamhet och omfattning av verksamhet.

utbyggnadsplaner. Området där företaget har sin verksamhet är detaljplanelagt. Det planerade bygget stämmer dock inte med vad som tillåts i detaljplan, varför företaget inleder en process med detaljplaneändring. Först efter ändringen kan företaget ansöka om bygglov. Företagets verksamhet är elintensiv och behöver därför ansöka om högspänningsanslutning till elnätet.

En ny högspänningsanslutning måste upprättas och bekostas av företaget. Denna process är beroende av de specifika förutsättningarna som gäller för respektive industriområde. På vissa platser i Sverige finns industriområden som på förhand är dimensionerade för högspänningsanslutningar men det normala utgångsläget är att det inte finns vilket medför att det investerande företaget bär kostnaden.<sup>12</sup> Denna process är tidskrävande och kostsam.

### 3.1.1 Aktuella tillståndprocesser och administrativa kostnader

Företaget Ny energis huvudsakliga processer för att kunna förverkliga sina expansionsplaner är identifierade i följande lagrum. Miljöbalken (1998:808) och PBL (2010:900) samt Kultur- och miljölag (1988:950). Anslutningen till elnät regleras inte i lag utan företaget har kontakt med elnätsbolag. Företagen har framför allt kontakt med bygglovshandläggare och planarkitekter på kommunen samt handläggare på Länsstyrelsen (naturvårdsenhet samt kulturmiljöenhet).

- **Detaljplaneändring** - företaget ansöker om planbesked och initierar därmed processen för ny detaljplaneläggning av området.
- **Ansökan om elnätsanslutning** - företaget ansöker om utökad abonnemang (ansökan om högspänningsanslutning till elnät) hos lokala elnätsägaren. Kontakt initieras i ett tidigt skede, före bygglovsprocessen.
- **Bygglovsprocessen** - företaget ansöker om bygglov

Tabellen nedan visar myndighetskontakter/övriga kontakter samt den totala administrativa kostnaden för huvudprocesserna.

Tabell 1: Huvudsakliga processer och totala administrativa kostnader fallstudie 1

Process	Myndighetskontakt/ övriga kontakter	Total administrativ kostnad
Detaljplaneändring	Kommunen	348 000 kr
Bygglovsprocess	Kommunen	733 000 kr
Ansökan om elnätsanslutning för högspänningskund	Elnätsbolaget	Inga administrativa kostnader då kontakten sker med elnätsbolag, och administrativa processen inte kan kopplas till något särskilt lagkrav. <sup>13</sup>

### 3.1.2 Tillståndprocess 1: Detaljplaneändring, standardförfarande

Ny energis utbyggnadsplaner följer inte den nuvarande detaljplanen. Därför vill företaget att kommunen gör en ändring i den nuvarande detaljplanen och inleder en

<sup>12</sup> Se diskussion i kapitel 3.5.

<sup>13</sup> Enligt definitionen av administrativa kostnader ska all administration som kopplas till lagkrav inkluderas. Elnätsbolagens verksamhet regleras bland annat i Ellag (1997:857) men utbytet mellan elnätsbolag och företag är enligt vår uppfattning inte något som regleras i lag, annat än att elnätsbolaget exempelvis har anslutningsplikt. I detta fall är den administrativa processen mellan elnätsbolag och företag istället lik den som exempelvis sker mellan exploatör och företag vid byggnation, vilket innefattar projekteringsavtal och dylikt.

process för detaljplaneändring enligt standardförfarande<sup>14</sup>. Huvudsyftet med processen för detaljplaneändring, som huvudsakligen regleras i PBL (2010:900) 5 kap, är att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra.

Vi uppskattar att den totala kostnaden för en detaljplaneändring kostar företaget 348 000 kr<sup>15</sup> och att den sammanlagda tidsåtgången är omkring 8–9 månader.<sup>16</sup> Under processen för detaljplaneändring har Ny energi endast kontakt med kommunen – i samband med ansökan om planbesked. Efter antagande om planbesked sker allt arbete hos kommunen och andra myndigheter (såsom Länsstyrelsen och Lantmäteriet). Företaget bekostar sedan detta arbete. Ändringen av detaljplanen antas löpa på utan hinder.

Figur 1. Process för ändring av detaljplanen: standardförfarande



Här nedan sammanfattar vi stegen i detaljplaneprocessen. För mer detaljerad beskrivning av respektive steg se bilaga 1.

Tabell 2 Sammanfattning: detaljplaneprocessens steg under ett standardförfarande

Steg	Myndighetskontakt/ övriga kontakter	Lagrum	Uppskattad kostnad	Uppskattad faktisk tid
Ansökan om planbesked	Kommun	PBL 2010:900, kap 5. 2–5§§, kap 13. 2§, kap 12, 8§	20 000	16 veckor
Planhandlingar	Kommun	PBL (2010:900) 4 kap. 30-31 §§ och 5 kap. 8 §	184 000	8 veckor
Samråd	Kommun	PBL (2010:900) 5 kap. 8, 11, 12, 14, 15§§, 6 kap. 40-42 §§, 11 kap. 10§ samt Plan-och byggförfordningen (2011:338) 2 kap. 1, 3 §§	67 000	3 veckor

<sup>14</sup> Mer information om standardförfarande eller utökad förfarande finns att läsa på Boverket. [Val av förfarande - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

<sup>15</sup> I samtliga kostnadsberäkningar för detaljplaneprocessen har vi använt oss av uppskattningar från flera kommuner. Detta skiljer sig mellan olika kommuner och att kostnaderna därmed ser olika ut beroende på var företaget finns. Mer detaljerad information finns i bilaga 1.

<sup>16</sup> Sammanlagt summerar handläggningstiden till 34 veckor. Men tabellen fångar inte upp tiden mellan de olika stegen. Det är därför rimligt att anta att 34 veckor handlar om ett minimiscenario. Mer detaljerad information finns i bilaga 1

Granskning	Lantmäteriet, Länsstyrelsen och andra privata och offentliga aktörer som berörs av förslaget	PBL (2010:900) 5 kap. 18-25 §§, 29 §, 35-37 §§, 11 kap. 10§, 4 kap. 18 §, 33 §.	45 000	3 veckor
Antagande	Kommunfullmäktige, kommunstyrelse eller byggnadsnämnden	PBL (2010:900) 4 kap. 2§, 5 kap. 26-29 §§, 35-38 §§, 14 kap. 7, 10, 12, 13 §§. 8 kap. 12§, 13 kap. 30-31 §§.	11 000	1 vecka
Överklagan	Mark- och miljödomstolen	PBL (2010:900) kap 13. 1, 2, 17§§, kap 11, 2, 10-11 §§ samt förvaltningslagen (2017:900) 41§.	10 000	3 veckor
Laga kraft	Kommunen	PBL (2010:900) kap 13. 16-17 §§, kap 11. 10 §, kap 5. 15, 30, 32 §§ samt plan- och byggförordningen (2011:338) 2 kap, 6, 8 §§.	11 000	½ vecka
Totalt			348 000	34 veckor (8 månader)

### 3.1.3 Tillståndsprocess 2: Bygglov

När detaljplaneändringen har vunnit laga kraft kan företaget ansöka om bygglov för sina byggplaner. Bygglovet regleras främst i PBL (2010:900). Företaget söker bygglov hos byggnadsnämnden i en kommun och det är främst kommunens bygglovshandläggare som företaget har kontakt med under processen. Bygglov är i regel ett krav för att bygga nytt, bygga till eller göra vissa ändringar i en bostads eller lokal. Det finns ett antal regleringar som utgör bestämmelser kring vad som gäller för att erhålla bygglov. Dessa är plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen, EU-regleringar så som Byggproduktförordningen och Boverkets författningssamling.<sup>17</sup>

Figur 2. Process för företags ansökan om bygglov



<sup>17</sup> Näringslivets Regelnämnd (2020) Bygglov: Handläggningstider, avgifter och digitalisering

Tabellen nedan sammanfattar företagets arbete med att ta fram bygglovshandlingar. För mer detaljerad beskrivning av respektive steg se bilaga 1

Tabell 3. Företagens administrativa kostnader och avgifter för åtaganden och avgifter i bygglovsprocessen

Steg	Lagrum	Uppskattad kostnad/avgift
Anlita kontrollansvarig samt framtagande av kontrollplan	PBL (2010:900) 10 kap 9–10 §§, PBL (2010:900) 10 kap. 6–8 §§	61 000 kr
Tekniskt samråd	PBL (2010:900) 10 kap 14 §§	1 000 kr
Framtagande av kartor, till exempel nybyggnadskarta		419 000 kr
Framtagande av ritningar, till exempel fasadritning, byggnadsritning		
Geoteknisk undersökning	PBL (2010:900) 8 kap. 4§	70 000 kr
Dagvattenutredning	PBL (2010:900) 2 kap. 2 §, MB (1998:808) 9 kap. 2, 7 §§	70 000 kr
Bullerutredning	PBL (2010:900) 2 kap. 5 §	30 000 kr
Bygglovsavgift		81 000 kr
Skicka in handlingar <sup>18</sup>		840 kr
<b>Total kostnad</b>		<b>Ca 733 000 kr<sup>19</sup></b>

Som framgår av Tabell 3 inkluderar vi framtagande av kartor och ritningar i kostnadsbedömningen. En stor del av dessa underlag är dock handlingar som även fyller en viktig funktion i byggprocessen och som därför har ett värde för företaget utöver administrativ handling. Visserligen behöver ritningar tas fram i syfte att fysiskt uppföra en byggnad, men kommunens krav på handlingarnas utformning kan innebära betydande merkostnader än vad som annars skulle varit fallet om företaget inte hade behövt förhålla sig till föreskrifter och lagar.

### 3.1.4 Tillståndsprocess 3: Anslutning till elnät

Investeringen i företagets verksamhet resulterar i ett ökat elanvändningsbehov. Elanvändningen är till stor del kopplad till företagets drift av en serverhall, vilket är en förutsättning för företagets tillhandahållande av IT-tjänster. Av utbyggnadsplanerna om totalt 2550 m<sup>2</sup> gör vi uppskattningen att ca. 2200 m<sup>2</sup> utgör yta för serverhall<sup>20</sup>. För drift av serverhallen uppskattas ett elanvändningsbehov om cirka 10 megawatt (MW). Detta betyder att företaget är så kallad högspänningskund hos elnätsbolaget.

Genom det lokala elnätsbolaget kan företaget upprätta en högspänningsanslutning mot elnätet. I enkelhet kan därför sägas att frågor som berör anslutning till elnätet ligger utanför kommunens rådighet. Att upprätta anslutning till elnätet innebär därför inga administrativa kostnader för företaget som uppstår av

<sup>18</sup> Tidsuppgifter hämtade från databasen Malin.

<sup>19</sup> Beräkningarna bygger dels på uppgifter från respondenter dels från företag som har gjort utbyggnader i linje med våra fiktiva företag

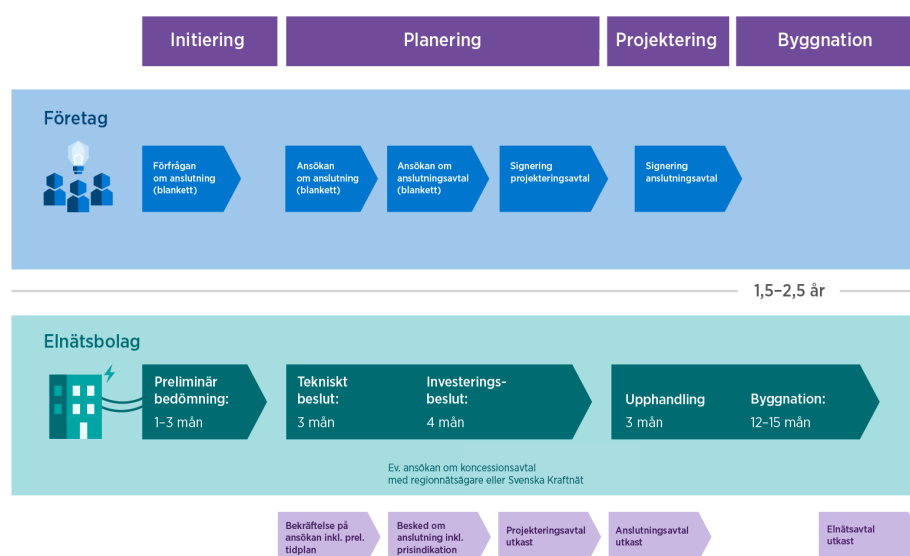
<sup>20</sup> Antagandet utgår från att av de 2550 m<sup>2</sup> är 350 m<sup>2</sup> kontorsyta och 2200 m<sup>2</sup> utrustningsyta med serverhall.

myndighetskontakt, annat än att företaget exempelvis kan föra samtal med det lokala näringslivskontoret om frågor som till exempel berör elnätskapacitet i det tilltänkta etableringsområden.

De ledtider och kostnader som uppstår för nya anslutningar till elnätet är beroende av ett antal faktorer. Dessa kan sammanfattas till:

- Nivå av elanvändningsbehov som efterfrågas
- Hur det aktuella etableringsområdet är dimensionerat utifrån ett elnätsperspektiv
- Var i landet som det tilltänkta etableringsområdet ligger
- Vilken lokal elnätsägare som ansvarar för anslutningsfrågor

Figur 3. Processen för större elnätsanslutningar



Sett till tid för företagens administrativa åtaganden är processen för större elanslutning relativt enkel för företagen. I korthet innebär processen att ansöka om elanslutning hos det lokala elnätsbolaget och teckna anslutningsavtal. Det krävs alltså ingen särskild myndighetskontakt. Företaget behöver också skatta ungefärliga elanvändning i ett tidsperspektiv. För företag som är vana att bedriva verksamheter så som serverhallar finns ofta god kännedom om aspekter som berör elanvändning. Företagets administrativa åtaganden vid ärenden som rör högspänningsanslutning är ungefär densamma som vid en mindre effektkrävande anslutning.

Vad som utgör den stora skillnaden från företagens perspektiv är kostnaden för anslutningsavgift, och ledtiden från förfrågan till färdigställande. I anslutningsavgiften inkluderas i stort sett elnätsbolagets totala utgifter för att tillhandahålla anslutning från elnät till fastighet. Vilka typer av åtgärder som krävs och därmed kostnadsnivå för att tillhandahålla anslutning varierar från fall till fall. Det kan exempelvis handla om distansen mellan kraftstation och fastigheten. I enklare fall och för mindre anslutningar kan det handla om att lägga jordkablar från en existerande transformatorstation, men för större anslutningar handlar det om att anlägga flera kilometer högspänningskablar och dessutom bygga ny transformatorstation. I dessa fall skulle åtgärder för att tillhandahålla 10MW kunna kosta ca. 10-15 miljoner kronor. Det finns exempel på industriområden i Sverige som på förhand dimensionerats för att möjliggöra etablering av mycket elintensiva verksamheter, utan att dyra elnätsåtgärder krävs. Detta leder till betydligt lägre anslutningskostnader.

Tabell 4. Företagens administrativa åtaganden vid större elnätsanslutningar

Steg	Aktivitet	Typ av kontakt
Initiering	Ev. kontakt med näringslivskontor	Kommun
	Dialog med elnätsbolag	Elnätsbolag
	Uppskatta elanvändning och förväntat behov av elanvändning över tid	Elnätsbolag
	Förfrågan om anslutning (blankett)	Elnätsbolag
Planering / projektering	Anlita elinstallationsbolag	Elnätsbolag
	Situationsplan och markering av denna	Elnätsbolag
	Ansökan om anslutning (blankett)	Elnätsbolag
	Ansökan om anslutningsavtal (blankett)	Elnätsbolag
	Signering projekteringsavtal	Elnätsbolag
	Signering anslutningsavtal	Elnätsbolag
Byggnation	Anslutningsavgift	Elnätsbolag

Initialt är det inte ovanligt att företaget kontaktar det lokala näringslivskontoret för att förstå processen med att upprätta ny anslutning mellan fastigheten och elnätet. Näringslivskontoret kan, liksom det lokala elnätsbolaget, hjälpa till med kunskapsinhämtning kring vilka förutsättningar för elnätsanslutning som finns i olika etableringsområden

I Tabell 5 nedan redovisas ungefärliga ledtider för en högspänningsanslutning om 10MW, förutsatt att området tidigare inte har dimensionerats för elintensiva verksamheter. Den genomsnittliga tiden från förfrågan till färdigställande är cirka 3 år. Det tar vanligen längre tid i områden med högt ansökningstryck, exempelvis kring storstäderna.<sup>21</sup>

Tabell 5. Ungefärliga ledtider och kostnad för högspänningsanslutning om 10MW, i område ej tidigare dimensionerat för den nivån.

Dalarnas län	Östersunds kommun	Ellevio
1,5–10 MW: Inom 3 år >10 MW: Längre än 3 år	5-30MW: Ca. 2–3 år, inkl. anläggning av transformatorstation och högspänningskablar. Detta är ett koncessionsärende.  Kostnad ca. 10 - 15 mnkr vilket bekostas av företaget (anslutningsavgift).	10MW: Ca. 2,5–3,5 år

I Sverige finns cirka 170 elnätsbolag som äger och driver lokal- och regionnät. Frågor som berör elnätsanslutning ligger under den lokala elnätsägarens ansvar. Vilket elnätsbolag som företaget vänder sig till beror på i vilket koncessionsområde företaget har sin verksamhet i, eller har tänkt att etablera sin verksamhet i.

<sup>21</sup> Intervju med representant på Ellevio, [Ellevio i korthet | Ellevio](#)



Gemensamt för nätbolagen är att det råder anslutningsskyldighet. Detta innebär att bolagen är skyldiga att på skäliga villkor ansluta en anläggning till elnätet.

Samtidigt finns det skillnader mellan hur elnätsbolagen prioriterar bland förfrågan från kunderna. Vissa bolag har en turordningslista andra utgår från vilka näringslivsmässiga fördelar verksamheten kan medför. Det fiktiva företaget Ny energi skulle förmodligen få förtur i det lokala elnätsbolaget ärendehantering i vissa delar av landet, vilket kan förkorta ledtider med någon eller några månader.<sup>22</sup> Byggnationsfasen för de åtgärder som krävs för att möjliggöra anslutning och som tar mest tid i frågor som berör högspänningsanslutningar, är dock opåverkad.

### **3.2 Hotell i naturkänsligt område – förutsättningar och expansionsplaner för fallstudie 2**

Företaget Nya upplevelser driver hotell- och restaurangverksamhet i attraktiv naturmiljö med unika förutsättningar. Platsen för utbyggnad angränsar till ett Natura 2000-område. Det finns en stark dragningskraft att besöka denna plats och företaget vill tillvarata trenden att semestra i närområdet. Företaget har märkt av en högre efterfråga på tjänsterna de erbjuder och även ett ökat antal besökare som önskar arbeta på distans från hotellet. För att möta den ökade efterfrågan vill företaget bygga ut sin verksamhet. Expansionsplanerna föranleder att företaget behöver söka särskilt tillstånd för verksamhet i område som angränsar till Natura 2000-område, initiera en detaljplaneprocess och slutligen söka bygglov. Processen försenas dels av en överklagan av detaljplanen, dels av att en fornlämning hittas under bygget av den nya byggnaden.

Utmaningen och kostnaderna för Nya upplevelser ligger i att platsen man väljer att bygga ut och nytt på ligger i anslutning till Natura 2000-område. Dels är det kostsamt och tidskrävande att ta fram den miljökonsekvensbeskrivning<sup>23</sup> som krävs för att få tillstånd för verksamhet där, dels måste en ny detaljplan till vilket är en lång och kostsam process.

Expansionen omfattar att bygga dels en utbyggnad till den befintliga hotellanläggningen, dels en helt ny byggnad för att öka såväl kapacitet som att erbjuda ytterligare service för kunderna. Byggplanerna motsvarar en sammanlagd yta på 2000 m<sup>2</sup> i två våningar.

Den ena byggnaden innehåller framför allt arbetsytor för företag som vill hyra såväl egna kontorsrum som en mix av olika aktivitetsytor för möten och samarbete. I denna byggnad finns även ett mindre kök och toaletter. Den andra byggnaden är en tillbyggnad till det befintliga hotellet. Det handlar om att skapa fler rum för gäster som vill övernatta såväl några dagar som i ett antal månader. Det innebär att byggnaden innehåller såväl mindre rum som varianter på lägenheter. Ambitionen från företaget är att båda dessa utbyggnader ska vara i hög grad självförsörjande på energi och el samt att det ska vara ett uttalat kretsloppshus för att värna den omgivande naturen vad gäller materialval och minimal påverkan på omgivningen när anläggningen är färdigställd.

Nya upplevelser prognosticerar att expansionen av verksamheten kommer att leda till att omsättningen växer från 35 miljoner till 55 miljoner inom tre år. De har idag en personalstyrka bestående av 15 personer som är anställda året runt. Under högsäsong är det däremot 55 personer som arbetar i företaget.

Företaget är lokaliserat i en region som karakteriseras av en glesare befolkningsstruktur utan någon större stad, inom en lokal arbetsmarknadsregion

---

<sup>22</sup> Enligt information från respondenter i undersökningen

<sup>23</sup> [Om miljökonsekvensbeskrivningen - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

med mindre än 100 000 människor. Expansionen av verksamheten beräknas medföra ett ökat antal arbetstillfällen och öka turismen till platsen. Vi antar att satsningen kommer att medföra spridningseffekter till närliggande verksamheter.

Expansionen av verksamheten beräknas även medföra ett ökat tryck på befintlig trafikinfrastruktur och exempelvis parkeringsmöjligheter och vägar som leder till hotellet behöver utredas under processen.

### 3.2.1 Aktuella tillståndprocesser och administrativa kostnader

Företaget Nya upplevelsers huvudsakliga processer för att kunna förverkliga sina expansionsplaner är följande:

- **Tillstånd för Natura 2000-område** - företaget söker tillstånd för att bygga i anslutning till Natura 2000-område
- **Detaljplan** - företaget begär ett planbesked hos kommunen som inleder detaljplaneförfarande
- **Överklagad detaljplan** - Detaljplanen överklagas av en miljöorganisation vilket försenar processen, detaljplanen vinner till slut laga kraft
- **Bygglov** - företaget ansöker om bygglov
- **Fornlämning** - en mindre fornlämning upptäcks under byggprocessen vilket leder till att en arkeologisk utgrävning krävs. Byggprocessen försenas och innebär ytterligare kostnad för företaget

Tabell 6: Huvudsakliga processer och totala administrativa kostnader för fallstudie 2

Process	Myndighetskontakt/ övriga kontakter	Total administrativ kostnad
Natura 2000-tillstånd	Kommunen	601 000 kr
Detaljplan	Kommunen	471 000 kr
Bygglövsprocess	Kommunen	720 000 kr
Fornlämning	Länsstyrelsen	50 000 kr

### 3.2.2 Tillståndprocess 1: Natura 2000-tillstånd

Företaget nya upplevelser bedriver sin verksamhet i ett område med unika naturmiljöer som ligger i anslutning till ett Natura 2000-område. Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som är särskilt skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv. Alla EU-länder ska utse särskilda områden, s.k. Natura 2000-områden, som tillsammans ska bilda ett ekologiskt sammanhängande nätverk av livsmiljöer.<sup>24</sup>

För att få bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som kan påverka naturmiljön i ett Natura 2000-område krävs tillstånd från Länsstyrelsen, vilken är den myndighet som företaget har kontakt med under processen. Det kan även krävas tillstånd för planer på en åtgärd nära ett Natura 2000-område.<sup>25</sup> Detta regleras i 7 kap 28 a § samt 7 kap 28 b § miljöbalken.

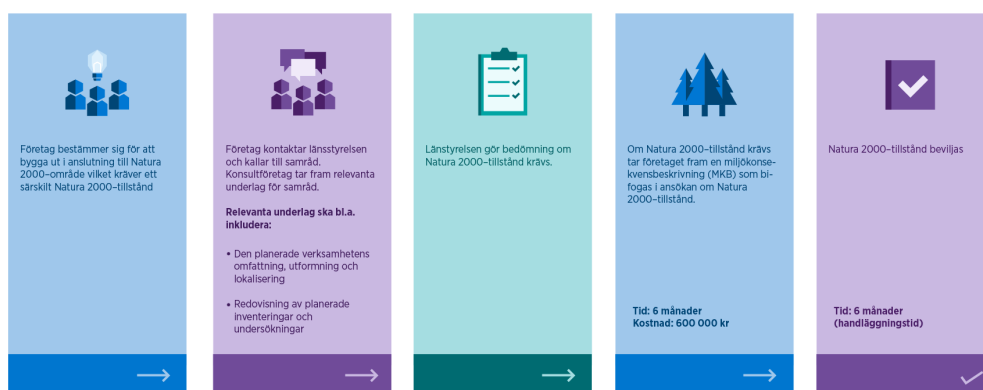
Företag som verkar i anslutning till Natur 2000-områden känner till det, enligt länsstyrelser som har blivit kontaktade i arbetet med denna undersökning. Vi utgår därmed från att företaget vet om detta och ansöker därför först om ett tillstånd hos Länsstyrelsen för att få bygga i anslutning till Natura 2000-området. Detta tillstånd ska vara på plats innan detaljplaneförfarandet (se 3.2.3) kan inledas. Nedan beskrivs

<sup>24</sup> <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/skyddad-natur/olika-former-av-naturskydd/natura-2000-omraden/>

<sup>25</sup> <https://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/natur-och-landsbygd/aktiviteter-och-ingrepp-i-naturen/tillstand-natura-2000-omrade.html>

processen steg för steg och visas även i processkartan.

Figur 4 Process för Natura 2000-tillstånd



Tabellen nedan sammanfattar stegen, lagrum, uppskattad kostnad samt uppskattad tidsåtgång.

Tabell 7: Sammanfattning av stegen med uppskattad kostnad och tidsåtgång

Steg	Myndighetskontakt/ övriga kontakter	Lagrum	Uppskattad kostnad	Uppskattad faktisk tid
Kontakt med Länsstyrelsen och kallar till samråd	Länsstyrelsen (naturvårdshandläggare el likn.)/konsultföretag	6 kap 20 § 1 pt i miljöbalken	Ca 1100 kr	4 timmar
Framtagande av samrådsunderlag	Länsstyrelsen (naturvårdshandläggare el likn.)/konsultföretag	6 kap 20 § 1 pt i miljöbalken	Se nedan	Se nedan
Ansökan om Natura 2000-tillstånd Framtagande av MKB	Länsstyrelsen (naturvårdshandläggare el likn.)/konsultföretag	6 kap 1 § miljöbalken 7 kap 28 a § samt 7 kap 28 b § miljöbalken	600 000 kr (total konsultkostnad för samråd, samrådsunderlag samt MKB)	Totalt 6 månader
Beviljande av tillstånd	Länsstyrelsen (naturvårdshandläggare el likn.)/konsultföretag	7 kap 28 a § samt 7 kap 28 b § miljöbalken	-	6 månader (uppskattad handläggningstid hos Länsstyrelsen)

### 3.2.3 Tillståndprocess 2: Upprättande av ny detaljplan, utökad förfarande

Nya upplevelsers utbyggnadsplaner sker utanför ett detaljplanelagt område. Med anledning av detta ansöker företaget om ett planbesked hos kommunen och inleder en process för upprättande av en ny detaljplan. Till skillnad från Ny energis ärende som följer standardförfarandet, antar vi att Nya upplevelsers ärende följer ett så

kallat utökat förfarande<sup>26</sup>. Detta då utbyggnadsplanerna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det utökade förfarandet regleras huvudsakligen i PBL (2010:900).<sup>27</sup>

Nedan beskriver vi varje processteg för upprättandet av en ny detaljplan. I figur 8 illustrerar vi de olika stegen i detaljplaneprocessen, vilket lagrum de regleras i, samt en uppskattning av tidsåtgång (faktiskt tid) samt kostnad för respektive steg.

Vi uppskattar att den totala kostnaden för upprättandet av en ny detaljplan kostar företaget 470 000 kr<sup>28</sup> och att den sammanlagda tidsåtgången är omkring 14 månader.<sup>29</sup> Detta baseras på en något lägre timkostnad än för Ny energis ärende eftersom timpriset skiljer sig mellan kommuner. Om vi hade använt samma kommun för båda dessa fiktiva företag skulle detaljplaneprocessen kosta Nya upplevelser 545 000 kronor, dvs 75 000 kronor mer.

Liksom som för Ny energi är den enda myndighetskontakten för Nya upplevelser kommunen – i samband med ansökan om planbesked. Resterande arbete sker hos kommunen och andra myndigheter (såsom Länsstyrelsen och Lantmäteriet) som sedan bekostas av företaget Nya upplevelser.

