

# CHALMERS



## Samverkan mellan privata och offentliga aktörer under planprocessen gällande Västra Eriksberg

Examensarbete inom civilingenjörsprogrammet Väg- och vattenbyggnad

MARCUS BREDBERG OCH MARIE KARLSSON

Institutionen för bygg och miljöteknik  
*Avdelningen för geologi och geoteknik*  
*Väg och trafik*  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg 2007  
Examensarbete 2007:21

Examensarbete 2007:21

# Samverkan mellan privata och offentliga aktörer under planprocessen gällande Västra Eriksberg

MARCUS BREDBERG OCH MARIE KARLSSON

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
*Avdelningen för geologi och geoteknik*  
*Grupp Väg och trafik*  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg 2007

Samverkan mellan privata och offentliga aktörer under planprocessen gällande Västra Eriksberg

MARCUS BREDBERG OCH MARIE KARLSSON

© Marcus Bredberg och Marie Karlsson, 2007

Examensarbete 2007: 21

Institutionen för bygg- och miljöteknik

*Avdelningen för geologi och geoteknik*

*Grupp Väg och trafik*

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 1000

Omslag:

Framsida: Bockkranen Västra Eriksberg, hämtad från Västra Eriksbergs hemsida,  
[www.vastraeriksberg.se](http://www.vastraeriksberg.se), 2007-02-13

Chalmers reproservice  
Göteborg 2007

An innovative public-private collaboration process in planning for a new housing area in Sweden - Västra Eriksberg in Göteborg  
Master's Thesis in the Master Degree Programme Civil Engineering  
MARCUS BREDBERG AND MARIE KARLSSON  
Department of Civil and Environmental Engineering.  
Division of GeoEngineering  
Road and Traffic Group  
Chalmers University of Technology

## ABSTRACT

At Norra Älvstranden, Västra Eriksberg, two thousand new apartments will be built. This expansion is one step in developing the entire area, Norra Älvstranden, from once an old shipyard area to a vivid and spiritual district of housing, business, education, commerce and recreation. The development of Norra Älvstranden and Västra Eriksberg is extensive and demands resources. Prevailing circumstances in municipalities and the surrounding world prevent traditional systems of planning from this kind of extensive urban development project. The model of urban development which has taken form at Västra Eriksberg makes financing the project possible and presents an increased living standard because of the early involvement of private building contractors. This essay aims to investigate whether the model is applicable for other projects, in other areas. Further more this essay aims to increase the understanding of public- private collaboration. The overall perspective to this essay is that public- and private operators are mutually dependent when it comes to urban development projects. The mutual dependence is founded in public actors' dependence of private actors' competence and capital and private actors' dependence of municipal planning monopoly.

This essay gives an account of the changes in society and surrounding world which have altered the circumstances of municipal urban development. Further more gives an account of the municipal situation and the set of rules and regulations that regulate urban development in Sweden, called Plan- och bygglagen. In addition to changes in society and the surrounding world further reasons and driving forces which have caused the development of new urban development models are described. One of these models, the collaboration model of Västra Eriksberg, is studied in the case study presented in this examination. We describe the model partly in the case study and partly in the analysis where differences between the model of Västra Eriksberg and traditional planning are discussed. In the analysis we describe the requirements needed to make the model of cooperation possible. These requirements are partly of common characteristics and partly a more project specific characteristics. The requirements are the basics in the discussion whether the model is applicable in other projects or not. The model results in risks and possibilities. Resource demanding, complex urban development projects are made possible through the use of the private actors' capital. At the same time, collaboration contributes to understandings between public- and private actors and to the use of respective party's competence.

The conclusion of the study is that the model of Västra Eriksberg, or parts from it, is applicable in other projects. When the model is to be applied to other projects in other areas it is of great importance that the model, or parts from it, is modified to fit the requirements of that specific project. If the public actors are prepared, the risks of collaboration, like private interests getting too much influence, can be prevented.

Key words: urban planning and development, planning process, private and public actors, changes in society, collaboration, syndicate

Samverkan mellan privata och offentliga aktörer under planprocessen gällande Västra Eriksberg  
Examensarbete inom civilingenjörsprogrammet Väg- och vattenbyggnad  
MARCUS BREDBERG OCH MARIE KARLSSON  
Institutionen för bygg- och miljöteknik  
Avdelningen för geologi och geoteknik  
Grupp Väg och trafik  
Chalmers Tekniska Högskola

## **SAMMANFATTNING**

På Norra Älvstranden på Västra Eriksberg skall 2 000 nya lägenheter byggas. Utbyggnaden är ett steg i utvecklingen av hela Norra Älvstranden, från ett gammalt varvsområde till en levande stadsdel för boende, arbete, utbildning, handel och rekreation. Utvecklingen av Norra Älvstranden och Västra Eriksberg är omfattande och resurskrävande. Rådande omständigheter i kommun och omvärld sätter hinder för traditionsenliga planeringssystem för så pass omfattande stadsutvecklingsprojekt. Den stadsutvecklingsmodell som tagit form på Västra Eriksberg möjliggör finansieringen av projektet samt höjning av boendekvaliteten genom att privata byggherrar involveras tidigt i planprocessen. Studien syftar till att undersöka huruvida modellen är tillämplig i andra projekt, på andra platser. Vidare syftar studien även till att öka förståelsen för samverkan mellan privata och offentliga aktörer. Det övergripande perspektivet för studien är att privata och offentliga aktörer är ömsesidigt beroende av varandra i stadsutvecklingsprojekt. Det ömsesidiga beroendet grundar sig i offentliga aktörers beroende av privata aktörers kompetens och kapital och privata aktörers beroende av kommunens planmonopol.

I studien redogörs för de förändringar i samhälle och omvärld som förändrat förutsättningarna för kommunens bedrivande av stadsutveckling. Vidare redogörs för kommunens situation och för det regelverk som ligger till grund för stadsutveckling i Sverige, Plan- och bygglagen. Utöver förändringar i samhälle och omvärld beskrivs ytterligare orsaker och drivkrafter som föranlett utvecklingen av nya stadsutvecklingsmodeller. En av dessa modeller, samverkansmodell Västra Eriksberg, studeras närmare i den fallstudie som ingår i detta examensarbete. Vi beskriver modellen dels i fallstudien och dels i analysen där skillnader mellan modell Västra Eriksberg och traditionell planering lyfts fram. I analysen redogörs för de förutsättningar som möjliggjort samverkansmodellen. Dessa förutsättningar är dels av allmän karaktär och dels av mer projektspecifik karaktär. Förutsättningarna ligger till grund för diskussionen huruvida modellen är tillämplig i andra projekt. Modellen medför olika risker och möjligheter. Resurskrävande och komplexa stadsutvecklingsprojekt möjliggörs genom användandet av privata aktörers kapital. Samtidigt bidrar samverkan till förståelse mellan privata och offentliga aktörer och till ett tillvaratagande av respektive parts kompetens.

Studiens slutsatser är att modell Västra Eriksberg, eller delar av den, är tillämplig i andra projekt på andra platser. När modellen skall tillämpas i andra situationer är det av vikt att modellen, eller delar av den, modifieras efter det aktuella projektets förutsättningar. Genom att de offentliga aktörerna är förberedda kan riskerna med samverkan, såsom att privata intressen får alltför stort inflytande, hanteras.

Nyckelord: stadsutveckling, planprocessen, privata och offentliga aktörer, förändringar i samhälle och omvärld, samverkan, konsortium, Västra Eriksberg, Norra Älvstranden, Göteborg

# Innehåll

ABSTRACT	I
SAMMANFATTNING	III
INNEHÅLL	V
FÖRORD	IX
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Samverkan mellan privata och offentliga aktörer under planprocessen gällande Västra Eriksberg	2
1.3 Syfte	2
1.4 Frågeställningar	2
1.5 Disposition	2
2 METOD	4
2.1 Kvalitativ forskning	4
2.2 Fallstudien	4
2.3 Valet av Västra Eriksberg	4
2.4 Arbetsgång	5
2.5 Material	6
2.6 Reliabilitet, validitet och generaliserbarhet	6
2.6.1 Reliabilitet	6
2.6.2 Validitet	7
2.6.3 Generaliserbarhet	7
2.7 Avgränsningar och begränsningar	8
3 KOMMUNER OCH SAMHÄLLSFÖRÄNDRINGAR	9
3.1 Kommunal historia	9
3.2 Kommunal organisation	10
3.3 Kommunal ekonomi	10
3.4 Samhällsförändringar påverkar planeringens förutsättningar	12
3.5 Framtida utmaningar	14
3.5.1 Befolkningsutveckling	14
3.5.2 Prognos	15
4 PLANERING ENLIGT PBL	17
4.1 PBL	17
4.1.1 Översiktsplanen	17
<b>CHALMERS</b> <i>Civil and Environmental Engineering, Master's Thesis 2007:21</i>	V



4.1.2	Detaljplanen	18
4.1.3	Områdesbestämmelser	19
4.1.4	Planprocessen – normalt planförfarande	19
4.1.5	Enkelt planförfarande	21
4.2	Processen skiljer sig från verkligheten	21
4.3	Plan- och bygglagen under utredning	22
5	PLANERING GENOM SAMVERKAN	24
5.1	Orsaker och drivkrafter för samverkan	24
5.1.1	Det ömsesidiga beroendet - Finansiering och kompetens kontra planmonopol	24
5.1.2	Ömsesidigt beroende genom stadens nya innebörd	25
5.1.3	Dialog och lärande	26
5.1.4	Privata aktörers drivkrafter	26
5.1.5	Ekonomiska och sociala skäl	26
5.2	Beskrivning av den nya vägen	27
5.2.1	Partnerskapsmodellen och nya arbetsmetoder	27
5.2.2	Partnerskap – den tredje vägen	28
5.3	Viktiga faktorer gällande samverkansplanering	28
5.3.1	Grundläggande för fungerande samverkan	28
5.3.2	Initiativets betydelse	29
5.3.3	Avtalsreglerade processer	29
5.3.4	Forum och arenor	30
5.3.5	PBL lämnar utrymme	30
5.4	Risker med samverkansplanering och partnerskap	31
5.4.1	Medborgarinflytande	31
5.4.2	Samhälls - och användarbehov kontra fastighetspekulering	31
6	VÄSTRA ERIKSBERG	32
6.1	Bakgrund	32
6.1.1	Norra Älvstranden	32
6.1.2	Stadsutveckling på Norra Älvstranden	33
6.2	Aktörer	35
6.2.1	Offentliga aktörer - Göteborgs stad	35
6.2.2	Privata aktörer - Konsortiet	36
6.2.3	Älvstrandsbolaget	37
6.3	Planprocessen Västra Eriksberg	38
6.3.1	Historik	38
6.3.2	Gällande planer	39
6.3.3	Nya idéer	39
6.3.4	Programskedet	40
6.3.5	Planskedet	41
6.3.6	Utställningsskedet	44
6.3.7	Antagande och laga kraft	44
6.4	Detaljplan för Västra Eriksberg	44

6.5	Samverkansmodellen	46
6.5.1	Mål och syfte med samverkansmodellen	47
6.5.2	Bildandet av byggherrekonsortiet	47
6.5.3	Konsortieavtalen	50
6.5.4	Organisation	52
6.5.5	Roller	54
6.5.6	Ekonomi & Finansiering	56
6.5.7	Indelning, värdering och fördelning av lotter	58
7	ANALYS OCH DISKUSSION	61
7.1	Analys	61
7.1.1	Skillnader	61
7.1.2	Viktiga förutsättningar för Västra Eriksberg	64
7.2	Diskussion	69
7.2.1	Förutsättningarnas generaliserbarhet	69
7.2.2	Möjligheter och risker	70
7.3	Slutsatser	72
8	REFERENSER	73

## Förord

Denna studie har givit oss förståelse för hur planprocessen inför omfattande stadsutvecklingsprojekt kan bedrivas. Studien har också givit oss förståelse om att det finns fördelar att vinna beroende på hur och när kommunen involverar privata aktörer i planprocessen. Genom studien har vi fått inblick i både privat och offentlig stadsbyggnadsrelaterad verksamhet. Det har varit mycket intressant och lärorikt att ta del av, och få förståelse för de olika aktörernas perspektiv i stadsutvecklingen. Studien har varit mycket spännande och inspirerande, dels för att ämnet i sig är högaktuellt och engagerande, dels för att de inblandade aktörerna i projektet varit väldigt tillmötesgående och intresserade av vårt arbete.

Vi vill tacka alla som hjälpt oss med detta examensarbete.

Ett stort tack riktas främst till våra handledare; Professor Knut Strömberg och Professor Sven Fristedt, som genom entusiastisk vägledning och ett stort kunnande inom stadsutvecklingsfrågor varit ett stort stöd genom hela studien. Ett stort tack riktas även till Stadsbyggnadsdirektör Lars Ivarson som vid kontinuerliga möten varit en kunskaps – och inspirationskälla. Stort tack till Arkitekt Jöran Bellman som genom information och värdefull kritik vidgat vår syn på aktuellt ämne och stadsutvecklingsfrågor i allmänhet. Stort tack till Arkitekt Annelie Waktel Rendahl som bidragit med värdefull information och som tagit emot oss vid ett par givande mötestillfällen med inblandade aktörer i projektet. Tack riktas till vår examinator Universitetslektor Gunnar Lanner. Tack riktas även till alla representanter från de Byggherrar som medverkat i konsortiet. De har varit mycket tillmötesgående under möten och intervjuer och genom sin syn på projektet har de bidragit med viktig information. Tack Professor Göran Cars för trevligt bemötande på KTH och för att du inspirerat oss i valet av ämne för examensarbetet. Även Civ. Ing. Jens Svensson förtjänar ett tack då hans eminenta examensarbete om Södra Älvstranden varit ett stöd genom hela studien.

Tack även alla nära och kära!

Göteborg februari 2007

Marcus Bredberg & Marie Karlsson



# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

De senaste decennierna har stora strukturella förändringar skett i samhället. Globalisering, marknadsinriktad politik i större utsträckning och sämre statliga och kommunala finanser är exempel på omständigheter som förändrat villkoren för bedrivande av samhällsplanering. I debatten hävdas ibland att utvecklingen inneburit att den kommunala samhällsplaneringen förlorar inflytande och är på väg att marginaliseras<sup>1</sup>. Enligt prognoser om framtida befolkningsutveckling kommer andelen arbetsföra i Sverige att minska kraftigt de närmsta decennierna vilket leder till att försörjningsbördan kommer att öka och att skatteintäkterna kommer att minska. Den redan idag hårt belastade offentliga budgeten kommer således att belastas hårdare och lämna mindre utrymme för finansiering av stadsbyggnadsprojekt. Kommunernas ekonomiska situation är en av drivkrafterna till skapandet av nya stadsutvecklingsmodeller. Det finns dock fler orsaker och drivkrafter än de ekonomiska. En stad är idag utsatt för konkurrens från andra städer på ett sätt som inte gjort sig gällande tidigare. Konkurrensen handlar ur ett företagsperspektiv om att genom en attraktiv stad, attrahera och behålla sina anställda. En förändring som skett är att förr flyttade människor till jobben och idag flyttar jobben till människorna. Ur kommunens perspektiv handlar det om att hävda sig i konkurrensen med andra städer i frågor som boende, arbete och service, förutsättningar som tillsammans med begrepp relaterade till livskvalitet definierar god stadskvalitet.

Att nya villkor och omständigheter gör sig gällande i dagens samhällsplanering visar sig inte minst då de föranlett en granskning och översyn av planeringens viktigaste regelverk, plan – och bygglagen. Utredningen startade i juni 2002 och färdigställdes i sin helhet i september 2005.

Förändringarna och de nya villkoren leder till att kommunerna försöker finna nya sätt att organisera och finansiera stadsbyggnadsprojekt. Kommunen är beroende av alternativa finansiärer vilket leder in nya aktörer på samhällsplaneringsarenan. Samverkan mellan privata och offentliga aktörer är inget nytt koncept inom stadsplanering men utgör ständigt ett ämne för diskussion och utveckling. Samverkansmodellerna utvecklas och förändras över tiden beroende på situation i omvärld och samhälle. Kommunerna är i dagens Sverige beroende av de privata aktörernas kompetens och kapital och de privata aktörerna är beroende av kommunen, främst genom dess formella planmonopol. Detta ömsesidiga beroende ligger till grund för nya former för stadsutvecklingsmodeller med både privata och offentliga aktörer involverade och ömsesidigt beroende av varandra i tidiga och senare skeden i planprocessen. Involverandet av den privata marknaden i stadsplaneringen är samtidigt ett försök att höja stads- och boendekvaliteten genom att ta tillvara på den kompetens som finns inom den privata marknaden.

---

<sup>1</sup> Cars 2006, s. 159

## **1.2 Samverkan mellan privata och offentliga aktörer under planprocessen gällande Västra Eriksberg**

Denna studie behandlar projekt Västra Eriksberg som är ett projekt i vilket metoder för samverkan mellan privata och offentliga aktörer i stadsutveckling utvecklats och förfinats. Utbyggnaden av Västra Eriksberg är ett steg i utvecklingen av Norra Älvstranden i Göteborg. Rådande omständigheter i samhälle och omvärld har föranlett planeringsmodellen för Västra Eriksberg där privata aktörer har bildat ett byggherrekonsortium för att, parallellt med arbetet med genomförandefrågor, medverka i framtagandet av detaljplanen för området. Detaljplanen tas fram i tät samverkan mellan beställare och tilltänkta exploatörer. Denna studie kommer att fokusera på hur planprocessen utformades och på hur offentliga och privata aktörer agerade och samverkade. Efter analys av samverkansmodellen gällande Västra Eriksberg problematiserar vi ämnet genom att diskutera huruvida modell Västra Eriksberg är tillämpbar i andra exploateringsområden med andra förutsättningar.

## **1.3 Syfte**

Syftet med examensarbetet är att öka förståelsen för samverkan mellan privata och offentliga aktörer utifrån perspektivet att de inblandade aktörerna i stadsutvecklingsprojekt är ömsesidigt beroende av varandra. Detta syfte uppnås genom en beskrivning av planprocessen gällande Västra Eriksberg. Vidare syftar examensarbetet till att diskutera huruvida den typ av samverkan vilken studeras i fallstudien kan tillämpas i andra projekt. Detta syfte hoppas vi kunna uppnå genom att vi belyser de förutsättningar vilka fanns eller skapades i projekt Västra Eriksberg.

## **1.4 Frågeställningar**

Centrala frågeställningar för examensarbetet är:

- Hur såg samverkan mellan privata och offentliga aktörer ut under planprocessen gällande Västra Eriksberg?
- Hur skiljer sig samverkansmodellen från traditionell planering?
- Vilka förutsättningar gjorde att samverkan fungerade som den gjorde?

## **1.5 Disposition**

Efter detta inledande kapitel följer i kapitel två ett metodavsnitt. Därefter, i kapitel tre ges en bild av huvudaktören inom samhällsplanering, kommunen, och dess situation i dagens Sverige. I kapitlet redogörs för de samhällsförändringar som skett och hur dessa påverkar kommunens verksamhet. I kapitel fyra redogörs för det viktigaste

regelverket för samhällsplanering, Plan - och bygglagen och den utredning, ”Får jag lov”, som lagen genomgått.

I det femte kapitlet ges en bild av de orsaker och drivkrafter, som delvis beror av strukturella förändringar i samhället, och som föranlett nya former för stadsutveckling. Vidare beskrivs dessa nya former för stadsutveckling. I den avslutande delen av kapitel fem beskrivs viktiga faktorer för fungerande samverkan mellan privata och offentliga aktörer.

Kapitel sex utgörs av fallstudien Västra Eriksberg. Inledningsvis beskrivs de tongivande aktörerna i planprocessen varefter planprocessen beskrivs steg för steg. I andra delen av kapitel sex, Samverkansmodellen, redogörs för den samverkan som ägt rum i planprocessen och hur aktörerna organiserats.

Efter fallstudien följer i kapitel sju en analys av fallstudien i jämförelse med traditionell samhällsplanering varefter viktiga förutsättningar för planprocessen gällande Västra Eriksberg lyfts fram. Därefter diskuteras planprocessen gällande Västra Eriksberg utifrån ett generaliserande perspektiv. Diskussionen tar sin utgångspunkt i möjligheten att bedriva liknande processer i andra områden med andra förutsättningar. Kapitlet avslutas med slutsatser som framkommit genom detta examensarbete.

## 2 Metod

### 2.1 Kvalitativ forskning

Då syftet med examensarbetet dels är att öka kunskapen och förståelsen för en process vilken i skrivandets stund nyligen ägt rum och dels att diskutera huruvida den undersökta modellen går att tillämpa i andra projekt, har vi utgått från ett kvalitativt angreppssätt.

Kvalitativ forskning karakteriseras av förståelse för en helhet bestående av mindre enheter. Kvalitativ forskning utmärks av att fokus ligger på en subjektiv verklighet vilken skapas av människor vilka befinner sig i den. Den observerade studien beskrivs med ord och bilder och är på så sätt deskriptiv. Kvalitativ forskning är även induktiv. Detta innebär att forskningen resulterar i att begrepp, relationer, teorier och hypoteser utvecklas istället för att som i den kvantitativa forskningen, se vidare nedan, pröva redan befintliga teorier. Datainsamlingen i kvalitativ forskning sker främst med hjälp av intervjuer och andra observationer. Fältstudier är ofta utmärkande för denna typ av forskning där en viss företeelse måste beskrivas genom att söka upp människor och situationer för att på så sätt observera dessa.

Den kvalitativa forskningen jämförs ofta med den kvantitativa vilken utgår från en objektiv verklighet vilken främst observeras genom att mäta data. Dessa uppmätta variabler skall sedan förklara verkligheten utanför och beskrivningen sker ofta med hjälp av siffror<sup>2</sup>.

### 2.2 Fallstudien

Fallstudier är lämpliga att använda då syftet är att öka förståelsen för en viss företeelse och då subjektiva faktorer kan vara viktiga att finna. Med hjälp av en fallstudie kan information fångas upp genom ett bredare fokus. En unik situation lämpar sig bra som fallstudie<sup>3</sup>.

Då ovanstående stämmer väl överens med syftet med vårt examensarbete valde vi att utifrån en fallstudie närmare studera samverkan mellan privata och offentliga aktörer i planprocessen. En fallstudie består ofta av en kombination av beskrivning och tolkning vilket även är fallet i detta examensarbete<sup>4</sup>.

### 2.3 Valet av Västra Eriksberg

Samverkan mellan privata och offentliga aktörer är inte något nytt koncept i stadsplanering. Snarare hör det till vanligheterna att någon form av samverkan mellan

---

<sup>2</sup> Merriam 1994, s. 30-33

<sup>3</sup> Ibid s. 43-44

<sup>4</sup> Ibid s. 49



privata och offentliga aktörer äger rum någon gång eller kontinuerligt under planprocessen.

På Norra Älvstranden i Göteborg har samverkan mellan privata och offentliga aktörer präglat stora delar av utvecklingen av området och nya former för denna samverkan har utvecklats. Det senaste i raden av genomförda samverkansprojekt på Norra Älvstranden är bostadsområdet på Västra Eriksberg. I detta projekt har metoderna för samverkan förfinats genom aktörernas tidigare erfarenheter och vi ansåg därför att Västra Eriksberg skulle passa bra som fallstudie. Vi har valt att endast undersöka ett fall trots att en undersökning som baseras på flera fall kan vara mer övertygande<sup>5</sup>. Vår motivering är att det fall som skulle vara aktuellt att jämföra vår fallstudie med är ett idealfall vilket endast existerar i teorin.

## 2.4 Arbetsgång

Då syftet med fallstudien är att den skall vara både beskrivande och tolkande har vi arbetat utifrån i inledningen nämnda, centrala frågeställningar. För att ge studien den nödvändiga bakgrund och tyngd vi ansåg den behöva för ökad förståelse och relevant diskussion har vi arbetat enligt nedan beskrivna arbetsgång med kompletterande frågeställningar.