Figur 5 Process för upprättande av ny detaljplan: utökat förfarande



Tabellen nedan sammanfattar stegen, lagrum, uppskattad kostnad samt uppskattad tidsåtgång.

Tabell 8 Sammanfattning: detaljplaneprocessens steg under ett utökat förfarande

Steg	Myndighetskontakt/ övriga kontakter	Lagrum	Uppskattad kostnad	Uppskattad faktisk tid (veckor)
Ansökan	Kommun	PBL 2010:900, kap 5. 2–5 §§, kap 13. 2 §, kap 12, 8 §	30 000	17

<sup>26</sup> Två olika varianter för detaljplaneprocess - standardförfarande eller utökat förfarande. Mer information finns att läsa på Boverket [Val av förfarande - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

<sup>27</sup> I bilaga 1 finns samtliga lagrum som berör det utökade förfarandet, uppdelat på de olika stegen.

<sup>28</sup> I samtliga kostnadsberäkningar för detaljplaneprocessen har vi använt oss av uppskattningar från en kommun. Samtidigt vet vi att kostnaderna skiljer sig mellan kommuner.

<sup>29</sup> Kostnaderna är i första hand baserade på en uppskattning av effektiv tid \* timpris. Hur lång tid och kostnad per timme skiljer sig åt mellan kommuner. För mer detaljer hänvisas till bilaga 1.

Planhandlingar	Kommun	PBL (2010:900) 5 kap. 7§	210 000	10
Samråd inklusive miljöbedömning	Kommun, Lantmäteriet, Länsstyrelsen och andra privata och offentliga aktörer som berörs av förslaget	PBL (2010:900) 5 kap. 8, 11, 12, 14, 15§§, 6 kap. 40-42 §§, 11 kap. 10§ samt Plan-och byggförordningen (2011:338) 2 kap. 1, 3§§	87 000	4
Granskning	Kommun, Lantmäteriet, Länsstyrelsen och andra privata och offentliga aktörer som berörs av förslaget	PBL (2010:900) 5 kap. 18-25 §§, 29§, 35-37 §§, 11 kap. 10§, 4 kap. 18§, 33§.	102 000	5
Antagande	Kommunfullmäktige, kommunstyrelse eller byggnadsnämnden	PBL (2010:900) 4 kap. 2§, 5 kap. 26-29§§, 35-38§§, 14 kap. 7, 10, 12, 13§§. 8 kap. 12§, 13 kap. 30-31§§.	10 000	1
Överklagan	Mark- och miljödomstolen	PBL (2010:900) kap 13. 1, 2, 17§§, kap 11, 2, 10-11§§ samt förvaltningslagen (2017:900) 41§.	21 000	22
Laga kraft	Kommunen	PBL (2010:900) kap 13. 16-17§§, kap 11. 10§, kap 5. 15, 30, 32§§ samt plan- och byggförordningen (2011:338) 2 kap, 6, 8§§.	10 000	1

### 3.2.4 Tillståndsprocess 3: Bygglov

När detaljplanen vunnit laga kraft kan företaget Nya upplevelser ansöka om bygglov till byggnadsnämnden i aktuell kommun. Processen för bygglov är likadan som den som beskrivs för Ny energi, se avsnitt 3.1.5 ovan.

Figur 1. Process för företagets ansökan om bygglov



Den totala kostnaden för bygglovsprocessen blir ca 720 000 kr, denna kostnad inkluderar dock ritningar som krävs för att bygget ska kunna genomföras (se även resonemang och beräkningar i avsnitt 3.1.4). Under bygglovsprocessen har företaget främst kontakt med en bygglovshandläggare på kommunen. Tabellen nedan sammanfattar stegen, lagrum samt uppskattad kostnad.

Tabell 9. Företagens administrativa åtaganden i bygglovsprocessen

Steg	Lagrum	Uppskattad kostnad
------	--------	--------------------

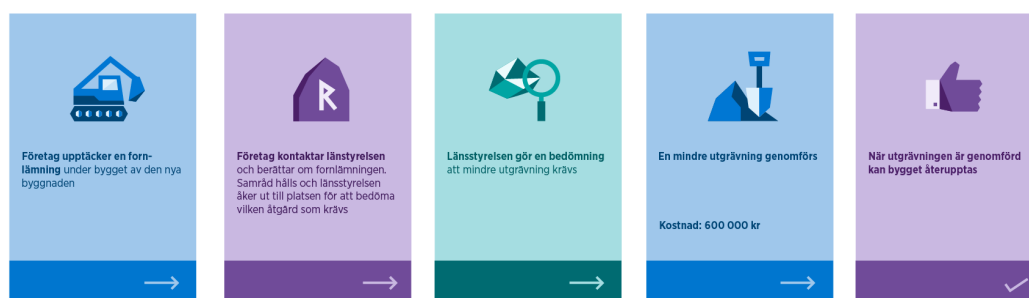
Anlita kontrollansvarig samt framtagande av kontrollplan	PBL (2010:900) 10 kap 9–10 §§, PBL (2010:900) 10 kap. 6–8 §§	61 000 kr
Tekniskt samråd	PBL (2010:900) 10 kap 14 §§	800 kr
Framtagande av kartor, till exempel nybyggnadskarta		419 000 kr
Framtagande av ritningar, till exempel fasadritning, byggnadsritning		
Geoteknisk undersökning	PBL (2010:900) 8 kap. 4§	70 000 kr
Dagvattenutredning	PBL (2010:900) 2 kap. 2 §, MB (1998:808) 9 kap. 2, 7 §§	70 000 kr
Bullerutredning	PBL (2010:900) 2 kap. 5 §	30 000 kr
Bygglövsavgift		68 000 kr
Skicka in handlingar <sup>30</sup>		660 kr
<b>Total kostnad</b>		<b>Ca 720 000 kr<sup>31</sup></b>

Vi antar att det är samma typ av handlingar som företaget ska lämna in och att tiden för bygglovsansökan är densamma som för Ny energi. Det som skiljer fallen åt är främst den totala kostnaden för bygglovet. Då Nya upplevelser ska bygga mindre total yta än Ny energi (2000 m<sup>2</sup> jämfört med 2550 m<sup>2</sup>) blir kostnaden för bygglovet något lägre i Nya upplevelsers fall. Den uppskattade kostnad för bygglovsavgift är 68 000 kr. Vi har för uträkning använt uppgifter för bygglovstaxor från Näringslivets Regelnämnd (2020)<sup>32</sup> och ett antal kommuners avgifter för bygglov.<sup>33</sup>

### 3.2.5 Tillståndsprocess 4: Fornlämning

När företaget Nya upplevelser har fått bygglov påbörjas arbetet med utbyggnaden och den nya byggnaden. Under arbetet påträffas en fornlämning på platsen för den nya byggnaden vilket leder till att arbetet måste stoppas och en mindre arkeologisk och utgrävning inledas. Företaget har kontakt med kulturmiljöhandläggare på Länsstyrelsen. Processen vid upptäckten av fornlämning sammanfattas i figuren nedan.

Figur 7. Process vid upptäckt av fornlämning



En fornlämning är per definition spår efter mänsklig verksamhet exempelvis i form av boplatser, gravfält, kvarnar eller gruvor.<sup>34</sup> 2 kap. 1 § i kulturmiljölagen anger vad som är en fornlämning eller ett fornfynd och därmed omfattas av lagskyddet.

<sup>30</sup> Tidsuppgifter hämtade från databasen Malin.

<sup>31</sup> Beräkningarna bygger dels på uppgifter från Beräkningarna bygger dels på uppgifter från respondenter dels från företag som har gjort utbyggnader i linje med våra fiktiva företag.

<sup>32</sup> Näringslivets Regelnämnd (2020) Bygglov: Handläggningstider, avgifter och digitalisering

<sup>33</sup> För mer information gällande antaganden och beräkningar hänvisas till bilaga 1.

<sup>34</sup> <https://www.raa.se/om-riksantikvarieambetet/fragor-och-svar/fornlamningar/> (21-09-20)

Riksantikvarieämbetet (RAÄ) ansvarar för övergripande vägledning och tillsyn i bland annat hur lagen tillämpas. Länsstyrelserna arbetar med tillståndsprövning för kulturmiljö (arkeologi och byggnadsvård) vilket utförs enligt praxis som följer RAÄ:s vägledning<sup>35</sup>. Vid planläggning, bygglov eller andra åtgärder ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoria skyddas, i enlighet med PBL (2010:900), 2 kap. 6 §, vilket kommunen ansvarar.

Att bevara en fornlämning är ett nationellt intresse. Företaga ska i ett så tidigt skede som möjligt få kännedom om deras planerade bygge berör en fornlämning.<sup>36</sup> Om genomförandet av bygget skulle innebära att fornlämningen skadas eller tas bort ska i regel företaget bekosta detta. Det gäller såväl kostnad för arkeologiska utredningar som förundersökningar. Det kan dock förekomma att Länsstyrelsen beslutar om ersättning eller bidrag för de arkeologiska kostnaderna, i enlighet med KML (1988:950) 2 kap. 15 §.<sup>37</sup>

Fornlämningar är ofta kända och Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök<sup>38</sup> är tillgängligt för alla för att få information om var kända fornlämning finns. I regel framkommer information om aktuella fornlämningar när kommunen prövar markens lämplighet i en detaljplan. De ska då bland annat ta hänsyn till kulturvärden enligt 2 kap. 6 § PBL. Detta görs i ett inledande skede av planprocessen eftersom planens genomförbarhet kan påverkas om det förekommer fornlämning. Rör det sig om lämningar med högt kulturhistoriskt värde ska Länsstyrelsen i ett tidigt skede upplysa om att det finns en risk att tillstånd om borttagande inte kommer kunna lämnas, i enlighet med PBL (2010:900), 9 kap. 23 §, 10 kap. 20, 23 §§. I övriga fall ansvarar företaget eller byggherren eller kommunen för att ta reda på om åtgärden kan beröra fornlämning. Om det är så ska samråd med Länsstyrelsen ske i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen. Runt fornlämningar finns ett fornlämningsområde som syftar till att skydda fornlämningen, där gäller samma lagstiftning. Skyddet gäller även för okända fornlämningar som exempelvis påträffas under grävning eller annat arbete.

De lagrum som är aktuella i de olika stegen sammanfattas i tabellen nedan, som även visar på kostnad och tidsåtgång för ärendet.

Tabell 10: Företagens administrativa kostnader vid påträffande av fornlämning

Steg	Myndighetskontakt/ övriga kontakter	Lagrum	Uppskattad kostnad	Uppskattad faktisk tid (veckor)
Påträffande av fornlämning under arbete (arbete stoppas)	Länsstyrelsen	KML (1988:950) 2 kap. 10 §	-	
Samråd	Kommun, Länsstyrelsen	KML (1988:950) 2 kap. 10 §	-	
Arkeologisk undersökning (utgrävning)	Länsstyrelsen	KML (1988:950) 2 kap. 12–13 §	50 000	<12

<sup>35</sup> Intervju med respondent på Länsstyrelse

<sup>36</sup> <https://www.raa.se/lagar-och-stod/kulturmiljolagen-kml/fornminnen-2-kap/uppdragsarkeologi/samrad-och-tillstandsprovning-infor-arbetsforetag/> (21-09-20)

<sup>37</sup> <https://www.raa.se/lagar-och-stod/kulturmiljolagen-kml/fornminnen-2-kap/uppdragsarkeologi/kostnad-och-kostnadsansvar/> (21-09-20) prisbasbelopp 47600:-

<sup>38</sup> <https://app.raa.se/open/fornsok/>

### 3.2.6 Utveckling av transportinfrastrukturen – kan medföra nya affärsmöjligheter

Transportinfrastrukturen utgör nästa utmaning för företaget Nya upplevelser. Ett ökat antal besökare medför att belastningen transportinfrastrukturen blir större. En majoritet av gästerna till anläggningen anländer via bil. Ett antal besökare använder kollektiva färdmedel i form av busslinjen som den regionala kollektivtrafikmyndigheten ombesörjer. Turtäthet och uppkoppling till det övriga transportsystemet är bristfällig vilket begränsar andelen användare av tjänsten.

Utifrån transportinfrastrukturen, i detta fall vägens, bristande kvalité såväl när det gäller bärighet som bredd kontaktar företaget Trafikverket. Vägen fram till anläggningen är en grusväg som i detta fall också är en del av det statliga vägnätet. Ett resultat av kontakten blir att Trafikverket bestämmer sig för att göra en undersökning för att undersöka vilka möjligheter som finns att förbättra vägen i det korta perspektivet. Insatser som identifieras som möjliga är att sätta in bärighetsåtgärder och se över underhållet på vägen. Detta medför att möjligheten att transportera varor som är nödvändiga för anläggningen förbättras till viss del i och med att bärigheten stärks på några ställen samt att underhållet av vägen förbättras vilket också då ökar tillgängligheten över hela året. Trafikverkets utredning visar också att vägen har klassificeringen, *vägtyp 5 – vägar som är viktiga för landsbygden*. Det medför att denna väg kommer att prioriteras framför det lågprioriterade vägnätet som utgörs av vägtyp 6 men det kommer inte att ske någon tillståndsförbättring under den innevarande planperioden.<sup>39</sup> Trafikverket pekar också på i sin utredning att möjligheten finns att klassificera om vägen till *vägtyp 4, övriga för näringslivet viktiga vägar*. Denna klassificering skulle kunna medföra kapacitetsåtgärder som innebär bärighetssatsningar, vilket skulle resultera i att anläggningen får bättre möjligheter att ta emot fler och större bussar. Då skulle anläggningen också kunna förstärka sitt erbjudande till besökarna genom att sätta ihop transport, boende, mat och upplevelser i ett paket. Samtidigt utgör vägens bredd begränsningen för ökade trafikvolymmer.

Av den anledningen vill företaget Nya upplevelser att vägen förbättras, önskemålet gäller både att bredda vägen och att uppgradera vägytan från grusbeläggning till asfalt. Detta för att öka antalet besökare vilket investeringarna i nya byggnader möjliggjorde. För företaget innebär detta att ytterligare utredningar behöver göras gällande eventuella investeringar och leder till en diskussion om vem som ska utarbeta och bekosta dessa undersökningar. Därtill finns också utmaningarna gällande utvecklingen av transportinfrastrukturen kopplat specifikt till besöksnäringen. Det handlar om underlagen som Trafikverket utarbetar. Antalet besökare på anläggningen uppvisar relativt stora variationer över året vilket delar av underlagsmaterialet som Trafikverket utarbetar har svårt att förhålla sig till. Underlag som Trafikverket tar fram bygger på årsmedeldygnstrafik<sup>40</sup> (ÅDT) vilket då kan visa att vägen till denna anläggning inte uppnår den trafikvolym som motiverar investeringar i konkurrens med andra investeringsobjekt.<sup>41</sup>

Den regionala planupprättaren, det vill säga den regionalt utvecklingsansvariga aktören, blir involverad och påbörjar arbetet med att se över möjligheterna med att använda den regionala transportplanen.<sup>42</sup> Denna plan revideras enligt nuvarande process vart fjärde år. Det finns således möjligheter i såväl det korta som långa

---

<sup>39</sup> Vidmakthållande Underlagsrapport till Nationell plan för transportsystemet 2018-2019, Trafikverket (2017)

<sup>40</sup> [Fordonsflöden och hastigheter - Trafikverket](#)

<sup>41</sup> Tillväxtverket samverkar med Trafikverket för att se på andra datakällor som kan underlätta för exempelvis besöksnäringen att visa på behov av att utveckla transportinfrastrukturen. Detta som ett komplement till underlag som utarbetas idag. Utvecklingsprojektet slutredovisas under första halvan av 2022.

<sup>42</sup> [Nationell plan - Trafikverket](#)



perspektivet men det kommer att bli en lång process innan vägen har fått den standard, bredd och ytbeläggning som besöksanläggningens ägare efterfrågar.

Även möjligheten att erbjuda laddning av elfordon behöver ses över i och med den miljöprofil som företaget har och kundernas behov. Om effektnivåerna är större än vad det nuvarande elsystemet är dimensionerat för till anläggningen kommer en process likt den som vi identifierade och redovisade för det andra företaget också behövs för detta företag.

Begränsningar i infrastrukturen blir således utmanande för båda dessa företag. Det medför att förståelsen gällande planeringsprocesser för både el- och väginfrastruktur behöver utvecklas, kontakt med nya myndigheter behöver upprättas och eventuellt framtagandet av nya underlag utarbetas och eventuellt bekostas av företagen.

### **3.3 Sammanfattning – från idé till verklighet**

Våra två fiktiva företag lyckades förverkliga sina idéer. Företagens mod och förståelse för omvärldstrender resulterade i besluten att investera i sina verksamheter. Målsättningen vad gäller ökade omsättning och även sysselsättningen uppnåddes. Genom att avsätta tid, anlita experter och konsulter för vissa moment samt föra dialog med berörda myndigheter är nu utbyggnaderna klara och används.

Utformningen av plan- och bygglagen har Tillväxtverket inga synpunkter på. Vi noterar att flertalet utredningar har genomförts under senare tid<sup>43</sup> med ambitionen att förenkla utformning av lagstiftningen för att underlätta för såväl företag som berörda myndigheter. Tillväxtverket ser positivt på denna utveckling och har vid flera tillfällen pekat på behovet av att förenkla för företagen när det gäller om- eller nybyggnationer av verksamhetslokaler och bostäder exempelvis.

Verkligheten är förenklad för våra två fiktiva företag. Genom att bara ta hänsyn till visa lagar och förordningar och anpassat förutsättningarna så att processen har kunnat fortgå har naturligtvis bidragit till möjligheten att förverkliga utbyggnadsplanerna. Vår avsikt har varit att få följa processen i sin helhet för att därefter kunna dra lärdomar och peka på utvecklingsmöjligheter som förenklar företagets vardag. Utifrån erfarenheterna som har framkommit under denna process presenterar vi våra reflektioner och råd inför det fortsatta arbetet i nästa kapitel.

---

<sup>43</sup> Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47), Effektiv och rättssäker PBL-överprövning (SOU 2014:14) och Får jag lov? Om planering och byggande (SOU 2005:77)

## 4 Tillväxtverkets reflektioner och råd

Lagar och regler är nödvändiga för att uppfylla särskilda syften, som är önskvärda utifrån samhället och företagens perspektiv. Men lagar och regler påverkar också företagens tillväxtmöjligheter och konkurrenskraft. Våra reflektioner utgår ifrån hur tillämpningen av dessa lagar och förordningar påverkar företag som vill investera. Utifrån dessa reflektioner presenterar vi sedan ett antal råd som i anser kan underlätta det fortsatta arbetet med att stärka företagens konkurrenskraft.

### 4.1 Förenklingsbehoven är fortsatt stora

Undersökningen *Företagens villkor och verklighet* som Tillväxtverket genomför visar på att en fjärdedel av de små företagen upplever att lagar och regler är ett stort tillväxthinder.<sup>44</sup> Att förenkla för företag är centralt i arbetet med att stärka näringslivets konkurrenskraft och kan omfatta en rad olika typer av insatser och åtgärder. Dessa kan exempelvis syfta till att det ska vara lätt att göra rätt för företagen, förbättrat bemötande från offentliga aktörer och att lagar och regler blir ändamålsenligt utformade. Även tillämpningen av lagar och regler är en del av förenklingsarbetet och är viktig för att företag ska få goda förutsättningar att bedriva verksamhet i hela landet.

Regeringen har under hösten 2021 beslutat om nya mål för förenklingspolitiken som syftar till att främja svensk konkurrenskraft, tillväxt och omställnings- och innovationsförmåga. Tillväxtverket ser med utgångspunkt i dessa mål fortsatta behov av riktade förenklingsinsatser inom specifika branscher, regelområden och tillståndsprocesser som kan vara av särskilda intressen för ökad svensk konkurrenskraft.

En aktuell fråga för ett av de fiktiva företagen i denna undersökning är tillgången på el. För att säkerställa tillgången på el är utbyggnad av elledningar en förutsättning. Flera initiativ har tagits för att förenkla denna process.<sup>45</sup> Tillväxtverket ser positivt på denna utveckling i och med att tillgången på el är central i många delar av industrin men även för transportsektorns möjligheter att ställa om till en mer hållbar utveckling. Samtidigt visar våra fiktiva företag att det finns möjligheter att fortsätta förenklingsarbetet med processerna kopplat till investeringar i byggnader. Våra reflektioner utifrån den ovan redovisade situationen och respondenternas upplevelser är att dessa i stor omfattning tangerar tillämpningen av lagar och myndighetsregler i större omfattning än utformningen.

#### 4.1.1 Företagens upplevelser av processen – påverkar näringslivsklimatet

Stegen som företagen i undersökningen behöver göra resulterar i ett antal lärdomar. Respondenterna pekar på att kostnaden kopplat till utbyggnaden eller administrativa krav inte utgör ett huvudsakligt problem. Även att ta myndighetskontakter upplevs inte som ett problem. Förståelse bland företag finns också för att dessa steg behöver utföras och att lagen ser ut som den gör. Dessutom finns det tillgängliga experter och konsulter som företag kan anlita för att ta fram underlag eller besvara på frågor som myndigheterna har. Dessutom är det ofta så att dessa utredningar eller underlag<sup>46</sup> kan vara något som företagen ändå behöver bekosta och utarbeta, vilket gör att det är en del av processen utifrån företagets perspektiv. Även möjligheten att själv bekosta efterfrågade utredningar finns för att ärenden ska kunna hanteras mer skyndsamt.

---

<sup>44</sup> [Företagens villkor och verklighet - Tillväxtverket \(tillvaxtverket.se\)](#)

<sup>45</sup> [Förslag för snabbare tillståndsprocesser för elledningar | KOMET \(kometinfo.se\)](#) eller [Elnätsutbyggnad ska effektiviseras - Regeringen.se](#)

<sup>46</sup> Det handlar då om projektering eller planering för utveckling av en verksamhet.

Däremot är det processen i sig som skapar osäkerhet och frustration. Företagen uppfattar processen som otydlig i sin helhet, vilka olika steg behöver göras, utfallet av dessa och framför allt förutsättningar att kunna förstå tidsperspektivet. Utmaningen med att förstå tidsperspektivet och osäkerheten kring processen blir påtagligt när företagets interna planering av investeringen ska samordnas. Läggs därtill att processen skiljer sig åt mellan landets kommuner. Företag som agerar på regional eller inom en delregional geografi möter olika processer för samma typ av ärenden. I teorin kan företag vara verksamma i hela landet och har då 290 olika processer att förhålla sig till.

Detta kompliceras ytterligare av att kommuner också kan efterfråga olika typer av underlag för samma tillstånd. Vi kan förstå bakgrunden till det i och med att det är processer som har utvecklats lokalt och i slutändan är det olika personer som arbetar med frågorna. Resultatet av denna utveckling innebär ökad osäkerhet och därmed risk för företaget.

Kommunen och myndigheterna uppfattas som en enhet utifrån företagets perspektiv. Fast i realiteten består en kommun av flera olika delar som agerar och utgår från olika lagstiftning och perspektiv. Detsamma gäller för Länsstyrelsens verksamhet. När olika besked kommer från olika delar av en kommun eller Länsstyrelse leder det ofta till förvirring och till frustration hos företaget, enligt respondenterna. Därtill ska tidsaspekten läggas. Det upplevs som att möjligheten att överklaga ett beslut är väl tilltagna och att ny information kan läggas till ett ärende sent i processen vilket medför försämrade överblick och förståelse för exempelvis tillståndsprocesser när det gäller investeringar i fastigheter.

Slutligen har respondenterna kopplat till denna undersökning även lyft fram folk- och förtroendevaldas medverkan i processen. I och med att kommunerna har organiserat sig olika kopplat till plan- och byggfrågor medför det i sin tur att folk- och förtroendevalda också har olika möjligheter att påverka processen. Det kan upplevas som ytterligare en osäkerhet gällande tillståndsprocessen. Dessa samlade upplevelser av processen upplever vi som olycklig utifrån ett förenklingsperspektiv. Dessutom är den inte i linje med ambitionerna i den nationella strategin för hållbar regional utveckling om att regler ska vara ändamålsenliga och att tillämpningen inte ska skilja sig åt beroende på var företaget befinner sig i landet.

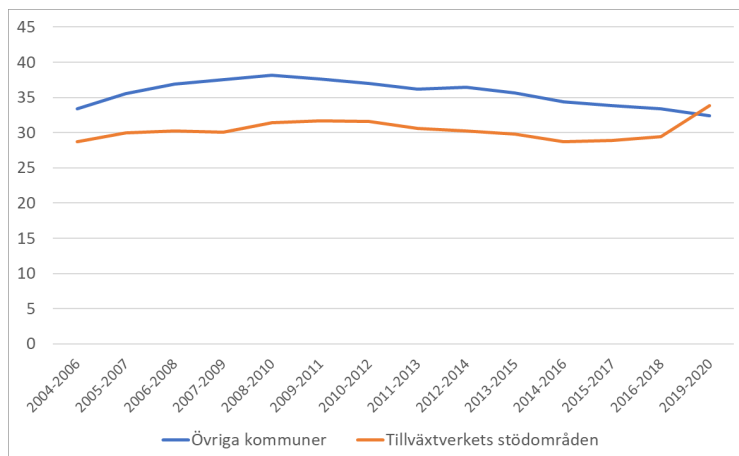
#### **4.1.2 Tillväxtverkets arbetar för bättre lokalt näringslivsklimat**

Tillväxtverket arbetar med flera insatser för ett bättre näringslivsklimat. Utifrån erfarenheter kan vi se att det finns kopplingar mellan förenklningar i tillståndsprocessen och ett bättre näringslivsklimat. Uppdraget, *Utveckla företagsklimatet*<sup>47</sup>, visar på detta samband. I uppdraget har ett antal kommuner genomfört en rad olika utvecklingsprojekt för att förbättra det lokala företagsklimatet. Vid uppföljningar av insatser kommuner gör för att förbättra tillståndsprocesser kan vi se en rörelse uppåt när det gäller hur kommunen placerar sig på rankinglistor över näringslivsklimatet, se bild Z.

---

<sup>47</sup> [Utveckla företagsklimatet - Tillväxtverket \(tillvaxtverket.se\)](https://www.tillvaxtverket.se/utveckla-foretagsklimatet)

Diagram Z Kommunens myndighetsutövning - Service och bemötande



Analys av svenskt näringslivs ranking genomförd av SWECO på uppdrag av Tillväxtverket

Vår slutsats är då att arbetet med tillståndsprocessen påverkar näringslivsklimatet. Detta blir också tydligt när erfarenheter från enskilda branscher beaktas. I betänkandet (SOU 2017:95) *Ett land att besöka – en samlad politik för hållbar turism och växande besöksnäring* genomförs en analys av besöksnäringens aktörssystem, där bedömningen är att de offentliga insatserna på nationell, regional och lokal nivå har betydelse på tillstånds- och tillsynsområdet relativt aktörer inom bland annat utveckling och innovation. Besöksnäringens branscher och företag omfattas av över 370 uppgiftskrav från över 25 olika, framför allt offentliga, aktörer. Att myndigheter är tillgängliga, och att såväl regler som myndighetskontakter och tillståndsprocesser är enkla och transparenta är därför viktigt för besöksnäringens företag. Ett gott näringslivsklimat med fokus på förenklingsarbetet är av stor betydelse för att främja och underlätta utvecklingen så att fler företag kan starta och enklare utvecklas i hela landet, vilket är målsättning också i den nationella strategin för hållbar regional utveckling.<sup>48</sup>

#### 4.1.3 Tillväxtverkets råd för det fortsatta förenklingsarbetet

En orsak till dessa upplevelser av processen har att göra med den decentraliserade förvaltnings- och beslutsmodell som finns kopplade till dessa lagar och myndighetsregler. Modellen har flertalet fördelar men utifrån företagets perspektiv uppstår också ett antal nackdelar. Lagar och myndighetsregler som försvårar företagande bör ses över och tillämpningen ska inte skilja sig åt beroende var man befinner sig i landet.<sup>49</sup> Av den anledningen är respondenternas beskrivning olycklig som vi ser det. Råden vi presenterar för att minimera dessa nackdelar utgår ifrån att i större omfattning använda digitala tillståndsprocesser jämfört med idag. Öka samverkan mellan kommuner och utarbeta nationella program som främjar och påskyndar denna utveckling.