Inledningsvis ville vi finna de förändringar som skett i samhället vilka påverkat förutsättningarna för samhällsplanering. Vi ville vidare öka kunskapen och förståelsen för det regelverk, Plan- och bygglagen (PBL), som reglerar användningen av mark- och vatten samt planprocessen. Följande frågeställning formulerades:

- Hur är planeringsprocessen tänkt att fungera enligt PBL?

Som en naturlig följd av beskrivningen av PBL ville vi också belysa den kritik som riktats mot lagen vilken kan kopplas till de samhällsförändringar vi tidigare nämnt, såsom globalisering och sämre offentliga finanser. Vi ville även lyfta fram de nya former för planering vilka följer i förändringarnas spår och särskilt den för studien valda planeringsmodellen, samverkan, dess villkor och förutsättningar.

I beskrivningen av hur samverkan mellan aktörerna såg ut ville vi belysa de ekonomiska formerna för samverkan och vad de inneburit för projektet.

- Hur finansierades projektet Västra Eriksberg?

Efter att vi definierat de, för projektet specifika förutsättningarna, enligt de centrala frågeställningarna, ville vi i enlighet med studiens syfte diskutera om dessa förutsättningar kunde översättas i mer generella termer. Detta för att på så sätt diskutera möjligheten att tillämpa metoden, eller delar av den, i andra projekt på andra platser. Följande frågeställning formulerades:

---

<sup>5</sup> Merriam 1994, s. 165

- Kan de förutsättningar vilka var specifika för samverkan vid Västra Eriksberg översättas till mer generella förutsättningar?

Parallellt med datainsamlingen har vi analyserat den information vi erhållit. I den senare delen av studien, använde vi oss av en analysmodell som gick ut på att definiera utfall från fallstudien. Utfallen utgörs av för fallstudien intressanta delar. Utfallen kategoriserades och användes som underlag till att analysera och diskutera de aktuella frågeställningarna.

## 2.5 Material

Insamling av data har skett dels genom studier av olika dokument och dels genom intervjuer med direkt eller indirekt medverkande aktörer i planprocessen. De dokument vi studerat har bestått av olika rapporter, artiklar och för ämnet relevant litteratur samt de för fallstudien specifika dokumenten såsom Konsortieavtal med tillhörande bilagor, detaljplan och planprogram för Västra Eriksberg. De intervjuer som ägt rum har genomförts som mer eller mindre öppna intervjuer. Inledningsvis baserades intervjuerna främst på vilken information respondenterna valde att leverera. Under studiens gång har vi haft tillräckligt med kunskap för att strukturera intervjuerna med hjälp av ett antal övergripande frågor men flertalet av intervjuerna kan ändå definieras som öppna. De personer vi valt att intervjua är representanter från både offentligt och privat håll.

## 2.6 Reliabilitet, validitet och generaliserbarhet

### 2.6.1 Reliabilitet

En undersöknings reliabilitet syftar till att avgöra hur tillförlitliga resultaten är. Merriam skriver att ”reliabilitet handlar om i vilken utsträckning ens resultat kan upprepas”<sup>6</sup>. Kvalitativ forskning strävar efter att beskriva en subjektiv verklighet och det är därför svårt att finna ”fasta referenspunkter” för att upprepade gånger genomföra undersökningen och få fram samma resultat. Reliabiliteten i en kvalitativ undersökning är därmed av underordnad betydelse<sup>7</sup>.

För att stärka reliabiliteten, i den mån det är möjligt, har vi förklarat de antaganden och bakomliggande teorier vilka ligger till grund för undersökningen. Triangulering som vi använt oss av, det vill säga att vi använt oss av flera informationskällor, medför att reliabiliteten ökar. I detta avsnitt redogörs för vilken metod vi använt oss av vilket syftar till att öka reliabiliteten.

---

<sup>6</sup> Merriam 1994, s. 180

<sup>7</sup> Ibid, s. 181

## 2.6.2 Validitet

Validitet är ett mått på hur väl resultaten stämmer överens med verkligheten. Då kvalitativ forskning bygger på antagandet att verkligheten är holistisk och i ständig förändring är det viktigt att inse att validiteten måste ”bedömas via tolkningar av forskarens erfarenheter i stället för i termer av verkligheten”<sup>8</sup>. Det är forskarens uppgift att rekonstruera undersökningen på ett sådant sätt som informationen givits vilket Merriam beskriver som:

*I en bemärkelse är det som tycks vara sant eller som upplevs sant viktigare än det som faktiskt är sant<sup>9</sup>.*

Validiteten i rapporten styrks genom att vi använt oss av triangulering. Vi har återgivit den information vi erhållit utan att låta den påverkas allt för mycket av yttre faktorer. En stor del av undersökningens resultat baseras på muntliga källor vilka kan ha påverkat validiteten. Validiteten kan ha påverkats av att undersökningen inte varit möjlig att genomföra i den aktuella situationen vilket kan ha medfört att information vi erhållit från intervjuade personer kan ha rekonstruerats av dessa i efterhand. Vidare kan påverkan ha skett genom att kommunikationen mellan intervjuare och den intervjuade personen inte alltid fungerat på ett önskvärt sätt, det vill säga att den intervjuade personens svar inte uppfattats helt korrekt av intervjuaren. Genom att vi båda har medverkat vid majoriteten av de genomförda intervjuerna har vi kritiskt kunnat analysera om vi uppfattat informationen på likartat sätt. Vid oklarheter har informationen kontrollerats ytterligare vilket påverkat validiteten positivt. Vidare kan validiteten påverkats negativt genom vårt val att minska antalet intervjuer vilket kan ha resulterat i att information av värde inte kommit med i undersökningen. Valet baserades på antagandet att den nya information vilken eventuellt skulle dyka upp vid intervjuerna inte skulle motsvara de resurser vi skulle tvingas lägga på dem.

## 2.6.3 Generaliserbarhet

Generaliserbarhet innebär i vilken utsträckning resultaten från en undersökning kan generaliseras och tillämpas i andra situationer. Då endast ett fall omfattas av undersökningen kan generaliserbarheten vara svår att avgöra, men den kan underlättas om forskaren tar hänsyn till den tänkta läsaren eller den som eventuellt skall använda sig av rapporten. Detta innebär att det är upp till läsaren att bedöma om undersökningen kan tillämpas på hans eller hennes aktuella situation. För att läsaren skall kunna göra denna bedömning är det av stor vikt att forskaren detaljerat beskriver vilken situation resultaten uppstått i för att på så sätt ge läsaren information så att denna kan förstå resultaten<sup>10</sup>.

Då ett av undersökningens syften är att diskutera om fallstudien kan tillämpas i andra situationer har vi under undersökningens gång haft den tänkta läsaren i åtanke, genom att vi ställt oss frågan vad som är av vikt att veta för eventuell tillämpning av modell

---

<sup>8</sup> Merriam 1994, s. 177

<sup>9</sup> Ibid, s. 188

<sup>10</sup> Ibid, s. 183, 187

Västra Eriksberg. För att ge läsaren förståelse för resultaten och på så sätt öka generaliserbarheten beskriver vi utförligt de olika delar vilka omfattas av fallstudien och i vilken situation resultaten uppstått.

## 2.7 Avgränsningar och begränsningar

Då den fallstudie vi valt kan observeras utifrån många olika perspektiv, innefattande en mängd olika faktorer, har svårigheten med avgränsningar gång på gång återkommit under undersökningens gång. Nya intressanta infallsvinklar har varit svåra att bortse ifrån vilket lett till många intressanta diskussioner om vilka avgränsningar vi skulle hålla oss till. Vi har valt ett brett ingångsperspektiv för att på så sätt öka kunskapen och förståelsen för den helhet som planprocessen ingår i. Under studiens gång har vi sedan avgränsat oss genom att fokusera på de företeelser vi funnit intressanta.

De avgränsningar som definierades vid undersökningens start var den process vilken skulle studeras och samverkan mellan privata och offentliga aktörer i planeringsprocessen gällande stadsutvecklingsprojekt. Vidare valdes att i studien att främst beskriva den svenska diskussionen. Som en följd av ovanstående valdes en passande fallstudie med samverkan i stadsutveckling det vill säga projekt Västra Eriksberg. I planprocessen fokuserade vi på detaljplaneskedet. Anledningen till detta var att det var i detta skede som de privata aktörerna bjöds in till att medverka i utvecklingen.

De samverkande aktörerna vilka studerats har begränsats till Göteborgs Stadsbyggnadskontor, det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling AB och de privata aktörer som tillsammans med Älvstrandsbolaget bildade ett byggherrekonstium inför utvecklingen av Västra Eriksberg. Det finns en mängd andra aktörer vilka direkt eller indirekt medverkat i processen men på grund av tidsbegränsningen har vi valt att studera samverkan mellan ovan definierade aktörer. Under undersökningen har vi intervjuat flertalet av de aktörer vilka nämns ovan. Vi valde dock att under studiens gång minska antalet intervjuer då vi bedömde att den nya information som eventuellt skulle kunna tillföras inte motsvarade de resurser vi skulle tvingas lägga på dem.

Finansiering är en viktig fråga i stora projekt. Denna fråga har vi valt att endast redogöra för kortfattat och föra en mer allmän diskussion runt. Vidare har vi valt att ej studera generell samverkansteori då vi bedömde att examensarbetets tidsramar ej gav utrymme för detta.

### 3 Kommuner och samhällsförändringar

I Sverige är det kommunerna som enligt Plan- och bygglagstiftningen ansvarar för planläggning av mark- och vatten. Kommunerna ansvarar även för många andra samhällsfunktioner såsom skola, social omsorg (äldre- och handikappsomsorg, individ- och familjeomsorg) och kollektivtrafik. Under de senaste decennierna har förändringar i samhället skett som påverkat kommunernas förutsättningar att bedriva den offentliga verksamheten. Eftersom planering av mark- och vatten, i egenskap av kommunal kärnverksamhet, påverkas av samhällsförändringarna samt av kommunens organisation och finansieringssituation, behandlas detta i följande avsnitt.

#### 3.1 Kommunal historia

Kommunindelingsreformen innebar att antalet kommuner i Sverige minskade från 2 500 år 1952 till 278 år 1974<sup>11</sup>. Anledningen till reformen var att det krävdes större kommuner, både geografiskt och befolkningsmässigt, för att kommunen skulle kunna utföra sina uppgifter<sup>12</sup>. I och med denna centralisering minskade antalet förtroendevalda i genomsnitt med 60-70 procent medan antalet tjänstemän ökade. I samband med detta skapades stads- och kommunalnämnder i vissa kommuner, speciellt de större. År 2006 fanns det 290 kommuner i Sverige och 20 landsting<sup>13</sup>.

I Sverige har kommunerna kommunalt självstyre vilket funnits inskrivet i landets kommunförordningar sedan slutet av 1800-talet. Det kommunala självstyret innebär att kommunerna och landstingen själva skall kunna bestämma och ansvara för lokala angelägenheter samt att medborgare skall ha möjlighet att påverka sin omgivning<sup>14</sup>.

1987 infördes den nya plan- och bygglagstiftningen (PBL) för att skapa en samlad plan- och bygglag. Lagstiftningen syftade till att förenkla plansystemet och att decentralisera ansvaret från staten till kommunen och att stärka medborgarinflytandet. I denna lagstiftning regleras kommunernas planering av mark- och vatten i Sverige. På grund av betydande samhällsförändringar, såsom nya mål på global, nationell och lokal nivå och ändrade förutsättningar och möjligheter för kommunerna gällande lokalt ansvar och finansiering, har en utredning om reformbehovet av PBL genomförts mellan 2002 och 2005. Utredningen visar bland annat att det grundläggande ansvaret för planeringen bör stanna hos kommunen<sup>15</sup>. För PBL och ovan nämnda utredning redogörs närmare i avsnitt 4 Planering enligt PBL.

---

<sup>11</sup> Granberg & von Sydow 1999, s. 2

<sup>12</sup> Finansdepartementet (a) 2005, s. 5

<sup>13</sup> Sverige.se Hemsida, 2006-11-13

<sup>14</sup> Finansdepartementet (a) 2005, s. 5

<sup>15</sup> PBL-kommittén 2005, s. 151

## 3.2 Kommunal organisation

Kommunerna ansvarar för vissa uppgifter på lokal nivå som i lagstiftningen kallas för obligatoriska uppgifter. Till dessa hör plan- och byggfrågor<sup>16</sup>. Kommunens organisation består generellt av kommunfullmäktige, kommunstyrelse och olika nämnder. Det högsta beslutande organet i kommunen är kommunfullmäktige som består av folkvalda politiker. Kommunfullmäktige fastställer kommunens budget och tar beslut i viktiga frågor som rör kommunen, såsom exempelvis vilken skattesats som skall gälla för invånarna. Fullmäktige utser kommunstyrelsen och beslutar om vilka nämnder som skall finnas. Kommunstyrelsen skall samordna och leda den löpande verksamheten i kommunen.

Nämnderna skall genomföra de beslut och åtgärder vilka fullmäktige beslutar. Antalet nämnder och deras utseende varierar mellan olika kommuner då det är fullmäktige i varje kommun som beslutar om vilka nämnder som skall finnas. Nämnderna ansvarar för kommunens löpande verksamhet och bereder även ärenden som skall avgöras i kommunfullmäktige<sup>17</sup>. Kommunernas verksamhet bedrivs vanligtvis i olika förvaltningar. Verksamheten kan även överlåtas på andra verksamhetsformer, exempelvis aktiebolag<sup>18</sup>.

På kommunerna skall det finnas minst en nämnd som ansvarar för verksamheten inom samhällsplanering. Nämnden kallas ofta för byggnadsnämnd och ansvarar för bygglov, rivningslov, marklov, översyn av byggandet i kommunen och att aktuella bestämmelser följs<sup>19</sup>. Byggnadsnämnden kan bedriva sin verksamhet i en förvaltning, exempelvis ett stadsbyggnadskontor. Stadsbyggnadskontoret ansvarar då för översikts- och detaljplanering.

## 3.3 Kommunal ekonomi

Kommunerna ansvarar till stor del för den offentliga sektorn vilken har en betydande inverkan på välfärden. Verksamheten finansieras främst genom skatteintäkter vilka är starkt beroende av sysselsättningen, det vill säga antalet arbetade timmar. Kommunerna får även statsbidrag från staten, vilka kan vara allmänna eller riktade till ett specifikt användningsområde, för att kunna finansiera sin verksamhet. Under det senaste decenniet har dock statens bidrag till kommunerna minskat, dels på grund av att svenska staten fått försämrad ekonomi och dels på grund av att staten avreglerat flera områden.

Kommunalskatten står för cirka 70 procent av kommunernas inkomster. Kommunfullmäktige i respektive kommun får själv bestämma hur stor skattesatsen skall vara, men vad som får beskattas regleras av staten<sup>20</sup>. Förutom skatter och statsbidrag består kommunernas intäkter även av avgifter för vissa delar av den

---

<sup>16</sup> Finansdepartementet (a) 2005, s. 11

<sup>17</sup> Ibid, 2005, s. 9

<sup>18</sup> Ibid, 2005, s. 12

<sup>19</sup> Sveriges kommuner och landstings Hemsida, 2006-11-13

<sup>20</sup> Sverige.se Hemsida, 2006-11-13

service de tillhandahåller. Det är kommunfullmäktige som beslutar om dessa avgifter. Exempel på avgiftsbelagda verksamheter är barnomsorg, hälso- och sjukvård samt plan- och bygglovsärenden. Avgifterna styrs till viss del av den så kallade självkostnadsprincipen vilket innebär att avgiften inte får överstiga kostnaderna för tjänsten<sup>21</sup>.

Svenska staten har det övergripande ansvaret för kommunernas ekonomi<sup>22</sup>. Sedan början på 1990-talet har betydande förändringar genomförts i statsbidragssystemet vilka beskrivs kortfattat nedan<sup>23</sup>.

- **Finansieringsprincipen** innebär att åtgärder som staten beslutar vilka direkt påverkar den kommunala verksamheten skall finansieras genom reglering av statsbidragen. Principen antogs av riksdagen 1993. Principen omfattar dock inte åtgärder som indirekt påverkar de kommunala ansvarsuppgifterna.
- **Balanserad budget** finns inskriven som krav i kommunallagen sedan år 2000. Detta innebär att kommunens budget måste vara i balans om inte synnerliga skäl anges<sup>24</sup>.
- **God ekonomisk hushållning** innebär att kommunerna inte bör använda sin förmögenhet för att finansiera sin löpande verksamhet.

År 1993 introducerades ett generellt statsbidrag som ersatte ett flertal riktade bidrag. År 1996 infördes ytterligare ett bidrag som baserades och fördelades på ett fastställt belopp per invånare. På grund av kommunernas olika förutsättningar infördes ett utjämningsystem vilket har vidareutvecklats och resulterat i 2005 års system. I detta nya system, *systemet för kommunalekonomisk utjämning*, har det generella statsbidraget och vissa riktade statsbidrag avskaffats. Motsvarande belopp används istället för att jämna ut skillnaderna i skatteunderlag per invånare. Systemet består av två delar: inkomstutjämning och kostnadsutjämning. Utjämningsarna innebär att kommuner med gynnsamma skatte- och strukturförhållanden betalar en avgift till staten medan mindre gynnsamma kommuner får ett statligt utjämningsbidrag<sup>25</sup>. Av kommunernas totala inkomster svarar statsbidragen för 16 procent<sup>26</sup>. Statsbidragen har, vilket tidigare nämnts, generellt sett minskat det senaste decenniet även om en ökning skett de senaste åren. I Figur 1 nedan åskådliggörs statens bidrag till kommunerna under åren 2001 till 2005.

---

<sup>21</sup> Finansdepartementet (a) 2005, s. 16

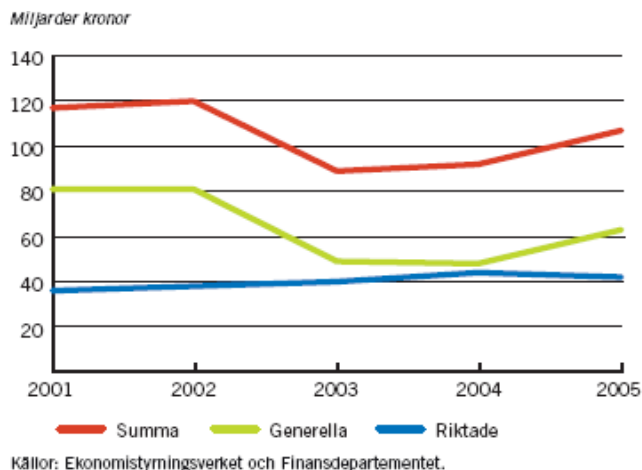
<sup>22</sup> Ibid, s. 14

<sup>23</sup> Ibid, s. 14

<sup>24</sup> Finansdepartementet (b) 2005, s. 3

<sup>25</sup> Finansdepartementet (a) 2005, s. 16

<sup>26</sup> Finansdepartementet (b) 2005, s. 4



Figur 1 Statliga bidrag till kommunsektorn 2001-2005

För att kommunerna skall kunna utöva sin kärnverksamhet krävs att kostnaderna för en del av dessa verksamheter överförs till andra aktörer. Plan- och byggärenden är exempel på en sådan verksamhet där alternativa finansieringslösningar finns, exempelvis genom uttagande av en avgift. Kommunerna tar ut en avgift vid beviljat bygglov. Avgiften baseras på en taxa och innehåller kostnader för bygglov, byggnämnan, planavgift etcetera.<sup>27</sup> Enligt självkostnadsprincipen får ej avgiften överstiga kostnaderna för tjänsten. Detta är ej heller fallet då avgiften sällan täcker kostnaderna för ett plan- eller byggärende<sup>28</sup>. I större projekt kan denna avgift regleras genom exempelvis ett exploateringsavtal.

### 3.4 Samhällsförändringar påverkar planeringens förutsättningar

Förändringar i samhället påverkar kommunens möjlighet att bedriva den offentliga verksamheten. Von Sydow<sup>29</sup> definierar sex av dessa förändringar:

- Globalisering
- Sämre statliga finanser
- Mer marknadsinriktad politik
- Nytt samhällsledarskap
- Institutionell uppdelning
- Nya policyutmaningar

#### Globaliseringen

<sup>27</sup> Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Taxa för Göteborgs Byggnadsnämnds verksamhet

<sup>28</sup> Ivarson 2006-12-05, intervju

<sup>29</sup> von Sydow 2004, s.16



Globaliseringen, eller här den ekonomiska globaliseringen innebär att finansieringskapitalet blivit mer internationellt och rörligt. Multinationella företag lokaliseras de mest fördelaktiga platserna för sin verksamhet och flyttar till dem. Tidigare var företagen geografiskt bundna till platsen. Företag inom exempelvis modern teknologi- och tjänsteproduktion väljer lokaliseringsort där verksamheten kan bedrivas men också där anställda attraheras och bibehålls. Detta medför att städer konkurrerar med varandra genom stadsutveckling där kvaliteter för individen är nog så viktiga som bra produktionsförutsättningar. Staden vill genom etablering av verksamheter skapa lokal tillväxt<sup>30</sup>.

### **Sämre statliga finanser**

De senaste decennierna har de svenska statliga finanserna försämrats på grund av sämre tillväxt, vilket nämnts ovan. Detta har medfört att staten givit landstingen och kommunerna mer ansvar. Den ekonomiska krisen på 1990-talet innebar mindre ekonomiska resurser för att finansiera den offentliga servicen. Detta har lett till att nya organisationsformer införts och alternativa lösningar söks av kommunerna. Samtidigt avreglerades flera olika verksamheter såsom energi, transporter, post och kommunernas vårdmonopol vilket lett till att offentliga och privata aktörer i allt större utsträckning måste samarbeta. Detta innebär nya möjligheter för kommunerna att organisera och finansiera sin verksamhet<sup>31</sup>.

### **Mer marknadsinriktad politik**

Tidigare sågs staten som den huvudsakliga välfärdsaktören. Denna bild har dock förändrats, vilket har medfört att marknaden fått en tydligare roll i samhället. Försämringen av de statliga finanserna, som nämnts ovan, har också medverkat till att stärka marketns roll och att finna marknadsinriktade lösningar inom offentlig sektor. Så är även fallet inom stadsutveckling och samhällsplanering.

### **Nytt samhällsledarskap**

Den fjärde förändringen är en ny typ av ledarskap inom offentlig sektor. Filosofin bakom denna typ av ledarskap grundar sig på att offentlig sektor bör ledas på samma sätt som den privata.

### **Institutionell uppdelning**

Institutionell uppdelning innebär en uppdelning av traditionella statliga inrättningar. Först har makten decentraliserats till lokala organ vilket medfört uppdelning av den lokala politiken på olika kommunala organisationer. För det andra har medborgare och marknad givits möjlighet att påverka genom att de kommunala organisationerna utvecklat nya kanaler för delaktighet. Marketns påverkan har mycket att göra med den mer marknadsinriktade politiken vilken nämns ovan. Ett resultat av ovanstående förändring är att medborgare och marknad har givits utrymme att påverka den offentliga servicen. Inblandade aktörer återfinns på olika plan i samhället såsom det offentliga, privata och frivilliga planet. I och med detta ökar behovet av samverkan och nätverk samtidigt som behovet av styrning från myndigheter minskar. I det

---

<sup>30</sup> Cars & Hedström 2006, s. 160,161

<sup>31</sup> Granberg & von Sydow 1999, s. 4

svenska samhället märks detta genom att nya former för samverkan utvecklas för att finna lösningar i olika samhällsfrågor. Exempel på detta är samverkansmodellen vid utvecklingen av Västra Eriksberg.