**En mer digital tillståndsprocess.** Fördelar finns med att ytterligare förstärka insatser för att utveckla tillståndsprocessen till att bli mer digital. Ökad transparens när det gäller såväl helheten som delar i processen med att ansöka och få beslut. Förenklad kommunikationen med sökanden och även var i processen ansökan är utgör ytterligare fördelar som kan uppnås. Dessutom kan arbetet med förenklings utgå ifrån ett branshperspektiv i större omfattning i och med att en digitalprocess bättre kan anpassas till kundens förutsättningar och behov.

<sup>48</sup> [Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030 - Regeringen.se](#)

<sup>49</sup> [Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030 - Regeringen.se](#)

En utmaning med genomförandet av mer digitala tillståndsprocesser skulle kunna vara att mervärdena framför allt framkommer med fler användare. Det kan då utgöra en begränsning om det är en kommun eller någon kommun som inför ett visst system. Men genom utökad samverkan mellan flera kommuner kan ännu fler vinster uppnås med fler användare.

**Förbättrad samverkan.** Genom ökad samverkan mellan kommuner kan många samverkansvinster uppnås. Ökad specialisering kan leda till snabbare och en mer rättssäker handläggning av ärenden. Genom att allokera resurser kan framtagande av information gällande olika ärendetyper förbättras och ärenden med längre handläggningstider får mer resurser. Utvecklingen av digitala tillståndsprocesser genomförs enklare om fler samverkar i framtagandet och driften av ärendesystemet. Detta med målsättningen att företagen ska uppleva information och processer på ett mer likvärdigt sätt jämfört med idag oavsett var i landet företaget är.

Ökad samverkan behöver ske inom kommunen och länsstyrelsen. Initiativ genomförs för att förbättra den interna samverkan, inom både kommuner och länsstyrelser, men ytterligare insatser behövs anser vi utifrån resultatet av denna undersökning. Vi ser att mer digitala tillståndsprocesser även kan underlätta samverkan och kommunikationen internt inom olika organisationer vilket bör leda till mer enhetlig information och besked till företaget.

**En nationell insats.** Myndigheter på nationell nivå bör få uppdrag att underlätta både framtagandet av digitala tillståndsprocesser och bidra till ökad samverkan mellan kommuner i arbetet jämfört med idag. Andra processer kan inrymmas i ett sådant uppdrag än bara ärenden som berör plan- och bygglagen. Genom en ännu större kraftsamling via en nationell insats kan tydligare resultat uppnås.

## 4.2 Tillväxt kräver planering

Ökad konkurrens ställer höga krav på företag. Av den anledningen investerar företag mycket tid på att utveckla produkter, tjänster och processer som möter kundernas behov, sänker kostnader och underlättar omställning till en mer hållbar utveckling. Samtidigt har platsen betydelse för näringslivets utveckling och i det sammanhanget kan kommuner, regioner och andra offentliga aktörer göra skillnad.<sup>50</sup> Genom att skapa goda förutsättningar för företag ökar deras konkurrenskraft. Det handlar om att arbeta med helheten. Många delar behöver utvecklas för att helheten ska bli bra och det är inget som någon enskild aktör kan göra själv. Samarbeten krävs mellan en rad olika aktörer. Genom att arbeta aktivt och strategiskt med planeringsfrågorna kan platsers attraktivitet stärkas.

Samtidigt är det strategiska planeringsarbetet utmanande för många kommuner. Det handlar dels om att det är resurskrävande processer att utveckla översiktsplaner samt att aktualisera dessa enligt kraven, dels att få tillgång till efterfrågad kompetens inom området. Undersökningar har visat att många kommuner inte lever upp till ambitionerna som finns när det gäller att utarbeta och aktualitetspröva översiktsplanen.<sup>51</sup>

Utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle innebär att flera sektorer närmar sig varandra. Det handlar om utvecklingen av transportsystemet som behöver samverka med utbyggnaden av IT-infrastruktur. Även el-infrastrukturen behöver samverka med utvecklingen inom transportsystemet för att underlätta ökad användning av el som drivmedel inom transportsektorn. Framtagandet av industrimark behöver i större omfattning än tidigare kopplas samman med

---

<sup>50</sup> [Platsens betydelse för industrin - Tillväxtverket \(tillvaxtverket.se\)](#)

<sup>51</sup> Bland annat pekar utredningen [Starkare kommuner – med kapacitet att klara välfärdsuppdraget - Regeringen.se](#) på denna utmaning

utbyggnaden av elnäten för att företag ska kunna förändra produktionsprocesser. Dessutom kan planeringen av bostäder i förhållande till arbetsplatser behöva ses i ett nytt ljus i och med att distansarbete är en reell möjlighet för en större del av arbetskraften jämfört med tidigare, vilket kan påverka våra boendepreferenser.

Regeringens Nationella strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030 pekar också på vikten av det territoriella och fysiska perspektivet i samhällsplaneringen för att synliggöra olika behov och utvecklingsalternativ i skilda geografiska områden. Att då utgå från ett större geografiskt perspektiv, beakta funktionalitet och samband samt utgå från förutsättningarna på platsen kan näringslivets utvecklingsförutsättningar stärkas och intentionen i strategin uppnås. Det handlar således om att komplettera den befintliga planeringen med nya perspektiv och kunskap och koppla samman olika planeringsprocesser som idag genomförs inom olika sektorer. Våra erfarenheter visar på att utvecklingsprojekt som anammar detta i större omfattning kan fylla tidigare kunskapsluckor och stärka kapaciteten på lokal nivå för planeringsfrågor.

För att våra två fiktiva företag ska kunna få större effekt av sina investeringar behöver olika planeringssystem samspela. Brister i samspelet möjliggör inte samma positiva effekter av företagets investeringar och därmed möjlig avkastning. Det finns således planeringsprocesser som ligger utanför företagets kontroll som påverkar investeringens risk och avkastning. Även för att attrahera utländska investeringar inom är detta arbete centralt.

Tillväxtverket har tillsammans Business Sweden, Invest in Norrbotten och Swedish Lapland Visitors Board tagit fram handboken *Från idé till investering*<sup>52</sup> för att attrahera fler internationella investeringar i svensk besöksnäring. Där lyfts att tillstånd och fysisk planering är en grundförutsättning för att en investering kan bli av. Det innebär att tillståndsfrågor och planeringsunderlag som krävs är godkända och klar och att anses som en hygienfaktor för att en internationell investerare ska kunna fatta beslut om en investering i en verksamhet. Tillståndsprocesser och fysisk planering kan ta lång tid och behöver därför påbörjas i god tid. Detta gäller även för investeringar i andra branscher än besöksnäringen.

Dessutom ser vi den strategiska planeringen som oerhört viktig för omställningen till en mer hållbar regional utveckling. Näringslivets behov av och krav på infrastrukturens utveckling exempelvis. Bättre kopplingar mellan infrastrukturutveckling och den strategiska planeringen i regioner och kommuner blir viktig för att uppnå detta.

#### **4.2.1 Tillväxtverket arbetar för starkare integration mellan samhällsplanering och det regionala utvecklingsarbetet**

Tillväxtverket har under en längre tid arbetat för att bättre integrera samhällsplanering och näringslivsutveckling.<sup>53</sup> Målsättningen har varit att underlätta flernivåsamverkan och sektorssamordning för att utveckla platser där företag kan växa. Bakgrunden var bland annat ett antal rapporter och undersökningar som belyste utmaningarna inom den regionala utvecklingspolitiken.<sup>54</sup> Undersökningarna konstaterade att större fokus behövs på samspelet mellan den lokala och regionala nivån för att få till ett mer effektivt genomförande av den regionala utvecklingspolitiken. Dialogen uppfattas som svag mellan kommunala och regionala aktörer inom många områden för att den i

---

<sup>52</sup> [Från idé till investering - Tillväxtverket \(tillvaxtverket.se\)](#)

<sup>53</sup> [Tillväxtskapande samhällsplanering - Tillväxtverket \(tillvaxtverket.se\)](#)

<sup>54</sup> Tillväxtanalys, Nutek, Boverket och i Budgetpropositionen för Utgiftsområde 19, bland annat BP 18 och 19 lyfter fram utmaningarna och att en nyckel kan vara bättre integration mellan utvecklingsinsatser och samhällsplaneringen.

tillräcklig grad ska kunna forma den regionala utvecklingen. Dessutom varierade kapaciteten mellan olika regioner och kommuner i hög omfattning och behovet av insatser som stärker och utvecklar relationen mellan översiktsplanering och regionala utvecklingsstrategier identifierades.

Tillväxtverket har därför investerat i olika utvecklingsprojekt där kommuner och regioner varit projektägare. Genom dessa projekt har nya arbetssätt och metoder prövats för att uppnå denna målsättning.

Flertalet projekt har arbetat med att utveckla arbetssätt och metoder för att tydligare koppla ihop utvecklingen av transportinfrastrukturen med planeringen av bostäder och industrimark. Initiativ har även tagits av Trafikverket och flera regioner och kommuner för att få bättre integrera dessa processer i och med att beroendena är tydliga. Vi anser att arbetet har bidragit till att ytterligare steg har tagits för att få ihop dessa planeringsprocesser ännu bättre jämfört med tidigare.

I och med att behovet av el har ökat utifrån förändrade industriprocesser och som en del i omställningen av transportsektorn har planeringsfrågorna även i detta område kommit i fokus. Initiativ har tagits för att bättre koppla samman planeringen av framför allt el-distributionen och industrimark. Inom området är ett antal utvecklingsprojekt pågående men frågan är inte alls lika belyst som när det gäller transportsystemets integration med andra planeringsprocesser. Detta medför att ytterligare insatser behövs för att utveckla arbetssätt och metoder så att planeringen kan understödja och realisera den utveckling som är pågående där tillgången till el är en förutsättning för expansion av industrier många delar av landet.

Utvecklingsprojekten har alla bidragit till att stärka en eller flera av de fem förmågor som har identifierats som viktiga i arbetet:

1. Öka förmågan att koordinera aktörer och aktiviteter på lokal, regional och nationell nivå,
2. Stärka förmågan att integrera sektorsområden,
3. Stärka förmågan att identifiera och skapa delaktighet hos relevanta aktörer,
4. Stärka förmågan att förutse och agera innovativt på förändringar, och
5. Öka kunskapen om och förmågan att identifiera och agera utifrån platsens specifika förutsättningar.

Erfarenheterna från utvecklingsprojekten visar att två förmågor i huvudsak har stärkts. Det är öka kunskapen om platsen (5) och öka förmågan att koordinera aktörer (1). Den förmåga som behöver fortsätta utvecklas är framför allt att underlätta samarbete över (sektors)gränserna (2). Samtidigt ser vi att ytterligare insatser behöver göras i och med att omställning, hållbarhet och Agenda 2030 blir mer tongivande i det regionala utvecklingsarbetet. Utifrån det är rådet att fortsätta och förstärka arbetet med att utveckla regional planeringen och planeringsunderlag som utgår från ett regionalt perspektiv som komplement till det lokala.

#### **4.2.2 Tillväxtverkets råd är att utveckla den regionala planeringen**

Regional planering framkommer som ett allt viktigare verktyg som kan samla sociala, ekonomiska och fysiska frågor, och hantera dem utifrån varierande geografiska förutsättningar.<sup>55</sup> Kommunens planeringsarbete skapar möjligheter för befintliga företag att utvecklas och nya att etableras. Tillväxtverket har identifierat att kommunerna behöver bli bättre på att arbeta strategiskt med översiktsplanering. Tillsammans med en smidig bygglovsprocess underlättar det för omställningen av såväl befintligt näringsliv som för etablering av nya verksamheter.

---

<sup>55</sup> [Kunskap och lärdomar - Regionalt tillväxtarbete - Tillväxtverket \(tillvaxtverket.se\)](https://www.tillvaxtverket.se/kunskap-och-lardomar-regionalt-tillvaxtarbete-tillvaxtverket)

Tillväxtverket har även identifierat att antalet regioner som arbetar med insatser kopplade till regional planering har ökat de senaste åren. Regionerna redovisar en bredd av insatser inom området regional planering såsom strukturbilder, bostadsförsörjning, näringslivets behov av mark och energi, jämställdhet, klimat och tillgång till service. Även ett antal Länsstyrelser lyfter fram regional planering som ett bra verktyg. I redovisningen av uppdraget när det gäller trygg elförsörjning pekar Länsstyrelserna i fyra län på den regionala nivån som en bra utgångspunkt och arena för diskussioner och framtagandet av kunskapsunderlag för att förstå behovsbilden och åtgärder som behövs kopplat till samhällsplaneringen.<sup>56</sup> Ytterligare en rapport från Länsstyrelsen pekar på behovet av att använda befintliga uppdrag och insatser för att bättre möjliggöra för planeringen av elförsörjningen.<sup>57</sup>

Regional planering utgör ett komplement till kommunens arbete i att avväga och tillgängliggöra mark för företagsetableringar, utvecklingen av viktig infrastruktur för näringslivet, exempelvis el och väg, sjöfart och järnväg. Vi ser framför allt följande fördelar med att arbeta med strategisk planerings utifrån ett större geografi än enbart det lokala.

**Samverkansvinster.** Det finns tydliga samverkansvinster med att planera på regional nivå. Många utvecklingsfrågor tar sin utgångspunkt utifrån funktionalitet och beaktar inte den administrativa gräns som en kommun utgör. Det finns därmed fördelar att utgå från ett större geografiskt perspektiv samtidigt som kommunen utgör en viktig part för att få planeringssystem att fungera. Detta blir tydligt när planeringen och utvecklingen av förutsättningsskapande infrastruktur för företagande diskuteras. Det handlar om hur behovet av viktig infrastruktur ser ut bland företagen och var exempelvis produktionen och distributionen av el finns eller att förstå hur tillgängligheten till mark för industri är lokaliserad till större stråk exempelvis. Genom denna kunskap kan det sedan uppstå en rad samverkansvinster genom att olika aktörer får förståelse och kunskap om dessa förutsättningar och samband. Arbetet med att koordinera aktörer som finns inom flera olika nivåer i statsförvaltningen men även mellan offentliga och privata aktörer kan bättre ske genom uppdrag som exempelvis den regionalt utvecklingsansvariga aktören och länsstyrelsen har.

**Förmåga att samla och koordinera aktörer.** Den regionalt utvecklingsansvariga aktören har tillsammans med Länsstyrelsen kunskap, förmåga och uppdrag för att kunna koordinera, samla och formatera relevanta aktörer i arbetet med utvecklingen av infrastruktur bland annat. Dessa aktörer finns på regional nivå vilket medför att den nivån blir naturlig att utgå ifrån och samla aktörer kring i arbetet. Processen, nätverken och kunskapsunderlag ska sedan medverka till att utveckla den strategiska planeringen på lokal nivå.

**En nationell insats.** Vi ser fördelar med att myndigheter på nationell nivå får uppdrag att bistå med kompetens och resurser i arbetet med regional planering. Därtill finns det mervärden med att lyfta fram arbetssätt och resultat som har uppnåtts på nationell nivå för att stärka lärandet och erfarenhetsutbytet. Det är tydliga uppgifter för myndigheter på nationell nivå. Genom en nationell insats kan förmågan att planera strategiskt och sektorsövergripande stärkas på såväl regional som lokal nivå. Det är för att utveckla företagets konkurrenskraft och underlätta övergången till en mer hållbar regional utveckling.

---

<sup>56</sup> Förutsättningar för en trygg elförsörjning – slutrapport till regeringen avseende ärende I2019/01614/E (2020)

<sup>57</sup> Trygg fossilfri elförsörjning i Dalarna, Energiintelligent Dalarna (2021)





## **Bilaga 1**

Kartläggning Myndighetskontakter och administrativa kostnader vid expansion, Ramboll Management

## 1. UPPDRAG OCH METOD

Med bakgrund av Tillväxtverkets uppdrag att främja företagens villkor och förutsättningar, gav myndigheten Ramboll Management Consulting (Ramboll) i uppdrag att ta fram ett kunskapsunderlag kring de utmaningar som företagen möter i samband med investeringar som berör utbyggnad eller nybyggnation av lokaler

### 1.1 Om uppdraget

Ramboll har genomfört en fallstudieundersökning om vilka administrativa kostnader och myndighetskontakter som två fiktiva företag möts av vid expansion av sina verksamheter. Fallstudieundersökningarna utgår från två fiktiva företags myndighetskontakter vid fysisk expansion av verksamheten<sup>1</sup>. Gemensamt för båda de fiktiva företagsexemplen är frågor som angränsar till lagar som finns i Plan- och bygglag (2010:900), Miljöbalk (1998:808), Lag (1970:244) om allmänna vatten av avloppsanläggningar och lag (2003:778) om skydd mot olyckor ska innefattas i arbetet.

I korthet kan de fiktiva exemplen sammanfattas till:

1. Företaget Ny energi till ditt företags digitaliseringsresa (NEFD) med IT-konsultverksamhet ska investera i såväl kontorsyta som anläggning av utrustningsyta inklusive serverhall. Verksamheten är därför elintensiv, med ett förväntat elanvändningsbehov om 10MW, och företaget har särskilda ambitioner om att tillhandahålla klimatneutrala tjänster. Den planerade nybyggnationen av en separat byggnad i anslutning till befintlig lokal sker i ett detaljplanelagt industriområde, med planer om tre våningar motsvarande totalt 2 550 m<sup>2</sup>. Företagets byggplaner stämmer inte med det som tillåts enligt detaljplanen, varför företaget initierar en detaljplaneändring. Företaget söker därefter bygglov. Företaget ansöker även om anslutning till elnät, då elförbrukningen väntas öka.

2. Företaget Storslagen miljö för nya upplevelser (SMU) driver turistverksamhet i fjällmiljö. Företaget ska expandera med dels en ny byggnad, dels en tillbyggnad till det befintliga hotellet. Området är inte detaljplanelagt. Företaget behöver ett tillstånd för verksamhet i anslutning till Natura 2000-område, initiera ny detaljplan för området och slutligen söka bygglov. Processen försenas dels av att detaljplanen överklagas, dels av att en fornlämning upptäcks under bygget av den nya byggnaden.

Processkartläggningen i denna rapport tydliggör respektive företags myndighetskontakter som uppstår inom ramen för expansionsplanerna.

### 1.2 Vår metod

Uppdraget har bestått av två huvudsakliga delar, dels att kartlägga och åskådliggöra företagens myndighetskontakter i expansionsprocessen, dels att kvantifiera de administrativa kostnader som dessa processer medför för företagen. Processkartläggningen och beräkningarna (som genomförs med standardkostnadsmodellen) syftar till att tillsammans beskriva utmaningar och hinder i samband med att företag genomför investeringar som innebär att en ny byggnad eller industrilokal färdigställs.

Uppdraget inleddes med en konkretisering av fallen i samråd med Tillväxtverket, där vi i ett inledande skede gjorde vissa antaganden om företagens process. Denna konkretisering har fortsatt löpande under uppdraget ju mer information om möjliga scenarios som vi funnit.

Vår metod består av att med hjälp av dokumentstudier och intervjuer med berörda myndigheter, relevanta företag samt andra aktörer uppskatta tidsåtgång och genomföra en processkartläggning av myndighetskontakter.

Utifrån intervjuer och konkretisering av fallen har vi kartlagt relevant lagstiftning och i möjligaste mån utifrån uppgifter från intervjuer med företag, myndigheter, rapporter från bl.a. NNR samt uppgifter i databasen Malin gjort uppskattningar om administrativa kostnader.

### 1.3 Rapportens disposition

Rapporten inleds med ett kapitel om särskilda utmaningar som studien visat på kopplat till företags expansionsplaner. Därefter följer ett kapitel med en detaljerad beskrivning av processerna som företaget i fallstudie 1 går igenom för att förverkliga sina expansionsplaner, följt av ett kapitel med en detaljerad beskrivning av processerna som företaget i fallstudie 2 går igenom.

## 2. SÄRSKILDA UTMANINGAR FÖR FÖRETAG VID EXPANSION

Under arbetet med vår studie har vi frågat om särskilda utmaningar kopplat till företags expensionsplaner. Främst är utmaningarna kopplade till att det råder skillnader mellan kommuner i hanteringen av bygglov samt att myndigheternas olika enheter har olika perspektiv på byggfrågor. Även politikernas roll i byggfrågor kan leda till osäkerhet i processen och det råder skillnader och därför oklarheter i vilka handlingar som begärs in för ett bygglov.

### 3. HANTERINGEN AV BYGGLOV SKILJER SIG MELLAN LANDETS KOMMUNER

Kommunernas byggnämnder är de instanser som ska fullgöra kommunens uppgifter enligt PBL. Det ska därför finnas en byggnadsnämnd i varje kommun. Hanteringen av bygglov kan dock skilja sig markant mellan kommuner, inte minst i fråga om bygglovstaxor och ledtider för att erhålla bygglov.

I Näringslivets Regelnämnds (2020) genomgång av ledtider och bygglovstaxor för framgår att handläggningstiden kan variera mellan en vecka och tio veckor. Närmare nio av tio kommuner har en handläggningstid på 1–6 veckor med en genomsnittstid på fyra veckor.<sup>58</sup> Sett till utvecklingen över tid så ser man inte en trend mot minskade skillnader kommuner emellan. Sett till bygglovsavgifter råder också betydande skillnader, från drygt 4 000 – 67 000 kr med en genomsnittskostnad på ca 30 000 kr.<sup>59</sup> Spridningen på avgiftsnivåerna har växt sedan 2016, vilket alltså tyder på att vi inte rör oss mot mer harmonisering mellan kommuner.

I kommuner kan också olika nivåer av stöd erbjudas till aktörer som önskar fysisk expansion, så som företagen i våra fallstudier. I en intervju med Näringslivets Regelnämnd<sup>60</sup> framkommer att ca 80–90 procent av landets kommuner erbjuder företagslots. Möjlighet att ta hjälp från kommunens företagslots kan ha betydande inverkan på företagets upplevelse kring de administrativa bördorna i byggprocessen. Lotsen har ofta värdefull insikt kring vilka handlingar som är nödvändiga att ta fram, vilka kontakter som behöver tas och kan dessutom ge insikter i frågor som rör ledtider och kostnader. Vilka befogenheter som företagslotsen har, och vilken roll den spelar kan dock variera mycket mellan olika kommuner.

I många kommuner har företagslotsen vad som kan betecknas som *offensiva* funktioner. Detta betyder att denne arbetar utifrån att verka främjande för näringslivsutveckling. Detta är den roll som Näringslivets Regelnämnd driver att företagslotsen ska ha.<sup>61</sup> Graden av hur offensiva funktioner företagslotsen har kan dock skilja sig mycket mellan kommuner. I vissa fall kan företagslotsen utgöra en mer integrerad del i företagets planer och även utföra ärenden som kan avlasta för företagen, exempelvis genom att initiera kontakt med olika förvaltningar på kommunen.

### 4. OLIKA PERSPEKTIV INOM MYNDIGHETERNA

Det är inte ovanligt att det råder olika perspektiv i byggfrågor mellan olika kommunala instanser. Exempelvis mellan kommunernas näringslivskontor och dess exploateringskontor, som på ett mycket generaliserat plan kan sägas ha gynnandeuppdrag respektive skyddandeuppdrag. Förenklat kan sägas att exploateringskontoren och bygglovshandläggare ofta har ett starkare skyddsintresse i åtanke och i större utsträckning bär på perspektivet att förhålla sig till regelverk så som PBL. Näringslivskontoren har ofta en mer flexibel inställning till i skyddandeperspektivet och arbetar framförallt för att främja näringslivets möjligheter till utveckling. Därför finns en naturlig konfliktyta mellan näringslivskontor och exploateringskontor.<sup>62</sup> Balansen dessa emellan kan se olika ut i olika

---

<sup>58</sup> Dessa siffror bygger på kommunernas *normalfall* utifrån ett fiktivt bygglovsexempel på 300 m<sup>2</sup>.

Undersökningen besvarades av 230 kommuner vilket motsvarar ca 79 procent av landets kommuner.

<sup>59</sup> Näringslivets Regelnämnd (2020)

<sup>60</sup> Intervju med August Liljekvist, Näringslivets Regelnämnd 2021-09-07.

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Detta kopplar till skyddande- respektive gynnandeperspektivet som kan skilja mellan kommunala förvaltningar. Med skyddandeperspektivet menas de värnande intressen som kan finnas i plan- och byggprocessen och som ofta är reglerade i lag (t.ex. PBL). Det kan exempelvis handla om miljöhänsyn, men också om andra värnande aspekter inom stadsplanering. Med gynnandeperspektivet menas framförallt exploatörers och näringslivets möjligheter till utveckling, vilka kan upplevas som begränsade av exempelvis komplexa administrativa processer kopplade till regler och förordningar.

kommuner. Generellt är samordningen mellan kommunala förvaltningar i byggärenden, och i vissa fall bristen på denna, en viktig faktor som kan påverka företagens upplevelser kring komplexiteten i administrationen och ärendehantering. <sup>63</sup> Lov- och byggprocessen handlar i mångt och mycket av att hitta samsyn mellan kommunen och exploatören, varför samordningen inom kommunen blir en viktig del av hur exploatören kan uppfatta tydligheten i kommunens perspektiv.

Samma förhållande kan enligt intervjuer med företag upplevas inom länsstyrelsernas olika enheter och även mellan länsstyrelsen och kommunen. Länsstyrelsen är remissinstans vid planärenden. Trots att den kommunala översiktsplanen säger att ett område ska utvecklas på ett visst sätt så kan länsstyrelsen säga nej till utveckling av naturvårdsskäl exempelvis. För ett företag kan det få stora konsekvenser om en process och projektering drar igång efter att företaget fått planbesked, men där länsstyrelsens yttrande kan ge en helt annan bild och stoppa planerna.

#### 5. POLITIKERS ROLL I BYGGFRÅGOR

Vilken roll som folkvalda politiker har i byggfrågor kan också skilja från kommun till kommun. Vilken roll detta spelar utifrån ett företagsperspektiv är dock svårt att göra generaliserade bedömningar kring. <sup>64</sup> Det råder olika grader av delegering till tjänstepersoner i byggfrågor i olika kommuner. Politiker kan liksom näringslivskontoren ha en mer flexibel syn på skyddandaspekter i byggärenden, och större möjlighet att göra allmänna hänsyn till olika värden. Men byggprocesser med hög grad av inblandning av politiker kan också upplevas som mer osäkra och ta längre tid.

#### 6. FÖRETAG KAN UPPLEVA SVÅRIGHETER I ATT FÖRSTÅ VILKA HANDLINGAR SOM KRÄVS FÖR BYGGLOV, OCH HUR DE SKA SAMMANSTÄLLAS

Företag och exploatörer kan uppleva otydligheter kring vilka kraven är för att handling ska betraktas som komplett för beviljande av bygglov. <sup>65</sup> Det kan dels handla om vilka typer av handlingar som krävs för en komplett bygglovsansökan, dels handla om de efterfrågade handlingarnas detaljeringsgrad. Många kommuner redogör på sina hemsidor exempellistor på sina hemsidor vilka handlingar som krävs för bygglov. Det är dock svårt att veta exakt vad en handling ska innehålla. Från kommunens sida vet ofta handläggaren vad som behövs, men i kommunikationen mellan handläggare och exploatör kan missförstånd uppkomma vilket kan leda till en mer omfattande dialog mellan företag och kommun. Detta är också något som kan variera mellan kommuner, det vill säga tydligheten i kommunikationen mellan bygglovshandläggare och exploatör.

Vilken detaljgrad som behövs för att bygglovshandlingar ska anses vara kompletta kan också vara kopplat till hur detaljerat arbete som har genomförts i detaljplanprocessen, och i förlängningen planbeskrivningen. Generellt sett kan sägas att ju mer detaljerat som har utförts med detaljplan och planbeskrivning, och ju tydligare rekommendationer som lämnas i denna, desto lättare kan arbetet vara med olika typer av bygglovshandlingar. Detta gäller exempelvis rekommendationer kopplat till olika utredningar så som geoteknisk undersökning, som kan behöva genomföras som del i bygglovsansökan. Om en mer detaljerad undersökning har genomförts under detaljplaneläggningen blir den geotekniska utredningen i bygglovsprocessen oftast mer av en skrivbordsprodukt, som alltså inte kräver vidare fältstudie för att anses vara komplett.

---

<sup>63</sup> Byggherrarna "Myndigheters handlägningsprocesser som påverkar konkurrenskraft och utveckling"

<sup>64</sup> Intervju med August Liljekvist, Näringslivets Regelnämnd 2021-09-07.