### **Nya policyutmaningar**

Nya policyutmaningar gäller framtida förändringar vilka påverkar samhället. Förändringarna innefattar social förändring och ökad komplexitet i fråga om exempelvis miljöfrågor, migration och en åldrande befolkning. För att kunna lösa dessa frågor krävs helhetslösningar på alla nivåer i samhället och över sektorsgränserna. Se vidare avsnitt Framtida utmaningar nedan.

## **3.5 Framtida utmaningar**

I ett längre perspektiv kommer förutsättningar och krav inom offentlig sektor att förändras. Kraven på välfärdstaten och den service den skall tillhandahålla ökar, delvis på grund av att de demografiska förhållandena förändras.

### **3.5.1 Befolkningsutveckling**

I början av förra seklet uppgick Sveriges befolkning till 5,1 miljoner människor och idag år 2007 är befolkningen drygt nio miljoner<sup>32</sup>. Befolkningsökningen under 1900-talet beror, i Sverige, till stor del på invandring. Den svenska befolkningsutvecklingen åskådliggörs i den vänstra delen i Figur 2 nedan. Den regionala befolkningsutvecklingen i Sverige under de senaste decennierna beror främst på effektiviseringen av jordbruket och strukturomvandlingar inom industrin. Befolkningen på landbygden har minskat medan den har ökat i urbana områden. Det är de tre storstadsregionerna, Stockholm, Göteborg och Malmö samt högskoleorterna, som ökat sin befolkning<sup>33</sup>.

Befolkningsutveckling handlar förutom födelsetal och dödlighet även om befolkningens förflyttningar. I ovanstående stycke nämns inflyttning som en orsak till befolkningsökning. Förflyttningen har växlat de senaste decennierna och vissa regioner har upplevt ett flyttningsunderskott medan andra har upplevt ett överskott, exempelvis storstadsregionerna. Förflyttningsmönster för de senaste 30 åren visar att förflyttningen följer konjunkturutvecklingen. Under lågkonjunktur flyttar fler människor till storstadsregionerna och under högkonjunktur flyttar de till hemorten och/eller till expansiva områden. Men den kraftiga sysselsättningsminskningen under 1990-talets början verkar ha förändrat detta mönster. De senaste årens jobbtillväxt har nästan uteslutet funnits i storstads- och högskoleregionerna och det är också på dessa ställen som befolkningen ökat<sup>34</sup>.

---

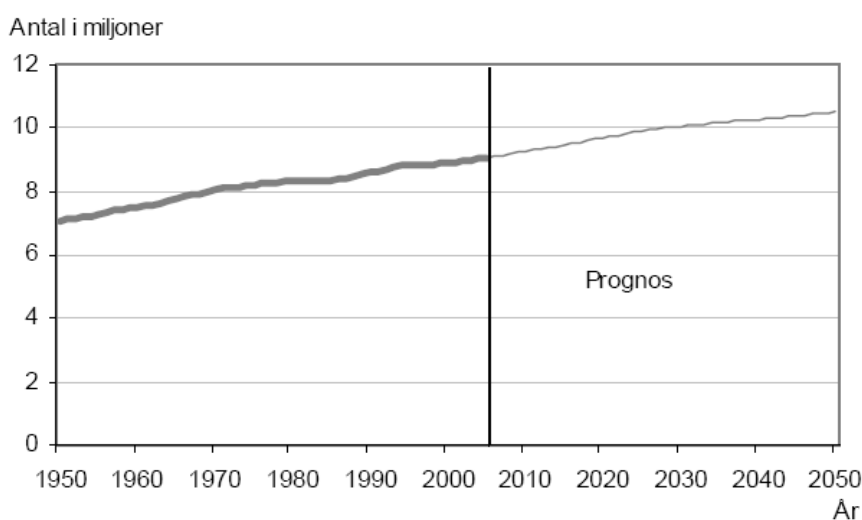
<sup>32</sup> Statistiska Centralbyråns Hemsida

<sup>33</sup> Lindgren & Persson 2001, s.12-13

<sup>34</sup> Ibid, s.13-14

### 3.5.2 Prognos

Befolkningsprognoser förutspår att Sveriges befolkning kommer att fortsätta öka under 2000-talet till följd av fortsatt hög fruktsamhet och att invandringen fortsätter. De närmaste tio åren beräknas befolkningen öka med cirka en halv miljon invånare. År 2050 förväntas Sveriges befolkning ha ökat till omkring 10,5 miljoner invånare, se högra delen i Figur 2 nedan. Det främsta kännetecknet för Sveriges befolkning är en stor, växande andel äldre och en mindre andel unga. Efter år 2016 kommer trycket på vård och omsorg att öka kraftigt då befolkningens åldersstruktur förändras<sup>35</sup>. Medellivslängden förväntas öka vilket innebär att antalet ”äldre äldre”, det vill säga de som är 80 år och uppåt, kommer att öka. Förändring av ålderstrukturen förväntas bli tydlig under 2020-talet då de stora kullarna födda på 1940-talet uppnår denna höga ålder<sup>36</sup>. Ovanstående medför att den arbetsföra befolkningen kommer att öka i antal men inte i förhållande till den totala befolkningen.



Figur 2 Folkmängd 1950-2005 samt prognos 2006-2050

Som följd av en allt äldre befolkning krävs ökade resurser för att kunna tillhandahålla välfärdsstatens offentliga service. Då andelen av den arbetsföra befolkningen minskar, kommer den så kallade försörjningsbördan att öka. Försörjningsbördan är ett mått vilket ofta används när de ekonomiska konsekvenserna av befolkningsutvecklingen skall bedömas och beskriver relationen mellan antalet personer i de arbetsföra åldrarna och de personer som är under 20 respektive över 65 år<sup>37</sup>. Den ojämna åldersstrukturen leder inte bara till ökat tryck inom vård och omsorg. Inom andra offentliga verksamheter såsom skola, utbildning och bostäder kommer ökade resurser och allt större flexibilitet vara nödvändigt för att kunna tillgodose befolkningens behov<sup>38</sup>.

<sup>35</sup> Statistiska centralbyrån 2006, s. 20

<sup>36</sup> Ibid, s. 23

<sup>37</sup> Ibid, s. 33-34

<sup>38</sup> Ibid, s. 18

För att klara av framtidens utmaningar krävs god samhällsekonomisk utveckling och att sysselsättningen ökar i kombination med ökad effektivitet. Andra lösningar kommer troligtvis också att behövas för att bibehålla och förbättra den framtida offentliga servicen<sup>39</sup>. En lösning för att finansiera kommunal verksamhet som exempelvis stadsutveckling är samverkan mellan kommunen och privata aktörer, vilket behandlas vidare i kapitel 5 Planering genom samverkan och kapitel 6 Fallstudien Västra Eriksberg.

---

<sup>39</sup> Göteborgs stad 2005, s. 17

## 4 Planering enligt PBL

Samhällsplanering och dess förutsättningar påverkas som nämnts ovan av de förändringar som sker i omvärlden och i samhället, och anpassas därefter. För att förstå samhällsplaneringens utmaningar och förutsättningar är det av vikt att vara medveten om dessa förändringar. Det är också av vikt att förstå de ramar och riktlinjer som genom lag styr och begränsar samhällsplaneringens utförande och utveckling. All samhällsplanering landar förr eller senare i den formella planprocessen som styrs och regleras genom Plan - och bygglagen och miljöbalken. I följande avsnitt redogörs för Plan- och bygglagen (PBL) och den utredning som lagen genomgått.

### 4.1 PBL

Bebyggelseutvecklingen och användningen av mark – och vattenområden i Sverige är frågor som påverkar och berör alla människor. Plan – och bygglagen, PBL, är den lag i Sverige som reglerar hur dessa frågor skall hanteras vid kommunal fysisk planering.

*Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer<sup>40</sup>.*

För att uppnå bestämmelsernas syfte finns i PBL fem olika plantyper att tillgå; regionplan, översiktsplan, detaljplan, områdesbestämmelser och fastighetsplan. Nedan redogörs för översiktsplan och detaljplan då dessa plantyper är viktiga verktyg i den kommunala bostadsplaneringen. Områdesbestämmelser, som används sparsamt, beskrivs kortfattat.

#### 4.1.1 Översiktsplanen

Enligt PBL ska alla Sveriges kommuner ha en översiktsplan (ÖP) som omfattar hela kommunen. Planen är ett strategiskt dokument och kan innehålla kommunens framtida vision och utvecklingsplan. Planen har ett antal viktiga syften att uppfylla, den skall vara:

1. ett samlat beslutsunderlag som belyser befolkningens allmänna intressen och kommunens miljösituation
2. ett handlingsprogram som beskriver kommunens syn på mark- och vattenanvändningen och bebyggelseutvecklingen i kommunens olika delar

---

<sup>40</sup> PBL (1987:10) 1 kap. 1 §

3. ett dokument som redovisar hur kommunen tänker tillvarata och tillgodose riksintressen och miljö kvalitetsnormer. Riksintressen och miljö kvalitetsnormer finns beskrivna i PBL och miljö balken.

Översiktsplanen är vägledande vid upprättande av detaljplaner, områdesbestämmelser och vid beslut om bygglov samt då kommun eller andra myndigheter fattar andra beslut som rör mark – och vattenanvändningen i kommunen. ÖP är inte juridiskt bindande<sup>41</sup>.

När en ny ÖP skall utformas eller ändringar i gällande planer skall utföras ska kommunen föra dialog med länsstyrelsen, regionplaneorgan och de kommuner som berörs av en eventuell ändring. Övriga intressenter som väsentligt berörs av ärendet ska beredas tillfälle till samråd<sup>42</sup>. Regionplaneorganet kan vara ett befintligt kommunalförbund utsett till regionplaneorgan av regeringen<sup>43</sup>. Kommunfullmäktige skall under mandatperioden, minst en gång ta ställning till översiktsplanens aktualitet<sup>44</sup>. Den formella processen för framtagande av översiktsplan liknar i mycket processen för framtagande av detaljplan vilken beskrivs mer ingående i avsnitt 4.1.4, Planprocessen – normalt planförfarande.

#### 4.1.2 Detaljplanen

I en detaljplan illustreras kommunens markanvändning och här ges en mer eller mindre detaljerad bild av hur kommunen vill förändra eller bevara en viss miljö i ett visst område. Själva planprocessen och framtagandet av ett detaljplaneförslag skall i sig förbättra beslutsunderlaget som skall ligga till grund för antagande av planen. Processen skall också ge möjlighet för berörda parter att medverka och påverka.

Detaljplanen är för det mesta den lämpligaste planformen då kommunen vill förändra mark – och vattenanvändningen. Detta beror på detaljplanens redovisningsform samt förfarandets och planens rättsverkningar<sup>45</sup>. Planen är bindande och gäller före annan lagstiftning. Detaljplanen är mer detaljerad än ÖP. Den kan reglera frågor som högt eller lågt, småhus eller hyreshus, affärer eller kontor. I PBL finns föreskrivna regler om hur upprättande av en detaljplan skall gå till och vad en detaljplan skall innehålla. Ett detaljplaneförslag skall innehålla planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, grundkarta och fastighetsbeteckning.

En detaljplan skall ges en genomförandetid på minst 5 och högst 15 år. Under genomförandetiden får detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas mot fastighetsägarnas vilja endast då det finns mycket starka skäl för detta<sup>46</sup>. Efter genomförandetiden försvagas fastighetsägarnas rättigheter och kommunen kan då upphäva eller ändra planen utan hänsyn till de rättigheter som medföljde planen.

---

<sup>41</sup> Faming 2006, Boverkets hemsida

<sup>42</sup> Ibid

<sup>43</sup> PBL (1987:10) 7 kap. 1 §

<sup>44</sup> PBL (1987:10) 4 kap. 14 §

<sup>45</sup> Palm 2006, Boverkets Hemsida


<sup>46</sup> Ibid

### 4.1.3 Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser upprättas för begränsade områden som inte omfattas av detaljplan för att säkerställa att syftet med ÖP uppnås eller att ett riksintresse tillgodoses<sup>47</sup>. Syftet med områdesbestämmelser är således att ge bindande verkan för vissa delar i ÖP. Processen för antagande av områdesbestämmelser är mindre omfattande men av samma karaktär som processen för en detaljplan. Områdesbestämmelser är bindande inför bygglovprövningen. Det finns stora möjligheter med områdesbestämmelser men de används inte i någon vidare bemärkelse då de uppfattas som en ”liten detaljplan”<sup>48</sup>.

### 4.1.4 Planprocessen – normalt planförfarande

Tanken som låg till grund för Plan – och bygglagen bygger på att planprocessen skall kunna ses som en sekvens av aktiviteter som följer i en logisk ordning. Kommunen tilldelades vid skrivandet av PBL en nyckelroll som processledare och beslutsfattare<sup>49</sup>. När det talas och skrivs om planprocessen menas i allmänhet arbetet med att upprätta ny eller ändra befintlig detaljplan. Översiktsplanen ingår således inte i detaljplaneplanprocessen men ligger till grund för upprättande av detaljplan. Planprocessen för detaljplan innefattar i normalfallet följande steg:

- **Översiktsplan (ingår ej i processen men ligger till grund för arbetet)**
  - **Idé/Initiativ**
  - **Förstudie/Markanvisning**
  - **Startskede**
  - **Programskede**
  - **Planskede**
  - **Utställningsskede**
  - **Godkännande/Antagande**
  - **Besvärsskede**
  - **Laga Kraft**
- 

Det första som händer inför ett detaljplanearbete är att någon intressent, exempelvis en kommun eller en byggherre, tar *initiativ* till någon form av ändring av befintlig plan eller till upprättande av ny plan. En idé till förändring ska vara grundad i politiska överväganden och ställningstaganden<sup>50</sup>. En *förstudie* tar vid i vilken förutsättningarna för förslaget utreds, ofta med hjälp av konsulter<sup>51</sup>.

---

<sup>47</sup> PBL (1987:10) 5 kap 16§

<sup>48</sup> Svedström 2006, Boverkets Hemsida

<sup>49</sup> Cars 2006, s.163

<sup>50</sup> Cars 2005, s. 9

<sup>51</sup> Stockholms stadsbyggnadskontors Hemsida

Därefter, efter att byggnadsnämnden beslutat att planarbete ska påbörjas, följer ett *startskede* då Stadsbyggnadskontoret beskriver planförslaget för byggnadsnämnden i grova drag. Här redogörs för vilka frågor som skall behandlas, vilken typ av process som skall användas och hur tidsplanen ser ut.

Planarbetet inleds härefter i *programskedet* genom att ett planprogram upprättas. I detta tas mål och riktlinjer för själva detaljplanen fram som sedan utgör underlag för ett programsamråd. Programarbetet syftar till att analysera den tilltänkta förändringen ur ekonomiska, miljömässiga och sociala perspektiv<sup>52</sup>. Programmets omfattning och detaljeringsgrad varierar mycket mellan olika projekt. I en del planer är programmet relativt likt detaljplanen och i andra fall slopas programskedet helt. I de fall programskede genomförs skall kommunen samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och kommuner som berörs av aktuell plan. Övriga intressenter som påverkas eller har väsentligt intresse av förslaget skall beredas tillfälle för samråd<sup>53</sup>. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget samt att ge möjlighet till insyn och påverkan. De förslag och synpunkter som framkommer under samrådet skall redovisas i en gemensam samrådsredogörelse<sup>54</sup>.

Nästa steg i processen, i *planskedet*, är att utarbeta ett förslag till detaljplan. I planarbetet används den information som framkommit och bearbetats under programskedet. Programarbetet ligger således till grund för detaljplanens konkretare utförande. Även i detta skede har intressenter möjlighet att på samma sätt som i programskedet, genom samråd, lämna synpunkter på förslaget.

Efter planskedet, då planförslaget gjorts klart, övergår processen i *utställningsskedet* där planen visas på offentliga platser, exempelvis stadsbyggnadskontoret eller stadsbiblioteket, för offentlig granskning under minst 3 veckor. Under utställningstiden kan de som vill lämna synpunkter på förslaget<sup>55</sup>. Detta skall göras skriftligen senast under utställningstiden för att inte rätten till överklagan skall gå förlorad<sup>56</sup>.

När utställningstiden gått ut skall kommunen sammanställa de synpunkter och förslag som inkommit skriftligen under utställningstiden i ett utlåtande som skall tillfogas övriga handlingar. Därefter går planförslaget till byggnadsnämnden för *antagande*. Planer som är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt antas dock av kommunfullmäktige<sup>57</sup>. Efter antagandet följer ett *besvärsskede*. Här kan de som senast under utställningstiden lämnat synpunkter, överklaga antagandebeslutet. Detta görs i en första instans till länsstyrelsen och i en andra instans till regeringen. Om planen inte överklagas eller om överklagan avslås vinner planförslaget *laga kraft*. Planens bestämmelser blir härmed gällande och planprocessen kan övergå i en genomförandefas<sup>58</sup>.

---

<sup>52</sup> Cars 2005, s. 9

<sup>53</sup> PBL (1987:10) 5 kap. 20 §

<sup>54</sup> Ibid, 21 §

<sup>55</sup> PBL, 5 kap. § 23

<sup>56</sup> Stockholms Stadsbyggnadskontors Hemsida

<sup>57</sup> PBL, 5 kap. § 29 §

<sup>58</sup> Stockholms Stadsbyggnadskontors Hemsida



Cars sammanfattar planprocessen enligt följande:

*En idé till förändring ska vara grundad i politiska överväganden och ställningstaganden. Denna idé ska sedan behandlas inom ramen för ett programarbete som syftar till att analysera den tilltänkta förändringen ur ekonomiska, miljömässiga och sociala perspektiv. Idéer som bedöms som angelägna att fullfölja blir föremål för ett detaljplanearbete i vilket syftet är att närmare precisera förutsättningarna för projektet och att ta fram ett förslag till plan. Detta förslag utställs för synpunkter och tilldelas berörda för samråd. Synpunkter som framkommer i samband med utställning och samråd kan sedan utgöra grund för eventuell omarbetning av förslaget. Det slutliga förslaget till plan tillställs kommunfullmäktige för antagande. Härefter förutsätts genomförande, i enlighet med den antagna planen<sup>59</sup>.*

#### **4.1.5 Enkelt planförfarande**

Om planen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande kan så kallat enkelt planförfarande användas vilket innebär vissa förenklingar jämfört med normalt planförfarande. Samrådsförfarandet förenklas, tidsfristerna kortas och görs mer flexibla och programskedet utelämnas. Planen ställs heller inte ut, utan de som deltagit i plansamrådet underrättas direkt om eventuella ändringar i förslaget. Om inte uppkomna förslag gillas ges de som har synpunkter två veckor på sig att inkomma med förslag och synpunkter skriftligen<sup>60</sup>. Om inga förslag eller synpunkter inkommit under denna tid vinner planen laga kraft.

### **4.2 Processen skiljer sig från verkligheten**

Ovan beskrivna planprocess (planprocessen- normalt planförfarande) är ett idealfall av hur planering skall fungera. Beskrivningen stämmer inte med verkligheten. Det finns framförallt två avvikelser, varav den andra är en konsekvens av den första, som gör att verklig planering skiljer sig från idealbilden. Den första avvikelsen infinner sig i idéstadiet. Som nämnts ovan skall en idé till förändring grunda sig i politiska överväganden och ställningstaganden. Då PBL skrevs ned togs initiativen oftast av den offentliga sektorn. Så är inte fallet idag då många initiativ och idéer om stadsutveckling tas av privata aktörer. Den andra avvikelsen kommer som en följd av den första, ”förekomsten av villkorade avtal/överenskommelser”. Avtalen och överenskommelserna kommer till stånd för att de privata aktörerna vill försäkra sig om att deras initiativ och idéer kommer att realiseras. Realisering blir först möjligt genom en detaljplan, antagen av kommunen<sup>61</sup>.

---

<sup>59</sup> Cars 2005, s. 9

<sup>60</sup> Stockholms Stadsbyggnadskontors Hemsida

<sup>61</sup> Cars 2006, s. 164

Överenskommelser i tidiga skeden må i många fall vara en förutsättning för samverkansprojekt men kan också vara en begränsande faktor då planering i mycket bygger på kreativitet. I examensarbetet redogörs inte mer för varför tidiga avtal kan vara begränsande utan det konstateras att så kan vara fallet.

### 4.3 Plan- och bygglagen under utredning

Tillämpningen av PBL och lagen i sig får ibland kritik för att vara ineffektiv och byråkratisk. Kritiken har sitt ursprung i att stora delar av PBL skrevs redan på 1970- och 1980 talet då helt andra förutsättningar för stadsutveckling rådde. Sedan nedskrivandet och antagandet av lagen har stora samhällsförändringar ägt rum, bland annat har skillnaderna mellan kommunerna ökat och nya nationella och internationella mål har tillkommit vilka ställer nya krav på samhällsplanering. Från flera håll förespråkas en revidering av PBL för att företag och kommuner skall kunna möta dagens samhällsbyggnadsbehov. Öhrström framför i sin avhandling om Lindholmsområdet synpunkter angående PBL: s antagande om rationalitet<sup>62</sup>. Vidare efterlyser författarna Nyström, Cars, Engström och Elander en förändring av PBL så att man ”kontinuerligt och invävt i det löpande arbetet kan återföra erfarenheter mellan olika stadier i processen”<sup>63</sup>. En utveckling i denna riktning kräver också att kommunens olika myndigheter och förvaltningar utvecklar nya arbetsmetoder som bättre tillvaratar, bibehåller och utvecklar vidsträckta nätverk mellan olika intressenter. Begreppet planering får en ny innebörd där skapandet av förutsättningar för god samhällsbyggnad ligger närmare till hands än den traditionella betydelsen av samhällsplanering.

Regeringen beslutade den 27 juni 2002 att tillsätta en parlamentariskt sammansatt kommitté med uppdrag att se över PBL samt lämna förslag till lagändringar. Målen med utredningen formulerades enligt följande:

- att stärka plan- och bygglagstiftningens roll som ett instrument för hållbar utveckling
- att utveckla plan- och bygglagstiftningen så att den, mot bakgrund av de senaste årens samhällsförändringar, får en utformning som skapar bättre förutsättningar för en god miljö, byggande av bostäder, etablering av handel och övrigt näringsliv liksom för annat samhällsbyggande
- att utveckla plan- och bygglagstiftningen så att den bättre tillgodoser kraven på en effektiv beslutsprocess samtidigt som kraven på rättssäkerhet och medborgerligt inflytande kan säkerställas och utvecklas<sup>64</sup>

Arbetet utmynnade i ett slutbetänkande med titeln ”Får jag lov? Om planering och byggande” i vilken förslagen till förändringar av PBL presenteras. Utredningsarbetet

---

<sup>62</sup> Öhrström 2006, s. 24

<sup>63</sup> Ibid, s. 24

<sup>64</sup> PBL-kommittén 2005

har visat att det finns ett starkt och samstämmigt stöd för de grundläggande syftena och grundstrukturen i PBL<sup>65</sup>, det vill säga:

- att det kommunala självstyret och kommunernas ansvar för planeringen bör ligga fast
- att staten också fortsättningsvis bör ha en stark roll
- att plansystemet i stort sett är ändamålsenligt
- att man bör värna om formerna för medborgarinflytande och om enskildas rättigheter

Lagen behöver dock förändras för att bättre kunna stödja hållbar långsiktig stadsplanering och samhällsbyggande. De föreslagna förändringarna innebär att kommunernas handlingsutrymme förtydligas. Kraven på kommunerna kommer att öka samtidigt som arbetet förenklas i vissa delar. De ökade kraven rör exempelvis samordningen av hanteringen av ärenden enligt PBL och Miljöbalken. Arbetet skall underlättas exempelvis genom att införa ett tydligare stöd för slopande av programarbete i viss planläggning samt tydligare stöd för ändringar i översiktsplanen genom fördjupningar. Förslagen i slutbetänkandet syftar även till att effektivisera planprocessen genom kortare handläggningstider och en tydligare process. Enligt kommitténs bedömning kan dessa förändringar, med vissa övergångsbestämmelser, vara möjliga att genomföra den 1 januari 2008<sup>66</sup>. Genomförandet bygger enligt kommittén på vissa förutsättningar.

*En grundläggande förutsättning för att ändringarna ska få genomslag är emellertid att kommunens politiker tar ett ökat ansvar genom att de grundläggande bestämmelserna omsätts i planer och beslut, att planinstrumenten utnyttjas för att ge såväl långsiktiga visioner som handlingsberedskap inför förändringar samt att de möjligheter till förenklingar som lagen medger tillämpas. Det är vidare avgörande att länsstyrelsen i samverkan med berörda statliga myndigheter tar ett aktivt ansvar för den samordning av statens intressen som är en förutsättning för PBL-systemet<sup>67</sup>.*

---

<sup>65</sup> PBL-kommittén 2005, s. 30

<sup>66</sup> Ibid, s. 42

<sup>67</sup> Ibid, s. 152

## 5 Planering genom samverkan

I följande kapitel beskrivs, med hjälp av citat och utdrag från samhällsplaneringsexperters olika utlåtanden, artiklar och böcker, den debatt och diskussion som idag pågår angående samverkan mellan privata och offentliga organisationer involverade i stadsutveckling. Syftet är att sätta fallstudien, Västra Eriksberg, i ett större sammanhang. Som tidigare nämnts, har metoder för samverkan mellan privata och offentliga aktörer i stadsutveckling utvecklats och förfinats i Projekt Västra Eriksberg. Detta är också skälet till att just detta områdes planprocess studeras. I detta avsnitt lyfts aktuella tankar och resonemang fram, om hur nutida samhällsplanering bör bedrivas och varför.

I och med tidigare nämnda samhällsförändringar (se avsnitt 3.4) ställs nya krav för en fungerande kommunal samhällsplanering. En förutsättning för en kraftfull kommunal samhällsplanering är att kommunerna omprövar och omdefinierar rollen som samhällsplanerare och de planeringsrutiner som samhället traditionellt förlitat sig på<sup>68</sup>. I många länder, regioner och kommuner pågår ett arbete med att finna nya former för samverkan mellan offentliga myndigheter och privata företag. Samlingsnamnet för denna samverkan har blivit offentligt-privat partnerskap (OPP). Arbetet är uppmärksammat av EU<sup>69</sup>.

### 5.1 Orsaker och drivkrafter för samverkan

#### 5.1.1 Det ömsesidiga beroendet - Finansiering och kompetens kontra planmonopol

Budgetåtstramningar i kommuner och en allt mer globaliserad och medveten omvärld ställer nya krav på samhällsplanering. Den situation som idag råder har lett till att kommun och privat marknad inlett olika typer av partnerskap. Parterna har blivit beroende av varandras tillgångar. Kommuner kan inte längre själva finansiera omfattande stadsutvecklingsprojekt utan måste finna alternativa finansieringsmetoder. Detta beror delvis på att skola, vård och omsorg slukar allt större del av skatteintäkterna<sup>70</sup>. Viktiga finansieringsmöjligheter och kompetens finns inom den privata sektorn varför ett mer omfattande samarbete och en tätare samverkan mellan privata och offentliga aktörer är nödvändig. Kommunen är beroende dels av alternativa finansörer, dels av dessas kompetens gällande arbetsmetoder och maknadskännedom. ”Den insikt som kanske är allra viktigast är att offentliga och privata aktörer är ömsesidigt beroende av varandra i dagens Sverige”<sup>71</sup>. Det ömsesidiga beroendet uppstår dels för att kommunerna saknar resurser för att på egen hand bedriva stadsutveckling, och dels för att de har planmonopol. Kort sagt kan kommunen erbjuda planläggning och i utbyte får de tillgång till företagets resurser framförallt i form av kapital och marknadskännedom. Planmonopolet blir en viktig

---

<sup>68</sup> Cars 2006, s. 157

<sup>69</sup> Sveriges Kommuner och Landsting 2005, s. 3

<sup>70</sup> Cars 2006-11-10, intervju

<sup>71</sup> Cars 2006, s. 171

maktfaktor som till viss del balanserar förhållandet mellan resursstarka företag och kommunen. Kommun och privat marknad försöker finna metoder och modeller för att samordna sina resurser.

*Först i den stund de kan hitta en form för att samordna sina resurser kan de uppnå sina mål, dvs. ett planlagt område där bostäder och service lokaliseras på ett ändamålsenligt sätt i förhållande till varandra och till infrastruktur i form av vägar, tekniska system och andra gemensamma anläggningar<sup>72</sup>.*

Finansieringsproblemen är en av de främsta drivkrafterna och orsakerna till bildandet av olika samverkansformer<sup>73</sup>. Det är också i dessa ekonomiska strukturella förändringar som diskussionen om nutida samhällsplanering måste ta sin utgångspunkt<sup>74</sup>. Konsekvensen av de nya investeringsmetoderna blir att exploatören, den privata byggherren, får ett större inflytande i planprocesserna. Inblandningen av privata aktörer i planprocesser är en balansgång mellan tillvaratagande av privata aktörers kapital och kompetens, och att behålla kontrollen och makten över stadens utveckling.

### 5.1.2 Ömsesidigt beroende genom stadens nya innebörd

De avgörande förutsättningarna för kommunernas utveckling har förändrats radikalt de senaste årtiondena. I industrisamhället var platsbundna tillgångar i form av skog, malm, vatten och jordbruksmark samt den fysiska infrastrukturen avgörande faktorer för den kommunala utvecklingen. Förenklat kan förändringen uttryckas som att förr flyttade människorna dit jobben fanns och idag flyttar jobben till arbetskraften. Detta beror på ökad rörlighet hos både människor och företag. Företagen är idag ofta rotlösa och inte bundna till ovan nämnda platsbundna faktorer utan är mest beroende av ett rörligt kapital i form humankapital. ”Det handlar om att attrahera rätt personer som kan bidra till att förverkliga företagets affärsplan och utvecklingsstrategi”<sup>75</sup>. I detta sammanhang har staden fått en ny innebörd. Företagen söker lokaliseringssorter som är attraktiva för den typ av anställda som företagen har behov av. De anställda i sin tur väljer i allt högre grad bostadsorter beroende av vilka livskvaliteter orten kan uppvisa. I och med att människan, genom utbyggnad av infrastruktur och utvecklingen av transportmedel, blir allt rörligare förändras städernas konkurrenssituation. Stadsutvecklingen får på detta vis en ny innebörd för stadens företag som är beroende av kompetent arbetskraft. Företagen blir genom beroendet av kompetent arbetskraft beroende av en fungerande stadsutveckling vilket för kommun och privat marknad mot närmare samverkan. För kommunen handlar det om att kunna hävda sig i konkurrens med andra kommuner och för företagen handlar det om att genom en attraktiv stad kunna attrahera och behålla sina anställda.

---

<sup>72</sup> Cars 2005, s. 10

<sup>73</sup> Sveriges Kommuner och Landsting 2005, s. 18

<sup>74</sup> Cars 2006, s. 160

<sup>75</sup> Ibid, s. 161

### 5.1.3 Dialog och lärande

I ett närmare samarbete med en tydligare dialog mellan kommun och privata aktörer kan pedagogik och lärande uppstå vilket båda parter kan dra nytta av. De privata aktörerna får exempelvis större förståelse för att planprocessen måste få ta tid. Inom den offentliga sektorn finns en mängd kunskap och erfarenhet genom välutbildade och specialiserade medarbetare. ”Den offentliga sektorn är ett centrum för utveckling av kunskap, metoder och tjänster”<sup>76</sup>. Genom samverkan mellan privata och offentliga aktörer finns en stor möjlighet till kunskapsöverföring från den offentliga sektorn till den privata. Den omvända kunskaps- och resursöverföringen gällande finansiering och kompetens beskrivs i avsnitt 5.1.1 Det ömsesidiga beroendet.

### 5.1.4 Privata aktörers drivkrafter

Det finns ytterligare drivkrafter och incitament för just privata aktörer att ingå partnerskap med offentliga aktörer. Företagen ser dels möjlighet till att genomföra projekt med vinst och/eller få tillgång till en ny marknad, dels ser de möjligheter till nätverksbyggande med andra företag men framförallt ser de en möjlighet att skapa en annan sorts relation med offentliga aktörer<sup>77</sup>.

### 5.1.5 Ekonomiska och sociala skäl

Forsberg nämner i sin analys av levande stadskärnor två förklaringar till att samverkan etableras i olika situationer. Den första förklaringen är ekonomisk rationell och bygger på att aktörerna erbjuder fördelar som enbart kommer dem till godo som bidrar till den kollektiva nyttan. Samverkan skall alltså behandla en kollektiv nytta men någon nytta skall också riktas till de enskilda aktörerna. Den andra förklaringen har en annan utgångspunkt och fokuserar på individernas förmåga till självorganisering och på utvecklingen av normer och social kontroll. I denna förklaring lyfts även behovet fram av en utomstående part som övervakar samverkan och som får använda sanktioner mot avvikare. Man tänker sig att stat eller civilt samhälle, eller en kombination av dessa två i någon utformning kan utgöra ett sammanhållande kitt mellan parterna<sup>78</sup>.

---

<sup>76</sup> Sveriges Kommuner och Landsting 2005, s. 18

<sup>77</sup> Ibid, s. 22

<sup>78</sup> Forsberg 1996, s. 59

## 5.2 Beskrivning av den nya vägen

### 5.2.1 Partnerskapsmodellen och nya arbetsmetoder

*Den traditionella rationella planeringsprocessen bygger på grundföreställningen att planerarna utför ett analytiskt och utvärderande arbete i en planeringsstudio till vilken verkligheten förs in på ett kontrollerat sätt genom insamling och bearbetning av data. Detta arbete leder så småningom till en föreställning om hur det ska bli "där ute". Den nya situationen kännetecknas i motsats till detta av att planerarna "där inne" står i kontinuerlig och varierande kontakt med utsidan via sociala strukturer som är relaterade till ärendet<sup>79</sup>. Planeringen blir mer en "kognitiv stil" än ett vetenskapligt fält, och planeraren är snarare den som organiserar dialogen än en expert på innehållet<sup>80</sup>.*

I och med 1947 års byggnadslagstiftning fick kommunerna rätt att bestämma var när och hur byggandet skulle ske<sup>81</sup>. Planeraren skulle göra analyser av behov och förutsättningar som skulle ligga som grund för politikernas beslut. Även PBL grundar sig i föreställningen om att kommunen har makten att besluta om var, när och hur någonting får lov att byggas. Förutsättningarna för stadsplanering har dock förändrats sedan lagens ikraftträdande 1987. En stor skillnad i dagens samhälle jämfört med den situation som rådde då lagen skrevs, är att idag tas allt fler stadsbyggnadsinitiativ av privata aktörer. Detta i kombination med kommunens snävare kassa för stadsbyggnadsprojekt har lett till tätare samverkan mellan kommun och näringsliv i form av partnerskap i stadsplaneringsmodeller.

Den modell av partnerskap som behandlas i detta examensarbete är de samverkansformer som bedrivs mellan kommun och företag i planprocesser. Vad innebär då en partnerskapsmodell i planprocessen? Den kan innebära ett nära och kontinuerligt samarbete mellan kommun och företag vid framtagandet av program och planer. Som tidigare nämnts har kommunen planmonopol och fattar därmed alla beslut gällande mark - och vattenanvändning i kommunen. Arbets sättet mellan de formella skedena i planprocessen är dock relativt oreglerat vilket lämnar utrymme för utveckling av nya arbetsmetoder. Partnerskapet innebär ett givande och tagande mellan inblandade parter. Olika intressenter med olika intressen, värderingar och organisationer skall tillsammans utforma en gemensam plan för ett exploateringsområde. Partnerskapet innebär kompromisser, förhandlingar, nytänkande, kreativitet och konflikter i olika omfattning etcetera. Genom alla skeden i processen syftar samverkan till att samtliga parter verkar för "ett dialogbaserat arbetssätt och för en förbättrad metod för att lösa uppgifterna på ett sätt som är till fördel för delaktiga parter"<sup>82</sup>. Öhrström beskriver samverkan på Norra Älvstranden enligt följande:

*Utvecklingen på Norra Älvstranden handlar om att organisera samspelet mellan politiska beslutsfattare, planerare, marknaden och fastighetsaktörer i en*

---

<sup>79</sup> Öhrström 2006, s. 12

<sup>80</sup> Healey, genom Öhrström 2006, s. 12

<sup>81</sup> NE genom Cars 2006, s. 157

<sup>82</sup> Sveriges Kommuner och Landsting 2005, s. 6

*ömsesidig process inom den geografiska ramen för en viss plats. Sådan komplex samverkan mellan olika aktörer skär, enligt Habermas (a.a: 207), rätt igenom de formella organisationsmönsterna. Ambitionen att försöka understödja ny lokal utveckling kräver nya institutionella strukturer med stor förmåga att hantera gemensamma frågor<sup>83</sup>.*

## **5.2.2 Partnerskap – den tredje vägen**

Öhrström skriver vidare i sin avhandling om Norra Älvstranden om tre olika vägar och eror inom stadsplanering<sup>84</sup>. Den ena och tidiga vägen är den klassiska skattefinansierade utvecklingsmodellen som inte längre är möjlig att följa på grund av att skattemedel går åt till de omfattande behoven inom vård, skola och omsorg. Genom den andra vägen, den så kallade Private Public Partnership modellen (PPP-modellen), riskerar samhället att utöver verktygen i PBL, hamna helt utan inflytande över utvecklingen i området. Den tredje och, för vår fallstudie aktuell väg för stadsutveckling, bygger på ett tillvaratagande av privata aktörers kompetens och tillgång till kapital. Genom den tredje vägen kan man dels ha kvar kontrollen över stadsbyggandet och dels finansiera hela processen med kapital tillgängligt på finansmarknaden<sup>85</sup>.

## **5.3 Viktiga faktorer gällande samverkansplanering**

### **5.3.1 Grundläggande för fungerande samverkan**

Grundläggande för ett partnerskap är att alla parter går in i samarbetet med ett ömsesidigt och långsiktigt intresse<sup>86</sup>. Med långsiktighet menas inte sällan bindningstider över flera mandatperioder. Ömsesidigheten avser en gemensam önskan om att förbättra, utveckla eller skapa nya lösningar för stadsutveckling på ett kostnads- och kvalitetsmässigt gynnsamt sätt. En kontraktbunden riskfördelning är vanlig mellan parterna, se vidare avsnitt 5.3.3 Avtalsreglerade processer. Parterna väljer ofta att samarbeta för att ta del av respektive parts kompetens. Erkänd och dokumenterad kompetens hos samarbetsparten är en av grundpelarna för att samverkan skall vara aktuell. De relationer och nätverk som byggs upp under arbetets gång tas med till nästkommande projekt. Vid implementering av framgångsrika, men för projektet nya arbetsmetoder, är det viktigt att inte använda sig av mallar utan att se till situationens specifika förutsättningar. Öhrström hävdar att ”hur bra modeller som än utvecklas i specifika projekt, så är de inte överförbara till nya projekt<sup>87</sup>”. Varje modell måste uppfinnas specifikt för varje ny situation, eftersom det är detta som är grunden för den lärande processen<sup>88</sup>. Stor vikt bör läggas vid att skapa förutsättningar för goda samtal, relationer, kreativitet och konstruktivitet. Goda samtal, dialoger och

---

<sup>83</sup> Öhrström 2006, s. 11

<sup>84</sup> Ibid, s. 29

<sup>85</sup> Ibid, s. 29

<sup>86</sup> Sveriges Kommuner och Landsting 2005, s. 5

<sup>87</sup> Öhrström 2006, s. 20

<sup>88</sup> Ibid



förhandlingar i samverkansprocesser kan skapa mervärden. Problem och intressekonflikter hanteras lättare om de lyfts upp till ytan för beskådning och bearbetning. Det är också viktigt att aktörer inser att olika parter har olika intressen och att det är som det bör vara. För att kunna se potentiella mervärden i kompromisser bör aktörer inte låsa sig fast vid sitt eget revirtänkande. I en konflikt mellan två parter finns det ofta en lösning som båda har att vinna på. Det är viktigt att vidga sitt tänkande för att kunna förstå hur man skapar mervärden i andra lösningar än de invanda. Framgångsrika projekt karaktäriseras ofta av goda relationer. ”Det är inte enbart materiella tillgångar utan också relationella som är avgörande för framgång. Dessa relationella tillgångar är en bristvara och de är svåra att skapa<sup>89</sup>.”

### 5.3.2 Initiativets betydelse

I litteratur om samverkan och partnerskap betonas vikten av initiativtagande. Initiativet sägs ha en avgörande roll för resultatet i en viss fråga. Det hävdas att den som har initiativet i en viss fråga, generellt sett, har ett övertag gentemot andra parter. Initiativtagaren har två fördelar<sup>90</sup>. Den första fördelen är att initiativtagaren är bättre förberedd än motparten. Ett initiativ förutsätter viss förberedelse i form av ställningstagande exempelvis i frågor som; hur viktigt är detta projekt, hur mycket är organisationen beredd att satsa för att förverkliga projektet, vilka parter kan tänkas motsätta sig etcetera. Den andra fördelen ligger i att initiativtagaren kan förbereda sig strategiskt genom att studera tänkbara händelseförlopp som; hur agerar jag om motparten agerar så och så. Vidare kan den som initierar projektet i förväg agera strategiskt genom att förutspå vissa händelser. Det finns ett tydligt samband mellan detta resonemang och den planeringssituation som infinner sig i dagens svenska kommuner. Cars hävdar att initiativet i hög grad gått kommunerna ur händerna<sup>91</sup>. Initiativen till dagens stadsutvecklingsprojekt kommer som regel från privata aktörer. Kommunerna uttrycker ofta att de blir överraskade av företags olika förslag och får på så sätt för lite tid på sig att sätta sig in i projekten. När allt fler initiativ tas av privata aktörer och kommunen inte hinner sätta sig in i dessa får detta konsekvenser för det långsiktiga tänkandet i stadsbyggandet.

### 5.3.3 Avtalsreglerade processer

Spelregler och villkor för partnerskap och samverkan regleras sparsamt i PBL. Vanligtvis bestäms former för samverkan av deltagande aktörer. De spelregler och villkor som framtas undertecknas i projektspecifika avtalsdokument. I partnerskapsavtalet kan en löpande uppföljning av tjänsternas kvalitet säkras. I det inledande skedet av partnerskapet genomför parterna en gemensam riskanalys i vilken de bedömer storleken på den ekonomiska risken och hur stor risk som finns för respektive samarbetspartner samt vilka parter som bäst kan hantera de olika riskerna. Därefter kan incitament för att minimera och hantera dessa risker föras in i

---

<sup>89</sup> Öhrström 2006, s. 17

<sup>90</sup> Cars 2006, s. 165

<sup>91</sup> Ibid, s. 166

samarbetet. I vissa partnerskap finns även möjlighet att i samverkansformen infoga en modell för delning av de ekonomiska vinster som eventuellt uppstår vid en effektivisering, förbättring eller innovation av tjänsten eller processen<sup>92</sup>. Det finns även risker med avtal och överenskommelser i tidiga skeden.

*Avtal och överenskommelser i tidiga skeden reducerar påtagligt möjligheterna till kreativa lösningar på olika problem och konflikter som dyker upp under processens gång, eftersom resultatet redan föreskrivits. Så, snarare än tidiga avtal/överenskommelser finns skäl att utveckla planeringsprocessen i andra riktningar. Ytterst måste målet vara att öka dess kreativa inslag och att förstärka de mekanismer som kan generera ytterligare värden, så väl till parterna var för sig men också till det sammantagna resultatet som sådant<sup>93</sup>.*

### 5.3.4 Forum och arenor

Hur samverkan skall arrangeras finns det inga givna regler eller normer för utan här lämnas mycket utrymme för kreativa och konstruktiva lösningar. Det pågår debatt och diskussion om lämpliga arenor och forum för lyckade samverkansprojekt. De arenor som finns att tillgå definieras som *öppna*, *slutna informella* och *formella*. Risken är att vissa arenor gynnar vissa parter men missgynnar andra. Den som väljer arena och samverkansform har en fördel gentemot andra parter. Det är viktigt att berörda intressenter känner sig bekväma och inbjudna till aktuell arena och samverkansform<sup>94</sup>. I komplexa planeringssituationer kan det vara lämpligt att flytta diskussion och debatt från de formella arenorna till temporära forum där konkreta och påtagliga frågor kan hanteras i särskild ordning.

*I detta forum skapas specifika kommunikationsstrukturer där ett sammanhangs "mening" utvecklas i samverkan mellan flera aktörer. Tillgängligheten till dessa strukturer ramas in genom en uppsättning tillfälliga och specifika regler och styrmekanismer. I de öppna diskussioner som kan försiggå i ett sådant forum uppstår ofta förutsättningar för en total omformulering av frågeställningens natur och förutsättningarna för en lösning<sup>95</sup>.*

### 5.3.5 PBL lämnar utrymme

PBL föreskriver en viss arbetsgång i planprocessen. Särskilda kriterier och moment måste uppfyllas och genomföras för att processen skall vara legitim. Det finns dock utrymme att emellan dessa moment utforma processen efter behov.

---

<sup>92</sup> Sveriges Kommuner och Landsting 2005, s. 6

<sup>93</sup> Cars 2006, s. 166

<sup>94</sup> Cars 2005, s. 9

<sup>95</sup> Öhrström 2006, s. 12

## 5.4 Risker med samverkansplanering och partnerskap

### 5.4.1 Medborgarinflytande

Av den kritik som riktas mot samverkans- och partnerskapslösningar ligger mycket av vikten på svårigheten med ett ansvarsutkrävande. Det hävdas att många beslut tas utanför de demokratiska ramar som stadgas i PBL och utan offentlig insyn<sup>96</sup>. I teorin är samverkan tänkt att verka för ett stärkt medborgarinflytande. Allmänheten uppmanas att aktivera sig i olika former av forum och diskussionsgrupper för att kunna påverka stadens utformning. Mycket av detta finns redan idag inbyggt i planprocessen i form av samråd i olika skeden och utställningar. Dock är dessa formellt genomförda och har kanske inte några större samverkansmoment där samtal och diskussion om till exempel olika parters målbild förs<sup>97</sup>. Öhrström<sup>98</sup> menar att medborgarnas intresse för deltagande i planering ökat på grund av att fokus flyttats från ”producenterna” av samhällets politik till ”konsumenterna” av den. Härigenom förändras också sammansättningen av de aktörsgrupper som bedriver samhällplanering.

*Teamen av tekniker som är typiska för den rationella planeringsprocessen kompletteras med aktörer som består av hushåll, organisationer och verksamheter, som var och en tillför sina referensramar till processerna<sup>99</sup>.*

### 5.4.2 Samhälls - och användarbehov kontra fastighetspekulering

Den organisation, förvaltning eller det företag som fungerar som katalysator och processledare i omfattande stadsutvecklingsprojekt riskerar att hamna i fokusdilemman. Processledarens roll måste först och främst, och genom hela processen, vara att företräda samhälls- och användarbehov och i lägre prioritet att agera fastighetsutvecklare.