<sup>65</sup> Byggherrarna (2017) "Myndigheters handlägningsprocesser som påverkar konkurrenskraft och utveckling"

## 7. FALLSTUDIE 1: ELINTENSIV VERKSAMHET

Företaget Ny energi till ditt företags digitaliseringsresa (NEFD) är ett tillväxtföretag i IT-konsultbranschen med en personalstyrka på 40 personer, som förväntas fördubbla sin omsättning från 450 miljoner kronor till 900 miljoner kronor på tre år. Ett resultat av företagets framgångar är att man behöver bygga ut sina lokaler, framför allt för att få plats med mer utrustning, bland annat servrar, vilka är beroende av el och då el som produceras klimatneutralt i och med att det är en del av företagets affärsidé. Området som företaget har sin verksamhet ligger är detaljplanelagt.<sup>66</sup>

Det planerade bygget stämmer dock inte med vad som tillåts i detaljplan, varför företaget inleder en process med detaljplaneändring. Först efter ändringen kan företaget ansöka om bygglov. Företagets verksamhet är elintensiv och företaget behöver därför dessutom ansöka om högspänningsanslutning till elnät.

Den största utmaningen för företaget är kopplat till att det är tidskrävande och kostsamt att ansluta till elnät. I samtliga av de tre exemplen på industriområden<sup>67</sup> som företagets verksamhet är lokaliserad, är elnätet på förhand inte dimensionerat för högspänningsanslutning över 5MW. Detta föranleder att ny högspänningsanslutning måste upprättas och bekostas av företaget. Denna typ av utmaning är knuten till de specifika förutsättningar med elnätsanslutningar som gäller för olika industriområden. På vissa platser i Sverige finns industriområden som på förhand är dimensionerade för högspänningsanslutningar.<sup>68</sup>

Våra beräkningar baseras på en lönekostnad om 348 kr per timme för de som arbetar med företagets expansionsplaner.<sup>69</sup>

### 7.1 Förutsättningar och expansionsplaner

Företaget NEFD vill bygga ut elintensiv verksamhet i detaljplanelagt område. I samband med expansionsplanerna förväntas personalstyrkan växa till 70 anställda. Företaget är lokaliserat i anslutning till en större stad som finns inom en lokal arbetsmarknadsregion med runt 100 000 människor.

Genom expansionen kommer ca 30 nya arbetstillfällen att skapas. Verksamheten kan beskrivas som elintensiv, med ett ungefärligt elanvändningsbehov om 10MW<sup>70</sup>. Expansionsplanerna omfattar tillbyggnad av ca. 300m<sup>2</sup> kontorsyta och 2250m<sup>2</sup> utrustningsyta inklusive serverhall. Det kommer även att anläggas fler parkeringsplatser: ca. 10 platser för bil och 5 platser för cykel.<sup>71</sup> Byggnaderna är dock för byggnader som är högre än detaljplan tillåter, vilket föranleder att för att företaget ska kunna få bygglov måste detaljplanen ändras. Att detaljplaneändring krävs kan även handla om andra stridigheter, så som byggnadsareans andel av fastighetsarea. I korthet bedöms byggrättens nuvarande utformning som otillräcklig för att möjliggöra företagets utbyggnadsplaner.

---

<sup>66</sup> Exempelområden för företagets verksamhet är Massaveden 4 M FL Östersunds kommun, Örsholmens industriområde med fastigheterna Örsholmen 1:3 och 1:6 Karlstads kommun och Norra Ryds verksamhetsområde Plan 2011.7, Skövde kommun.

<sup>67</sup> Se fotnot 9.

<sup>68</sup> Se diskussion i kapitel 3.5.

<sup>69</sup> Se beräkningsmetod i appendix, "Uppskattning av lönekostnader".

<sup>70</sup> Denna siffra för elanvändningsbehov baseras på storleken på utrustningsytan för serverhallen om ca. 2 000 m<sup>2</sup>. Diskussioner om hur mycket el som kan krävas har framkommit under samtal med företaget Hydro 66 i Boden, men också genom samtal med näringslivskontoret på Östersunds kommun och med Ellevio. Att göra uppskattningen utifrån serverhallsstorlek är svår, men utifrån samtal tycks en rimlig uppskattning vara över 5MW men under 15MW.

<sup>71</sup> Behovet av parkeringsplatser för bil och cykel beror bland annat på typ av verksamhet och omfattning av verksamhet. Dessa siffror bygger på uppskattningar med utgång i Kalmar kommun (2016) *Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun*. I denna ska antalet parkeringsplatser för bil vara ca 22–26 per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea kontorslokal, och för cykel 8 per 1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea kontorslokal.

## 7.2 Huvudsakliga processer och totala administrativa kostnader

Företaget NEFD:s huvudsakliga processer för att kunna förverkliga sina expansionsplaner är följande:

- **Detaljplaneändring.** Företaget ansöker om planbesked och initierar därmed processen för ny detaljplanläggning av området.
- Företaget måste **ansöka om utökat abonnemang** (ansökan om högspänningsanslutning till elnät) hos lokala elnätsägaren. Kontakt initieras i ett tidigt skede, före bygglovsprocessen.
- Företaget ansöker om **bygglov**

Tabellen nedan visar myndighetskontakter/övriga kontakter samt den totala administrativa kostnaden för huvudprocesserna.

• Tabell 11: Huvudsakliga processer och totala administrativa kostnader fallstudie 1

• Process	• Myndighetskontakt/ • Övriga kontakter	• Total administrativ kostnad
Detaljplaneändring	Kommunen	348 000 kr
Ansökan om elnätsanslutning för högspänningskund	Elnätsbolaget	Inga administrativa kostnader då kontakten sker med elnätsbolag, och administrativa processen inte kan kopplas till något särskilt lagkrav. <sup>72</sup>
Bygglövsprocess	Kommunen	733 000 kr

## 8. AKTUELLA LAGRUM OCH MYNDIGHETSKONTAKTER

Övergripande regleras processerna i miljöbalk (1998:808) och PBL (2010:900). Anslutningen till elnät regleras inte i lag utan företaget har kontakt med elnätsbolag. Företaget har kontakt framförallt med bygglovshandläggare samt planarkitekter på kommunen.

### 8.1 Detaljplaneändring: standardförfarande

NEFD:s utbyggnadsplaner följer inte den nuvarande detaljplanen. Därför vill NEFD att kommunen gör en ändring i den nuvarande detaljplanen och inleder en process för detaljplaneändring. Huvudsyftet med processen för detaljplaneändring, som huvudsakligen regleras i PBL (2010:900) 5 kap., är att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra.

Enligt Östersunds kommun tar det ungefär 9–12 månader att ta fram en ny detaljplan. Detta skiljer sig dock mellan kommuner och tidsåtgången beror i stor utsträckning på arbetets omfattning (för kommunen), politisk prioritering och kommunens resurser.<sup>73</sup> I en undersökning gjord av SKR uppgav sju av tio kommuner 2018–2019 en mediantid för handläggning av detaljplaner på mindre än två år (från planuppdrag till antagande). Samma undersökning visade att mer än hälften av landsbygdskommunerna har en handläggningstid på mindre än ett år.<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> Enligt definitionen av administrativa kostnader ska all administration som kopplas till lagkrav inkluderas. Elnätsbolagens verksamhet regleras bland annat i Ellag (1997:857) men utbytet mellan elnätsbolag och företag är enligt vår uppfattning inte något som regleras i lag, annat än att elnätsbolaget exempelvis har anslutningsplikt. I detta fall är den administrativa processen mellan elnätsbolag och företag istället lik den som exempelvis sker mellan exploatör och företag vid byggnation, vilket innefattar påskrivning av projekteringsavtal och dylikt.

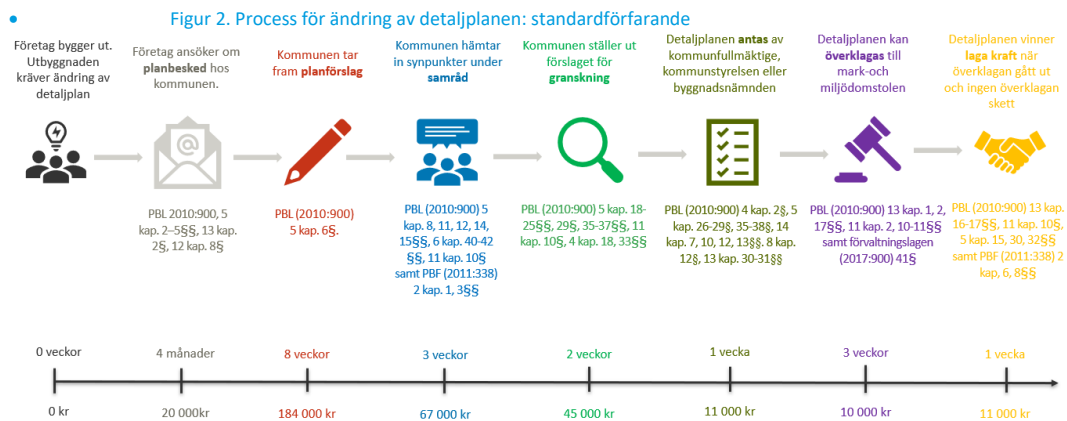
<sup>73</sup> <https://www.ostersund.se/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplaner-och-detaljplaner/planprocessen.html>

<sup>74</sup> <https://rapporter.skr.se/oppna-jamforelser---detaljplaneområdet-2020.html>



Vi uppskattar att den totala kostnaden för en detaljplaneändring kostar företaget 348 000 kr<sup>75</sup> och att den sammanlagda tidsåtgången är omkring 8–9 månader.<sup>76</sup> Under processen för detaljplaneändring har NEFD endast kontakt med kommunen – i samband med ansökan om planbesked. Efter antagande om planbesked sker allt arbete hos kommunen och andra myndigheter (såsom länsstyrelsen och lantmäteriet). Detta arbete bekostas sedan av företaget. Vi har inte identifierat några särskilda utmaningar eller hinder för NEFD kopplat till detaljplaneprocessen.

Nedan beskriver vi varje processteg för en detaljplaneändring i detalj. I Figur 1 illustrerar vi de olika stegen i detaljplaneprocessen, vilket lagrum de regleras i, samt en uppskattning av tidsåtgång (faktiskt tid) samt kostnad för respektive steg. I våra beräkningar använder vi oss av kostnads- och tidsuppskattningar från Boverket, samt Östersunds kommun, då fallstudie 1 kan liknas vid industriområdet Massaveden, i Östersunds kommun.



Steg	Myndighetskontakt/övriga kontakter	Lagrum	Uppskattad kostnad	Uppskattad faktisk tid
Ansökan om planbesked	Kommun	PBL 2010:900, kap 5. 2–5§§, kap 13. 2§, kap 12, 8§	20 000	16 veckor
Planhandlingar	Kommun	PBL (2010:900) 4 kap. 30-31 §§ och 5 kap. 8 §	184 000	8 veckor
Samråd	Kommun	PBL (2010:900) 5 kap. 8, 11, 12, 14, 15§§, 6 kap. 40-42 §§, 11 kap. 10§ samt Plan- och byggförordningen (2011:338) 2 kap. 1, 3 §§	67 000	3 veckor
Granskning	Lantmäteriet, länsstyrelsen och andra privata och offentliga aktörer som berörs av förslaget	PBL (2010:900) 5 kap. 18-25 §§, 29 §, 35-37 §§, 11 kap. 10§, 4 kap. 18 §, 33 §.	45 000	3 veckor

<sup>75</sup> I samtliga kostnadsberäkningar för detaljplaneprocessen har vi använt oss av uppskattningar från Östersunds kommun, då fallstudie 1 liknar ett fastighetsområde i Östersunds kommun. Men viktigt att komma ihåg är att kostnaden för planbesked samt planprocessen skiljer sig väsentligt mellan kommuner. Exempelvis, i Uppsala kommun hade planprocessen kostat 571 200 kr.

[https://www.uppsala.se/contentassets/31953f1058be42a0b366b54c888b228a/detaljplan\\_taxa\\_2021.pdf](https://www.uppsala.se/contentassets/31953f1058be42a0b366b54c888b228a/detaljplan_taxa_2021.pdf)

<sup>76</sup> Se Tabell 3 i appendix 1 för en utförlig beskrivning av våra antaganden. Sammanlagt summerar handläggningstiden till 34 veckor. Men tabellen fångar inte upp tiden mellan de olika stegen. Det är därför rimligt att anta att 34 veckor handlar om ett minimiscenario.

Antagande	Kommunfullmäktige, kommunstyrelse eller byggnadsnämnden	PBL (2010:900) 4 kap. 2§, 5 kap. 26-29 §§, 35-38 §§, 14 kap. 7, 10, 12, 13 §§. 8 kap. 12§, 13 kap. 30-31 §§.	11 000	1 vecka
Överklagan	Mark- och miljödomstolen	PBL (2010:900) kap 13. 1, 2, 17§§, kap 11, 2, 10-11 §§ samt förvaltningslagen (2017:900) 41§.	10 000	3 veckor
Laga kraft	Kommunen	PBL (2010:900) kap 13. 16-17 §§, kap 11. 10 §, kap 5. 15, 30, 32 §§ samt plan- och byggförordningen (2011:338) 2 kap, 6, 8 §§.	11 000	½ vecka
Totalt			348 000	34 veckor (8 månader)

Tabell 1 sammanfattar stegen i tabellform.

- [Tabell 12 Sammanfattning: detaljplaneprocessens steg under ett standardförfarande](#)

## 9. STEG 1: FÖRETAG ANSÖKER OM PLANBESKED HOS KOMMUNEN

Företaget inleder detaljplaneändringen med att ansöka om ett planbesked hos kommunen. Processen regleras i PBL 2010:900, 5 kap. 2–5 §§, 13 kap. 2 §, 12 kap. 8 §. Företaget måste bifoga en karta som visar vilket område som berörs, samt en beskrivning av den ungefärliga omfattningen (exempelvis husens högsta våningsantal, uppskattat antal byggnader eller utformningen i stort, om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda).

Planbeskedet är ett besked där kommunen, skriftligt och med motivering, redovisar om de avser att påbörja ett planarbete eller inte. Enligt PBL 5 kap. 4 § måste kommunen lämna planbesked senast fyra månader efter ansökan. Beslutet går inte att överklaga. Ett positivt planbesked innebär att planprocessen kan starta.<sup>77</sup> Planbeskedet sammanställs i ett start-PM, med förutsättningarna för förslaget.

Kommuner har rätt att ta ut en avgift för planbeskedet. Hur mycket ett planbesked kostar beror på hur komplext ärendet är. Exempelvis, enligt Östersunds kommun, har ett avvisat planbesked en fast kostnad på 5 236 kronor. Ett positivt planbesked kan kosta 10 040 kronor - 30 120 kronor.<sup>78</sup> Desto högre komplexitet i ärendet, desto högre kostnad. Enligt Skövde kommun kostar ett planbesked 17 800 kr, oavsett positivt eller negativt besked.<sup>79</sup>

NEFD får ett positivt planbesked och vi bedömer att kostnaden hamnar omkring 20 000 kronor<sup>80</sup>, då komplexiteten i ärendet bedöms vara liten. NEFDs nybyggnation kommer befinna sig i anslutning till befintlig lokal, inom ett område som redan är detaljplanerat, utan känslig natur och utan stort allmänintresse.<sup>81</sup> I detta steg har företaget endast kontakt med kommunen.<sup>82</sup>

<sup>77</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/hur-en-detaljplan-tas-fram/>

<sup>78</sup> <https://www.ostersund.se/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplaner-och-detaljplaner/detaljplanering/ansok-om-ny-eller-andringar-i-detaljplan.html>

<sup>79</sup> Vi har inte hittat en genomsnittlig kostnad för Sveriges kommuner.

<sup>80</sup> Vi har använt oss av Östersund kommuns medianvärde

<sup>81</sup> Vi antar att verksamheten inte ger upphov till betydande omgivningspåverkan, dels till följd av lokalisering i befintligt industriområde, dels på grund av verksamhetens karaktär.

<sup>82</sup> Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 3 § kan "den som begär ett planbesked kan också begära att få hämta in ett yttrande från länsstyrelsen om vilket underlag som sannolikt kan behövas för att bedöma hur det senare framtagna planförslaget förhåller sig till ingripandegrunderna". Ett företag kan tänkas vilja göra detta för att hinna förbereda sig i tid. Detta då många detaljplaneärenden kräver omfattande kompletteringar av planeringsunderlaget till följd av synpunkter som kommer in först under samrådet, vilket medför att det kan ta lång tid efter samrådsskedet innan planförslaget kan bli föremål för granskning. Om den som begär ett planbesked kan begära ett yttrande kring vilka undersökningar/dokument som kan komma att krävas kan handläggningstiden alltså förkortas (se <https://www.regeringen.se/49154c/contentassets/3c705ad9c7264b0698f59e13b0cbfd2d/privat-initiativratt--planintressentens-medverkan-vid-detaljplanelagning-sou-20199>)

Det uppkommer även en kostnad för företaget i samband med framtagandet av dess egna ritningar. Eftersom dessa ritningar sedan används som en del av bygglovsprocessen redogör vi för dessa kostnader i kapitel 2.5.

#### 10. STEG 2: KOMMUNEN TAR FRAM PLANFÖRSLAG

Kommunen kan ta fram en ny detaljplan på flera olika sätt. Standardförfarandet och det utökade förfarandet är de vanligaste.<sup>83</sup> På grund av den låga graden av komplexitet i NEFDs ärende antar vi att kommunen följer standardförfarandet enligt PBL (2010:900) 5 kap. 7 §.

Under arbetet med att ändra detaljplanen ska det finnas en eller flera kartor över området samt en fastighetsförteckning. I fastighetsförteckningen ska det bland annat finnas information om vilka fastigheter som berörs av planen. Kommunen utreder frågor om trafik, VA och annat samt om hur området bör användas. Det kan antingen vara kommunen eller exploatören som upphandlar konsulter för att ta fram utredningar till planbeskrivningen, som exempelvis berör geoteknisk utredning, dagvattenutredning och trafikutredning.<sup>84</sup> Oavsett om dessa upphandlas av företaget eller av kommunen så är det troligt företaget som står för omkostnaderna, särskilt om framtagande av ny eller förändrad detaljplan har initierats på företagets initiativ. Kostnaderna för att ta fram planhandlingar och olika utredningar till planförslaget, som typiskt sett utmynnar i sammanställda PM och i rekommendationer i planbeskrivningen,<sup>85</sup> är starkt kopplade till omfattningen av detaljplanearbetet. Då detaljplanearbetet för fallstudie 1 innebär en ändring av existerande plan, gör vi bedömningen att omkostnaderna för att ta fram utredningar är relativt låga. I dessa fall blir utredningarna i större utsträckning skrivbordsprodukter<sup>86</sup> som inte förutsätter att tid spenderas i fält.

Vid framtagande av ny detaljplan för ett område som omfattar ca en hektar, kan kostnaderna för dagvattenutredning vara på ca 100 000 – 150 000 kr. Ju mer komplext området är i sin karaktär desto dyrare. För dagvattenutredning för detaljplanarbete i fjällmiljö kan kostnaderna exempelvis bli 200 000 kr då större hänsyn behöver tas till snösmältning, snöupplagshantering och närhet till vattendrag. För ett industriområde är utredningen mindre komplex, och handlar typiskt sett som att säkerställa sekundära avrinningsytor då områdena oftast är platta.<sup>87</sup>

Liknande resonemang kan föras om geoteknisk utredning. Med geotekniska frågor menas exempelvis ras, skred, erosion, slamströmmar, bergras och blocknedfall. I samband med planläggning måste kommunen beakta bland annat jord-, berg- och vattenförhållanden och risken för olyckor och erosion.<sup>88</sup> I detaljplaneprocessen finns alltså en rad frågor som berör geotekniska förhållanden som behöver besvaras.<sup>89</sup> Vid detaljplaneläggning är den geotekniska undersökningsprocessen typiskt sett relativt noggrann. Resultatet av undersökningen utmynnar då i ett PM samt rekommendationer i planbeskrivningen, som man under bygg- och bygglovsprocessen behöver förhålla sig till. För större områden i komplexa miljöer, så som området Åre Björnen, kan geoteknisk undersökning föra med sig kostnader om en halv miljon kronor. Detta inkluderar att göra undersökningar i fält för att undersöka stabilitet, bärighet och grundvattenförhållanden.

---

<sup>83</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/hur-en-detaljplan-tas-fram/>

<sup>84</sup> I en detaljplaneprocess i Åre Björnen upphandla exempelvis exploatören själv geotekniker för att påskynda arbetet med att ta fram ny detaljplan.

<sup>85</sup> I planförslagen

<sup>86</sup> Intervjuer med Johanna Ardland Bojvall (dagvattenexpert Ramboll) Göran Klippenberger (geotekniker Ramboll) och Anna Le Moine (trafikexpert Ramboll).

<sup>87</sup> Kostnadsuppskattningarna kommer från Johanna Ardland Bojvall, dagvattenexpert Ramboll.

<sup>88</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/halsa-sakerhet-och-risker/risker-riktvarden-och-underlag/geotekniska-sakerhetsfragor/>

<sup>89</sup> Intervju Göran Klippenberger, Ramboll Geoteknik

Vid ändring av liggande detaljplan är det geotekniska utredningsarbetet typiskt sett mindre omfattande, och resulterar ofta i en uppdatering av det arbete som tidigare utförts som del av framtagande av liggande detaljplan. Särskilt i fall då anledningen till ändring är mindre stridigheter mot bestämmelser för befintliga byggrätten. Kostnaden för geoteknisk undersökning kan i dessa fall bli omkring 50 000 kr.<sup>90</sup> Detta alltså till skillnad från en halv miljon kronor som kan vara kostnaden för utredning från grunden och i komplex miljö.

I planprocessen berörs även frågor om trafik- och infrastruktur där Trafikverket kopplas in som remissinstans. Trafikverket vill gärna samverka med kommunen på ett så tidigt stadie som möjligt för att få till en bra dialog. Trafikverket ska lämna skriftliga synpunkter på kommunens plan vid samråd och granskning. Synpunkterna från Trafikverket till länsstyrelsen kan gälla riksintressen, mellankommunala intressen eller hälsa och säkerhet. Frågor som ska kommunen ska utreda kopplat till trafik är transportefterfrågan, trafikarbete, trafiksäkerhet o.s.v. Trafikutredningar kan även ske som del av den miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som görs.<sup>91</sup>

Ofta kopplas Trafikverket in för att via en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) utreda om det till exempel finns behov för fler parkeringsmöjligheter eller vägförbättrande åtgärder i samband med en etablering.<sup>92</sup> ÅVS görs ofta tillsammans med den berörda kommunen och om behov framkommer kan Trafikverket vara behjälpliga genom att de budgeterar för åtgärder som sedan kan gå vidare till en projektbeställning. Trafikfrågan kan ha inverkan på huruvida ett ärende bedöms lämpligt att hantera i en bygglovsprövning eller om det bör hanteras genom en detaljplaneprocess. Det kan vara en orsak till att en detaljplaneändring krävs eller till att kommunen beslutar att detaljplanera ett område istället för att besluta om ett bygglov utanför detaljplanerat område. När kommunen hanterar ärenden utanför detaljplan använder de sin översiktsplan som riktlinjer för hur de ser på utvecklingen för olika byar/områden i kommunen. I översiktsplanen finns även planeringsstrategier som först och främst är ett instrument för planavdelningen men också är ett bra stöd vid bygglov och förhandsbesked. Frågan kan vägas in i helheten och påverka utfallet. Det kan finnas en högre toleransnivå utifrån den riktning politiken stakat ut för kommunens utveckling. Om det exempelvis rör sig om en kommun med stor inflyttning kan man ha förändringar om att vägförbättringar kommer behöva göras eller att bostadsområden kommer bli mer trafikerade till följd av olika expansioner i kommunen.<sup>93</sup>

Sett till trafikutredning kan omfattningen av utredningsarbetet också kraftigt variera. För fallstudie 1 bedömer vi att det endast behövs en mindre uppdatering av tidigare utförd trafikutredning för liggande plan. Detta för att trafikökningen som följer av 30 fler anställda i stort sett är negligerbart då industriområdet redan är dimensionerat för att husera näringsverksamheter. Det är därför inte sannolikt att det kommer att göras en uppdaterad trafikutredning. Om trafikutredning utförs så uppskattas kostnaderna för detta till ca 80 000 för enklare fall och 500 000 kr i mer omfattande fall, som exempelvis berör ny och omfattande detaljplanläggning av tidigare icke detaljplanerat område och med en betydande tillströmning av människor till området.<sup>94</sup> Sammantaget uppskattar vi att planframställningen tar 8 veckor<sup>95</sup> och kostar företaget 184 000 kronor.<sup>96</sup> Enligt 12 kap. 8 § i PBL (2010:900) får kommunen ta ut planavgifter för hela detaljplaneprocessen.

---

<sup>90</sup> Kostnadsuppskattningarna kommer från Göran Klippenberger, geotekniker Ramboll.

<sup>91</sup> <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/samhallsplanering/samspel-mellan-trafik-och-bebyggelse/Samverkan-i-samhallsplaneringen/>

<sup>92</sup> <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/Planerings--och-analysmetoder/Atgardsval/>

<sup>93</sup> Intervju med bygglovshandläggare, Åre kommun.

<sup>94</sup> Kostnadsuppskattningarna kommer från Anna Le Moine, trafikexpert Ramboll.

<sup>95</sup> Enligt Östersunds kommun tar ett "Normalt planärende med normal planproblematik, ej allt för stort område eller stor sakägarkrets, strider inte mot översiktsplan eller andra övergripande ställningstaganden" ca 100-200 timmar i effektiv tid. Se: <https://www.ostersund.se/download/18.3aa6c5851758f7b0c1e4b20a/1611215735644/Avgifter%20f%C3%B6r%20uppr%C3%A4ttande%20av%20detaljplaner%20och%20omr%C3%A5desbest%C3%A4mmelser.pdf> (hämtad 23 september 2021)

<sup>96</sup> Se Tabell 3 i appendix 1 för en utförlig beskrivning av våra antaganden

#### 11. STEG 3: KOMMUNEN HÄMTAR IN SYNUNKTER UNDER SAMRÅD

Samrådet regleras i PBL (2010:900) 5 kap. 8, 11, 12, 14, 15 §§, 6 kap. 40–42 §§, 11 kap. 10 § samt Plan-och byggförordningen (2011:338) 2 kap. 1, 3 §§. Samrådet innebär att förslaget till detaljplan ställs ut i ett antal offentliga lokaler och läggs ut på kommunens hemsida. Förslaget skickas också ut till alla sakägare, kommunens nämnder och styrelser, länsstyrelsen, andra statliga myndigheter, intresseorganisationer med flera. Kommunen ska alltid samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, och de kommuner som berörs.<sup>97</sup>

När samrådstiden är slut sammanfattar kommunen alla synpunkter som kommit fram och sammanställer dessa i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen finns också kommentarer om hur kommunen ställer sig till de inkomna synpunkterna.

I standardförfarandet regleras inte hur lång samrådstiden ska vara men pågår normalt i 3–4 veckor, enligt Östersunds kommun.<sup>98</sup> Vid en samrådstid på 3 veckor uppskattar vi att detta steg kostar företaget 67 000 kronor, då företaget bekostar kommunens tid.

Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten har särskilda roller under samrådet. Länsstyrelsen har dels ett uppdrag att samordna olika och ibland motstridande statliga intressen, dels har länsstyrelsen en generell skyldighet att ge råd till kommunerna. Lantmäterimyndigheten ska verka för att frågor som rör det framtida genomförandet av detaljplanen hanteras på ett sätt som är förenligt med lagstiftningen. Under samrådet har lantmäterimyndigheten även en rådgivande roll när det gäller exploateringsavtal.<sup>99</sup>

#### 12. STEG 4: KOMMUNEN STÄLLER UT FÖRSLAGET FÖR GRANSKNING

Efter ett samråd och efter att kommunen bearbetat förslaget ska planförslaget vara tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Syftet är att visa det bearbetade planförslaget samt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Granskningen regleras i PBL (2010:900) 5 kap. 18-25 §§, 29 §, 35-37 §§, 11 kap. 10 §, 4 kap. 18 § och 33 §. Under granskningen ska planförslaget, planbeskrivning och eventuell samrådsredogörelse finnas tillgänglig. Även grundkarta, en fastighetsförteckning samt eventuellt planprogram ska finnas tillgängliga.<sup>100</sup>

Under granskningen ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget om länsstyrelsen bedömer att:

- riksintressen enligt miljöbalken inte tillgodoses
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs
- strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- mellankommunala intressen inte samordnats på ett lämpligt sätt, eller
- att bebyggelse och byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.<sup>101</sup>

Lantmäterimyndigheten ska även lämna ett skriftligt yttrande till kommunen angående:

- frågor om huvudmannaskap inte är rätt hanterade
- bestämmelser om fastighetsindelning i detaljplan inte tillämpats korrekt
- planbeskrivningen inte redovisar hur planen är avsedd att genomföras, eller tar upp konsekvenserna av plangenomförandet på ett tillräckligt tydligt sätt.<sup>102</sup>

---

<sup>97</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/>

<sup>98</sup> <https://www.ostersund.se/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplaner-och-detaljplaner/planprocessen.html#samrad>

<sup>99</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/utokat-forfarande/samrad/samradskretsen/>

<sup>100</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/granskning/>

<sup>101</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/granskning/>

<sup>102</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/granskning/>

När granskningen är klar ska kommunen sammanställa de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Om kommunen ändrar sitt förslag väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningstiden behöver anpassas efter förutsättningarna i det enskilda ärendet, men ska pågå under minst två veckor vid ett standardförfarande.<sup>103</sup> För NEFD antar vi att granskningen tar tre veckor (då utbyggnationen är något större, men fortfarande med en låg grad av komplexitet) och att inga större ändringar görs i planförslaget. Vi uppskattar kostnaden för detta steg till 45 000 kr (då företaget bekostar kommunens tid).