*Processamordnarna måste se sig själv som en ”tyst partner” som i första hand fokuserar på samhälls- och användarbehov och först i andra hand förser dessa med en lämplig byggd struktur. Ett fastighetsorienterat perspektiv som släpper från dessa förtöjningar, riskerar att mynna ut i en spekulationsdriven ekonomi som i stället styrs av finansiella hänsyn<sup>100</sup>.*

---

<sup>96</sup> Sveriges Kommuner och Landsting 2005, s. 24

<sup>97</sup> Olander 2005, s. 29

<sup>98</sup> Öhrström 2006, s. 11

<sup>99</sup> Ibid

<sup>100</sup> Ibid, s. 30

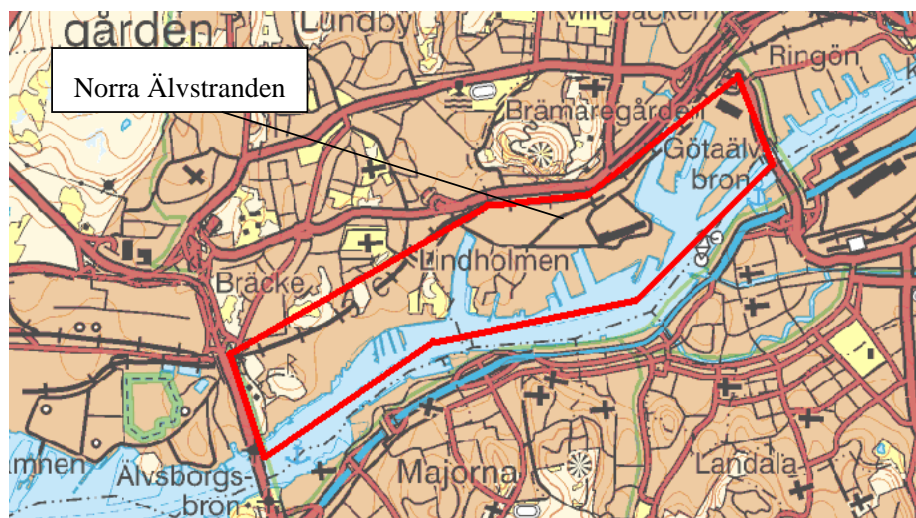
## 6 Västra Eriksberg

I detta kapitel presenteras fallstudien, planprocessen gällande Västra Eriksberg. Fallstudien tar upp ett stadsutvecklingsprojekt där metoder för samverkan mellan privata och offentliga aktörer utvecklats och förfinats. Även de privata aktörerna försöker sinsemellan finna nya vägar för samverkan i det bildade konsortiet bestående av sju byggherrar. Fallstudien skall visa på ett exempel på hur man under rådande omständigheter i kommun och omvärld kan bedriva omfattande stadsutvecklingsprojekt.

### 6.1 Bakgrund

#### 6.1.1 Norra Älvstranden

Västra Eriksberg är beläget på Norra Älvstranden i Göteborg. Genom Göteborg rinner Göta Älv och på älvens norra sida ligger området Norra Älvstranden. Området sträcker sig mellan Götaälvbron i öster till Älvsborgsbron i väster, se Figur 3 nedan.



Figur 3 Norra Älvstranden

Älven har alltid haft stor betydelse för Göteborg och stadens utveckling. På 1700-talet grundades Ostindiska Kompaniet, Sveriges första internationella handelsföretag och Göteborg blev ett centrum för europeisk handel med Kina och Fjärran Östern. I mitten på 1800-talet krävde hamnverksamheten i Göteborg mer utrymme och den norra älvstranden började exploateras.

Redan i början av förra seklet var Göteborg en av Skandinavians viktigaste exporthamnar och sjöfartsverksamheten dominerade industrin. I början av 1960-talet var staden en av världens ledande producenter av fartygsstonnage. På Eriksberg etablerades 1852 en maskinverkstad, Eriksbergs Mekaniska verkstad som senare kom

att specialisera sig på skeppsbygge. Torrdockan och bockkranen togs i bruk i slutet av 1950-talet.



Figur 4 Norra Älvstranden på 1890-talet

Under 1970-talet ökade konkurrensen från Sydostasien och i kombination med en sjunkande sjöfartskonjunktur försvann de stora varven i Göteborg. Detta medförde stora tomma markytor och byggnader. Företaget Eriksbergs Förvaltning AB, dotterbolag till Svenska Varv, övertog marken och byggnaderna, och skulle tillsammans med Göteborgs kommun ansvara för utvecklingen av de före detta varvsområdena på Norra Älvstranden. Området har utvecklats från den tidigare varvsverksamheten till en stadsdel med olika verksamheter, handel och bostäder. Minnen från varvepoken dominerar området och gamla byggnader har bevarats och blandats med nya<sup>101</sup>.

## 6.1.2 Stadsutveckling på Norra Älvstranden

Utvecklingen av Västra Eriksberg är ett steg i utvecklingsarbetet av hela Norra Älvstranden. De metoder som har använts vid planeringen av Västra Eriksberg härstammar från många år av utvecklingsarbete på övriga delar av älvstranden. Metoderna har successivt utvecklats och förfinats inför och i aktuellt projekt.

År 1996 köptes dåvarande Eriksbergs Förvaltnings AB av Göteborgs Stad. Under de närmsta åren genomfördes ett antal markförsäljningar, köp och byten vilket resulterade i att Eriksbergs Förvaltnings AB ägde den mesta marken mellan Älvsborgsbron och Götaälvsbron på Hisingen, det område vilket idag kallas för Norra Älvstranden. 1998 bytte företaget namn till Norra Älvstranden Utveckling AB (NUAB) för att spegla företagets verksamhet. NUAB skulle ansvara för utvecklingen av Norra Älvstranden<sup>102</sup>. Den nya ägaren ville egentligen privatisera hela det nyinköpta området mellan Hisingsbroarna men svackan i bygg- och fastighetsbranschen satte stopp för detta. I stället började det nybildade bolaget sälja av några färdigutvecklade fastigheter på Eriksberg. En ny strategi för stadsutveckling tog här form:

---

<sup>101</sup> Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Norra Älvstranden Utveckling AB (a) 2001, s.2 - 6

<sup>102</sup> Älvstranden Utveckling AB:s Hemsida

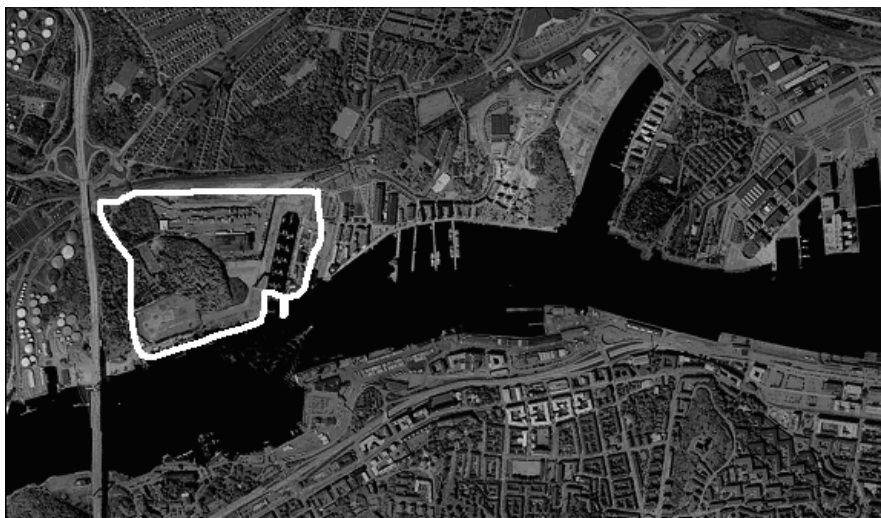
*Man utvecklade delar av området steg för steg, följt av en försäljning av individuella byggnader. Kvaliteter, verksamheter, stadens infrastruktur och andra väsentliga frågor skulle fixeras i ett samspel mellan det kommunalt ägda utvecklingsbolaget, nya användare och olika kommunala myndigheter innan man gav det privata fritt spelrum<sup>103</sup>.*

*Överskottet efter försäljning kunde utnyttjas för att initiera nya projekt samt till investeringar i infrastruktur och nollavkastande samhällsbehov<sup>104</sup>.*

Just finansieringsfrågan har varit en knäckfråga för utvecklingsarbetet på Norra Älvstranden. Projekt Västra Eriksberg skall på grund av tidigare beskrivna omständigheter i kommun och omvärld, vara ett icke-skattefinansierat projekt.

I nära samverkan utvecklar intressenter, såsom boende, företag och förvaltare, Norra Älvstranden med målet "Den Goda Staden". Begreppet formulerades då kommunen under 1980-talet arbetade med utvecklingen av Norra Älvstranden och definieras som:

*En levande stadsmiljö där arbete, boende, service, kultur, rekreation och idrott blandas på ett fruktbart sätt. Det är en stad som är rik och levande för alla människor<sup>105</sup>.*



Figur 5 Planområdet Västra Eriksberg

---

<sup>103</sup> Öhrström 2006, s. 4

<sup>104</sup> Ibid, s. 5

<sup>105</sup> Göteborgs Stadsbyggnadskontor 2004, s. 7

## 6.2 Aktörer

Under planprocessen är många aktörer, offentliga och privata, inblandade. I detta avsnitt beskrivs, i enlighet med studiens avgränsningar, kortfattat de aktörer vilka medverkat i samverkan gällande Västra Eriksberg. För att förtydliga roller och uppgiftsfördelning inom den offentliga sektorn beskrivs de enheter på Göteborgs stad vilka varit inblandade i processen.

### 6.2.1 Offentliga aktörer - Göteborgs stad

**Stadsbyggnadskontoret** har som huvuduppgift att genomföra byggnadsnämndens beslut vilket innebär att planera staden. Verksamheten omfattar bland annat bygglov, framtagning av kartor, nybildning och ombildning av fastigheter och planer. Stadsbyggnadskontoret är en fackförvaltning inom Göteborgs stad och dess uppdragsgivare är, som nämnts ovan, byggnadsnämnden<sup>106</sup>.

**Byggnadsnämnden** i Göteborg ansvarar för stadsbyggnadsfrågor såsom infrastruktur, bostäder, näringsliv. Byggnadsnämnden ger uppdrag till stadsbyggnadskontoret då ett planarbete påbörjas och det är byggnadsnämnden som godkänner planförslaget, både under arbetets gång och i slutändan<sup>107108</sup>.

**Kommunfullmäktige** är stadens högsta beslutande organ och består av folkvalda politiker. Fullmäktige fattar beslut i de viktigaste frågorna som rör Göteborgs stad exempelvis en större detaljplan eller en översiktplan<sup>109</sup>.

**Älvstranden Utveckling AB** nämns under offentliga aktörer då bolaget ägs av Göteborgs Stad. Bolaget har både privata och offentliga intressen. Se vidare avsnitt 6.2.3 Älvstrandsbolaget.

**Fastighetskontoret** är en kommunal förvaltning med fastighetsnämnden som uppdragsgivare. Kontorets huvudsakliga uppgifter är att ansvara för kommunens mark vid köp, försäljning och förvaltning samt vid upplåtelse av kommunal mark. Fastighetskontoret har ett bevakningsansvar från idéstadiet till inflyttning. Kontoret skall väga alternativ mot varandra och utvärdera vilket som bäst gynnar Göteborgs stadsutveckling. Vidare samordnar kontoret även frågor om fysisk tillgänglighet för de kommunala bolagen och förvaltningarna<sup>110</sup>.

---

<sup>106</sup> Göteborgs Stadsbyggnadskontors Hemsida, 2006-10-31

<sup>107</sup> Ibid, 2006-10-31

<sup>108</sup> Andersson 2006-10-26, intervju

<sup>109</sup> Göteborgs stads Hemsida, 2006-10-31

<sup>110</sup> Göteborgs Fastighetskontors Hemsida, 2006-10-31

## 6.2.2 Privata aktörer - Konsortiet

**Älvstranden Utveckling AB** nämns under privata aktörer då bolagets roll i konsortiet var av privat karaktär. Bolaget har både privata och offentliga intressen. Se vidare avsnitt 6.2.3 Älvstrandsbolaget.

**HSB Göteborg ekonomisk förening**, är en ekonomisk förening med kooperativ ägandeform, det vill säga att bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar äger företaget. Verksamheten bedrivs i Göteborgs kommun samt i flera utav kranskommunerna. HSB Göteborg är en koncern där sju av nio dotterföretag förvaltar fastigheter, vilket är bolagets största verksamhet<sup>111</sup>.

**Riksbyggen ekonomisk förening** ägs av dess medlemmar i bostadsrättsföreningar men även av olika fackliga förbund. Verksamheten består av förvaltning och nyproduktion av främst bostadsrätter<sup>112</sup>.

**JM AB** är ett bolag som främst utvecklar och producerar bostäder och bostadsområden. Verksamheten består av att främst producera nya bostäder i attraktiva lägen i storstadsområden samt att utveckla kommersiella lokaler och entreprenadverksamhet. Förutom sin verksamhet i Sverige är företaget verksamt i flera av de nordiska länderna samt Belgien. Företagets verksamhet är uppdelad på fem olika avdelningar där Göteborgskontoret ingår i Region Riks<sup>113 114</sup>.

**NCC Construction Sverige AB** är en avdelning inom NCC-koncernen. Avdelningen är verksam inom bland annat husbyggande och boendeutveckling. Företaget bedriver sin verksamhet främst i Norden. NCC koncernen är uppdelad i tre olika enheter<sup>115</sup>:

- NCC Construction bygger och utvecklar exempelvis bostäder, kontor och infrastruktur.
- NCC Property Development utvecklar och säljer kommersiella fastigheter.
- NCC Roads verksamhet är främst produktion av krossprodukter och asfalt.

**Peab Sverige AB** är ett entreprenörföretag med verksamhet inom bygg och anläggning och med tydlig fokus på byggprocessen. Peab finns i hela Sverige men finns också i Norge och Finland. Peabs delaktighet i projekteringsprocessen varierar från olika projekt. Verksamheten är uppdelad på två huvudenheter<sup>116</sup>:

- Bygg
- Anläggning/Industri

**Göteborgs Egnahems AB**, Egnahemsbolaget, är ett kommunalägt bolag i Göteborg med fokus på småhusbyggande. Småhusen är äganderätter eller bostadsrätter. Bolaget

---

<sup>111</sup> HSB Göteborg 2005, s. 26-30

<sup>112</sup> Riksbyggen 2005

<sup>113</sup> JM AB 2005

<sup>114</sup> JM:s Hemsida, 2006-10-30

<sup>115</sup> NCC:s Hemsida, 2006-10-30

<sup>116</sup> Peab:s Hemsida, 2006-10-30



ingår i den så kallade Framtidskoncernen och är ett av 14 dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden<sup>117</sup>. Bolaget bedriver sin verksamhet i tre olika enheter<sup>118</sup>:

- Bygg
- Konsult
- Förvaltning

### 6.2.3 Älvstrandsbolaget

Norra Älvstranden Utveckling AB, numera dotterbolag till kommunägda bolaget Älvstranden Utveckling AB leder, driver och organiserar utvecklingsarbetet på Norra Älvstranden. Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige och utgörs av ledamöter från kommunstyrelsen.

NUAB har visionen om ”Den Goda Staden” som ledstjärna i sitt arbete. Med denna vision som utgångspunkt vill bolaget utveckla området Norra Älvstranden till ”en stadsmiljö som blandar boende, arbete, utbildning, kultur, forskning och fritid på ett fruktbart sätt”. Bolagets verksamhet skall bedrivas på det sätt vilket ger bästa utfall för Göteborgs stad. NUAB:s ägare, Göteborgs stad, har beslutat om en ordnad privatisering på Norra Älvstranden. Detta innebär att bolaget skall förvärva, utveckla och avyttra fastigheter i projektform för att på så sätt skapa finansiellt utrymme för fortsatt exploatering av området<sup>119</sup>.

*Älvstranden Utveckling AB: s affärsidé är att utveckla ändamålsenliga fastigheter på Norra och Södra Älvstranden samt Gullbergsvass och Backaplan. Bolaget ska, på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs stad, förvärva, utveckla och avyttra fast egendom på området samt genom en effektiv förvaltning inrikta verksamheten på att med ett långsiktigt perspektiv värna om en god värdetillväxt<sup>120</sup>.*

En viktig faktor som skiljer NUAB från merparten av de övriga byggherrarna i konsortiet är bolagets ägare och de offentliga åtaganden som ägandeskapet medför. NUAB ger exempelvis ingen utdelning till aktieägaren utan satsar sina vinster i andra projekt. Bolaget satsar också resurser i projekt som i förväg bedöms vara nollavkastande. Förlustaffärerna är av den art att de infriar ägarens önskemål om utvecklingen på Norra Älvstranden och kan skapa andra mervärden för staden än just de ekonomiska. Exempelvis kan nämnas NUAB:s satsning på utsmyckning av området med konst, och vissa företagsetableringar i området.

---

<sup>117</sup> Framtidskoncernens hemsida, 2006-11-01

<sup>118</sup> Egnahemsbolagets hemsida, 2006-10-30

<sup>119</sup> Älvstranden Utveckling AB 2006

<sup>120</sup> Älvstranden Utveckling AB 2005, s. 4

## 6.3 Planprocessen Västra Eriksberg

Planprocessen för framtagande av ny detaljplan följer i normalfallet ett antal olika steg vilka definierats tidigare i Kapitel 4, Planering enligt PBL. Planprocessen gällande Västra Eriksberg följer de olika stegen och beskrivs i kommande avsnitt.

### 6.3.1 Historik

Då varven lades ner i Göteborg i slutet av 1970-talet påbörjades arbetet med att utveckla Norra Älvstranden. De första skisserna till förändring av de före detta varvsområdena, vilka vid denna tidpunkt till stor del stod tomma, gjordes i början av 1980-talet av Eriksbergs Förvaltnings AB, dåvarande markägaren<sup>121</sup>. Fram till dess hade Norra Älvstranden utvecklats enligt gällande stadsplaner från åren 1937-1957. För Västra Eriksberg gällde stadsplaner för industriändamål och i den östra delen saknades detaljplan. Kommunfullmäktige gav 1986 Byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja översiktligt planarbete för utveckling av Norra Älvstranden. Detta resulterade i bland annat en översiktplan för Norra Älvstranden vilken antogs 1989<sup>122</sup>. Målet med utvecklingen var att skapa ”Den goda staden” vid älvstranden.

Översiktplanen för Norra Älvstranden från 1989 omfattar en utbyggnad i etapper för området. I Figur 6 nedan åskådliggörs etappindelningen och som tredje etapp i utbyggnaden planerades Västra Eriksberg. Syftet med etappindelningen var att området skulle förtätas kontinuerligt<sup>123</sup>. År 1992 utlystes en nordisk arkitektävling om hur Västra Eriksberg skulle utformas. Drygt 70 förslag inkom och det vinnande förslaget ritades av det danska kontoret Arkos. Detta förslag fick ligga till grund för det forstsatta planarbetet<sup>124</sup>. Detaljplanen för Västra Eriksberg antogs 1995<sup>125</sup>.

---

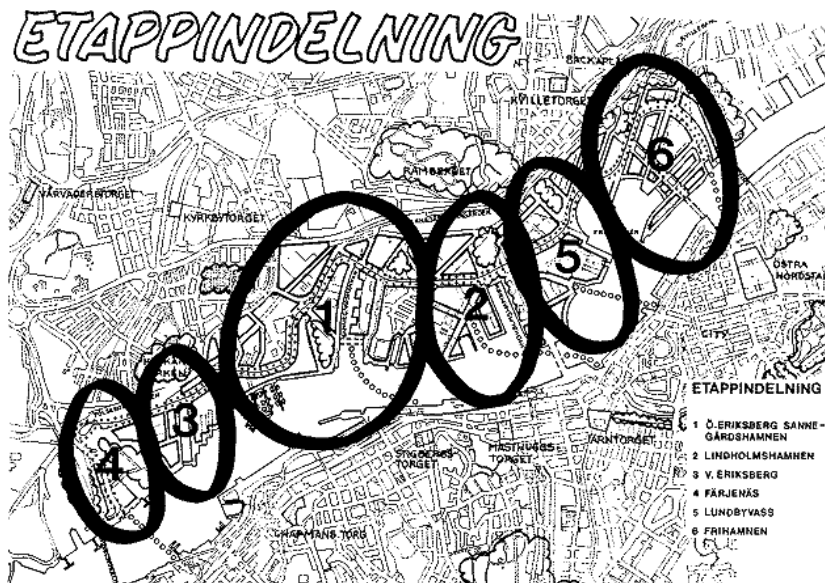
<sup>121</sup> Göteborg Stadsbyggnadskontor 2004, s. 6

<sup>122</sup> Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Norra Älvstranden Utveckling AB (b) 2001, s. 24

<sup>123</sup> Waktel Rendahl 2006-09-27, intervju

<sup>124</sup> Lindkvist 2006-10-03, intervju

<sup>125</sup> Göteborg Stadsbyggnadskontor 2004, s. 11



Figur 6 Utbyggnad av Norra Älvstranden i etapper

### 6.3.2 Gällande planer

För Västra Eriksberg gäller översiktsplanen för Göteborg från 1999, (ÖP99), där översiktsplanen för Norra Älvstranden är inarbetad. I ÖP99 anges blandad bebyggelse för delar av Västra Eriksberg. Den gamla detaljplanen från 1995 för Västra Eriksberg, vilken var gällande då planarbetet med ny detaljplan påbörjades, hade ett blandat innehåll av bostäder och verksamheter<sup>126</sup>. Från och med april 2006 gäller ny detaljplan för Västra Eriksberg, se vidare avsnitt 6.4 Detaljplan för Västra Eriksberg.

### 6.3.3 Nya idéer

Förutsättningarna på Norra Älvstranden ändrades i och med att marken till största del ägdes av en och samma exploitör. Markexploatören, NUAB, ansåg att den gamla detaljplanen från 1995 gällande Västra Eriksberg var inaktuell av flera orsaker. Dessa orsaker var:

- Detaljplanen var svår genomförlig på grund av att den var alltför detaljerad och att den medförde svårigheter med att dela upp utbyggnaden i etapper<sup>127</sup>
- Bolaget ville öka andelen bostäder
- Bolaget ville tillvarata erfarenheter från samverkans- och genomförande-processerna inom andra delar av Norra Älvstranden<sup>128</sup>

<sup>126</sup> Göteborg Stadsbyggnadskontor 2006, s. 2

<sup>127</sup> Ibid s. 6

<sup>128</sup> Göteborgs Stadsbyggnadskontor, 2003-02-21, Förslag till beslut

Anledningen till att detaljplanen för Västra Eriksberg från 1995 blev liggande i flera år var att flera andra stora projekt pågick på Norra Älvstranden, bland annat bostadsområdet på Västra Sannegårdshamnen<sup>129</sup>. Detta medförde att utbyggnaden av Västra Eriksberg fick vänta då exploateringen var tänkt att successivt närma sig de västra delarna av Norra Älvstranden. Med anledning av den inaktuella detaljplanen från 1995 började Stadsbyggnadskontoret (SBK) och NUAB skissa på en ny detaljplan för Västra Eriksberg i oktober 2002. Den 4 mars 2003<sup>130</sup> beslutade Byggnadsnämnden att ge SBK i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området<sup>131</sup>.

### 6.3.4 Programskedet

Framtagandet av en ny detaljplan för Västra Eriksberg inleddes med ett programskede. Parken i Färjenäs, som tidigare saknat plan, skulle även omfattas av den nya detaljplanen. Ytterligare skisser för att testa huvudstrukturen gällande bland annat exploateringsgrad, bebyggelseskala och hustyper gjordes av Stadsbyggnadskontoret och NUAB. Skissarbetet pågick från oktober 2002 till januari 2003.

Markägaren, NUAB, ville testa planen i bland annat fråga om utökad exploatering samt möjlig etapp- och lottindelning av bebyggelsen. NUAB såg redan tidigt möjligheten att tillsammans med privata aktörer utveckla Västra Eriksberg. Viktiga förutsättningar för ett sådant samarbete var att utbyggnaden av området skulle kunna ske i etapper och att området skulle kunna delas in i olika lotter. En ökad exploatering samt läget på denna var också en förutsättning för att ett samarbete med byggherrar skulle bli aktuellt. När dessa förutsättningar utretts skulle en kostnads kalkyl kunna göras för att prissätta marken. Bostadsbolaget hade anmält sitt intresse för att köpa en del av området Västra Eriksberg, den så kallade stapelbädden. Genom att testa planen kunde det utredas om område endast behövde genomgå mindre förändringar, vilket i så fall skulle möjliggöra en försäljning av stapelbädden<sup>132</sup>.

För att ytterligare belysa Västra Eriksbergs möjligheter bjöd Stadsbyggnadskontoret och NUAB in fyra arkitektkontor till parallella uppdrag under våren 2003 med syfte att utveckla den framtagna skissen<sup>133</sup>. Vid utvärderingen av de parallella uppdragen medverkade förutom SBK och NUAB även Byggnadsnämndens presidium. Västra Eriksberg delades upp på fyra karakteristiska delar vilka var<sup>134</sup>:

- Stapelbädden
- Dockan och kajen
- Platån
- Färjenäsparken

---

<sup>129</sup> Bellman 2006-11-09, intervju

<sup>130</sup> Göteborgs Byggnadsnämnd, 2003-03-04, Utdrag från protokoll

<sup>131</sup> Göteborg Stadsbyggnadskontor 2004, s. 6

<sup>132</sup> Waktel Rendahl 2006-09-27, intervju

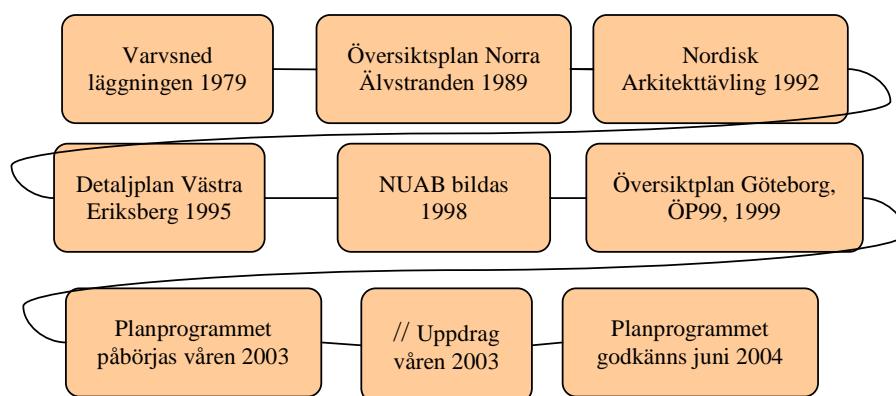
<sup>133</sup> Bellman 2006-11-15

<sup>134</sup> Göteborg Stadsbyggnadskontor 2004, s. 12

Efter utredning av de parallella uppdragen konstaterades att för stapelbädden krävdes endast mindre planändringar i förhållande till gällande detaljplan. Arkitekturkompaniets förslag till utformningen av området fick tillsammans med Nyréns parkförslag ligga till grund för det fortsatta programarbetet. Stadsbyggnadskontoret arbetade vidare med programmet tillsammans med de utvalda arkitektkontoren, och samråd genomfördes under tiden 10 mars-27 april, 2004. Programmet mottogs positivt av de flesta berörda instanser. Kulturnämnden och Länsstyrelsen menade dock att planområdet borde utökas och även omfatta den kulturhistoriska bebyggelsen vid Färjenäs. Stadsbyggnadskontoret föreslog att det aktuella området skulle omfattas av en egen programstudie. Bostäderna på Kajen ifrågasattes men då dessa i stort sett följde gällande plan, som redan godkänts av Byggnadsnämnden, föreslog kontoret att bebyggelsen bibehölls<sup>135</sup>.

Programmet godkändes av byggnadsnämnden den 8 juni 2004 vilket banade väg för fortsatt planarbete. Syftet med programmet var att skapa en samlad bebyggelse runt dockan och på platån samt att skapa ett grönområde i Färjenäs. I programmet beskrevs också viktiga förutsättningar för utformningen såsom närheten till vattnet, utblick mot staden, historiska minnen, genomsiktighet och tillvaratagande av ljus.

Flödesschemat i Figur 7 nedan åskådliggör tiden från varvsnedläggningen fram till och med programskedet.



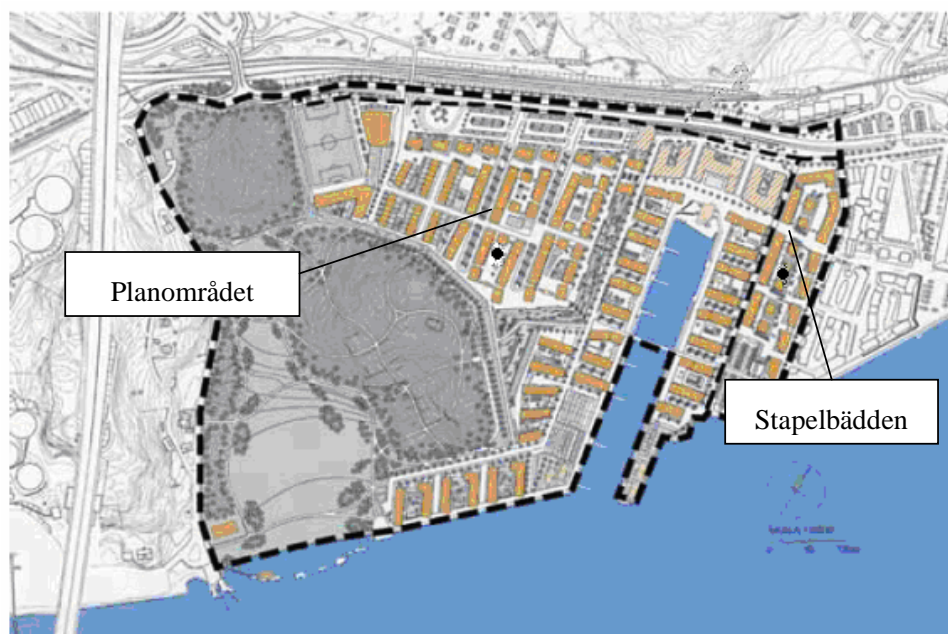
Figur 7 Flödesschema för tiden från varvsnedläggningen till och med godkänt planprogram

### 6.3.5 Planskedet

Det forstsatta planarbetet, planskedet, för Västra Eriksberg delades upp i två delar. Den första delen utgjordes av stapelbädden och den andra delen av det övriga området. För stapelbädden kunde ett enkelt planförfarande genomföras då ändringarna i förhållande till gällande detaljplan var relativt små. Detaljplanen för stapelbädden fastställdes den 3 juni 2005. Det övriga området av Västra Eriksberg är det område

<sup>135</sup> Göteborgs Stadsbyggnadskontor, 2004-05-27, Förslag till beslut

vilket kommande avsnitt kommer att behandla, det så kallade planområdet. Planområdet bestod av delarna dockan, platån, backen och kajen samt Färjenäsparken. I Figur 8 nedan är stapelbädden och planområdet markerade. För planområdet genomfördes ytterligare två olika parallella uppdrag. Inför planskedet bildades ett konsortium bestående av sju byggherrar. Konsortiet skulle med sin kompetens utgöra ett stöd till Stadsbyggnadskontoret vid utvecklingen av detaljplanen för området. Läs mer om konsortiet och bildningen av detta i avsnitt 6.5.2 Bildandet av byggherrekonsortiet.



Figur 8 Västra Eriksberg med planområdet och stapelbädden markerade

Under sensommaren 2004 bjöd Stadsbyggnadskontoret tillsammans med konsortiet in till parallella uppdrag gällande utformningen av planområdet. Till uppdragen fanns tillhörande program vilket tagits fram av Stadsbyggnadskontoret och konsortiet. Syftet med de parallella uppdragen var att bearbeta områdets gestaltning samt att studera övergången mellan de olika områdena. Sex arkitektkontor bjöds in och efter utvärdering bestämdes att tre av dem fick arbeta vidare med olika områden tillsammans med konsortiet och Stadsbyggnadskontoret. I detta skede utvecklades områdenas karaktärer ytterligare. Nyréns Arkitektkontor AB arbetade sedan tidigare vidare med utformningen av Färjenäsparken. De tre delområden med framtida bebyggelse, deras karaktär samt vilket arkitektkontor som arbetade vidare med utformningen var:

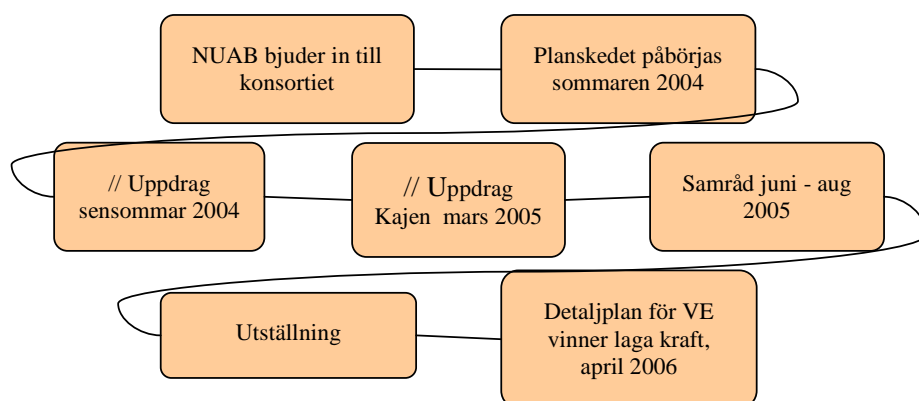
- Dockan, en stadsdel som skulle präglas av hög exploatering med tydliga inslag av minnena från varvsepoken såsom bockkranen och dockan - Arkitektkompaniet AB
- Platån, parkstaden, här skulle exploateringen vara lägre och närheten till grönområdet tydligt – Södergruppen

- Backen och Kajen var områden med närhet till vattnet och skulle präglas av en mer exklusiv karaktär – Erséus

Ytterligare ett parallellt uppdrag pågick under mars 2005. Detta uppdrag begränsades till området på kajen. I detta uppdrag ville Stadsbyggnadskontoret och konsortiet finna en bättre lösning av utformningen på kajen, vilken man tidigare inte varit riktigt nöjd med. White Arkitekter AB bidrog med det vinnande förslaget och fick i uppdrag att arbeta vidare med utformningen på kajen. Detta resulterade i att det delområde som tidigare omfattat både backen och kajen nu delades upp i var sitt område.

De fem arkitektkontoren (Arkitektkompaniet AB, Södergruppen, Ehrséus, Nyréns Arkitektkontor AB samt White Arkitekter AB) fick i uppdrag att sammanställa illustration och gestaltungsprogram för varje delområde. Stadsbyggnadskontoret upprättade den samrådshandling med plankarta vilken skulle ligga till grund för samrådet<sup>136</sup>. I slutet av maj 2005 beslutade Byggnadsnämnden i Göteborg att genomföra samråd på planförslaget. Samrådshandlingen fanns ute på utställning mellan den 8 juni 2005 och den 31 augusti 2005. Förslaget fick främst positiva omdömen men vissa kompletterande utredningar och enkla förändringar av planförslaget krävdes<sup>137</sup>.

Flödesschemat i Figur 9 nedan åskådliggör planskedet från det att konsortiet bildas till antagen detaljplan.



Figur 9 Flödesschema för planskedet för Västra Eriksberg

Samtidigt som planförslaget var ute på samråd delade konsortiet in Västra Eriksberg i lotter för att kunna fördela marken mellan byggherrarna. Efter lämplig uppdelning värderades och prissattes lotterna och byggherrarna lämnade in önskemål om vilka lotter de var intresserade av. Älvstrandsbolaget sammanställde önskemålen och efter diskussioner kunde konsortiet enas om den slutliga fördelningen och utbyggnadsordningen i oktober 2005. Se vidare avsnitt 6.5.7 Indelning, värdering och fördelning av lotter.

<sup>136</sup> Bellman, 2006-11-09, intervju

<sup>137</sup> Göteborgs Stadsbyggnadskontor, 2004-05-27, Samrådsredogörelse, s. 1

### 6.3.6 Utställningsskedet

Utställning av planförslaget beslutades av Byggnadsnämnden den 1 november 2005 och förslaget fanns utställt på tre olika platser för granskning under tiden den 23 november till 20 december, 2005. Planförslaget utsändes samtidigt till berörda parter. De frågor som berördes under utställningen uppkom redan under samrådsfasen och det var främst två frågor vilka handlade om bullersituationen respektive bebyggelsen på kajen. Efter utställningen genomfördes ett flertal ändringar i planförslaget såsom exempelvis införande av generella bullerbestämmelser och förtydligande med avseende på stabilitet och vibrationer<sup>138</sup>.

### 6.3.7 Antagande och laga kraft

Detaljplanen för Västra Eriksberg antogs av Byggnadsnämnden den 22 mars 2006 och planen vann laga kraft 21 april 2006. Den antagna detaljplanen beskrivs kortfattat i kommande stycke. Strax efter antagen detaljplan, i början av maj 2006 fastställde konsortiemedlemmarna hur byggrätterna skulle fördelas.

## 6.4 Detaljplan för Västra Eriksberg

I följande avsnitt beskrivs kortfattat detaljplanen för Västra Eriksberg, dess innehåll samt utformningen av de olika delområdena.

Syftet med planen är att ”omvandla området kring dockan, till en allsidigt sammansatt stadsdel där varje delområde har sin speciella karaktär och där de mäktiga elementen från varvstiden, bockkranen, torrdockan och stapelbädden bevaras som viktiga spår från områdets tidigare användning”<sup>139</sup>. Detaljplanen beskriver områdets förutsättningar såsom gällande planer, planprogrammet, geotekniska förhållanden och fornlämningar. I planen beskrivs även rekreationsytor, gator och trafik och teknisk försörjning. Bebyggelsen är uppdelad i fyra delområden (dockan, platån, backen och kajen). I Figur 10 nedan åskådliggörs planområdet, de olika delområdena samt Färjenäsparken som också omfattas av detaljplanen. En konsekvensbeskrivning i detaljplanen redovisar vilka konsekvenser utbyggnaden av Västra Eriksberg har för bland annat trygghet, förorenad mark, buller, luftföroreningar, luktstörningar och hälsa<sup>140</sup>.

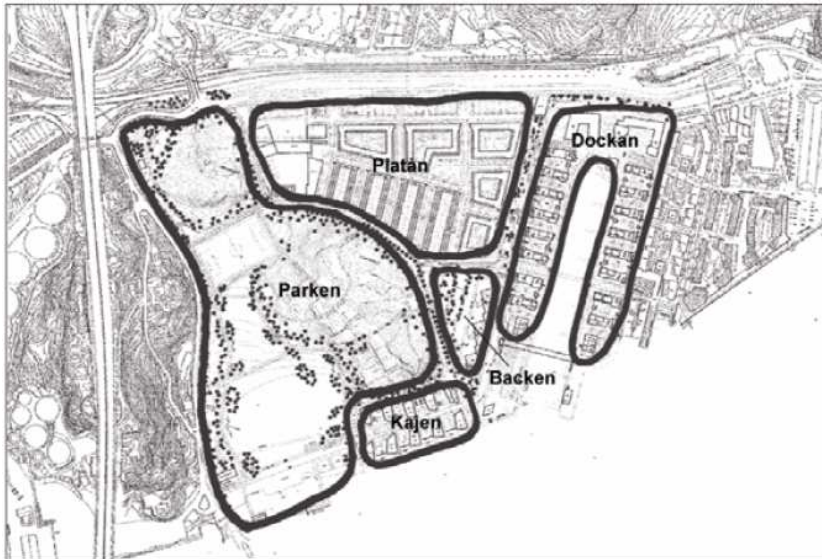
---

<sup>138</sup> Göteborgs Stadsbyggnadskontor, 2006-02-21, Utställningsutlåtande, s. 1, 15

<sup>139</sup> Göteborg Stadsbyggnadskontor 2006, s. 1

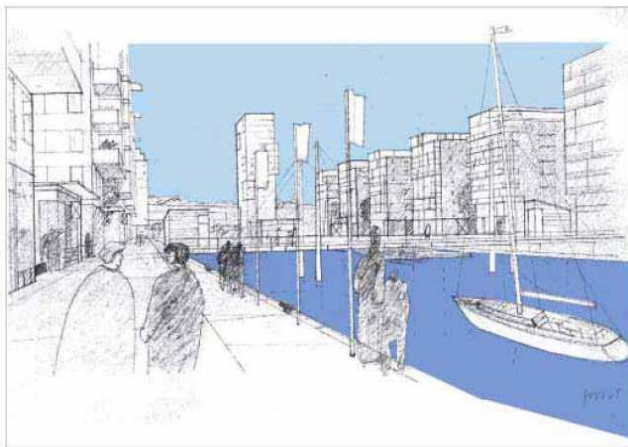
<sup>140</sup> Ibid





Figur 10 Detaljplanens delområden

**Dockan** skär djupt in i området och utgör tillsammans med bockkranen och stapelbädden viktiga element från varvstiden. Runt dockan ligger åtta kvarter som med sina gavlar förstärker det mäktiga stadsrummet. Kvarterens gårdar ligger upphöjda i förhållande till kajen och är underbyggda med garage. För att ta tillvara på ljuset och få ljus att nå ned till kajen har en öppen struktur skapats. Över dockan finns en gångbro som knyter samman kajerna. I dockans inre del finns ett torg med plats för framtida centrumbebyggelse och i dockan finns båtplatser avsedda för de boende.



Figur 11 Vy längs delområde dockan mot inre delen

**Platån** med sin trädgårdsliknande karaktär skiljer sig betydligt i både karaktär och utformning från de övriga delområdena. Bebyggelsen utgörs av stadsradhus och kringbyggda flerbostadskvarter i tre våningar, i likhet med stadsdelar som Kungsladugård och Majorna. I bebyggelsens mitt finns ett torg med en grusbelagd yta, vatten, häckar och bänkar, som skall bjuda in till möten bland de boende. En

skola med klasser upp till årskurs nio ligger i platåns västra del i anslutning till Färjenäsparken.

I **Backen** står tre punkthus med tretton våningar. Husen är en kontrast mot platåns lägre bebyggelse och dockans tyngre karaktär. Husen är roterade för att inte stå parallellt med gatan och gårdarna är liksom i dockan, upphöjda och ansluter till parken. De tre punkthusen skall upplevas som tre ”systerar”.



Figur 12 Vy mot delområde backen med de tre punkthusen

**Kajen** karaktäriseras av västerljuset och av utsikten mot älven och staden. Bebyggelsen består av tio parvis placerade punkthus. Husens våningar trappar av från tio våningar i öster till sex våningar i väster för att förstärka platsens omgivande topografi mot Kvarnberget. Husen har orienterats som en solfjäder för att öka utsiktsmöjligheterna och för att skapa en mer öppen struktur.

**Färjenäsparken**, se parken i Figur 10 ovan, utformas till en klassisk stadspark och skall i likhet med exempelvis Slottsskogen vara en park för alla. Fotbollsplanen och nya gångvägar blandas med befintliga stråk och murar och husgrunder från tidigare bebyggelse.

## 6.5 Samverkansmodellen

Efter nyss beskrivna planprocess för Västra Eriksbergs detaljplan följer här en beskrivning av den samverkan som bedrivits mellan privata och offentliga aktörer under planprocessen. Samverkansmodellen karaktäriseras av tre aktörer; Stadsbyggnadskontoret, Älvstrandsbolaget och Byggherrekonsortiet.

### 6.5.1 Mål och syfte med samverkansmodellen

De övergripande målen med den samverkan som ägde rum under utvecklingen av Västra Eriksberg var<sup>141</sup>:

- att få med marknadens kompetens gällande bostäder
- att möjliggöra finansieringen av projektet

Utöver de övergripande målen för samverkan i projektet kan mål hos de olika aktörerna urskiljas. Dessa mål överrensstämmer till viss del med de övergripande målen. Enligt Bellman var Stadsbyggnadskontorets (SBK) mål med samverkan mellan SBK och de privata aktörerna att ta tillvara på byggherrarnas kompetens gällande bostäder. De privata aktörerna skulle utgöra ett stöd till SBK vid utvecklingen av området och vid upprättandet av detaljplanen<sup>142</sup>. Älvstrandsbolagets mål med samverkan i projekt Västra Eriksberg var att få med brukarens, de boendes, synpunkter. I Västra Eriksberg representerade byggherrarna de boende. Genom att bilda ett konsortium kunde byggherrarnas kompetens tillvaratas samtidigt som byggherrarna finansierade projektet<sup>143</sup>. Målet för byggherrarna i konsortiet, inklusive Älvstrandsbolaget, var att sälja bra lägenheter i attraktiva lägen men också att utveckla en bra stadsdel. Fokus i konsortiet låg på bostäderna men samarbetet präglades av en helhetssyn och ett helhetsansvar för området.

### 6.5.2 Bildandet av byggherrekonsoortiet

Då planprogrammet för Västra Eriksberg godkändes av Byggnadsnämnden tog nästa skede, planskedet, vid. Inför detta skede bjöd Älvstrandsbolaget in ett antal privata aktörer, byggherrar, till ett konsortium för att medverka vid utvecklingen av Västra Eriksberg och därefter äga och förvalta bostäderna med kompletterande lokaler. Hur konsortiet bildades redogörs för i följande avsnitt.

#### 6.5.2.1 Principer från tidigare erfarenhet

Det byggherrekonsoortium vilket bildades inför utvecklingen av Västra Eriksberg bildades efter samma principer som tidigare använts vid konsortiebildandet vid utbyggnaden av Sannegårdshamnen, vilket är ett liknande genomfört samverkansprojekt på Norra Älvstranden. Inför exploateringen av Sannegårdshamnen tillfrågades cirka 25 byggherrar, med långsiktigt intresse att äga och förvalta bostäderna, att medverka vid utvecklingen i ett konsortium. Byggherrarna skulle i samband med ett eventuellt positivt besked lämna synpunkter och förslag på projektet, redovisa erfarenheter från liknande projekt samt redogöra för sin inställning och målbild angående det aktuella projektet. Inbjudan resulterade i ett konsortium

---

<sup>141</sup> Ivarson 2007-01-25, intervju

<sup>142</sup> Bellman 2006-11-09, intervju

<sup>143</sup> Ivarson 2007-01-25, intervju

bestående av fem byggherrar inklusive NUAB. Detta antal reducerades till fyra då en av byggherrarna, sent i processen, valde att lämna konsortiesamarbetet. De två principer vilka låg till grund för konsortiebildandet vid Sannegårdshamnen och senare även vid Västra Eriksberg var<sup>144</sup>:

- Markpriset redan kalkylerat av Älvstrandsbolaget
- Byggherrarna skulle uppfylla vissa kriterier med avseende på kapacitet och kompetens

Då utvecklingen och exploateringen av Västra Eriksberg startade var förutsättningarna för ett konsortiesamarbete något ändrade jämfört med Sannegårdshamnen. De ändrade förutsättningarna var bland annat exploaterings storlek. Enligt planprogrammet för Västra Eriksberg skall nästan 2 000 bostäder<sup>145</sup> byggas.

### 6.5.2.2 Markpris och urval

Älvstrandsbolaget ställde upp en kostnadskalkyl för området i enlighet med första principen enligt ovan. Kalkylen baserades på ett marknadspris och inkluderade redan finansierade insatser av Älvstrandsbolaget, beräknade kostnader för tillkommande nödvändiga åtgärder såsom exempelvis infrastruktur och planeringskostnader samt vinstmarginal. Denna kostnadskalkyl låg sedan till grund för det markpris som byggherrarna skulle betala. På grund av projektets storlek skulle de byggherrar vilka skulle kunna tänkas ingå i ett konsortiesamarbete uppfylla det viktiga kriteriet på en god och stabil ekonomi. Urvalet av byggherrar, den så kallade prekvalificeringen, gjordes av en liten grupp på Älvstrandsbolaget. Prekvalificeringen baserades på den andra principen enligt ovan. De kriterier vilka byggherrarna skulle uppfylla var:

- Ekonomisk stabilitet
- Dokumenterad erfarenhet av projektutveckling
- Dokumenterad erfarenhet av planprocessen
- Personell stabilitet
- Trovärdig samarbetspartner
- Viss typ av upplåtelseform

Bostäderna på Västra Eriksberg skulle byggas med blandade upplåtelseformer, det vill säga hyres-, bostads- och äganderätter vilket påverkade valet av byggherrar. De byggherrar som utvärderades enligt kriterierna ovan skulle även ha tydligt avskilda avdelningar för projekterings- och entreprenadverksamhet. Efter prekvalificeringen, vilken pågick under ett par månader, tillfrågades sex byggherrar att medverka vid utvecklingen av Västra Eriksberg i ett konsortium. Till skillnad från Sannegården föregicks prekvalificeringen på Västra Eriksberg inte av en inbjudan till ett större

---

<sup>144</sup> Ivarson 2006-12-05, intervju

<sup>145</sup> Stadsbyggnadskontoret 2004, s. 6

antal byggherrar utan prekvalificeringen mynnade ut i en inbjudan till endast sex byggherrar<sup>146</sup>.