### 13. STEG 5: ANTAGANDE AV DETALJPLANEÄNDRING

Beslutet att anta en detaljplan ska som huvudregel fattas av kommunfullmäktige, men vid standardförfarande kan fullmäktige delegera beslutet till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Inför ett beslut om antagande av en detaljplan ska kommunen ta ställning till om planprocessen visat att mark- eller vattenområdet är lämpligt för den bebyggelse och de byggnadsverk som planen avser.<sup>104</sup> Kommunen ska också bedöma om förslaget till detaljplan kan medföra att en fastighetsägare drabbas av vissa former av skada.

Antagande av en detaljplan regleras i PBL (2010:900) 4 kap. 2 §, 5 kap. 26–29 §§, 35–38 §§, 14 kap. 7, 10, 12, 13 §§. 8 kap. 12 §, 13 kap. 30–31 §§. PBL, reglerar inte hur länge kommunen kan avvakta med ett antagande efter granskningen, däremot bör bland annat grundkartan och fastighetsförteckningen vara aktuella vid beslutet att anta detaljplanen. Kommunen får bedöma från fall till fall om beslutsunderlaget kan anses vara aktuellt när beslut om planens antagande ska tas.<sup>105</sup>

I detta fall bedömer vi att antagandet tar en vecka för kommunen, med en uppskattad kostnad för företaget på 11 000 kr för detta steg. Vi har antagit denna korta tid då NEFD:s utbyggnation inte kommer att beröra andra fastighetsägare och vi antar att planprocessen har visat att mark-och vattenområdet är lämpligt för utbyggnationen.

### 14. STEG 6: DETALJPLANEN KAN ÖVERKLAGAS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Efter att kommunen har fattat beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser kan beslutet överprövas på två olika sätt. Det ena sättet är att någon berörd överklagar beslutet och det andra är att länsstyrelsen ingriper mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna inom ramen för sin tillsyn. Rätten till att överklaga ett beslut regleras i PBL (2010:900) kap 13. 1, 2, 17 §§, kap 11, 2, 10-11 §§ samt förvaltningslagen (2017:900) 41 §. I NEFDs fall sker inget överklagande. Vi antar dock att en liten administrativ kostnad tillkommer under överklagande perioden. Vi har antagit att en person jobbat en dag med att handlägga ärendet, vilket leder till en kostnad på 10 000 kr för företaget.

### 15. STEG 7: PLANEN VINNER LAGA KRAFT

Kommunens beslut att anta detaljplanen vinner laga kraft<sup>106</sup> tidigast tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det förutsätter att ingen har överklagat beslutet under den tiden eller att länsstyrelsen inte har beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder.<sup>107</sup> Detta regleras i PBL (2010:900) kap 13. 16-17 §§, kap 11. 10 §, kap 5. 15, 30, 32 §§ samt plan- och byggförordningen (2011:338) 2 kap, 6, 8 §§.

---

<sup>103</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/granskning/>

<sup>104</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/granskning/>

<sup>105</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/antagande/>

<sup>106</sup> Laga kraft är en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut av en domstol eller en myndighet inte längre kan överklagas

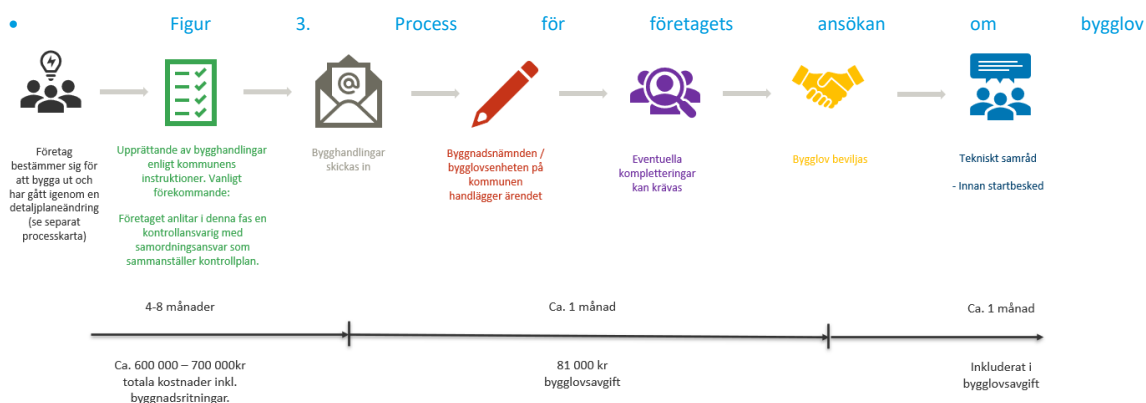
<sup>107</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/laga-kraft/>

Kommunen har vissa skyldigheter i samband med att en antagen detaljplan vinner laga kraft, kommunen ska: anteckna datumet då planen fick laga kraft på planhandlingarna inom två veckor skicka planen och tillhörande dokument till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, samt genom en kungörelse eller ett skriftligt meddelande meddela de fastighetsägare som har rätt till ersättning. Utöver att meddela ovanstående om att detaljplanen fått laga kraft kan kommunen även sända planen till andra som kan anses vara berörda.

Vi har antagit att handläggningen av detta tar en halv vecka, vilket resulterar i en uppskattad kostnad på 11 000 kronor för företaget.<sup>108</sup>

## 15.1 Bygglovsprocessen

När detaljplaneändringen har vunnit laga kraft kan NEFD ansöka om bygglov för sina byggplaner. Bygglovet regleras främst i PBL (2010:900). Bygglov söks hos byggnadsnämnden i en kommun och det är främst kommunens bygglovshandläggare som företaget har kontakt med under processen. Bygglov krävs i regel för att bygga nytt, bygga till eller göra vissa ändringar i en bostads eller lokal. Det finns ett antal regleringar som på ett samlat utgått bestämmelser kring vad som gäller för att erhålla bygglov. Dessa är plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen, EU-regleringar så som Byggproduktförordningen och Boverkets författningssamling.<sup>109</sup>



Tabell 3 sammanfattar företagets arbete med att ta fram bygglovshandlingar.

Tabell 13. Företagens administrativa åtaganden i bygglovsprocessen

Steg	Lagrum	Uppskattad kostnad
Anlita kontrollansvarig samt framtagande av kontrollplan	PBL (2010:900) 10 kap 9–10 §§, PBL (2010:900) 10 kap. 6–8 §§	61 000 kr
Tekniskt samråd	PBL (2010:900) 10 kap 14 §§	1 000 kr

<sup>108</sup> Enligt Östersunds kommun tar planhandläggningen 60-175 timmar (från positivt planbesked till att planen vinner lagakraft). Vi använder oss av medianvärdet (118 timmar) och fördelar ut totala kostnaden (118\* Östersund kommuns timpris på 1225 kr/h) baserat på den uppskattade faktiska tiden för respektive steg (förutom för överklagande-steget, där vi använder en uppskattning kring den effektiva tiden). I detta steg antar vi att den faktiska tiden är kort jämfört med övriga steg då det inte är något nytt material som behöver tas fram.

<sup>109</sup> Näringslivets Regelnämnd (2020) Bygglov: Handläggningstider, avgifter och digitalisering

Framtagande av kartor, till exempel nybyggnadskarta		419 000 kr
Framtagande av ritningar, till exempel fasadritning, byggnadsritning		
Geoteknisk undersökning	PBL (2010:900) 8 kap. 4§	70 000 kr
Dagvattenutredning	PBL (2010:900) 2 kap. 2 §, MB (1998:808) 9 kap. 2, 7 §§	70 000 kr
Bullerutredning	PBL (2010:900) 2 kap. 5 §	30 000 kr
Bygglövsavgift		81 000 kr
Skicka in handlingar <sup>110</sup>		840 kr
<b>Total kostnad</b>		<b>Ca 733 000 kr<sup>111</sup></b>

Som framgår av Tabell 3 inkluderar vi framtagande av kartor och ritningar i kostnadsbedömningen. En stor del av dessa underlag är dock handlingar som även fyller en viktig funktion i byggprocessen, och som därför har ett värde för företaget utöver administrativ handling. I samtal med Östersunds kommun, Åre kommun samt Näringslivets Regelnämnd framkommer dock att det är mycket svårt att urskilja hur stor andel av denna kostnadspost (419 000 kr i detta fall) som kan betraktas som administration. Visserligen behöver ritningar tas fram i syfte att fysiskt uppföra en byggnad, men kommunens krav på handlingarnas utformning kan innebära betydande merkostnader än vad som annars skulle varit fallet om företaget inte hade behövt förhålla sig till föreskrifter och lagar.

#### 16. STEG 1: FÖRETAGET KONTAKTAR KOMMUNEN

Det första steget för att ansöka om bygglov är att kontakta aktuell kommun, som enligt PBL 9 kap 2 § ansvarar för bygglov vid exempelvis nybyggnad och tillbyggnad. När detaljplanen vunnit laga kraft kontaktar NEFD bygglovhandläggaren i den aktuella kommunen. Det kan även finnas en företagslots hos kommunen som företaget först vänder sig till och som hjälper till med kontakten med bygglovshandläggaren.

#### 17. STEG 2: FÖRETAGET TAR FRAM NÖDVÄNDIGA HANDLINGAR OCH SKICKAR IN BYGGLOVSANSÖKAN

Kommunen tillhandahåller uppgifter om vilka handlingar som krävs av NEFD när bygglov söks. Det kan variera från kommun till kommun vilka uppgifter och handlingar de kräver i en bygglovsansökan. Bygglovsansökan ska vara skriftlig och kan i vissa kommuner göras digitalt via e-tjänster. För att snabba på beslut är det viktigt att handlingarna är korrekta och tydliga.<sup>112</sup>

Utöver de handlingar som kommunen anger ska bygglovsansökan även innehålla ett förslag på en kontrollansvarig (KA). Detta regleras i PBL 2010:900 10 kap 9–10 §§. KA är enligt EU:s tjänstedirektiv en certifierad person med självständig ställning. Kontrollansvarig ska medverka till att projektet uppfyller kraven i bygglagstiftningen och tar fram förslag till kontrollplan samt säkerställer att den följs. KA deltar vid tekniskt samråd, kontroller och besiktningar

<sup>110</sup> Tidsuppgifter hämtade från databasen Malin.

<sup>111</sup> Beräkningarna bygger dels på uppgifter från fackpersoner på Ramboll kostnadsuppskattningar för utredningar inom ramen för bygglovsansökan. Dessa är Anna Le Moine, Göran Klippenberger, Johanna Ardlund Bojvall samt Markus Brolin. Vi har även tittat på kostnadsuppskattningar från Kontrollbolaget för att undersöka hur stor kostnadsandel som olika delar av bygglovsprocessen har i förhållande till hela processen. Slutligen har vi utgått från kostnadsuppskattningar från ett verkligt företagsexempel, Resinit AB i Västervik, som för sin byggnation om 2 000 kvadratmeter sammantaget betalade 600 700 000 kr för att ta fram alla bygglovshandlingar. För beräkning av bygglovsavgift se kapitel 2.4, steg 2.

<sup>112</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/guide-for-bygglov-och-byggprocessen/>



samt skriver det utlåtande som byggnadsnämnden baserar sitt slutbesked på. NEFD hittar en KA i boverkets register och inväntar kommunens godkännande.<sup>113</sup>

NEFD tar fram de handlingar som behöver skickas i samband med bygglovsansökan. De handlingar som efterfrågas i samtliga fall är följande:

- Situationsplan
- Byggnadsritning
- Nybyggnadskarta
- Fasadritning
- Sektionsritning
- Planritning
- Redovisning av bil- och cykelparkering

Det kan även tillkomma krav om handlingar som är mer specifika baserat på förutsättningarna hos den sökande. I NEFDs fall gäller dessa handlingar:

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenhantering
- Bullerutredning

Vi antar att dessa handlingar kommer att behöva skickas in i företags bygglovsansökan.

I bygglovsprocessen, till skillnad från i detaljplaneskedet, berör den geotekniska undersökningen specifikt det som är tänkt att byggas. Därför medför geoteknisk undersökning även en viss kostnad under bygglovsprocessen. Beroende på hur detaljplanen är gjord, och specifikt vilken grad av detalj som den geotekniska undersökningen har utförts i detaljplaneläggningen, är arbetet med det geotekniska undersökningsarbetet i bygglovsprocessen olika krävande.

Tiden för att skicka in handlingarna tillsammans med att fylla i ansökningsblankett för bygglov uppskattas till 145 minuter<sup>114</sup>, vilket leder till en kostnad om 700 kr för företaget. Uppskattad kostnad för bygglovsavgift avgift är **81 000 kr**. Vi har för uträkning av bygglovsavgiften använt uppgifter för bygglovstaxor från Näringslivets Regelnämnd (2020).<sup>115</sup> I denna redovisas den genomsnittliga bygglovstaxan i landets kommuner för ett fiktivt exempel om bygglov för en tillbyggnad av en industrifastighet på 300 m<sup>2</sup>. Den genomsnittliga kostnaden för denna typ av bygglov är ca 30 000 kronor, också förutsatt att bygglovet ryms inom detaljplan. Vid genomgång av några kommuners<sup>116</sup> taxanivåer för bygglov framkommer dock att kostnaden är kopplad till byggnadsarea. Eftersom 2550 m<sup>2</sup> ska byggas för case 1, behöver vi anta större kostnader än vad som framgår av tidigare nämnd studie. Vi beräknar därför hur mycket som kostnaden för bygglov ökar vid olika nivåer av tänkt byggnadsarea. Vi gör dessutom en uppskattning hur mycket marginalkostnaden avtar, utifrån kommunernas taxanivåer. Med detta menas att kostnaden för bygglov inte ökar linjärt för bygglovsärenden som går mellan 100 m<sup>2</sup> och 200 m<sup>2</sup>, jämfört med från exempelvis 300 m<sup>2</sup> till 400 m<sup>2</sup>. Vi gör därför en uppskattning av kostnad för bygglov för 2550 m<sup>2</sup> och tar därför hänsyn till att kostnaden per ytterligare kvadratmeter minskar, ju fler kvadratmeter som bygglovet omfattar.

## 18. STEG 3: BYGGNADSNÄMNDEN GÖR EN FÖRSTA GRANSKING

Vid en första granskning kontrollerar byggnadsnämnden vid kommunen att NEFDs ansökan är komplett och innehåller alla nödvändiga handlingar samt att dessa håller den kvalitet som krävs och är tydliga. Om så inte är fallet, om något

---

<sup>113</sup> <https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/kontrollansvarig/>

<sup>114</sup> Tidsuppgifter från databasen Malin

<sup>115</sup> Näringslivets Regelnämnd (2020) Bygglov: Handläggningstider, avgifter och digitalisering

<sup>116</sup> Vi har undersökt nivåer i Skövde, Östersund och Åre.

exempelvis saknas eller om ritningarna inte är utförliga nog, ska ansökan kompletteras inom en viss angiven tid. Så snart som möjligt efter att ansökan är inlämnad ska byggnadsnämnden skicka skriftlig information till NEFD om bland annat hur lång tid det får ta innan beslutet om bygglov tas samt möjlighet att överklaga.

#### 19. STEG 4: BYGGNADSNÄMNDEN PRÖVAR OCH BESLUTAR OM BYGGLOVSANSÖKAN

NEFDs ansökan om bygglov prövas och beslut lämnas senast 10 veckor efter att ansökan inkom. Om NEFD hade behövt komplettera med handlingar hade 10 veckor gällt från detta datum. Prövningen görs mot befintlig detaljplan och områdesbestämmelser samt om byggnaden är ändamålsenlig, tillgänglig (för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga) och har god färg-, form- och materialverkan. Det finns fall där byggnadsnämnden behöver mer tid än 10 veckor, men det får inte ta längre tid än 20 veckor totalt.<sup>117</sup> Under detta skede ska byggnadsnämnden även i vissa fall meddela grannar och andra som berörs av bygglovsansökan för att de ska få tillfälle att komma med synpunkter.<sup>118</sup>

Vi antar att NEFDs bygglovsansökan uppfyller de krav som ställts och att byggnadsnämnden beslutar om att ge bygglov. Nämnden skickar då ut informationen till grannar, närliggande företag och andra som kan beröras. Dessa har möjlighet att överklaga bygglovets inom tre veckor. Om någon som inte delgivits informationen vill överklaga har denne fyra veckor på sig. I NEFDs fall är det ingen som överklagar bygglovets och bygglovsbeslutet vinner laga kraft.

#### 20. STEG 5: TEKNISKT SAMRÅD

När bygglovets beviljats kallar byggnadsnämnden till ett tekniskt samråd. Det tekniska samrådet regleras i PBL (2010:900) 10 kap. 14 § och syftar till att byggnadsnämnden tillsammans med byggherren går igenom planering och organisering av arbetet, föreslagen kontrollplan samt andra handlingar rörande bygget. Det är byggherren och kontrollansvarige som ska kallas till samråd, men även andra berörda myndigheter som Trafikverket, Försvarsmakten eller Luftfartsverket kan kallas.<sup>119</sup> I regel tas kontrollplanen fram under planeringen och projekteringen av åtgärden, d.v.s. i NEFDs fall vid planeringen och projekteringen av utbyggnaden samt den nya byggnaden. Kontrollplanen tas fram i samråd med byggets kontrollansvarige som anlitas av företaget.

Senast vid det tekniska samrådet ska byggherren lämna in förslag till kontrollplan. Kontrollplanen regleras i PBL (2010:900) 10 kap. 6-8 §§. Den ska innehålla de viktigaste kontrollerna som behövs för att säkerställa att samhällets krav enligt PBL för åtgärden kan antas komma att uppfyllas. Den utformas ofta som en matris med rader och kolumner där det framgår vad som ska kontrolleras, av vem, hur och när, mot vad kontrollerna ska jämföras mot samt på vilket sätt resultat ska redovisas. Det är byggherren som ansvarar för att en kontrollplan upprättas och finns en kontrollansvarig hjälper denne till med detta.<sup>120</sup>

Vi uppskattar att det tekniska samrådet tar ungefär 2 timmar faktisk tid att genomföra. Uppskattningen baseras dels på uppgifter från Västerviks kommun<sup>121</sup> samt uppgifter i databasen Malin.<sup>122</sup> Tiden för genomförandet av samrådet är mycket beroende på komplexiteten i ärendet. Samrådet för ett vanligt bostadshus tar omkring 1 timme att genomföra enligt Västerviks kommun.<sup>123</sup> Eftersom NEFD:s byggplaner är relativt komplexa och stora uppskattar vi att tiden för ett sådant samråd är ungefär det dubbla. Det är KA samt byggherren (chefen på företaget) som kallas till det

---

<sup>117</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/guide-for-bygglov-och-byggprocessen/>

<sup>118</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/guide-for-bygglov-och-byggprocessen/>

<sup>119</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/byggprocessen/tekniskt-samrad/>

<sup>120</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/byggprocessen/kontrollplan/>

<sup>121</sup> <https://www.vastervik.se/globalassets/pbl-taxa-galler-fran-och-med-210401-hemsida.pdf>

<sup>122</sup> Tid för tekniskt samråd vid bygglov i databasen Malin är satt till 75 min och att minst tre personer från företaget deltar, d.v.s. totalt 225 min.

<sup>123</sup> <https://www.vastervik.se/globalassets/pbl-taxa-galler-fran-och-med-210401-hemsida.pdf>

tekniska samrådet.<sup>124</sup> Det tekniska samrådet måste även förberedas av både företaget och kommunen. Enligt uppgifter från databasen Malin förbereds mötet av KA och byggherren i en timme. Kommunen lägger ned omkring totalt fyra timmar på samrådet, inklusive förberedelse och efterbearbetning.<sup>125</sup> Kommunens kostnad för samrådet läggs in i kostnaden för bygglovet som bekostas av företaget. Kostnaden för kontrollansvariges tid är inräknat i den totala kostnaden för kontrollansvarig (61 000 kr). Återstår kostnaden för medverkan med förberedelse och av chefen på företaget, vilket ger en kostnad för företaget del i det tekniska samrådet om drygt 1000 kr<sup>126</sup>.

En rad handlingar ska dessutom tas fram som underlag till samrådet. Företaget anlitar konsulter för att ta fram de handlingar som krävs till samrådet, exempelvis konstruktionsritningar och energibalansräkning. Vi uppskattar att företaget lägger omkring fyra timmar arbetstid på förberedelser inför samrådet. Det inkluderar att anlita konsulter som tar fram de underlag som behövs.

## 21. STEG 6: STARTBESKED

Efter det tekniska samrådet lämnar kommunen startbesked till företaget. Startbeskedet fastställer kontrollplanen. Själva byggprocessen kan påbörjas fyra veckor efter att beslutet om bygglov kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

### 21.1 Processen för anslutning till elnät

Utökningen av företagens verksamhet resulterar i ett ökat elanvändningsbehov. Elanvändningen är till stor del kopplad till företagets drift av en serverhall, vilket är en förutsättning för företagets tillhandahållande av IT-tjänster. Av utbyggnadsplanerna om totalt 2550 m<sup>2</sup> gör vi uppskattningen att ca. 2200 m<sup>2</sup> utgör yta för serverhall<sup>127</sup>. För drift av serverhallen uppskattas ett elanvändningsbehov om ca. 10 megawatt (MW). Detta betyder att företaget är så kallad högspänningskund hos elnätsbolaget.

Som en del i expansionsprocessen behöver företaget upprätta högspänningsanslutning mot elnätet. Detta gör det via det lokala elnätsbolaget. I enkelhet kan därför sägas att frågor som berör anslutning till elnätet ligger utanför kommunens rådighet. Att upprätta anslutning till elnätet innebär därför inga administrativa kostnader för företaget som uppstår av myndighetskontakt, annat än att företaget exempelvis kan föra samtal med det lokala näringslivskontoret om frågor som till exempel berör elnätskapacitet i tilltänkta etableringsområden.

De ledtider och kostnader som uppstår för nya anslutningar till elnätet är beroende av ett antal faktorer. Dessa kan sammanfattas till:

- Nivå av elanvändningsbehov som efterfrågas
- Hur det aktuella etableringsområdet är dimensionerat utifrån ett elnätsperspektiv
- Var i landet som det tilltänkta etableringsområdet ligger
- Vilken lokala elnätsägare som ansvarar för anslutningsfrågor

---

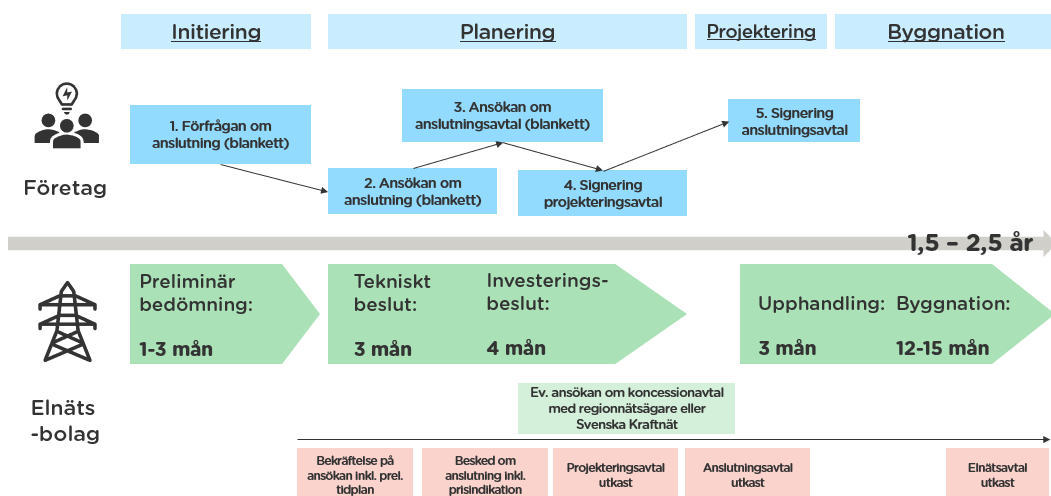
<sup>124</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/byggprocessen/tekniskt-samrad/>

<sup>125</sup> <https://www.vastervik.se/globalassets/pbl-taxa-galler-fran-och-med-210401-hemsida.pdf>

<sup>126</sup> Beräknat med en lönekostnad om 347, 51 kr

<sup>127</sup> Detta antagande bygger på att utbyggnadsplanerna om 2550 m<sup>2</sup> dels ska ge utrymme till kontorsplatser för ca 30 flera anställda, dels ge utrymme för utrustning som främst består av servrar. En rimlig uppskattning av kontorsyta per anställd för konsultverksamhet uppgår till ca 10–12 m<sup>2</sup> per anställd inräknat allmänna ytor och wc, enligt en intervju person på NCC Property. Därför gör vi bedömningen att av de 2550 m<sup>2</sup> är 350 m<sup>2</sup> kontorsyta och 2200 m<sup>2</sup> utrustningsyta med serverhall.

Figur 4. Processen för större elnätsanslutningar



Sett till tid för företagens administrativa åtaganden är processen för större elanslutning relativt enkel för företagen (Tabell 2). I korthet innebär processen att ansöka om elanslutning hos det lokala elnätsbolaget och teckna anslutningsavtal. Det krävs alltså ingen särskild myndighetskontakt. Företaget behöver också skatta ungefärliga elanvändning i ett tidsperspektiv. För företag som är vana att bedriva verksamheter så som serverhallar finns ofta god kännedom om aspekter som berör elanvändning. Från ett administrativt perspektiv är företagens administrativa åtagande vid ärenden som rör högspänningsanslutning ungefär så som processen ser ut vid mindre anslutning.

Vad som istället utgör den stora skillnaden från företagens perspektiv är kostnaden för anslutningsavgift, och ledtiden från förfrågan till färdigställande. I anslutningsavgiften inkluderas i stort sett elnätsbolagets totala utgifter för att tillhandahålla anslutning från elnät till fastighet. Vilka typer av åtgärder som krävs och därmed kostnadsnivå för att tillhandahålla anslutning varierar från fall till fall. Det kan exempelvis handla om distansen mellan kraftstation och fastigheten. I enklare fall och för mindre anslutningar kan det handla om att lägga jordkablar från en existerande transformatorstation, men i större fall handla om att anlägga flera kilometer högspänningskablar och dessutom bygga ny transformatorstation. För Massavedens industriområde i Östersunds kommun skulle åtgärder för att tillhandahålla 10MW kosta ca. 10–15 miljoner kronor.