### 6.5.2.3 Inbjudan

Till de ovan nämnda byggherrar sändes en inbjudan ut. Inbjudan bestod av ett PM med bilagor. I detta PM gavs en kort bakgrundsbeskrivning av Älvstrandsbolaget och utvecklingen på Norra Älvstranden i form av ambitioner, visioner och pågående projekt. Bakgrunden till det aktuella projektet, Västra Eriksberg, och vilka förutsättningar som gällde beskrevs kortfattat. De förutsättningar som definierades i PM:et var:

- Projektets storlek
- Andelen hyresrätter
- Projektet skulle vara självfinansierat
- Prissättning av området skulle ske efter bärkraft
- Uppskattade snittpriset per kvm BTA (bruttoarea)
- Det uppskattade snittpriset exkluderade tillkommande kostnader för eget projekteringsarbete, kostnader för fastighetsbildning, mark- och miljösanering m.m.
- Markfördelning skulle ske efter värdering och indelning av området
- Genomförandetiden vilken troligen mer skulle bero av marknadsförutsättningar än av plantekniska förhållanden

Det antagna planprogrammet låg till grund för flera av ovan nämnda förutsättningar och bifogades inbjudan. Bilagorna innehöll även information om det inledande utredningsarbetet vilket påbörjats samt information om de genomförda parallella arkitektuppdragen<sup>147</sup>.

### 6.5.2.4 Konsortiets medlemmar

De byggherrar som var med i Sannegårdskonsortiet blev tillfrågade. Dessa var Riksbyggen, JM och Egnahemsbolaget. De sex tillfrågade byggherrarna tackade ja till inbjudan att medverka vid utvecklingen och Västra Eriksbergskonsortiet bildades. Konsortiet bestod av sju byggherrar vilka var<sup>148</sup>:

- Älvstrandsbolaget
- NCC
- Peab
- JM
- Egnahemsbolaget

---

<sup>146</sup> Ivarson 2006-12-05, intervju

<sup>147</sup> Konsortieavtalet med bilagor

<sup>148</sup> Ibid

- Riksbyggen
- HSB

### 6.5.3 Konsortieavtalen

I konsortiet har bland annat två viktiga avtal träffats mellan de sju byggherrarna; konsortieavtalet och exploateringsavtalet. I följande stycke redogörs kortfattat för avtalens innehåll.

#### 6.5.3.1 Konsortieavtalet

De byggherrar som bjöds in att delta i planarbetet och exploateringen av Västra Eriksberg samt inbjudande part, Älvstrandsbolaget, upprättade ett avtal för samverkan. Detta konsortieavtal är det första avtal som tecknades mellan aktörerna i konsortiet. Avtalet innehåller parternas överenskommelse om samverkan avseende vissa uppgifter inom ramen för projektet, bland annat genomförande av parallella uppdrag inför efterföljande gestaltningsprogram, kvalitetsprogram och detaljplanerarbete. Avtalet drar också upp riktlinjer för markfördelning mellan parterna och för utförande av byggnation. Ytterligare avtal avseende exempelvis exploatering och marköverlåtelse, har senare i projektet behövt ingås mellan parterna.

Konsortiemedlemmarna granskade avtalen som efter mindre justeringar undertecknades. Konsortieavtalet har således legat till grund för det fortsatta arbetet i konsortiet. Avtalet har därefter inte handgripligen använts men indirekt har arbetet i konsortiet styrts med hjälp av avtalet.

- **Organisation:** Konsortieavtalet reglerar organisationen i konsortiet samt hur denna organisation skall utöva sina uppgifter. Konsortiearbetet har bedrivits i olika grupper med olika arbetsuppgifter, ansvarsområden och befogenheter. Detta beskrivs i avtalet med organisationsschema, gruppindelningar och uppgiftsbeskrivningar. För mer information om organisation se avsnitt 6.6.4 Organisation.
- **Parallella uppdrag:** Syftet med det första parallella arkitektuppdraget redogörs i avtalet enligt: ”Uppdragen skall innebära ett idéarbete avseende karaktär och gestaltning för området som underlag för gestaltningsprogram och kvalitetsprogram till de framtida detaljplanerna samt utgöra underlag för fördelning av mark till parterna”<sup>149</sup>.
- **Kostnader:** Budgeten för parallella uppdrag och detaljplan med tillhörande dokument som fastställts av parterna bifogas avtalet. Det framgår även vad som gäller för justeringar och tillägg av nya poster till budgeten. Vidare

---

<sup>149</sup> Konsortieavtalet

redogörs för viktiga kostnader som exempelvis konsultarvoden och mark och hur dessa skall fördelas mellan parterna.

- **Detaljplanarbetet:** Översiktligt beskrivs hur planarbetet skall organiseras.
- **Fastställande av markpris:** I konsortieavtalets beskrivs hur prissättning av marken kommer att ske och på vilka grunder. Här redogörs även för total köpeskilling och tidpunkt för fastställande av köpeskilling per BTA. Vidare redogörs för hur betalning från parterna skall ske och hur fördelning av byggbar mark skall gå till. Det redogörs även för vad som gäller då någon part ej accepterar markfördelningen.
- **Övrigt:** I resterande del av avtalet regleras utförande, tider och tvister. I utförandedelen finns regler gällande exempelvis sopsug, parkering, uppvärmning och miljökrav. I avsnittet angående projekttider redogörs exempelvis för vad som gäller då någon part ej håller tidskraven och när byggandet skall starta. I tvistekapitlet regleras tillämpning och tolkning av avtalet och hur tvist om detta skall lösas.

### 6.5.3.2 Exploaterings – och markfördelningsavtal

Syftet med Exploaterings – och markfördelningsavtalet är dels att reglera villkor och former för överlåtelse av mark, dels villkor former och underlag för parternas åtaganden i samband med utbyggnaden av området. I avtalet framgår att parterna under ledning av Stadsbyggnadskontoret, skall ”medverka vid upprättandet av detaljplan med tillhörande dokument, vidare projektera och uppföra bostäder med kompletterande lokaler inom området samt bidra till förverkligandet av gemensamma anläggningar”<sup>150</sup>. Parterna var införstådda med att en grundförutsättning för genomförande av projektet var att samtliga lotter inom området skulle fördelas sent mellan parterna samt att detta skulle ske vid ett och samma tillfälle. Avtalet behandlar exempelvis följande punkter:

- Rangordning av gällande dokument
- Ersättningssummor
- Fastighetsbildningar och förrättningar
- Byggande på kvartersmark
- Åtgärder på allmän plats
- Fördelning av kostnader för planarbetet plus tillhörande dokument och utredningar (fördelas mellan parterna efter andelstal)
- Kostnadsansvar
- Tidplan och utbyggnadsordning

Avtalen ligger till grund för det samarbete som genomförts i processen. I det aktuella projektet hade det räckt med ett handslag istället för påskrivna dokument, menar

---

<sup>150</sup> Exploaterings- och markfördelningsavtalet

Attemalm<sup>151</sup>. Med detta vill han säga att planarbetet varit präglad av gott samarbete och relativt konfliktfritt. Avtalen är viktiga för att de reglerar förutsättningarna för projektet och drar upp riktlinjer. Alla är medvetna om vad som står i avtalen och har hållit sig till dessa. NUAB upprättade avtalen vilka sedan sågs över av respektive part och smärre justeringar gjordes före påskrift. Alla händelser i projektet går ej att förutse, varför vissa händelser inte kan regleras i avtalen. För händelser av sådan karaktär görs nya utredningar och nya avtal upprättas. Avtalen har samma struktur som de i Sannegårdshamnen men har förfinats och justerats efter aktuellt projekt. Avtalens struktur används även i kommande projekt i Sannegårdens Centrum och har där förfinats ytterligare. Även avtalsupprättning är en lärande och kreativ process.

## 6.5.4 Organisation

Organisationen i samverkansmodellen gällande Västra Eriksberg kan beskrivas genom att dela upp arbetet i två delar. Den ena delen består av detaljplanearbetet och den andra delen genomförandefrågor. De olika organisationsgrupperna har träffats kontinuerligt under projektets gång och även efter det att detaljplanen antagits. Detta för att genomförandefrågor och olika gestaltungsfrågor måste lösas efter hand och i samverkan mellan parterna även under byggprocessen. Möten har huvudsakligen ägt rum i Älvstrandsbolagets lokaler på Lindholmen på Norra Älvstranden. Arbetsorganisationerna samt de olika grupperna beskrivs tydligare i följande avsnitt.

### 6.5.4.1 Detaljplanearbetet

Arbetet vid upprättandet av detaljplan för området bedrevs i samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret och konsortiet. En av konsortiets främsta uppgifter var att utgöra ett stöd för SBK vid upprättande av detaljplanen. Organisationen bestod av en bedömningsgrupp och en gestaltungsgrupp. I egenskap av samordnare och ansvarig myndighet styrde SBK detaljplanearbetet. Detta innebar att SBK gav direktiv, bedömde resultat och ansvarade för den formella handlingen. Kontoret ansvarade för att helhetsförståelsen för den stadsmässiga gestaltungsningen fanns hos parterna i konsortiet. Gällande de plantekniska frågorna samt miljö, hälsa och säkerhet hade SBK, i egenskap av myndighetsrepresentant, det formella ansvaret och skötte samt samordnade kontakten med berörda myndigheter och instanser<sup>152</sup>.

Bedömningsgruppens uppgifter bestod av att leda framtagandet av program till de parallella uppdragen samt att utvärdera dessa uppdrag. Gruppen avgjorde vilka förslag som skulle utgöra underlag till detaljplanen med tillhörande gestaltungs- och kvalitetsprogram och föreslog dessa för konsortiets styrgrupp, se nedan. Vid behov kunde sakkunniga inkallas. Representanter i bedömningsgruppen var stadsbyggnadsdirektören, två arkitekter från Stadsbyggnadskontoret, fastighetsdirektören, en representant från varje konsortiepart, NUAB:s byggchef och

---

<sup>151</sup> Attemalm 2006-12-08, intervju

<sup>152</sup> Bellman 2006-12-13, intervju



ordförande samt sekreteraren i styr- och arbetsgrupperna, se avsnitt 6.5.4.2 Arbetet gällande genomförandefrågor<sup>153</sup>.

Gestaltningens uppgifter bestod av att arbeta med detaljplanen med tillhörande dokument såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram samt material- och kulörprogram. Till grund för detta arbete låg de parallella uppdrag vilka bedömningsgruppen utvärderat och föreslagit. I gestaltningens samverkade byggherrarna, de utvalda arkitekterna och SBK i olika gestaltungsfrågor. Gestaltningens fungerade som beredande organ inför bedömningsgruppen som beslutade om de förslag som skulle ligga till grund för detaljplanen. Under gestaltningens mötena diskuterades områdets helhet gällande utformning och kvarterens karaktär. Byggherrarna hade synpunkter på arkitekternas gestaltning i form av bland annat siktlinjer, materialval, hushöjd och balkongdjup. SBK samordnade synpunkterna mellan arbetsgruppen och arkitekterna efter avvägning mellan allmänna och enskilda intressen<sup>154</sup>. Gestaltningens bestod av, förutom representanter från SBK, representanter från varje part, ordförande och sekreterare från styr- och arbetsgruppen, de utsedda arkitekterna, representant från Bostadsbolaget, samt vid behov olika externa experter. Bostadsbolaget representeras i gestaltningens på grund av att bolagets kvarter Stapelbädden ingår i området Västra Eriksberg, dock inte i det område som tidigare definierats som planområde<sup>155</sup>.

#### 6.5.4.2 Arbetet gällande genomförandefrågor

Gällande genomförandefrågor skedde samverkan mellan byggherrarna i konsortiet. Genomförandefrågorna behandlades och beslutades i konsortiet och gällde exempelvis budget, tidsplan, utbyggnadsordning och marknadsföring. Arbetsorganisationen vid genomförandefrågorna bestod av en styrgrupp och en arbetsgrupp samt en marknadsgrupp. Styrgruppen ansvarade för helheten och arbetsgruppen utgjorde konsortiets verkställande organ. För att uppnå en effektiv samverkan var det av stor vikt att hålla isär de beslutande respektive de verkställande grupperna.

Styrgruppen hade det övergripande samordningsansvaret för exploateringsområdet och fattade beslut av strategisk karaktär. Styrgruppen bestod av en representant från varje part samt en sekreterare utifrån som på grund av sin kompetens och sina erfarenheter från liknande projekt tillfrågats av konsortiet att ingå i gruppen. Sekreteraren var ej ledamot i styrgruppen. Till ordförande valde konsortiet NUAB:s representant. Representanterna i styrgruppen kunde ersättas av bisittare men det poängterades i avtalen att kontinuitet skulle eftersträvas gällande ledamöterna i såväl styrgrupp som arbetsgrupp. Beslut skulle tas i samförstånd annars skulle ordförande fatta beslut efter övervägande av parternas synpunkter. Styrgruppens möten har ägt rum cirka var femte vecka. Styrgruppens uppgifter var<sup>156</sup>:

- Delegering av arbetsuppgifter

---

<sup>153</sup> Konsortieavtalet

<sup>154</sup> Bellman 2006-12-13, intervju

<sup>155</sup> Konsortieavtalet

<sup>156</sup> Ibid

- Inrättande av arbetsgrupp, gestaltungsgrupp, bedömningsgrupp och marknadsgrupp
- Fastställande av projektets budget
- Fastställande av projektets tidplan
- Utlämning av parallella arkitektuppdrag (till de av styrgruppen utsedda arkitekterna)

Arbetsgruppen ansvarade för det löpande arbetet i konsortiet och skulle bereda ärenden till styrgruppen. Arbetsgruppen bestod, i likhet med styrgruppen, av en representant från varje part, eventuellt bisittare, samt sekreterare. Sekreteraren i styrgruppen tillfrågades att vara sekreterare även i arbetsgruppen. NUAB: s representant valdes även här till ordförande. Arbetsgruppens mötestillfällen varierade från varannan vecka under själva detaljplanarbetet till en gång i månaden efter antagen detaljplan. Arbetsgruppens uppgifter var<sup>157</sup>:

- Handläggning av respektive etapp i projektet
- Beredning av besluts- och informationsärenden till styrgruppen
- Framtagning av program och avtal

Marknadsgruppen bestod av en representant från varje part i konsortiet samt en representant från Bostadsbolaget, se anledningen ovan. Marknadsgruppen skulle samordna byggherrarnas marknadsföring för hela Västra Eriksberg och avtalen skrevs över treårs perioder<sup>158</sup>.

### 6.5.5 Roller

I examensarbetet studeras samverkan mellan privata och offentliga aktörer. I fallstudien Västra Eriksberg kan tre aktörer särskilt urskiljas med olika roller, vilka är:

1. Stadsbyggnadskontoret
2. Älvstrandsbolaget
3. Byggherrekonsortiet

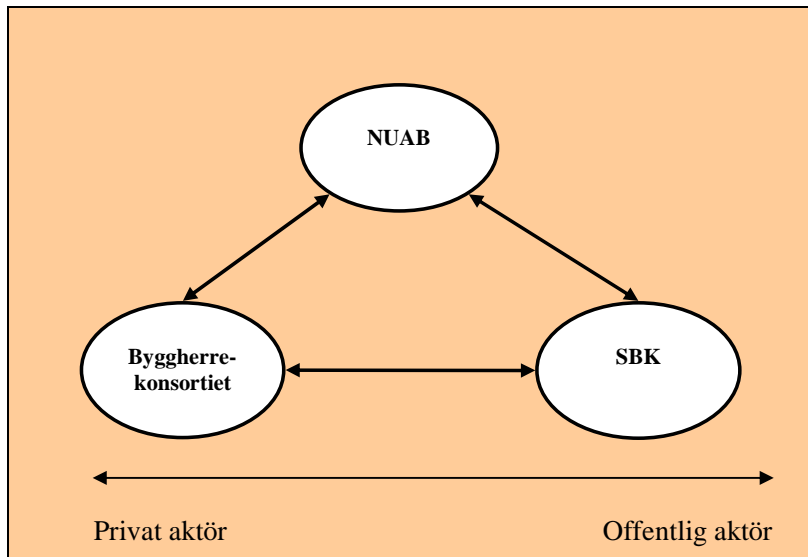
Kommunen har haft en offentlig roll och konsortiet en privat men Älvstrandsbolagets roll är dubbelsidig. Lars Ivarson, stadsbyggnadsdirektör och före detta vd på Älvstrandsbolaget, beskrev bolagets roll i projekt Västra Eriksberg som att *”Älvstrandsbolaget står med ett ben i varje läger”*<sup>159</sup>. Figur 15 nedan åskådliggör de tre aktörerna enligt ovan och i kommande stycket förklaras rollfördelningen närmare.

---

<sup>157</sup> Konsortieavtalet

<sup>158</sup> Forsberg 2006-10-19, intervju

<sup>159</sup> Ivarson 2006-12-05, intervju



Figur 13 Aktörerna i samverkansmodellen

### 6.5.5.1 Den privata rollen

Byggherrekonsortiet hade den privata rollen där Älvstrandsbolaget ingick som privat aktör med marknadsintresse. De privata byggherrarna i konsortiet skulle tillföra kompetens och kapital till projektet samtidigt som de skulle ansvara för projektets genomförande. I konsortiesamarbetet fungerade Älvstrandsbolaget som katalysator i processen och ansvarade för att exploateringen följde bolagets mål och riktlinjer. Utvecklingsbolagets struktur och organisation är utformad och anpassad för att vara en drivande kraft i frågor som rör bygglösning, genomförande och samordning etcetera. Älvstrandsbolaget har fört konsortiets talan gentemot SBK.

### 6.5.5.2 Den offentliga rollen

De offentliga aktörerna utgörs dels av SBK och dels av Älvstrandsbolaget, i egenskap av ett helägt kommunalt bolag. Det är kommunen som skall verka för allmänhetens bästa och väga allmänna och privata intressen mot varandra. SBK hade den offentliga rollen under detaljplanarbetet och kontorets uppgifter bestod i att bevaka och leda den stadsmässiga utformningen. Vägning mellan olika intressen har även gjorts av Älvstrandsbolaget då bolaget i vissa fall haft en offentlig roll.

### 6.5.5.3 Den dubbelsidiga rollen

Älvstrandsbolaget tog år 2002 i egenskap av markexploatör, initiativ till en planändring. I detta skede hade bolaget rollen som offentlig aktör med byggherrekompetens. Tillsammans med SBK upprättade bolaget planprogrammet för Västra Eriksberg. Inför det följande planskedet fastslogs förutsättningar såsom

andelen hyresrätter och vilka områden som skulle ingå i konsortiets samarbete. Dessa förutsättningar beslutades av kommunen. Under planskedet intog Älvstrandsbolaget en privat roll i konsortiet och agerade på samma villkor som de övriga konsortiedlemmarna. Det kan understrykas att Älvstrandsbolagets offentliga åtaganden inte rymmer något myndighetsutövande i form av att driva den formella planprocessen framåt. Bolaget har heller inte någon formell påverkan eller makt över de beslut som tas på stadsbyggnadskontoret. Maktställning i frågor som dessa omöjliggörs på grund av bolagets privata intressen i projektet. Gällande infrastrukturutveckling som är ett kommunalt åtagande i stadsutveckling äger bolaget vissa frågor själva men i huvudsak bygger utvecklingen på samverkan mellan bolaget, som katalysator för området, och andra berörda intressenter, både kommunala instanser och andra<sup>160</sup>. Gällande fastighetsbildning och andra lantmäterifrågor finns det mer kompetens hos fastighetskontoret vilket gör att NUAB lutar sig mot kommunen i dessa frågor.

### 6.5.6 Ekonomi & Finansiering

I följande kapitel beskrivs ekonomin i projektet. NUAB har ett uppdrag att utveckla Norra Älvstranden och är ansvarig gentemot sin ägare Göteborgs Stad att detta görs på ett sätt som gynnar stadens utveckling. I utbyggnaden av Älvstranden har NUAB tre olika sätt att tjäna pengar.

1. NUAB säljer marken direkt efter att marken detaljplanelagts
2. NUAB använder marken för byggnationer och säljer färdigutvecklade projekt
3. NUAB bygger och förvaltar i egen regi<sup>161</sup>

NUAB skall dock inte ha som huvuduppgift att äga och förvalta fastigheter. De pengar bolaget tjänar på att sälja sina fastigheter används för att finansiera fortsatt utveckling av området och då främst i form av infrastrukturinvesteringar. I projekt Västra Eriksberg skall ingenting vara skattefinansierat. Byggherrarna i konsortiet skall betala för nya gator, kajer, vägar och torg<sup>162</sup>. Lundberg<sup>163</sup> beskriver planarbetet som en omvänd planprocess där man först kalkylerar hur mycket pengar som måste erhållas för att finansiera byggandet och sedan på hur mycket man måste bygga och sälja för att få in dessa pengar. Denna finansieringsmodell är en av skillnaderna från tidigare planprocesser.

### Kostnader i projektet

Det finns en budgetkalkyl för samtliga kostnader i projektet. I denna finns en tydlig redogörelse för olika områdesytor med tillhörande kostnader. Infrastrukturkostnaderna är den största posten och är uppdelad på vägar, gator och VA. Utöver

---

<sup>160</sup> Älvstranden Utveckling AB 2005, s. 9

<sup>161</sup> Brihs 2006-12-12, intervju

<sup>162</sup> Ekman, genom Skoog 2005

<sup>163</sup> Lundberg 2006-10-16, intervju

infrastrukturkostnader finns även projektledningskostnader, konsultarvoden, plankostnader etcetera.

### **Markpriset**

I det pris som konsortiemedlemmarna betalar för respektive marklott ingår alla infrastrukturkostnader. Totalsumman för hela området delades upp på de sju byggherrarna och skulle alltså täcka samtliga utgifter för infrastruktur. I och med att projektet spänner över så pass lång tid är det en svår uppgift att bedöma alla framtida kostnader beroende på svårigheter att förutspå indexutveckling, inflationsförändringar och räntehöjningar och räntenedgångar etcetera. Projektet kan därför inte bedömas vara en förlust eller vinst förrän projekttiden utgått.

### **Nollavkastande projekt**

I utvecklingen av Norra Älvstranden ingår en rad åtaganden för NUAB. Att NUAB är ett kapitalstarkt bolag gör det möjligt för bolaget att genomföra vissa nollavkastande projekt beställda av bolagets ägare. Ett exempel på detta är konstutsmyckningen utmed kajen som i sig inte direkt inbringar resurser men som skapar mervärden i området. Indirekt kan dessa projekt skapa mervärden som höjer mark- och bostadspriser, och inbringa större vinst till byggherrarna.