Tabell 14. Företagens administrativa åtaganden vid större elnätsanslutningar

Steg	Aktivitet	Typ av kontakt
Initiering	Ev. kontakt med näringslivskontor	Kommun
	Dialog med elnätsbolag	Elnätsbolag
	Uppskatta elanvändning och upprampning av elanvändning över tid	Elnätsbolag
	Förfrågan om anslutning (blankett)	Elnätsbolag
Planering / projektering	Anlita elinstallationsbolag	Elnätsbolag
	Situationsplan och markering av denna	Elnätsbolag
	Ansökan om anslutning (blankett)	Elnätsbolag
	Ansökan om anslutningsavtal (blankett)	Elnätsbolag
	Signering projekteringsavtal	Elnätsbolag
	Signering anslutningsavtal	Elnätsbolag

Byggnation	Anslutningsavgift	Elnätsbolag
------------	-------------------	-------------

Det finns exempel på industriområden i Sverige som på förhand dimensionerats för att möjliggöra etablering av mycket elintensiva verksamheter, utan att dyra elnätsåtgärder krävs. Detta leder till betydligt lägre anslutningskostnader. Ett sådant exempel är Hamreområdet i Sollefteå kommun där det är möjligt med anslutningar upp till 500MW. Enligt kommunen själva kan detta vara mycket attraktivt för elintensiva verksamheter, då etablering i området innebär redan snabb anslutning till elnät.<sup>128</sup>

I den initierande processen är det inte ovanligt att företaget kontaktar det lokala näringslivskontoret för att höra om processen att upprätta ny anslutning mellan fastigheten och elnätet. Näringslivskontoret kan, liksom det lokala elnätsbolaget, även vara behjälpligt för företaget i dess kunskapsinhämtning kring vilka förutsättningar för elnätsanslutning som finns i olika etableringsområden. Syftet med att initiera kontakt med kommunala näringslivskontor handlar dock ofta att undersöka hur förutsättningarna för exempelvis högspänningsanslutning ser ut i olika potentiella etableringsområden. Detta för att undvika de relativt stora kostnaderna som är förknippade med att genomföra stora åtgärder för att möjliggöra anslutning. Om det istället berör en tillbyggnad är frågan om etableringsområde redan avgjord, och i dessa fall kan det upplevas mindre som mindre nödvändigt för företaget att samtala med kommunen kring elnätsfrågor.

Möjligheten till enkel och mindre kostsam anslutning till elnätet avgörande för företagets beslut om lokalisering. Det innebär en förutom kostnad också en osäkerhet (ledtider och fördyringar) att etablera sin verksamhet i områden som på förhand inte är dimensionerade för att tillgodose tillräcklig effekt för elintensiv verksamhet. Detta har exempelvis Östersunds kommun erfarenhet av. I kommunen finns möjligheter för verksamheter med elanvändningsbehov upp till 5 MW att på enklare vis ansluta till elnätet. För större anslutningar är kostnaderna istället höga och ledtiderna långa. Detta har resulterat i att av ca. 100 förfrågningar som inkommit till lokala näringslivskontoret de senaste 15 åren, om etablering av elintensiv verksamhet, att inget av dessa företag har valt Östersunds kommun för lokalisering.

I Tabell 5 nedan redovisas ungefärliga ledtider för en högspänningsanslutning om 10MW, förutsatt att området tidigare inte har dimensionerats för verksamheter av elintensiv typ. Som framgår är genomsnittliga tiden från förfrågan till färdigställande ca 3 år. Det tar vanligen längre tid i områden med högt ansökningstryck, så som i Stockholms kommun.<sup>129</sup>

• Tabell 15. Ungefärliga ledtider och kostnad för högspänningsanslutning om 10MW, i område ej tidigare dimensionerat för den nivån.

Dalarnas län	Östersunds kommun	Ellevio
1,5–10 MW: Inom 3 år >10 MW: Längre än 3 år	5-30MW: Ca. 2–3 år, inkl. anläggning av transformatorstation och högspänningskablar. Detta är ett koncessionsärende.  Kostnad ca. 10 - 15 mnkr vilket bekostas av företaget (anslutningsavgift).	10MW: Ca. 2,5–3,5 år

<sup>128</sup> <https://energidalen.nu/elintensiv-industri/>

<sup>129</sup> Intervju med Ellevio

## 22. DEN LOKALA ELNÄTSÄGAREN BÄR ANSVAR FÖR ANSLUTNINGÄRENDE

I Sverige finns ca. 170 elnätsbolag som äger och driver lokal- och regionnät. Frågor som berör elnätsanslutning ligger under den lokala elnätsägarens ansvar, och således utanför kommunens rådighet. Vilket elnätsbolag som företaget vänder sig till beror på i vilket koncessionsområde företaget har sin verksamhet i, eller har tänkt att etablera sin verksamhet i. Gemensamt för nätbolagen är att det råder anslutningsskyldighet. Detta innebär att bolagen är skyldiga att på skäliga villkor ansluta en anläggning till elnätet.

I dessa fall har kommunen större rådighet i fråga om att prioritera inkommande ärenden och förfrågningar. För Vattenfall Eldistribution AB, som distribuerar el till närmare 900 000 kunder, gäller exempelvis turordningslista. För andra typer av elnätsbolag, som kan vara ägda av kommunen (exempelvis Skövde energi) beror ärendeprocessen dels på vilka elbehov som efterfrågas av verksamheten, men också vilka näringslivsmässiga fördelar som verksamheter kan bringa. Om ett ärende är prioriterat utifrån näringslivsutveckling, kan ledtiderna för ärendehantering också bli kortare. Vid en intervju med näringslivskontoret i Skövde kommun framkom att ett ärende likt företagsexemplet NEFD förmodligen skulle få förtur i det lokala elnätsbolaget ärendehantering, vilket kan förkorta ledtider med någon eller några månader. Byggnationsfasen för de åtgärder som krävs för att möjliggöra anslutning, och som tar mest tid i frågor som berör högspänningsanslutningar, är dock opåverkad.

## 23. LEDTIDER FÖR ANSLUTNING BEROR PÅ VAR I LANDET ETABLERINGEN SKER

Sverige är indelat i fyra elområden. Betydande skillnader råder dessa emellan, både i fråga om efterfrågan på el och elproduktion. Kortfattat råder positiv effektbalans i landets två nordliga elområden (elområde 1 och elområde 2) och negativ effektbalans i de två sydliga (elområde 3 och elområde 4). För att utjämna effektbalansen transporteras el från norr till söder, men stamnätets kapacitet att överföra el har begränsningar vilket försvårar möjligheten att möta det tilltagande elbehovet i landets södra delar.<sup>130</sup> Det finns till exempel fall då företag i södra Sverige inte kunnat expandera på grund av att nätet inte har kapacitet att tillhandahålla den effekt som verksamheterna behöver.<sup>131</sup> Kapacitetsbristen i transmissionsnätet uppmärksammades särskilt 2017 då Svenska kraftnät larmade om svårigheter att tillgodose ökade efterfrågade effektuttag i landets största städer Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö utan att göra omfattande nätförstärkningar.<sup>132</sup>

Det finns många flera fördelar med att i det tidigare planeringsskedet av ett område förutse energibehov, och efterfrågan på etablering av elintensiva verksamheter. Energimyndigheten förordar exempelvis att frågor som rör elbehov ska lyftas redan i detaljplaneringen.<sup>133</sup> Det finns detaljplaner i vilka det tydligt uttrycks förutsättningar för att etablera elintensiva verksamheter.<sup>134</sup> Det kan då handla om planförslaget tillåter elgeneratorer för reservkraft, som kan användas dels vid strömavbrott, men även vid testdrift för att säkerställa funktion av exempelvis serverhallar.

## 24. ETT SÄTT ATT TILLHANDAHÅLLA KLIMATNEUTRALA TJÄNSTER SOM SERVERHALL ÄR GENOM FJÄRRVÄRMELEVERANS

Serverhallar och datacenter är mycket elintensiva verksamheter. En stor datahall kan dra upp till 140MW, vilket är ungefär tre gånger den maximala förbrukningen i en medelstor stad. Sett till elförsörjning motsvarar en serverhall med elanvändning på 10MW ungefär vad som produceras i en vattenkraftsanläggning med medelstor installerad effekt.<sup>135</sup> Hur elen är producerad och vilken möjlighet elhandelsbolaget har att leverera el från förnyelsebar

---

<sup>130</sup> <https://www.energimarknadsbyran.se/el/elmarknaden/elomraden/>

<sup>131</sup> <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Energi/Energibalans-i-Sverige/elbrist/>

<sup>132</sup>

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.61dfa31172a239705f281f0/1599461074920/Trygg%20elforsorjning%20Stockholm%20-%20rapport%207%20sept%202020.pdf>

<sup>133</sup> <https://www.energimyndigheten.se/globalassets/klimat--miljo/loreg/tiopunktsprogram-mot-trangsel-i-elnatet--en-handledning-for-kommuner.pdf>

<sup>134</sup> Ett sådant exempel är Planbeskrivning Valbo Ön 5:89 i Gävle kommun.

<sup>135</sup> [https://www.lansstyrelsen.se/download/18.746760b71768421ad5525066/1612177439700/Rapport-2019-15\\_korr210201.pdf](https://www.lansstyrelsen.se/download/18.746760b71768421ad5525066/1612177439700/Rapport-2019-15_korr210201.pdf)

produktion är givetvis en del som påverkar företagets möjlighet att tillhandahålla klimatneutrala tjänster. Det finns dock andra sätt som serverhallar kan minska dess klimatavtryck. Ett sådant är att leverera överskottsenergi, spillvärme, till det lokala fjärrvärmesystemet. Detta har exempelvis gjorts i Falkenbergs kommun, där företaget GleSYS spillvärme började levereras till fjärrvärmesystemet under 2020 och ger kapacitet till uppvärmning av ca 1 700 villor. Ett annat exempel är Bahnhof's serverhall i Stockholm som genom Fortum levererar spillvärme till fjärrvärmesystemet. Möjligheten och efterfrågan på dessa typer av åtgärder kan dock variera över landet. I en intervju med näringslivskontoret i Östersunds kommun framkom exempelvis att det inte råder någon efterfrågan på ytterligare leveranstillskott till det lokala fjärrvärmesystemet. Möjligheten att klimatkompensera genom denna typ av åtgärd behöver därför utredas på basis av geografiska förutsättningar.

## 25. FALLSTUDIE 2: HOTELLVERKSAMHET I NATURKÄNSLIGT OMRÅDE

Företaget Storslagen miljö för nya upplevelser (SMU) driver hotell- och restaurangverksamhet i attraktiv naturmiljö med unika förutsättningar. Det finns en stark dragningskraft att besöka denna plats och företaget vill tillvarata trenden att semestra i angränsande regioner. De har märkt av en högre efterfråga på tjänsterna de erbjuder och dessutom sett att ett ökat antal besökare önskar arbeta på distans från hotellet. För att möta den ökade efterfrågan vill företaget bygga ut sin verksamhet.

Expansionsplanerna föranleder att företaget behöver söka särskilt tillstånd för verksamhet i område som angränsar till Natura 2000-område, initiera en detaljplanprocess och slutligen söka bygglov. Processen försenas dels av en överklagan av detaljplanen, dels av att en fornlämning hittas under bygget av den nya byggnaden.

De största utmaningarna och kostnaderna för SMU ligger i att platsen man väljer att bygga ut och nytt på ligger i anslutning till Natura 2000-område. Dels är det kostsamt och tidskrävande att ta fram den MKB som krävs för att få tillstånd för verksamhet där, dels måste en ny detaljplan till vilket är en lång och kostsam process.

Våra beräkningar baseras på en lönekostnad om 275,34 kr<sup>136</sup> per timme för de som arbetar med företagets expansionsplaner.

### 25.1 Förutsättningar och expansionsplaner

Företaget SMU bedriver sin verksamhet i naturmiljö som angränsar till ett Natura 2000-område. Eftersom platsen är attraktiv och det finns ökade möjligheter för människor att arbeta på distans vill företaget utveckla sin verksamhet och expandera. Expansionen omfattar att bygga dels en utbyggnad till den befintliga fastigheten, dels en helt ny byggnad för att öka såväl kapacitet som att erbjuda ytterligare service för kunderna. Byggsplanerna motsvarar en sammanlagd yta på 2000 m<sup>2</sup> i två våningar.

Den ena byggnaden innehåller framför allt arbetsytor för företag som vill hyra såväl egna kontorsrum som en mix av olika aktivitetsytor för möten och samarbete. I denna byggnad finns även ett mindre kök och toaletter. Den andra byggnaden är en tillbyggnad till det befintliga hotellet. Det handlar om att skapa fler rum för gäster som vill övernatta såväl några dagar som i ett antal månader. Det innebär att byggnaden innehåller såväl mindre rum som varianter på lägenheter. Ambitionen från företaget är att båda dessa utbyggnader ska vara i hög grad självförsörjande på energi och el samt att det ska vara ett uttalat kretsloppshus för att värna den omgivande naturen vad gäller materialval och minimal påverkan på omgivningen när anläggningen är färdigställd.

SMU prognosticerar att expansionen av verksamheten kommer att leda till att omsättningen växer från 35 miljoner till 55 miljoner inom tre år. De har idag en personalstyrka bestående av 15 personer som är anställda året runt. Under högsäsong är det däremot 55 personer som arbetar i företaget.

SMU är lokaliserat i en region som karakteriseras av en glesare befolkningsstruktur utan någon större stad, inom en lokal arbetsmarknadsregion med mindre än 100 000 människor. Expansionen av verksamheten beräknas medföra ett ökat antal arbetstillfällen och öka turismen till platsen. Det kan även antas medföra spridningseffekter till närliggande verksamheter.

Expansionen av verksamheten beräknas även medföra ett ökat tryck på befintlig trafikinfrastruktur och exempelvis parkeringsmöjligheter och vägar som leder till hotellet behöver utredas under processen.

---

<sup>136</sup> Vi baserar genomsnittslöner på genomsnitt för branschen enligt SCB.



## 25.2 Huvudsakliga processer och totala administrativa kostnader

Företaget SMU:s huvudsakliga processer för att kunna förverkliga sina expansionsplaner är följande:

- Företaget behöver **tillstånd** för att bygga i anslutning till Natura 2000-**område**
- Företaget begär ett **planbesked** hos kommunen som **inleder detaljplaneförfarande**
- Detaljplanen **överklagas** av en miljöorganisation vilket försenar processen
- Detaljplanen vinner till slut laga kraft
- Företaget **ansöker om bygglov**
- **En mindre fornlämning** upptäcks under byggprocessen vilket leder till att en **arkeologisk utgrävning** krävs, vilket försenar byggprocessen och innebär ytterligare kostnad för företaget

• Tabell 16: Huvudsakliga processer och totala administrativa kostnader för fallstudie 2

• Process	• Myndighetskontakt/ • övriga kontakter	• Total • administrativ kostnad
Natura 2000-tillstånd	Kommunen	601 000 kr
Detaljplan	Kommunen	471 000 kr
Fornlämning	Länsstyrelsen	50 000 kr
Bygglövsprocess	Kommunen	720 000 kr

## 26. AKTUELLA LAGRUM OCH MYNDIGHETSKONTAKTER

Övergripande regleras processerna i miljöbalk (1998:808), PBL (2010:900) samt Kultur- och miljölag (1988:950). Företaget har kontakt framförallt med kommunen och länsstyrelsen (naturvårdsenhet samt kulturmiljöenhet).

### 26.1 Natura 2000-tillstånd

SMU bedriver sin verksamhet i ett område med unika naturmiljöer som ligger i anslutning till ett område som utsetts till Natura 2000-område. Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som är särskilt skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv. Alla EU-länder ska utse särskilda områden, s.k. Natura 2000-områden, som tillsammans ska bilda ett ekologiskt sammanhängande nätverk av livsmiljöer.<sup>137</sup>

För att få bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som kan påverka naturmiljön i ett Natura 2000-område krävs tillstånd från länsstyrelsen, vilken är den myndighet som SMU har kontakt med under förfarandet. Det kan även krävas tillstånd för planer på en åtgärd nära ett Natura 2000-område.<sup>138</sup> Detta regleras i 7 kap 28 a § samt 7 kap 28 b § miljöbalken.

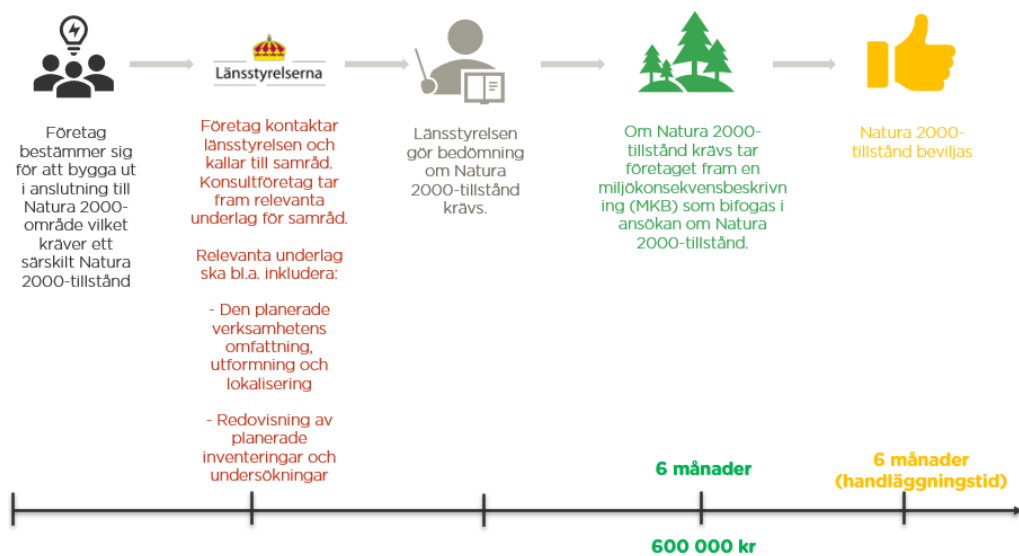
Enligt länsstyrelser vi varit i kontakt med för denna studie är företag som verkar i närheten av Natura 2000-områden högst medvetna om detta och det kommer inte som någon överraskning för dem. Vi gör därför antagandet att SMU vet att området för utbyggnaden av verksamheten ligger i anslutning till ett Natura 2000-område. För att SMU:s planer ska kunna bli verklighet krävs därför först ett tillstånd att få bygga i anslutning till Natura 2000-område. Detta tillstånd ska vara på plats innan detaljplaneförfarandet (se 3.4) kan inledas. Nedan beskrivs processen steg för steg och visas även i processkartan nedan.

---

<sup>137</sup> <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/skyddad-natur/olika-former-av-naturskydd/natura-2000-omraden/>

<sup>138</sup> <https://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/natur-och-landsbygd/aktiviteter-och-ingrepp-i-naturen/tillstand-natura-2000-omrade.html>  
2021-09-28

Figur 5 Process för Natura 2000-tillstånd



Tabell 7 nedan sammanfattar stegen, lagrum, uppskattad kostnad samt uppskattad tidsåtgång.

Tabell 17: Sammanfattning av stegen med uppskattad kostnad och tidsåtgång

Steg	Myndighet skontakt/ övriga kontakter	Lagr	Uppskattad kostnad	Uppskattad faktisk tid
Kontakt med länsstyrelsen och kallar till samråd	Länsstyrelsen (naturvårdshandläggare el likn.)/konsultföretag	6 kap 20 § 1 pt i miljöbalken	Ca 1100 kr	4 timmar
Framtagande av samrådsunderlag	Länsstyrelsen (naturvårdshandläggare el likn.)/konsultföretag	6 kap 20 § 1 pt i miljöbalken	Se nedan	Se nedan
Ansökan om Natura 2000-tillstånd Framtagande av MKB	Länsstyrelsen (naturvårdshandläggare el likn.)/konsultföretag	6 kap 1 § miljöbalken 7 kap 28 a § samt 7 kap 28 b § miljöbalken	600 000 kr (total konsultkostnad för samråd, samrådsunderlag samt MKB)	Totalt 6 månader
Beviljande av tillstånd	Länsstyrelsen (naturvårdshandläggare el likn.)/konsultföretag	7 kap 28 a § samt 7 kap 28 b § miljöbalken	-	6 månader (uppskattad handläggningstid hos länsstyrelsen)

## 27. STEG 1: FÖRETAGET KONTAKTAR LÄNSSTYRELSEN OCH KALLAR TILL SAMRÅD

Processen för att ansöka om ett Natura 2000-tillstånd inleds med att SMU kontaktar länsstyrelsen, mer specifikt naturvårdshandläggare, för att fråga vad det innebär att de vill bygga i anslutning till Natura 2000-område och vad de ska börja med. Enligt 6 kap 20 § 1 pt i miljöbalken ska det alltid göras en specifik miljöbedömning vid prövning av Natura 2000-tillstånd, vilket innebär att en MKB ska tas fram för att möjliggöra en bedömning. En sådan bedömning ska alltid föregås av ett samråd.<sup>139</sup> Företaget får därför instruktioner av länsstyrelsen att kalla till ett samråd med

<sup>139</sup> se

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6ae610001636c9c68e559a9/1527065800648/Samr%C3%A5dsunderlag%20in%C3%B6mning%20tillst%C3%A5ndsans%C3%B6kan%20Natura%202000.pdf>

länsstyrelsen, enskilda som kan bli särskilt berörda av verksamheten eller åtgärden samt övriga statliga myndigheter, kommuner och allmänhet som kan beröras.<sup>140</sup> Enskilda som kan beröras kan vara närboende, ägare till angränsande fastigheter eller sameby. Allmänhet som kan beröras kan exempelvis vara naturskyddsföreningen.<sup>141</sup>

SMU anlitar ett konsultföretag som hjälper dem genom processen. Det innebär att konsulten hjälper till att kalla till samråd, tar fram nödvändiga samrådsunderlag samt MKB enligt nedan. SMU har inledande kontakt med länsstyrelsen samt gör vissa förberedelser för samrådsmötet vilket innebär att de uppskattningsvis lägger ned ca 3 timmar innan mötet. Tiden för att hitta och anlita en konsult är naturligtvis svår att uppskatta, men vi antar att SMU lägger en del tid på att ta in offerter från lämpliga konsulter att anlita och Den processen, avtalsprocessen med konsult samt de många kontakterna med konsultföretaget under hela processen och räknas in i den totala kostnaden för konsulten (600 000 kr, se nedan Steg 4: Företaget tar fram en MKB). Vi uppskattar efter intervjuer med länsstyrelsen att samrådet tar ca 1 timme faktisk tid att genomföra. På samrådet deltar både en företagsrepresentant och konsultföretaget. Kontakt med länsstyrelsen, samrådstiden och tid för att förbereda mötet innebär att SMU totalt lägger 4 timmar på samrådet till en total kostnad om ca 1100 kr<sup>142</sup>.

## 28. STEG 2: FÖRETAGET TAR FRAM SAMRÅDSUNDERLAG

Inför samrådet ska företaget lämna in ett samrådsunderlag. Företaget ansvarar för att ta fram de samrådsunderlag som behövs. Som beskrivits ovan anlitar SMU ett konsultföretag som är specialiserade på detta för att ta fram samrådsunderlaget. Enligt en promemoria från länsstyrelsen i Skåne<sup>143</sup> är de uppgifter som behöver ingå i samrådsunderlaget övergripande följande:

- Administrativa uppgifter om den sökande
- Den planerade verksamhetens omfattning, utformning och lokalisering. Verksamheten ska redovisas på kartor både övergripande och i detalj.
- Vilka andra allmänna intressen som påverkas
- Vilka enskilda intressen som påverkas av åtgärderna, såsom servitut, grannar etc.
- Översiktlig redovisning av den förutsedda miljöpåverkan
- Redovisning av planerade inventeringar och undersökningar
- Samrådets omfattning, vilka som kommer att delta
- Översiktlig redovisning av den kommande MKB:s innehåll och utformning

## 29. STEG 3: LÄNSSTYRELSEN BEDÖMER ATT TILLSTÅND BEHÖVS

Samrådet genomförs och länsstyrelsen gör en bedömning baserat på underlagen om beslut om tillstånd behövs. I SMU:s fall bedömer länsstyrelsen att tillstånd behövs. Handläggningstiden för ärendet är enligt intervjuer med handläggare på länsstyrelsen omkring 3 månader.

## 30. STEG 4: FÖRETAGET TAR FRAM EN MKB

Efter länsstyrelsens bedömning att tillstånd behövs måste SMU ta fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 1 § miljöbalken för att kunna bifoga denna till ansökan om tillstånd. Det kan röra sig om omfattande utredningar och underlag för att ta fram en MKB. I stort ska en MKB innehålla:

- Beskrivning av platsen
- Vad som ska göras, hur och när

---

<sup>140</sup>

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6ae610001636c9c68e559a9/1527065800648/Samr%C3%A5dsunderlag%20in%C3%B6r%20tillst%C3%A5ndsans%C3%B6kan%20Natura%202000.pdf>

<sup>141</sup> <https://www.lansstyrelsen.se/norrboten/natur-och-landsbygd/aktiviteter-och-ingrepp-i-naturen/tillstand-natura-2000-omrade.html> 2021-09-28

<sup>142</sup> Beräknat med lönekostnad om 275,34 kr.

<sup>143</sup> <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6ae610001636c9c68e559a9/1527065800648/Samr%C3%A5dsunderlag%20in%C3%B6r%20tillst%C3%A5ndsans%C3%B6kan%20Natura%202000.pdf>

- Alternativ till verksamheten, beskrivning om det finns alternativa lokaliseringar
- Naturvärden/Natura 2000-naturtyper och arter; beskrivning av vilka utpekade livsmiljöer och arter som finns i området
- Konsekvenserna för Natura 2000; en bedömning av hur verksamheten kan komma att påverka utpekade livsmiljöer och arter samt konsekvenserna av detta.
- Skyddsåtgärder och försiktighetsmått
- Samrådsredogörelse<sup>144</sup>

MKB tas vanligen fram av konsulter som företaget anlitar. Det är väldigt svårt att uppskatta tid och kostnad för en MKB. Det är beroende av många faktorer. I SMU:s fall rör det sig om en biotop som skyddas inom Natura 2000-området och inte en djurart, vilket gör det något enklare. Beroende på vilken biotop det rör sig om kan en inventering behöva göras om den tänkta verksamheten kan påverka dess bevarandestatus. Även biotoper innehåller ofta olika fridlysta växter och de kan behöva kartläggas om Natura 2000-området riskerar påverkas. Inventeringen behövs för att fastställa hur stor och livskraftig populationen är. Ibland räcker det med en skrivbordsstudie, ibland behövs stora omfattande inventeringar för att veta hur viktig just den arten är i det landskapet (även utanför Natura 2000-området). Även frågor kring hur yt- och grundvatten påverkas av den nya verksamheten har betydelse.

För ett Natura 2000-tillstånd ska samrådsunderlag tas fram, samråd genomföras och slutligen en MKB tas fram. En snabb sådan process kan enligt uppgift gå på 3–4 månader. En mer normal process uppskattas till uppåt 6–12 månader. Enligt intervjuer med handläggare på länsstyrelsen, kommuner samt konsultföretag tar en MKB för ett liknande ärende ungefär sex månader att sammanställa.

SMU anlitar ett konsultföretag som arbetar med att ta fram samrådsunderlag, genomföra samråd och ta fram MKB genom utredningar under sex månaders tid. Den totala kostnaden är väldigt svår att uppskatta. Uppgifter från konsultföretag är att det kan kosta alltifrån 300 000–1 000 000 kr, allt beroende på komplexiteten och vad som hittas vid inventeringar och utredningar. Inventering måste dessutom göras på rätt del av året och beror på vilka arter som måste inventeras. Baserat på de uppgifter och intervall vi fått från konsultföretag uppskattar vi att kostnaden för samrådsunderlag, samråd och MKB i SMU:s fall blir 600 000 kr.

### 31. STEG 5: FÖRETAGET ANSÖKER OM TILLSTÅND

När MKB är framtagen ansöker SMU om Natura 2000-tillstånd på en särskild blankett<sup>145</sup>. Ansökan är avgiftsfri. Att fylla i blanketten är i sig enkelt, det är framtagandet av MKB som bifogas ansökan som tar tid och är kostsam för företaget. Handläggningstiden för länsstyrelsen att handlägga och fatta beslut om tillståndet är ca 6 månader, enligt uppgift från handläggare på länsstyrelser. Handläggningstiden är beroende av ärendets komplexitet och eventuella krav på kompletteringar.

#### 31.1 Upprättande av ny detaljplan: utökat förfarande

SMU:s utbyggnadsplaner sker utanför ett detaljplanelagt område. Med anledning av detta ansöker SMU om ett planbesked hos kommunen och inleder en process för upprättande av en ny detaljplan. Till skillnad från NEFDs ärende som följer standardförfarandet, antar vi att SMU:s ärende följer ett så kallat "utökat förfarande". Detta då utbyggnadsplanerna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det utökade förfarandet regleras huvudsakligen i PBL (2010:900).<sup>146</sup>

<sup>144</sup> <https://www.lansstyrelsen.se/norrboten/natur-och-landsbygd/aktiviteter-och-ingrepp-i-naturen/tillstand-natura-2000-omrade.html> 2021-09-28

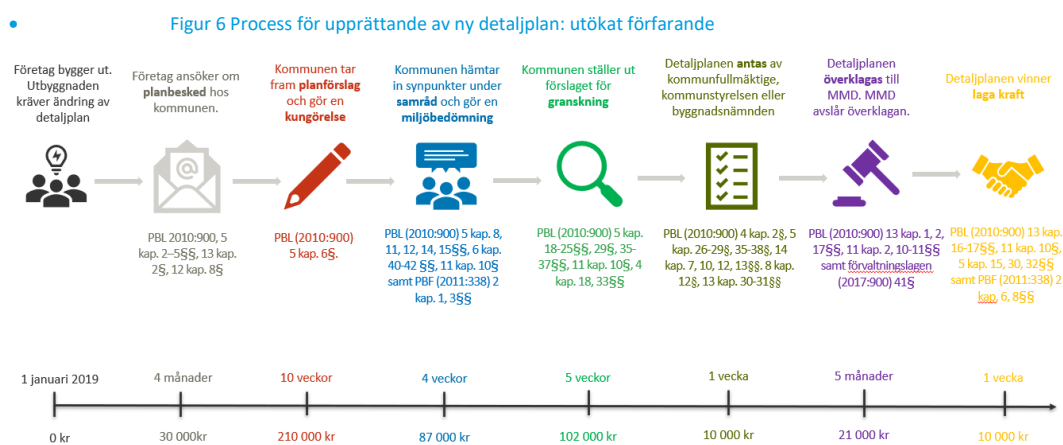
<sup>145</sup> Se exempelvis [file:///C:/Users/liss/Downloads/521-dispens-tillstand-skyddade-omraden-ansokan%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/liss/Downloads/521-dispens-tillstand-skyddade-omraden-ansokan%20(1).pdf)

<sup>146</sup> I appendix 1 listar vi samtliga lagrum som berör det utökade förfarandet, uppdelat på de olika stegen.

Nedan beskriver vi varje processteg för upprättandet av en ny detaljplan i detalj. I Figur 2 illustrerar vi de olika stegen i detaljplaneprocessen, vilket lagrum de regleras i, samt en uppskattning av tidsåtgång (faktiskt tid) samt kostnad för respektive steg. I våra beräkningar använder vi oss av kostnads- och tidsuppskattningar från Boverket, samt Härjedalens kommun, då fallstudie 2 kan liknas vid Funäsdalen i Härjedalens kommun.

Vi uppskattar att den totala kostnaden för upprättandet av en ny detaljplan kostar företaget 470 000 kr<sup>147</sup> och att den sammanlagda tidsåtgången är omkring 14 månader.<sup>148</sup> Detta baseras på en något lägre timkostnad än för NEFDs ärende eftersom timpriset skiljer sig mellan kommuner. I NEFDs fall baserade vi beräkningarna på Östersunds kommun och i SMUs fall på Härjedalens kommun. Om vi antar att Härjedalen har samma timtaxa som Östersunds kommun skulle detaljplaneprocessen istället kosta SMU 545 000 kronor, dvs 75 000 kronor mer.<sup>149</sup>

Liksom som för NEFD är den enda myndighetskontakten för SMU kommunen – i samband med ansökan om planbesked. Resterande arbete sker hos kommunen och andra myndigheter (såsom länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten) som sedan bekostas av SMU.



Tabell 8 nedan sammanfattar stegen, lagrum, uppskattad kostnad samt uppskattad tidsåtgång.

Steg	Myndighetskontakt/övriga kontakter	Lagrum	Uppskattad kostnad	Uppskattad faktisk tid (veckor)
------	------------------------------------	--------	--------------------	---------------------------------

<sup>147</sup> I samtliga kostnadsberäkningar för detaljplaneprocessen har vi använt oss av uppskattningar från Östersunds kommun, då Case 1 liknade ett fastighetsområde i Östersunds kommun. Men viktigt att komma ihåg är att kostnaden för planbesked samt planprocessen skiljer sig väsentligt mellan kommuner. Exempelvis, i Uppsala kommun hade planprocessen kostat 571 200 kr.

<sup>148</sup> Kostnaderna är i första hand baserade på en uppskattning av effektiv tid \* timpris. Exempelvis uppskattar Östersund att handläggningen av ett planförslag tar 100–200 timmar. Vidare uppskattar de att samråd, granskning och annat arbete i samband med att detaljplanen vinner laga kraft tar 60–175 timmar. I vårt räkneexempel har vi antagit att samtliga 100–200 timmar har lagts inom ramen för ”planhandlingar”-steget. Resterande 60–175 timmar har vi proportionerligt delat ut baserat på ett antagande om den faktiska tiden. Det vill säga, där vi inte har en uppskattning kring effektiv tid för ett steg har vi tagit den faktiska tiden som en procentuell uppskattning av den totala kostnaden. Vi har använt oss av ett timpris på 1255 kr, också angett av Östersunds kommun.

<sup>149</sup> Södertälje kommun har gjort följande kostnadsuppskattningar för detaljplaneprocessen: **Detaljplan – enkel: 150 000–300 000 kr** (ett mycket begränsat område, mycket få berörda fastighetsägare och inga komplexa frågeställningar som kräver något särskilt utredningsbehov), **Detaljplan – enkel till medel: 300 000–500 000 kr** (Detaljplan för ett begränsat område och få berörda fastighetsägare, men där vissa mer komplexa frågeställningar kräver mindre utredningsarbeten), **Detaljplan – medel till komplex: 500 000–3 000 000 kr** (detaljplan för ett större område med fler berörda fastighetsägare och där komplexa frågeställningar kräver betydande utredningsarbete), se: <https://www.sodertalje.se/globalassets/sbk/portal/process/detaljplaneprocessen.pdf>

Ansökan	Kommun	PBL 2010:900, kap 5. 2–5 §§, kap 13. 2 §, kap 12, 8 §	30 000	17
Planhandlingar	Kommun	PBL (2010:900) 5 kap. 7§	210 000	10
Samråd inklusive miljöbedömning	Kommun, Lantmäterimyndigheten, länsstyrelsen och andra privata och offentliga aktörer som berörs av förslaget	PBL (2010:900) 5 kap. 8, 11, 12, 14, 15§§, 6 kap. 40-42 §§, 11 kap. 10§ samt Plan-och byggförordningen (2011:338) 2 kap. 1, 3§§	87 000	4
Granskning	Kommun, Lantmäterimyndigheten, länsstyrelsen och andra privata och offentliga aktörer som berörs av förslaget	PBL (2010:900) 5 kap. 18-25 §§, 29§, 35-37 §§, 11 kap. 10§, 4 kap. 18§, 33§.	102 000	5
Antagande	Kommunfullmäktige, kommunstyrelse eller byggnadsnämnden	PBL (2010:900) 4 kap. 2§, 5 kap. 26-29§§, 35-38§§, 14 kap. 7, 10, 12, 13§§. 8 kap. 12§, 13 kap. 30-31§§.	10 000	1
Överklagan	Mark- och miljödomstolen	PBL (2010:900) kap 13. 1, 2, 17§§, kap 11, 2, 10-11§§ samt förvaltningslagen (2017:900) 41§.	21 000	22
Laga kraft	Kommunen	PBL (2010:900) kap 13. 16-17§§, kap 11. 10§, kap 5. 15, 30, 32§§ samt plan- och byggförordningen (2011:338) 2 kap, 6, 8§§.	10 000	1

• [Tabell 18 Sammanfattning: detaljplaneprocessens steg under ett utökat förfarande](#)

### 32. [STEG 1: FÖRETAG ANSÖKER OM PLANBESKED HOS KOMMUNEN](#)

Såsom för NEFD inleder SMU detaljplaneprocessen med att ansöka om ett planbesked hos kommunen. Processen ser detsamma ut som ovan och regleras i PBL 2010:900, 5 kap. 2–5 §§, 13 kap. 2 §, 12 kap. 8 §. Det tillkommer även vissa tillägg med hänvisning till fornlämning. Kommunen ska pröva markens lämplighet och därmed även ha kännedom om fornlämningar, i enlighet med PBL (2010:900), 4 kap. 2 §. Eftersom SMUs ärende kan liknas vid en byggnation i Härjedalens kommun använder vi avgiftstaxor från Härjedalen. Enligt Härjedalens kommun kostar ett planbesked för ett utökat förfarande minst 30 000 kr.<sup>150</sup>

### 33. [STEG 2: KOMMUNEN TAR FRAM ETT PLANFÖRSLAG OCH GÖR EN KUNGÖRELSE](#)

Inför samrådet krävs att kommunen informerar om samrådet med en kungörelse. Detta regleras i PBL (2010:900) 5 kap. 11, 12 §§, lag (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m. 3–6 §§,

Kungörelse betyder meddelande till allmänheten och ska bland annat innehålla information om var planförslaget finns tillgängligt och hur lång samrådstiden är. Av kungörelsen ska det framgå:

att kommunen har tagit fram ett förslag om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan att det finns ett planförslag vilket område detaljplanen avser planens huvudsakliga innehåll om förslaget till detaljplan avviker från översiktsplanen om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om samråd enligt 6 kap. 13 § miljöbalken ska ske med ett annat land när, var och på vilket sätt planförslaget med tillhörande underlag finns tillgängliga och hur lång samrådstiden är att den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådstiden till vem synpunkter ska lämnas, samt tid och plats för ett offentligt möte om kommunen avser att anordna ett sådant.

<sup>150</sup> Kostnader för SMU uppkommer också i samband med att SMU behöver lägga ner tid på att ta fram en karta som visar vilket område som berörs. SMU behöver också ta fram övergripande ritningar. Vi har exkluderat dessa kostnader här. Istället inkluderas de under bygglovsprocessen.

Vi uppskattar att planframställningen samt kungörelsen kostar 210 000 kronor.<sup>151</sup> Den effektiva tiden uppskattas till 200 timmar och den faktiska tiden till 10 veckor.<sup>152</sup> Detta baseras på antagande om att detta steg huvudsakligen handlar om en planframställning, vilket enligt Härjedalens kommun tar minst 200 timmar. Vi antar även att handläggningstiden hamnar på det lägsta scenariot för ett utökat förfarande (dvs 200 timmar). Detta då SMU:s fall handlar om att bygga i ett känsligt naturområde, utan betydande intresse för allmänheten och inom gränserna för översiktsplanen.<sup>153</sup>

#### 34. STEG 3: KOMMUNEN HÄMTAR IN SYNPKUNKTER UNDER SAMRÅD

Samrådet regleras i PBL (2010:900) 5 kap. 8, 11, 12, 14, 15 §§, 6 kap. 40–42 §§, 11 kap. 10 § samt plan-och byggförordningen (PBF) (2011:338) 2 kap. 1, 3 §§. Till skillnad från standardförfarandet regleras samrådstiden under ett utökat förfarande till minst tre veckor.<sup>154</sup> Ramen för samrådet liknar det för standardförfarandet förutom det att en miljöbedömning behöver göras i samband med samrådet. Detta innebär bland annat att kommunen ska genomföra ett undersökningssamråd och fatta beslut om betydande miljöpåverkan kan antas eller inte. I detta fall antar vi att betydande miljöpåverkan kan antas vilket innebär att en miljöbedömning behöver göras.<sup>155</sup>

Det finns två typer av miljöbedömningar: strategiska och specifika. Miljöbedömningar som görs för planer och program kallas strategiska och sådana som görs för verksamheter och åtgärder kallas specifika.<sup>156</sup> I detta fall gör kommunen en specifik miljöbedömning. Detta regleras i Miljöbalk (1998:808) 6 kap. 1, 3, 6 §§, PBL (2010:900) 1 kap. 1 §, 4 kap. 34 §, 5 kap. 11 § samt Miljöbedömningsförordning (2017:966) 3 §. Miljöbedömningen bör påbörjas tidigt i planprocessen. Syftet är att bedömningen ska påverka detaljplanens utformning så att den negativa miljöpåverkan blir så liten som möjligt. Kommunen följer Boverkets vägledning för miljöbedömningar som är framtagen i samråd med Naturvårdsverket.<sup>157</sup>

Synpunkter som har kommit in under samrådet om ett förslag till detaljplan ska redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen bemöter och kommenterar kommunen dessa synpunkter. Detta steg regleras i PBL (2010:900) 5 kap. 17 §. Det är kommunen som ansvarar för att samrådsredogörelsen upprättas.

Vi bedömer att miljöbedömningen kräver relativt lite tid eftersom den föreslagna detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Därmed kan miljöbedömningen baseras på översiktsplanens miljökonsekvensbeskrivning.<sup>158</sup> Vi uppskattar att arbetet tar 25 timmar. Med en timtaxa på 1050 kronor<sup>159</sup> kostar det SMU 26 000 kr. Vidare uppskattar vi att samrådet kostar 61 000 kronor, med en samrådstid på 3 veckor. Den totala kostnaden för detta steg blir därmed 87 000 kronor.

---

<sup>151</sup> Enligt Härjedalens kommun tar "upprättande av detaljplan med utökat planförfarande" minst 375 timmar (minst 200 timmar för planframställningen samt minst 175 timmar för planhandläggningen). Timtaxan för 2021 är 1050 kr.

<https://www.herjedalen.se/download/18.12c8ca0d174e44c093d5642/1601899676580/Plan-%20och%20byggglagens%20omr%C3%A5den.pdf>

<sup>152</sup> Se Tabell 4 i appendix 1 för en förklaring av våra antaganden

<sup>153</sup> Motivationen för ett utökat förfarande lyder "Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan."

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/utokat-forfarande/>

<sup>154</sup> Såsom för standardförfaranden kan samrådet exempelvis genomföras genom utskick, offentliga möten eller möten på den aktuella platsen. När planförslaget berör många kan kommunen anordna ett offentligt möte för att få in synpunkter och frågor från allmänheten.

<sup>155</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/utokat-forfarande/samrad/>

<sup>156</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/>

<sup>157</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/>

<sup>158</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/>

<sup>159</sup> <https://www.herjedalen.se/download/18.12c8ca0d174e44c093d5642/1601899676580/Plan-%20och%20byggglagens%20omr%C3%A5den.pdf>

### 35. STEG 4: KOMMUNEN STÄLLER UT FÖRSLAGET FÖR GRANSKNING

Inför granskningen ska kommunen i en underrättelse på kommunens anslagstavla informera om förslaget till detaljplan. Kommunen ska även meddela innehållet i underrättelsen till de som berörs av planförslaget. Underrättelsen regleras i PBL (2010:900) 5 kap. 18-20 §§. Av underrättelsen ska det framgå:

att kommunen tagit fram ett förslag till att anta, ändra eller upphäva en detaljplan vilket område som detaljplanen avser planens huvudsakliga innehåll om förslaget till detaljplan avviker från översiktsplanen om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om samråd enligt 6 kap. 13 § miljöbalken ska ske med ett annat land när, var och på vilket sätt planförslaget med tillhörande underlag finns tillgängliga för granskning och hur lång granskningstiden är att den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det under granskningstiden till vem inom kommunen synpunkter på förslaget ska lämnas tid och plats för ett offentligt möte, om ett sådant kommer att anordnas, och att den som inte har lämnat någon skriftlig synpunkt senast under granskningstiden kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta planen.

Själva granskningen liknar den process som vi beskriver ovan under standardförfarandet. Skillnaden är att granskningstiden ska pågå under minst tre veckor vid ett utökat förfarande. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska granskningstiden vara minst 30 dagar, vilket krävs i detta fall. Granskningen regleras i PBL (2010:900) 5 kap. 18–25 §§, 29 §, 35-37 §§, 11 kap. 10 §, 4 kap. 18 §, 33§. Vi antar att kommunen inte behöver ändra planförslaget efter granskningen. Vi uppskattar att detta steg kostar 102 000 kronor.

### 36. STEG 5: ANTAGANDE AV NY DETALJPLAN

Processen för antagande av en ny detaljplan är densamma som för standardförfarandet. Vi uppskattar att den faktiska tidsåtgången tar en halv vecka, med en kostnad på 10 000 kronor.

### 37. STEG 6: DETALJPLANEN ÖVERKLAGAS AV EN MILJÖORGANISATION

I SMUs fall överklagas detaljplanen av en miljöorganisation som åberopar miljöpåverkan på särskild biotop. För att miljöorganisationen ska ha rätt att överklaga måste beslutet beröra miljöorganisationen och ha gått emot den. Miljöorganisationen måste även, innan granskningstiden gått ut, ha lämnat skriftliga synpunkter som kommunen inte tillgodosett i antagandet av planen.<sup>160</sup> Överklagandet skickas till kommunen. Kommunen ska då göra en rättidsprövning, d.v.s. en prövning av om överklagan kommit in i rätt tid. Beslutet att anta detaljplanen får överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet eller justerat protokoll över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Om överklagandet har kommit in i rätt tid ska det skickas till mark- och miljödomstolen (MMD).<sup>161</sup> Mark- och miljödomstolens uppdrag är att döma i mål och ärenden inom områdena miljö, fastighet, vatten och avlopp samt plan och bygg. Ett vanligt mål hos MMD är just överklaganden av planärenden.<sup>162</sup>

MMD har en måltid att handlägga den här typen av ärenden inom 150 dagar, men det tar enligt våra intervjuer med mark- och miljödomstolar ofta lite längre tid. En studie från SKL från 2019<sup>163</sup> visar också att det tar i genomsnitt drygt 5 månader för mark- och miljödomstolarna att handlägga en överklagad detaljplan. Vi antar därför att MMD handlägger ärendet i drygt 5 månader. Förfarandet i mark- och miljödomstolen sker som huvudregel skriftligt och domstolen ansvarar för att målet blir så utrett som krävs. En part, exempelvis organisationen som överklagar, kan

---

<sup>160</sup><https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/overklagande-av-detaljplan-och-omradesbestammelser/overklagande-till-mark--och-miljodomstolen/>

<sup>161</sup> MMD:s avgörande får i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen, MÖD. MÖD:s avgörande får i vissa fall överklagas till Högsta domstolen, HD. MÖD får tillåta att en dom i ett mål enligt PBL får överklagas till Högsta domstolen, HD, så kallad ventil till HD. I vissa fall ska domstolen dock överlämna målet till regeringen för prövning. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/overklagande-av-detaljplan-och-omradesbestammelser/overklagande-till-mark--och-miljodomstolen/> I detta fall antar vi att ärendet inte går längre än till MMD.

<sup>162</sup><https://www.domstol.se/amnen/mark-och-miljo/introduktion-till-mark--och-miljodomstolen/mark--och-miljodomstolens-uppdrag/2021-08-27>

<sup>163</sup> <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1970704>



yrka på sammanträde och huvudförhandling eller utredning på plats, men det är domstolen som beslutar om så ska ske.<sup>164</sup> I SMU:s fall avslår MMD överklagan från miljöorganisationen.

### 38. STEG 7: DETALJPLANEN VINNER LAGA KRAFT

Detaljplanen vinner laga kraft när möjligheterna att överklaga är uttömda och ärendet är avgjort. Domstolen som ska pröva en överklagad detaljplan kan meddela ett förordnande om att detaljplanen får genomföras i de delar som inte berörs av överklagandet. Kommunen har samma ansvar här som under standardförfarandet. Vi uppskattar att kostnaden för detta steg är 10 000 kr, med en faktisk tidsåtgång på en halv vecka.

### BYGGLOV KAN GES UTANFÖR DETALJPLANELAGT OMRÅDE

Det är inte alltid nödvändigt att detaljplanlägga ett område för att bygglov ska kunna ges. Kommunen avgör om och när en detaljplan ska tas fram. Om det inkommer en ansökan om bygglov utanför detaljplanlagt område eller där det inte finns några områdesbestämmelser ska detaljplanekravet beaktas. Byggnadsnämnden prövar då om detaljplanläggning behöver genomföras eller inte, i enlighet med PBL 9 kap. 31 §. Ansökan ska avslås om åtgärden ska måste föregås av detaljplanläggning.<sup>165</sup> Detaljplanekravet syftar till att kommunen ska göra en samlad bedömning och låta berörda delta i processen. Däremot innebär plankravet inte att kommunen är skyldiga att upprätta en detaljplan över området, men att det är en förutsättning med en detaljplan för att bygglov ska beviljas.

Såväl politiker som tjänstemän är inblandade i kommunens beslut. Tjänstemän vid byggnadsnämnden kan föreslå ett plankrav men politiken har det sista ordet. Om politiken har intressen för att den planerade expansionen ska kunna realiserats snabbare kan beslut fattas om att plankrav inte råder. Det kan finnas intressen som är pådrivande i processen, exempelvis i form av utökade arbetstillfällen eller en särskild typ av verksamhet som politikerna är måna om att utveckla eller etablera i området, beskriver en bygglovshandläggare vid en av de kommuner vi pratat med. En exploateringsansvarig vid en annan kommun beskriver att processen går smidigare ju fler tjänstemän och politiker som känner till fallet sedan tidigare. Motiveringen är att det är enklare att förklara ett projekt och en vision muntligt än i den skriftliga processen som en detaljplan eller ett bygglov innebär. Politikens intresse kan även fångas genom lobbyverksamhet, något som exploateringsansvarige menar är såväl vanligt och effektivt som tidskrävande och svårplanerat för verksamheterna.

Politikernas intressen avspeglas även i vilken typ av subventioner som ges i processen att etablera sin verksamhet. Det innebär att det kan vara stora skillnader mellan olika kommuner. I vissa kommuner kostar det i jämförelsen med andra kommuner mindre att ansöka om bygglov men mer att ansöka om tillstånd för livsmedel, i andra kommuner är det tvärt om, exemplifierar en näringslivsutvecklare. I fallet för SMU gäller plankrav bland annat för att åtgärden avser ett så kallat MKB-projekt och skulle kunna antas medföra betydande miljöpåverkan. Markens lämplighet ska då prövas med en detaljplan.<sup>166</sup>

### VERKSAMHETER MÅSTE VANLIGEN FÖRHÅLLA SIG TILL RENNÄRINGEN

Stora delar av Sveriges landyta utgör renbetesland och i synnerhet i den norra halvan av landet behöver man även ta hänsyn till rennäringen och den mark som nyttjas för renskötsel vid exploatering av mark. Det har dock inte legat i vårt uppdrag för den här studien att titta på detta, men vi kommenterar förhållandet kortfattat här eftersom det ofta är en del av processen vid expansion i norra Sverige.

---

<sup>164</sup>[https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/overklagande-av-detaljplan-och-omradesbestammelser/overklagande-till-mark--och-miljodomstolen/domstol\\_prov/2021-09-27](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/overklagande-av-detaljplan-och-omradesbestammelser/overklagande-till-mark--och-miljodomstolen/domstol_prov/2021-09-27)

<sup>165</sup> [https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning\\_lov\\_fb/utanfor\\_dp\\_ob/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/utanfor_dp_ob/)

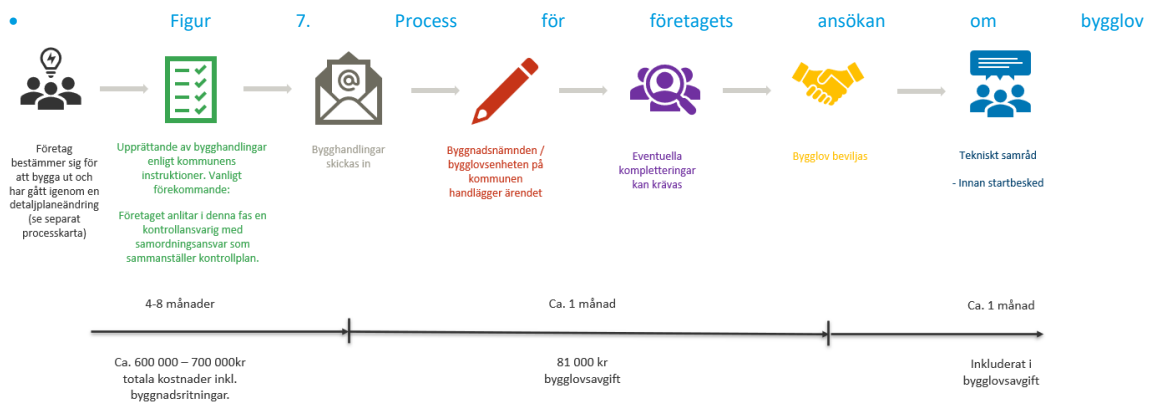
<sup>166</sup> [https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning\\_lov\\_fb/provning-av-forhandbesked/detaljplanekravet/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/provning-av-forhandbesked/detaljplanekravet/)

Det är viktigt att säkerställa att renbetesfrågan hanteras i ett så tidigt skede som möjligt när man vill göra anspråk på ny mark, exempelvis i en planprocess. Enligt PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten och det är därmed kommunen som fattar det avgörande beslutet. Intressekonflikter kan däremot uppstå när byggnader och anläggningar innebär störning för rennäringen eller inskränker samers möjlighet att använda marken för traditionella näringar. Om en sameby exempelvis anser att marken som ett företag gör anspråk på är viktig renbetesmark kan processen att komma överens bli lång. Om kommunen beslutar att gå vidare med en planprocess som inte förankrats kan det leda till överklaganden från berörda samebyar. Det blir då ett fall för mark- och miljödomstolen och en sådan process kan i sin helhet ta flera år, det finns ett exempel som är uppe i 6–7 år och fortfarande inte löst.

Ett möjligt scenario för SMU är att det inte krävs några särskilda åtgärder. Det baseras på att det redan finns en byggnad på platsen och att samråd där berörda samebyar varit inbjudna ägt rum i tidigare förfarande. Redan i ett tidigt skede av planering för hotellverksamheten kontaktades berörda samebyar för att diskutera frågan om rennäringen. Dialogen var framgångsrik och parterna kunde enas. Då fanns inga indikationer på att framtida utbyggnationer skulle kunna orsaka problem och i detta förfarande har verksamheten endast upplysningsvis kontaktat samebyn för att informera om planerna.

### 38.1 Bygglövsprocessen

När detaljplanen vunnit laga kraft kan SMU ansöka om bygglov till byggnadsnämnden i aktuell kommun. Processen för bygglov är likadan som den som beskrivs för NEFD, se avsnitt 3.4 ovan.



Den totala kostnaden för bygglovsprocessen blir ca 720 000 kr, denna kostnad inkluderar dock ritningar som krävs för att bygget ska kunna genomföras (se även resonemang och beräkningar i avsnitt 3.4). Under bygglovsprocessen har SMU främst kontakt med en bygglovshandläggare på kommunen. Tabell 9 nedan sammanfattar stegen, lagrum samt uppskattad kostnad.

• Tabell 19. Företagens administrativa åtaganden i bygglovsprocessen

Steg	Lagrum	Uppskattad kostnad
Anlita kontrollansvarig samt framtagande av kontrollplan	PBL (2010:900) 10 kap 9–10 §§, PBL (2010:900) 10 kap. 6–8 §§	61 000 kr
Tekniskt samråd	PBL (2010:900) 10 kap 14 §§	800 kr
Framtagande av kartor, till exempel nybyggnadskarta		419 000 kr
Framtagande av ritningar, till exempel fasadritning, byggnadsritning		
Geoteknisk undersökning	PBL (2010:900) 8 kap. 4§	70 000 kr
Dagvattenutredning	PBL (2010:900) 2 kap. 2 §, MB (1998:808) 9 kap. 2, 7 §§	70 000 kr
Bullerutredning	PBL (2010:900) 2 kap. 5 §	30 000 kr
Bygglovsavgift		68 000 kr
Skicka in handlingar <sup>167</sup>		660 kr
<b>Total kostnad</b>		<b>Ca 720 000 kr<sup>168</sup></b>

Vi antar att det är samma typ av handlingar (se steg 2, avsnitt 3.4 ovan) som ska lämnas in och att tiden för bygglovsansökan är densamma som för NEFD. Det som skiljer fallen åt är främst den totala kostnaden för bygglovet. Då SMU ska bygga mindre total yta än NEFD (2000 m<sup>2</sup> jämfört med 2550 m<sup>2</sup>) blir kostnaden för bygglovet något lägre i SMU:s fall.

Den uppskattade kostnad för bygglovsavgift är **68 000 kr**. Vi har för uträkning använt uppgifter för bygglovstaxor från Näringslivets Regelnämnd (2020).<sup>169</sup> I denna redovisas den genomsnittliga bygglovstaxan i landets kommuner för ett fiktivt exempel om bygglov för en tillbyggnad av en industrifastighet på 300 m<sup>2</sup>. Den genomsnittliga kostnaden för denna typ av bygglov är ca 30 000 kronor, också förutsatt att bygglovet ryms inom detaljplan. Vid genomgång av några kommuners 170 taxanivåer för bygglov framkommer dock att kostnaden är kopplad till byggnadsarea. Eftersom 2000 m<sup>2</sup> ska byggas för Case 2, behöver vi anta större kostnader än vad som framgår av tidigare nämnd studie. Vi beräknar därför hur mycket som kostnaden för bygglov ökar vid olika nivåer av tänkt byggnadsarea. Vi gör dessutom en uppskattning hur mycket marginalkostnaden avtar, utifrån kommunernas taxanivåer. Med detta menas att kostnaden för bygglov inte ökar linjärt för bygglovsärenden som går mellan 100 m<sup>2</sup> och 200 m<sup>2</sup>, jämfört med från exempelvis 300 m<sup>2</sup> till 400 m<sup>2</sup>. Vi gör därför en uppskattning av kostnad för bygglov för 2000 m<sup>2</sup> och tar därför hänsyn till att kostnaden per ytterligare kvadratmeter minskar, ju fler kvadratmeter som bygglovet omfattar.

<sup>167</sup> Tidsuppgifter hämtade från databasen Malin.

<sup>168</sup> Beräkningarna bygger dels på uppgifter från fackpersoner på Ramboll kostnadsuppskattningar för utredningar inom ramen för bygglovsansökan. Dessa är Anna Le Moine, Göran Klippenberger, Johanna Ardland Bojvall samt Markus Brolin. Vi har även tittat på kostnadsuppskattningar från Kontrollbolaget för att undersöka hur stor kostnadsandel som olika delar av bygglovsprocessen har i förhållande till hela processen. Slutligen har vi utgått från kostnadsuppskattningar från ett verkligt företagsexempel, Resinit AB i Västervik, som för sin byggnation om 2 000 kvadratmeter sammantaget betalade 600 – 700 000 kr för att ta fram alla bygglovshandlingar. För beräkning av bygglovsavgift se kapitel 2.4, steg 2.

<sup>169</sup> Näringslivets Regelnämnd (2020) Bygglov: Handläggningstider, avgifter och digitalisering

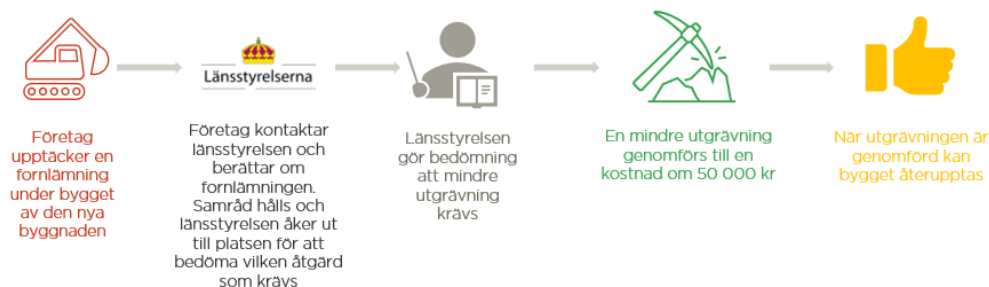
<sup>170</sup> Vi har undersökt nivåer i Skövde, Östersund och Åre.

## 38.2 Fornlämning

När SMU har fått bygglov påbörjas arbetet med utbyggnaden och den nya byggnaden. Under arbetet påträffas en fornlämning på platsen för den nya byggnaden vilket leder till att arbetet måste stoppas och en mindre arkeologisk och utgrävning inledas. Företaget har kontakt med kulturmiljöenheten på länsstyrelsen.

Processen vid upptäckten av fornlämning sammanfattas i figuren nedan.

- [Figur 8 Process vid upptäckt av fornlämning](#)



En

fornlämning är per definition spår efter mänsklig verksamhet exempelvis i form av boplats, gravfält, kvarnar eller gruvor<sup>171</sup>. 2 kap. 1 § i kulturmiljölagen anger vad som är en fornlämning eller ett fornfynd och därmed omfattas av lagskyddet. Riksantikvarieämbetet (RAÄ) ansvarar för övergripande vägledning och tillsyn i bland annat hur lagen tillämpas. Länsstyrelserna arbetar med tillståndsprövning kulturmiljö (arkeologi och byggnadsvård) vilket utförs enligt praxis som följer RAÄ:s vägledning<sup>172</sup>. Vid planläggning, bygglov eller andra åtgärder ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoria skyddas, i enlighet med PBL (2010:900), 2 kap. 6 §, vilket kommunen ansvarar.

Det räknas som ett nationellt intresse att fornlämningar bevaras. Företagare ska i ett så tidigt skede som möjligt få kännedom om deras planerade bygge berör en fornlämning<sup>173</sup>. Om genomförandet av bygget skulle innebära att fornlämningen skadas eller tas bort ska i regel arbetsföretaget bekosta detta. Det gäller såväl kostnad för arkeologiska utredningar som förundersökningar. Det kan dock förekomma att länsstyrelsen beslutar om ersättning eller bidrag för de arkeologiska kostnaderna, i enlighet med KML (1988:950) 2 kap. 15 §.<sup>174</sup>

Fornlämningar är ofta kända och vem som helst kan använda Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök<sup>175</sup> för att skaffa sig kunskap om var kända fornlämningar finns. I regel framkommer information om aktuella fornlämningar när kommunen prövar markens lämplighet i en detaljplan. De ska då bland annat ta hänsyn till kulturvärden enligt 2 kap. 6 § PBL. Detta görs i ett inledande skede av planprocessen eftersom planens genomförbarhet kan påverkas om det förekommer fornlämning. Rör det sig om lämningar med högt kulturhistoriskt värde ska länsstyrelsen i ett tidigt skede upplysa om att det finns en risk att tillstånd om borttagande inte kommer kunna lämnas, i enlighet med PBL (2010:900), 9 kap. 23 §, 10 kap. 20, 23 §§. I övriga fall ansvarar arbetsföretaget/byggherren eller kommunen för att ta reda på om åtgärden kan beröra fornlämning. Om så är fallet ska de samråda med länsstyrelsen i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen. Runt fornlämningar finns ett fornlämningsområde som syftar till att skydda

<sup>171</sup> <https://www.raa.se/om-riksantikvarieambetet/fragor-och-svar/fornlamningar/> (21-09-20)

<sup>172</sup> Intervju Thomas Bergstrand, Antikvarie länsstyrelsen i Västra Götaland

<sup>173</sup> <https://www.raa.se/lagar-och-stod/kulturmiljolagen-kml/fornminnen-2-kap/uppdragsarkeologi/samrad-och-tillstandsprovning-infor-arbetsforetag/> (21-09-20)

<sup>174</sup> <https://www.raa.se/lagar-och-stod/kulturmiljolagen-kml/fornminnen-2-kap/uppdragsarkeologi/kostnad-och-kostnadsansvar/> (21-09-20) prisbasbelopp 47600:-

<sup>175</sup> <https://app.raa.se/open/fornsok/>

fornlämningen, där gäller samma lagstiftning. Skyddet gäller även för okända fornlämningar som exempelvis påträffas under grävning eller annat arbete.

#### 39. STEG 1: EN FORNLÄMNING UPPTÄCKS OCH ANMÄLS TILL LÄNSSTYRELSEN

I fallet med SMU har vi gjort antagandet att det fanns förningar om att fornlämning kunde förekomma i området, men inte specifikt på den avsatta platsen. Under byggarbetets gång påträffas indikationer på att det kan finnas en fornlämning på platsen för utbyggnaden och insatsen avbryts omedelbart. Upptäckten av fornlämningen anmäls direkt till kulturmiljöenheten på länsstyrelsen och bygget stoppas i väntan på länsstyrelsens vidare beslut i enlighet med KML 2 kap 10 § (Lag 2013:548).<sup>176</sup>

#### 40. STEG 2: SAMRÅD

När SMU kontaktar länsstyrelsen för att anmäla fornlämningen diskuteras direkt omfattningen, vad som hänt och vad som sker nu. Det kan betecknas som samråd med länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen (KML) 2 kap. 10 §. I andra fall när fornlämning misstänks finnas på en plats redan under detaljplaneprocessen eller bygglovsprocessen är det vanligen kommunen som kontaktar länsstyrelsen och begär ett samråd. Under samrådet vill man ta reda på hur byggnaden som ska uppföras kan beröra fornlämningen och samråda kring hur inverkan kan bli så liten som möjligt. Under samrådet överläggs om det exempelvis är möjligt att flytta byggnaden eller på annat sätt ändra byggplanerna för att minska ingrepp på fornlämning.

Under ett samråd kan länsstyrelsen besluta om ytterligare arkeologisk utredning för att öka sin kunskap om fornlämningen och dess storlek, i enlighet med KML (1988:950) 2 kap. 11 §. Om så är fallet bekostas utredningen av arbetsföretaget och kostnaden styrs bland annat av arbetsföretagets yta, terrängens komplexitet, om det är på land eller i vatten och hur fornlämningsbilden ser ut. Kostnaden för en gängse utredning om exempelvis tre hektar kultur- och råmark bedöms max fem prisbasbelopp<sup>177</sup>. Om det sker under ett planarbete bekostar kommunen detta. Det beslutas inte om någon ytterligare arkeologisk utredning i fallet för SMU. Däremot beslutas att länsstyrelsens arkeolog åker ut till platsen och undersöker vad det rör sig om.

#### 41. STEG 3: TILLSTÅND OM INGREPP I FORNLÄMNING

Genom samråd med länsstyrelsen görs en bedömning om företaget behöver ansöka om tillstånd att göra ingrepp i fornlämningen i enlighet med KML (1988:950) 2 kap. 12 §. Det görs om man under samrådet konstaterat att det inte går att uppföra byggnaden på annat sätt än att fornlämningen påverkas. I regel måste byggherren ansöka om tillståndet hos länsstyrelsen och det omfattar en 1–2 sidor lång blankett<sup>178</sup>. Det tar enligt uppgifter från arkeologer på länsstyrelser omkring 30 minuter för ett företag att fylla i blanketten som kan mailas direkt till handläggarna. Ansökan kräver även bilagor så som en översiktskarta och en detaljerad karta som visar vilket markområde som påverkas. Dessa underlag finns redan framtagna för bygglovsprocessen. Länsstyrelsens utgångspunkt är alltid att bevara fornlämningen men kan även göra bedömningen att ingrepp i fornlämning ska göras och då utfärdas ett tillstånd. I SMU:s fall behöver ingen blankett fyllas i eftersom de upptäckt fornlämning under arbetets gång och direkt kontaktat länsstyrelsen.

Ett tillstånd att helt eller delvis ta bort fornlämningen lämnas bara om fornlämningen medför hinder eller olägenheter som inte står i rimligt förhållande till dess betydelse. Länsstyrelsen väger samhällsnyttan av arbetsföretaget mot fornlämningens betydelse och ger tillstånd om exploateringsintresset väsentligt överstiger bevarandointresset. Handläggningstiden styrs i normalfall av länsstyrelsens arbetsbörda och mängden ärenden vid tillfället och uppskattas till minst 12 veckor. I fallet för SMU handläggs ärendet däremot akut när fornlämningen hittas.

---

<sup>176</sup> <http://samla.raa.se/xmlui/handle/raa/10344>

<sup>177</sup> Intervju med arkeolog vid länsstyrelsen

<sup>178</sup> Blankett: <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.2fbfd5001683832bf3f7566/1558525544386/431-ingrepp-fornfynd-ansokan.pdf>

#### 42. STEG 4: BESLUT OM MINDRE UTGRÄVNING

Då det i fallet för SMU inte finns något alternativ till att ta bort fornlämningen beslutar länsstyrelsen om tillstånd till borttagande av fornlämningen enligt 2 kap. 12–13 §§ KML. Beslut om tillstånd innebär att hela eller delar av fornlämningen dokumenteras och tas bort. Det görs genom en utgrävning som företaget bekostar. De ska även bekosta och ansvara för att göra marken tillgänglig för det arkeologiska arbetet (exempelvis genom markägartillstånd och avverkning av träd). Med hjälp av arkeologisk undersökning (utgrävning) går det i de flesta fall att bygga trots att det finns fornlämningar. Ett tillstånd att göra ingrepp i fornlämning kan enligt praxis överklagas av arbetsföretaget eller den arkeologiska undersökaren (ofta ett upphandlat konsultbolag) vilket enligt en arkeolog vid kulturmiljöenheten på länsstyrelsen är ovanligt.

Tidsåtgången för en utgrävning styrs till stor del av förutsättningarna. I SMU:s fall är fyndet av sådant slag att länsstyrelsen beslutar att det krävs en mindre utgrävning. Vi uppskattar efter intervjuer med arkeologer på länsstyrelsen att en mindre utgrävning kan utföras till en kostnad av cirka 50 000 kronor. Priset baseras på timtaxa om 800–900 kr för utgrävningsföretaget och inkluderar rapportskrivning och förberedelsearbete. När ett tillstånd finns på plats och utgrävningen genomförts kan företaget SMU fortsätta sitt arbete med utbyggnaden.

De lagrum som är aktuella i de olika stegen ovan sammanfattas i tabellen nedan, som även visar på kostnad och tidsåtgång för ärendet.

• Tabell 20: Företagens administrativa kostnader vid påträffande av fornlämning

• Steg	• Myndighetskontakt/ • övriga kontakter	• Lagrum	• Uppskattad kostnad	• Uppskattad faktisk tid (veckor)
Påträffande av fornlämning under arbete (arbete stoppas)	Länsstyrelsen	KML (1988:950) 2 kap. 10 §	-	•
Samråd	Kommun, länsstyrelsen	KML (1988:950) 2 kap. 10 §	-	
Arkeologisk undersökning (utgrävning)	Länsstyrelsen	KML (1988:950) 2 kap. 12–13 §	50 000	<12

## 43. REFLEKTIONER FRÅN ARBETET

Ramboll har under arbetets gång med denna kartläggning fått insikter och kunskap om de processer och myndighetskontakter som uppkommer vid expansion av verksamheter så som i fallstudie 1 och 2. Vi har gjort några övergripande reflektioner som presenteras i detta kapitel.

Främst vill vi understryka att kartläggningen indikerar att det **inte är de administrativa kraven eller kostnaderna i sig som upplevs som ett problem för företagen, utan snarare en osäkerhet kring processerna**. Företagens myndighetskontakter visar sig inte heller vara så omfattande i ett ärende, utan ofta har företagen kontakt med några få personer på kommun och/eller länsstyrelse som i sin tur har många kontakter inom myndigheten och externt med remissinstanser. Ett större utbyggnadsprojekt genererar stora kostnader för företagen avseende projektering och planering, där kostnaderna för detaljplan och bygglov ofta inkluderas och därmed inte upplevs som ett problem i sig i det stora hela. Det är ofta anlitate externa resurser i form av arkitekter, konstruktörer, byggprojektledare etc. som tar fram de handlingar som behövs och vägleder företagen genom processerna. Då företag som gör större utbyggnader i lite mer komplexa ärenden i naturkänsliga områden som i fallstudie 2 exempelvis, är det också anlitate konsulter som sköter de mer komplexa delarna kring MKB. Det genererar givetvis höga kostnader för företagen men de behöver inte sätta sig in i komplex lagstiftning och krav.

Företagen som vi har intervjuat under kartläggningen uttrycker därmed inte att det är de administrativa kraven eller kostnaderna i sig som är de stora utmaningarna under processen att expandera en verksamhet och bygga ut. Snarare handlar det om de utmaningar som också beskrivs i kapitel 2 i denna rapport:

- Att hanteringen av bygglov skiljer sig åt mellan landets kommuner
- Att det finns olika perspektiv inom myndigheterna att beakta, d.v.s. att näringslivskontoren och exploateringskontoren har en sida att beakta medan miljöenheterna har en annan
- Svårigheter att förstå vilka handlingar som krävs för bygglov, då det inte ser likadant ut i alla kommuner.
- Att politikernas roll i bygglovsfrågor kan göra hanteringen osäker

När processen inte upplevs transparent eller likadan beroende på var bygglov söks och vad som krävs för en bygglovsansökan eller detaljplanläggning/ändring, blir det en utmaning för företagen att navigera och förstå om deras planer är realistiska och genomförbara. I flera fall är det mångmiljonbelopp som investeras i projekt och satsningar på expansion av en verksamhet, där företagen i dialog med vissa personer på kommunen eller länsstyrelsen upplever att de har god anledning att tro att planerna kan realiseras, men när det väl kommer till beslut är det andra – ibland för företagen helt nya – aspekter som avgör ett ärende, kopplat till exempelvis miljö eller möjligheten att tillgodose elbehov. Vår reflektion är att företagets utmaningar kring möjlighet att planera sin verksamhet kopplat till det som beskrivs ovan, givetvis kan påverka deras beslut och investeringsvilja.

När det gäller överklagan är det vilka som har rätt att överklaga och i vilket skede som är utmanande för processen, samt att processen försenas kraftigt. Ett projekt kan ha fått positivt besked hos både kommun och länsstyrelse för att sedan överklagas av exempelvis en naturförening och rivas upp, ofta efter en process som upplevs lång. Då företagen investerar mycket pengar i planeringen av större projekt, särskilt efter positiva besked och en rad utredningar, kan en överklagan bli väldigt kostsam. Ramboll ser dock att en sådan problematik är svår att påverka då rättsprocessen har sin gilla gång, men lyfter det som problematiskt ur ett företagsperspektiv.

Kommunerna har i regel punktlistor med vilka handlingar som krävs för att söka bygglov i just den kommunen. Det kan dock skilja sig väldigt mycket åt mellan kommunerna hur dessa handlingar ska vara utformade för att tillfredsställa handläggarna, vilket i stort sett också kan vara personberoende. Det föranleder en process där handlingar "bollas" fram och tillbaka. Även om bygglovshandläggarna försöker vara tydliga genom listor upplever företagen därför ibland att det ändå är svårt att på förhand veta vad som krävs av handlingarna som skickas in. Vår reflektion är att det ligger stort ansvar hos kommunen och kommunens handläggare att kommunicera vad som krävs och hur det krävs att handlingar är utformade. Det här gör kommunerna olika bra kan vi konstatera. Vi ser att det ur ett företagsperspektiv

är viktigt med enhetlig tolkning och handläggning av bygglovsärenden över hela landet för att skapa mer transparens i processerna.

Företag med expansionsplaner som initierar en detaljplan kan också vilja skynda på processen och därmed initiera och betala för utredningar, som t.ex. geotekniska undersökningar, själva. Det tar ofta längre tid för kommunen att genomföra den typen av utredningar. Trots att företagen gör mycket av jobbet och tar stora kostnader själva kan dock hela processen ta mycket längre tid än de har haft möjlighet att förutspå, vilket leder till viss frustration, vittnar våra intervjuer om. Det kan dels vara en följd av överklagan, men även att kommunens planering följer en politisk process som tar den tid det tar. Ofta handlar det om att politiska beslut ska fattas under nämndsammanträden eller kommunstyrelsens sammanträden och en fråga kan behöva invänta rätta tillfället att tas upp. Processen följer en logik som företagen har svårt att påverka, vilket kan vara utmanande för företagen att hantera i sin egen planering. Företagen kan därmed uppleva en osäkerhet kring hur lång tid processen kommer att ta, vilket är en viktig faktor för företagets planering. Vår reflektion är dock att den politiska processen är antagen med ett demokratiskt perspektiv och skyddandeperspektiv så att expansion och exploatering av mark sker rättssäkert. Därför är processen svår att påverka och ska ur ett sådant perspektiv kanske inte heller vara möjlig att påverka i alltför stor utsträckning.



## 44. APPENDIX 1

Tabell 5 nedan visar vilka antaganden vi gjort i våra beräkningar. Antagandena baseras på information från Östersunds kommun då området som företaget NEFD befinner sig inom har många liknelser med Massaveden 4 M FL Östersunds kommun,<sup>179</sup>

Tabell 21 Fallstudie 1: detaljplanprocessen, räkneexempel med antaganden

Steg	Effektiv tid (timmar)	Faktiskt tid (veckor)	Kostnad	Avrundning	Antaganden
Planbesked	-	17	20 080	20 000	Medianvärdet för kostnadsspänn som antaganden för Östersunds kommun för planbesked.
Planförslag	150	7,5	183 750	184 000	150 timmar g Östersunds kom angivna timtaxa på kronor
Samråd	55	3,0	67 375	67 000	
Granskning	37	2,0	44 917	45 000	Enligt Östersundskor tar planhandläggninge 175 timmar. Vi använd av medianvärdet (37 timmar) och fördela totala kostnaden (118*37) baserat på den uppskattade faktiska tiden för resp steg (förutom överklagandet, där använder en uppskattning kring den effektiva tiden)
Antagande	9	0,5	11 229	11 000	
Överklagande	8	3,0	9 800	10 000	
Laga kraft	9	0,5	11 229	11 000	
<b>Totalt</b>	<b>268</b>	<b>34</b>	<b>348 380</b>	<b>348 000</b>	

**Not:** Antaganden baserade på Östersunds kommun, Avgifter för upprättande av detaljplaner och områdesbestämmelser (2021), se:

<https://www.ostersund.se/download/18.3aa6c5851758f7b0c1e4b20a/1611215735644/Avgifter%20f%C3%B6r%20uppr%C3%A4ttande%20av%20detaljplaner%20och%20omr%C3%A5desbest%C3%A4mmelser.pdf> (hämtad 23 september 2021)

<sup>179</sup> Fallstudien har även liknelser med Örsholmens industriområde med fastigheterna Örsholmen 1:3 och 1:6 Karlstads kommun och Norra Ryds verksamhetsområde Plan 2011.7, Skövde kommun. Vi valde Östersund pga. mer lättillgänglig information om kostnader och tidsuppskattningar kopplat till detaljplanprocessen.

Tabell 6 nedan visar vilka antaganden vi gjort i våra beräkningar. Antagandena baseras på information från Härjedalens kommun då området som företaget SMU befinner sig inom har många liknelser med Funäsdalen i Härjedalens kommun.<sup>180</sup>

---

<sup>180</sup> Fallstudien har även liknelser med Ankarsrum i Västerviks kommun och Åmål i Åmåls kommun. Vi valde Härjedalen pga. mer lättillgänglig information om kostnader och tidsuppskattningar kopplat till detaljplaneprocessen.

Tabell 22 Fallstudie 2: detaljplaneprocessen, räkneexempel med antaganden

Steg	Effektiv tid (timmar)	Aktiskt tid (veckor)	Kostnad	Avrundning	Antagande kostnad	Antagande tid
Planbesked		17,2	30 000	30 000	Taxa för planbesked utökat planförfarande, angiven av Härjedalens kommun	Faktiskt tid baseras på den reglerade tiden för handläggning av planbesked
Planframställning plus kungörelse	200	10	210 000	210 000	200 timmar * Härjedalens kommuns timtaxa på 1050 kr. Baseras på antagande om att detta steg huvudsakligen handlar om en planframställning, vilket enligt Härjedalens kommun tar minst 200 timmar.	Enligt Härjedalens kommun tar det minst 200 timmar för planframställning. Vi har lagt oss på minimivån på grund av att det endast handlar om ett känsligt naturområde. Allmänheten har inget intresse av det och detaljplanen följer översiktsplanen. Den faktiska tiden baseras på antagandet att en person jobbar halvtid med ärendet.
Samråd	58	3	61 250	61 000	Enligt Härjedalens kommun tar planhandläggningen minst 175 timmar för ett utökat förfarande. Vi fördelar ut den totala kostnaden (175*1050) proportionerligt efter uppskattade faktiska tiden för varje steg (förutom för miljöbedömningen och överklagan, eftersom detta är specifika händelser sett till SMUS fall	Samrådstiden regleras under ett utökat förfarande till minst tre veckor
Miljöbedömning	25	1	26 250	26 000	25h*1050 kr	Vi antar att den faktiska tiden som läggs på miljöbedömningen är 25 timmar. Mycket kan återanvändas från översiktsplanens miljökonsekvensbeskrivning.
Granskning	97	5	102 083	102 000	Se antagande under samråd	Ska pågå under minst tre veckor vid ett utökat förfarande
Antagande	10	0,5	10 208	10 000	Se antagande under samråd	Vi antar att faktiska tiden är kort jämfört med samråds- och granskningsstegen. Inget nytt material som behöver tas fram.
Överklagan	20	21,5	21 000	21 000	20h*1050 kr.	Överklagan sker och vi antar att det handläggs under 5 månader hos MMD enligt studie från SKL <sup>181</sup> . I vårt räkneexempel antar att den faktiska tiden utgörs av 20 timmar.
Laga kraft	10	0,5	10 208	10 000	Se antagande under samråd	Vi antar att faktiska tiden är kort jämfört med övriga steg. Inget nytt material som behöver tas fram.

<sup>181</sup> <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1970704>

<b>Totalt</b>		<b>59</b>	<b>471 000</b>	<b>471 000</b>		
---------------	--	-----------	----------------	----------------	--	--

Källa: Härjedalens kommun, Taxa inom Plan- och bygglagens område, se:

<https://www.herjedalen.se/download/18.12c8ca0d174e44c093d5642/1601899676580/Plan-%20och%20bygglagens%20omr%C3%A5den.pdf> (hämtad 23 september 2021)

#### 45. UPPSKATTNING AV LÖNEKOSTNADER

I detta avsnitt redogör vi för beräkningen av företagens genomsnittliga utgifter per anställd i de två företagscasen. Grunden är att i beräkningen utgå från genomsnittskostnader inom branscherna I (Hotell och restaurang) samt J (IKT-företag).

Eftersom data för företagens OH-kostnader per anställd saknas, gör vi antaganden. Uppskattningen har sin utgång i SCB-statistik kopplat till företagets kostnader per anställd och månad, inkl. arbetsgivaravgifter och liknande. Vi har för hotell- och restaurang även siffror kopplade till timlön sett från löntagares perspektiv.

- [Tabell 23. Lönekostnader, SCB](#)

Case	Övergripande	Genomsnitt företagskostnad, månad <sup>182</sup>	Genomsnittlig timlön (löntagares perspektiv)
Case 1	IKT-företag (branschkod J)	48 634	Saknas
Case 2	Hotell och restaurang (branschkod I)	38 534	149,64 <sup>183</sup>

Vi dividerar den genomsnittliga månadskostnaden på 38 534 kr med 168 timmar för att uppskatta timlönen från ett företagskostandsperspektiv. Detta ger en uppskattad timkostnad på 229,34 kr. I kostnad så inkluderas inte OH-utgifter kopplade till varje anställd. Men den uppskattade timkostnaden på 229,34 är ca. 54 procent högre än timlönen från ett löntagarperspektiv som är 149,64kr (Tabell 14).

- [Tabell 24. Uppskattat företagskostnad per anställd om timme, exklusive OH-kostnader](#)

Case	Övergripande	Genomsnitt företagskostnad, månad	Uppskattad timkostnad (168 timmar per månad)
Case 1	IKT-företag (branschkod J)	48 634	289,49
Case 2	Hotell och restaurang (branschkod I)	38 534	229,34

Schablonpåslaget för företagens utgifter per anställd 84 procent på löntagarens bruttolön.<sup>184</sup> Den uppskattade timkostnaden i Tabell 14 tar därför inte tillräcklig höjd för företagens utgifter per anställd. För att uppskatta denna gör vi först en uppräknig av bruttotimlönen 149,64 kr genom att multiplicera med 1,84. Detta ger istället 275,34 kr per timma, vilket är 20 % högre än företagens kostnader exklusive OH-kostnader på 229,34 kr. Eftersom vi inte har underlag för genomsnittlig bruttotimlön för IKT-företag, gör vi en uppräknig genom att lägga på 20% OH-kostnader på den uppskattade timkostnaden på 289,49 kr. Detta ger 347,51 kr för företag inom IKT.

- [Tabell 25. Uppskattad timkostnad inkl. genomsnittlig OH-kostnad per anställd.](#)

Case	Övergripande	Uppskattad timkostnad, exkl. OH-kostnad	Uppskattad timkostnad, inkl. OH-kostnad (20 procent tillägg)
Case 1	IKT-företag (branschkod J)	289,49 kr	347,51 kr
Case 2	Hotell och restaurang (branschkod I)	229,37 kr	275,34 kr

<sup>182</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/loner-och-arbetskostnader/konjunkturstatistik-loner-for-privat-sektor-klp/pong/tabell-och-diagram/tjansteman/genomsnittlig-manadslon-for-tjansteman-inom-privat-sektor/>

<sup>183</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/loner-och-arbetskostnader/konjunkturstatistik-loner-for-privat-sektor-klp/pong/tabell-och-diagram/arbetare/genomsnittlig-timlon-for-arbetare-inom-privat-sektor/>

<sup>184</sup> <https://tillvaxtverket.se/download/18.4c1722ab166f680c276d3509/1601360760826/Ber%C3%A4kning%20av%20f%C3%B6retagens%20kostnader.pdf>