### **Vinstintressen**

Eventuella vinster vid försäljning av bostäder delas ej upp mellan byggherrarna i konsortiet. Affären är klar i och med försäljningen av marken, sedan är det upp till byggherren hur stor deras vinst blir och hur de förvaltar den. NUAB har ett vinstintresse som vilket annat privat bolag som helst men vinsten används inte alltid på samma sätt som den används i den renodlade privata bolagssektorn. Det ges ingen utdelning till bolagets aktieägare utan vinsterna i projekten används för att finansiera kommande projekt vilket kallas en rullande balansräkning. NUAB får inga medel från kommunen och står därmed på egna ben.

### **Prissättning av marken**

Prissättningen av marken utgår från vad marknaden är beredd att betala. Det görs undersökningar angående vad dagens bostadsköpare är beredda att betala för boende i aktuellt område. Utifrån denna summa utvärderar byggherren om markpriset är relevant. Byggherrarna får i och med köpet av marken hela området i ordningsställt av NUAB.

### **Mervärden**

Det talas och skrivs mycket om de mervärden som byggs upp i samband med utvecklingen av Norra Älvstranden inklusive Västra Eriksberg.

*I nära samverkan med användare, planerande förvaltningar och andra intressenter som är med och skapar Den Goda Staden, byggs ett mervärde upp i kommunens mark och fastigheter som sedan kan realiseras. Stadsutvecklingen i sig själv genererar på så sätt resurser för investeringar i ny infrastruktur eller i*

*andra samhällsbehov, samtidigt som inflytandet över stadens innehåll får en större spridning.*<sup>164</sup>

*Vissa frågor äger vi själva men i huvudsak bygger arbetet på samverkan mellan oss, som katalysator för området, och andra berörda intressenter, både kommunala instanser och andra. Generellt sett skapar dessa samverkansprojekt mervärden för området, är mycket fruktbara och drivs i en mycket positiv och kreativ anda.*<sup>165</sup>

Mervärde är ett positivt laddat ord vilket gör att det gärna används i säljande texter. Ordets betydelse och relevans i sammanhanget behöver därför en förklaring. Vid förädling av mark genom planläggning och byggnation blir fastigheten mer värd. Utöver konkreta mervärden i form av värdeökning i mark finns även andra typer av mervärden i projektet. NUAB skapar mervärden i och med att övergivna industriområden görs tillgängliga och attraktiva för allmänheten. Utöver blivande bostadsinnehavare kan Göteborgs övriga invånare ta del av intressanta och behagliga fritidsområden. På så sätt skapas ett mervärde för alla Göteborgs invånare samtidigt som staden i sig sprider sitt namn genom att det byggs attraktiva bostäder i vattennära områden. Omvandlingen från gammal industrimark till bostadskvarter kan väcka intresse hos potentiella inflyttare och på så sätt bidra till Göteborgs tillväxt.

## **6.5.7 Indelning, värdering och fördelning av lotter**

Från tidigare byggherrekonstium hade Älvstrandsbolaget erfarenhet av att indelning, värdering och fördelning av lotter borde ske sent i detaljplaneprocessen. Detta för att byggherrarna skulle behålla den helhetssyn vilken ansågs viktig för områdets kvalitet och för att undvika suboptimering. Ovanstående definierades som en förutsättning för projektet i den inbjudan som sändes ut till byggherrarna inför konsortiets bildande, se tidigare avsnitt 6.5.2 Bildandet av byggherrekonstium<sup>166</sup>.

### **6.5.7.1 Indelning**

Baserat på den föreslagna detaljplanen delades området in i lämpliga lotter för de olika upplåtelseformerna, hyres-, bostads- och äganderätter. Efter lämplig indelning bestämdes utbyggnadsordningen vilken innebar att området skulle bebyggas utifrån och in, det vill säga från älven och norrut, och från öster till väster, det vill säga från Eriksberg mot Älvsborgsbron<sup>167</sup>. Utbyggnadsordningen baserades dels på att området skulle förtätas kontinuerligt och dels på att färdigställda kvarter skulle påverkas så lite som möjligt av resterande utbyggnad av området. Utbyggnadstakten skall vara cirka 300 lägenheter per år<sup>168</sup>.

---

<sup>164</sup> Älvstranden Utveckling AB 2005, s. 4

<sup>165</sup> Ibid, s. 5

<sup>166</sup> Konsortieavtalet med bilagor

<sup>167</sup> Waktel Rehndal 2006-09-27, intervju

<sup>168</sup> Västra Eriksbergs Hemsida, 2007-01-15

### 6.5.7.2 Värdering

Utifrån ovan beskrivna indelning värderades lotterna. Slutsumman för området var redan kalkylerad av Älvstrandsbolaget och lotterna viktades mot varandra och mot slutsumman. Lotterna värderades och prissattes efter upplåtelseformens bärkraft och lägesfaktorn. Med bärkraft menades att bostads- och äganderätter kunde bära ett högre pris än hyresrätter<sup>169</sup>.

### 6.5.7.3 Fördelning

Då indelning av området i lotter och värdering av dessa var klara lämnade byggherrarna i konsortiet in önskemål om vilka lotter de var intresserade av. Dessa önskemål sammanställdes av Älvstrandsbolaget. Under sammanställningen upptäcktes att ingen av byggherrarna hade lämnat in önskemål om kvarteren på kajen. Dessa bostäder skulle säljas som bostadsrätter. Älvstrandbolaget föreslog därför en lösning som innebar att de byggherrar vilka skulle bygga just bostadsrätter tog varsitt kvarter, det vill säga alla utom Egnahemsbolaget och Älvstrandsbolaget. Den föreslagna uppdelningen av området diskuterades och accepterades slutligen av konsortiet<sup>170</sup>. Fördelningen av området åskådliggörs i Figur 16 nedan.

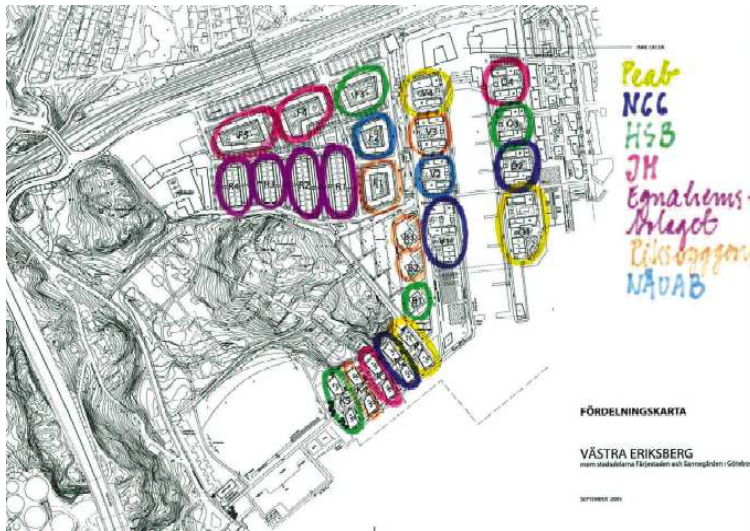
I oktober 2005 fastställdes utbyggnadsordningen och fördelningen av området mellan byggherrarna. Utbyggnaden startar längst ut på dockans östra del, vid vattnet, och lite senare påbörjas utbyggnaden av backen som följs av platån med start i sydöstra delen. Kajen byggs ut med start i öster i västlig riktning. Samtidigt som utbyggnaden av kvarteren pågår kommer Färjenäsparken att färdigställas<sup>171</sup>.

---

<sup>169</sup> Ivarson 2007-01-25, intervju

<sup>170</sup> Ibid

<sup>171</sup> Västra Eriksbergs Hemsida, 2007-01-15



Figur 14 Fördelning av lotter mellan konsortiemedlemmarna



## 7 Analys och Diskussion

### 7.1 Analys

Här analyseras fallstudien, samverkansmodell Västra Eriksberg, utifrån perspektivet att privata och offentliga aktörer är ömsesidigt beroende av varandra i omfattande stadsutvecklingsprojekt. Till grund för analysen ligger två av de centrala frågeställningar studien utgick från:

- Hur skiljer sig samverkansmodellen från traditionell planering?
- Vilka förutsättningar gjorde att samverkan fungerade som den gjorde?

#### 7.1.1 Skillnader

I kommande avsnitt analyseras vad som skiljer modell Västra Eriksberg från ett mer traditionellt planeringsfall. Vi vill poängtera att Västra Eriksbergs planeringsprocess har genomförts i enlighet med PBL vilket innebär att skillnaden således inte ligger i det formella genomförandet utan i arbetsmodellen inom processen. Planeringsprocessen regleras i PBL och detaljplaneprocessen kan sammanfattas med att ett normalt planförfarande följer en kedja med olika skeden. Till grund för planförfarandet ligger en översiktplan. De skillnader i arbetsmodellen vilken använts i Västra Eriksberg i jämförelse med traditionell planering, utgörs av skillnader i arbetssättet samt skillnader av mer strategisk karaktär. Dessa skillnader presenteras nedan.

##### 7.1.1.1 Strategiska skillnader

###### **Både markägandet och planläggningen behärskas av kommunen**

På Norra Älvstranden, inklusive Västra Eriksberg, äger Göteborgs stad, genom det kommunala bolaget Älvstrandsbolaget, större delen av marken. En markägare har stor möjlighet att påverka utvecklingen av marken genom äganderätten men är beroende av den kommunala planläggningen för att kunna utveckla marken. Göteborgs stad kontrollerar planläggningen av mark i kommunen då planering är en offentlig kärnverksamhet. Genom att kommunen i detta fall både behärskar stor del av markägandet på Norra Älvstranden och planläggningen ökar möjligheterna för kommunen att påverka utvecklingen och exploateringen av området vilket medför att kommunala intressen får större inflytande.

###### **Älvstrandsbolaget**

Älvstrandsbolaget är en strategisk aktör inom Göteborgs stad, dels på grund av att Göteborgs stad genom Älvstrandsbolaget äger större delen av marken på Norra Älvstranden och på så sätt får ökat inflytande över utvecklingen och dels på grund av att ett bolag spelar på mer lika villkor med övriga marknaden. Bolagets roll är unik då

de i egenskap av kommunalägt bolag skall verka för kommuninvånarnas bästa samtidigt som bolaget bedriver sin verksamhet på marknadsmässiga villkor. Göteborgs stad bildade ett kommunalt bolag med ansvar för utvecklingen av den tidigare industrimarken på Norra Älvstranden. Verksamheten kan bedrivas annorlunda av ett bolag vilket har varit nödvändigt för utvecklingen av området. Sammanfattningsvis innebär ovanstående att kommunen som offentlig aktör behöver ha kunskap om bland annat marknaden och möjlighet att agera på denna, vilket kan ske genom ett kommunalt bolag.

### **Finansiering**

Projekt Västra Eriksberg finansierades av byggherrarna i konsortiet, det vill säga utan skattemedel. Detta går i enlighet med Älvstrandsbolagets finansieringsmål vilket är att bolaget skall finansiera sin verksamhet utan betydande tillskott från ägaren. Den offentliga sektorns behov av nya finansieringsmöjligheter har poängterats på flera ställen i tidigare avsnitt. Genom att byggherrarna finansierar projektet kan Älvstrandsbolaget investera i dels infrastruktur för det aktuella området och dels i kommande stadsutvecklingsprojekt. Detta kallas att Älvstrandsbolaget har en rullande balansräkning.

### **Helhetssyn på området**

Under detaljplaneskedet var det av stor vikt att området sågs som en helhet. Syftet med detta var att samtliga byggherrar i konsortiet skulle verka för en sammanhängande stadsdel med kvalitet i alla delar. För att skapa helhetsengagemang bestämdes tidigt att indelning och värdering av området i kvarter samt uppdelning av kvarteren mellan byggherrarna skulle ske sent i processen. På detta sätt kunde suboptimering av vissa kvarter undvikas. Kvaliteten skulle skapas dels genom byggherrarnas kunskap om boendekvalitet och marknaden och dels genom Stadsbyggnadskontorets kunskaper inom stadsmässig gestaltning och planläggning, vilka är förutsättningar för att ett stadsutvecklingsprojekt ska kunna realiserars.

#### **7.1.1.2 Skillnader i arbetsmodellen**

##### **Samarbete i tidiga skeden**

De sju byggherrar vilka bildade konsortiet involverades vid detaljplaneprocessens start. Det tidiga samarbetet syftade till att på ett tidigt stadium kunna använda byggherrarnas kompetens gällande bostäder i utvecklingen av området samt att genomförandefrågor kunde diskuteras tidigt och parallellt med att den formella planprocessen pågick. Det tidiga samarbetet gällande genomförandefrågorna innebar att frågor som normalt uppkommer senare under utvecklingen av ett projekt, behandlades tidigt.

##### **Nära och intensivt arbete mellan aktörerna**

Vid framtagningen av detaljplanen samarbetade Stadsbyggnadskontoret och konsortiet. Detta var ett nära och intensivt arbete mellan aktörerna, där båda sidor fick kompromissa för att finna lösningar. I detta arbete verkar både byggherrar och Stadsbyggnadskontoret fått säga sitt. Förståelse för de lösningar och kompromisser

vilka uppkom, verkar finnas hos aktörerna. Det nära samarbetet gav lärdomar och ömsesidig förståelse aktörerna emellan. Byggherrarna fick förståelse för de ramar kommunen följer i stadsplanering och för de allmänna intressen vilka kommunen skall tillvarata. Stadsbyggnadskontoret fick ökad förståelse för frågor och intressen som marknadens aktörer, byggherrarna, hade. Kompromisser mellan olika aktörer med olika intressen kan generera mervärden.

### **Många aktörer**

Relativt många privata aktörer har varit aktivt involverade i projektets detaljplaneskede. De aktörer vi syftar på är byggherrarna i konsortiet. En dialog mellan kommunala planerare och privata aktörer är i sig inget ovanligt men att sju byggherrar, vilket är fallet på Västra Eriksberg, tillsammans aktivt deltagit i utvecklingen av en detaljplan är ovanligt. Antalet aktörer beror av planområdets storlek och innehåll. Planområdet är relativt stort för en enda detaljplan och innehåller 1 750 bostäder vilka uppförs med olika upplåtelseformer. Markägaren skulle inte ensam kunna genomföra och finansiera en så pass stor plan. För att kunna genomföra utbyggnaden av Västra Eriksberg valdes därför ett flertal stabila och kompetenta aktörer för att genomförandetiden skulle kunna minskas och för att den ekonomiska risken skulle kunna bäras eftersom finansieringen skulle ske utan skattemedel.

### **Uttagningen av byggherrar**

Valet av byggherre styrs i normala planeringssituationer av ett antal faktorer såsom markägare, rättvis fördelning, kontakter etcetera. För att möjliggöra genomförandet av Västra Eriksberg krävdes kompetenta och trovärdiga samarbetspartners. Urvalsprocessen inför konsortiebildningen på Västra Eriksberg genomfördes av Älvstrandsbolaget. Urvalet styrdes av ett antal kriterier vilka skulle uppfyllas av byggherrarna. Dessa kriterier handlade bland annat om ekonomisk styrka och stabilitet och att de skulle besitta kompetens inom stadsutvecklingsprojekt. Vidare var en blandning av olika upplåtelseformer en viktig aspekt vid urvalet.

### **Flera parallella uppdrag**

Flera parallella uppdrag genomfördes under planprocessen. Ett uppdrag genomfördes under programskedet, utan privata aktörer och ytterligare två parallella uppdrag genomfördes under detaljplaneskedet då konsortiet medverkade. Att tre parallella uppdrag genomförs för samma plan anses ovanligt och kräver resurser i form av tid och pengar. Den avgörande anledningen till att det genomfördes flera parallella uppdrag var att stadsbyggnadskontoret tillsammans med konsortiet ansåg att stadsbyggnadskvaliteten i områdets ytterligare behövde utvecklas. Byggherrarna i konsortiet kunde skjuta till de ekonomiska resurser som krävdes.

### **Älvstrandsbolaget**

Ytterligare en skillnad i arbetsmodellen är den samordnande roll som Älvstrandsbolaget haft i projektet. Bolagets roll är unik. Poängteras bör, att Älvstrandsbolaget samordnat genomförandefrågor och Stadsbyggnadskontoret har svarat för plan- och gestaltungsfrågor. Älvstrandsbolaget tar i många avseenden på sig Fastighetskontorets roll gällande utvecklingen av området kring Norra Älvstranden och så även på Västra Eriksberg. Inledningsvis intog Älvstrandsbolaget

Fastighetskontorets roll genom att bolaget tog initiativ till planändring av kommunal mark. Gällande fastighetsbildning och andra lantmäterifrågor finns det mer kompetens hos Fastighetskontoret än hos NUAB, vilket gör att NUAB lutar sig mot kommunen i dessa frågor. Älvstrandsbolaget har fungerat som katalysator i processen och har under planprocessen haft olika roller i olika skeden. Under planarbetet representerade Älvstrandsbolaget konsortiet i diskussioner med Stadsbyggnadskontoret. Genom att agera som privat eller offentlig aktör har bolaget balanserat mellan privata och offentliga intressen och vägt dessa mot varandra. Vägningen grundar sig på kunskap om att marknaden är beroende av kommunala intressen och vice versa.

### **7.1.2 Viktiga förutsättningar för Västra Eriksberg**

Här följer del två av analysen som tar upp viktiga förutsättningar för att projekt Västra Eriksberg fungerat som det gjort. Vi delar in förutsättningarna i olika kategorier. Den första kategorin utgörs av de förutsättningar som är av allmän karaktär och viktig för alla typer av samverkan och som även återfinns i projekt Västra Eriksberg. Dessa förutsättningar behandlas även i kapitel 5 Planering genom samverkan. Kategori två och tre utgörs av de förutsättningar som är av mer projektspecifik karaktär d.v.s. de har varit viktiga för just projekt Västra Eriksberg. Dessa projektspecifika förutsättningar kan delas in i fasta och skapade förutsättningar, där de fasta fanns då projektet startade och de skapade har tillkommit för att passa in i utvecklingen av Norra Älvstranden och Västra Eriksberg. I listan nedan anges förutsättningarna och hur dessa kategoriserats.

1. Förutsättningar av allmän karaktär som återfinns i projekt Västra Eriksberg
  - Kompetens
  - Långsiktig samverkan
  - Förutsättningar för goda samtal och relationer
  - Förutsättningar för kreativitet och konstruktivitet
  - Kontraktsbunden riskfördelning
  - Initiativets betydelse
  - Maktfördelningen och ömsesidigt beroende
2. Projektspecifika förutsättningar (fasta)
  - Platsspecifika förutsättningar
  - Kommunernas Ekonomi
3. Projektspecifika förutsättningar (skapade)
  - NUAB
  - Politiskt stöd
  - Byggherrekonsortiet
  - Stadsbyggnadskontoret
  - Förutsättningar spikade av kommunen och NUAB

### **7.1.2.1 Allmän karaktär (och med i projekt Västra Eriksberg)**

#### **Erkänd och dokumenterad kompetens hos medverkande aktörer**

Projekt västra Eriksberg är ett omfattande och enligt byggherrarna komplext stadsutvecklingsprojekt som kräver kompetenta aktörer. Dokumenterad kompetens och erfarenhet från omfattande stadsutvecklingsprojekt var två av kriterierna för att bli inbjuden att medverka i projektet. Vid samtal med några av de byggherrar som medverkat i konsortiet lyfts vikten av kompetens fram i samtliga samtal. Kompetens anses lägga grunden för en rad andra viktiga förutsättningar för fungerande samverkan som tillit, respekt och förståelse. Även vikten av NUAB:s kompetens gällande samordning och genomförande understryks vid ett flertal tillfällen. NUAB:s kompetens och erfarenhet från liknande projekt i området lyfts fram som en av framgångsfaktorerna i projektet. Stadsbyggnadskontorets kompetens och erfarenhet har genom översiktsplanering och programarbete lagt grunden för det fortsatta arbetet med detaljplanen för Västra Eriksberg. Med stöd av det bildade byggherrekonsortiet samordnade SBK detaljplanarbetet. Med över två decenniers erfarenhet av utveckling på Norra Älvstranden besitter stadsbyggnadskontoret, genom sina representanter, viktig kompetens och erfarenhet av planering i området.

#### **Långsiktig samverkan**

Långsiktig samverkan främjar utvecklingen av nätverk och relationer. De relationer och nätverk som byggs upp under projektets gång tas med till nästkommande projekt. I projekt Västra Eriksberg medverkar ett antal aktörer som var med under det liknande samverkansprojektet Sannegårdshamnen. När NUAB valde ut samverkanspartners inför projekt Västra Eriksberg var det av avgörande vikt att företagen förstod vad samverkan gick ut på. Samtliga företag som fullföljde samarbetet med Sannegårdshamnen förstod detta och fick fortsatt förtroende. Medverkan i projekt Västra Eriksberg kan på samma sätt leda till ytterligare samverkan i framtida projekt. Detta är ett incitament för kvalitativt arbete från byggherrarnas sida.

#### **Förutsättningar för goda samtal och relationer**

Efter samtal med några av de inblandade i projekt Västra Eriksberg kan konstateras att det funnits goda förutsättningar för goda samtal och relationer. De vi pratat med har samtliga understrukt det goda klimatet och stämningen i de olika grupperna. Vi har under fallstudien närvarit på två av konsortiets möten och vi instämmer i påståendet om ett gott klimat och en god kamratanda på mötena. Det arbetsgruppsmöte vi var med på var det 61:e av byggherrarnas arbetsgruppsmöten. Stadsbyggnadskontorets representanter i projektet har påtalat vikten av goda relationer i arbetet men också understrukt att det inte är något som kommer gratis. Det tar tid att bygga upp förtroende, tillit och god stämning vid förhandlingsbordet. Mötesbord är möjligtvis en bättre beskrivning då de medverkande aktörerna snarare suttit på samma sida vid förhandlingar än mitt emot. Det har dock funnits tillfällen då SBK mer konkret och tydligt gått in i rollen som offentlig aktör och "satt ner foten" men i stort har samverkan skett genom ett gott samarbete snarare än ett maktspel mellan med- och motpart. God stämning, förtroende och tillit tar tid att bygga upp men kan rivs på ett ögonblick om inte inblandade aktörer sköter sina åtaganden och tilldelade uppgifter på

att förtjänstfull sätt. Som vi nämnt tidigare är inte samverkansprojekt något nytt och inte heller konsortium med byggherrar, men den stämning som vi kan urskilja i detta projekt tycks vara smått unik. Involverade byggherrar uttalar sig mycket positivt även i fråga om samarbetet i själva konsortiet. Den konkurrens som annars kan vara påtaglig byggherrar emellan har i konsortiearbetet bytts ut mot en ömsesidig vilja att utbyta kompetens och erfarenhet.

### **Förutsättningar för kreativitet och konstruktivitet**

Kreativitet och konstruktivitet är två av nyckelbegreppen i projekt Västra Eriksberg. Kreativa inslag finner vi både i valet av aktörer och i utformandet av arbetssättet mellan de formella skedena i planprocessen. Inte minst vittnar ett flertal parallella arkitektuppdrag om en kreativ process. Kreativitet har funnits på flera olika nivåer i projektet, dels i gestaltningen som just nämnts, dels genom sökandet efter nya lösningar på hur man bäst samordnar aktörer i det omfattande stadsutvecklingsprojektet. Att ta med genomförandekompetens genom ett byggherrekonsortium i ett tidigt skede är i sig ett kreativt inslag i processen. Vissa personer som haft en central roll i projektet och som handplockats av NUAB för att just ha denna ”spindeln i nätet roll”, står även de för viktiga inslag av konstruktivitet och kreativitet. Övriga nyckelpersoner i projektet, inom både den privata och offentliga sektorn, kan sägas besitta en stor portion av dessa för projektet viktiga egenskaper.

### **Kontraktsbunden riskfördelning**

Det finns en risk i att låta den privata marknaden vara med och planera stadens utformning och utveckling. Risken ligger i att de privata företagen har ett vinstintresse som riktar sig först och främst mot det egna företaget. Stadsutveckling handlar om att sätta sig över kortsiktiga och snäva vinstperspektiv och försöka se till stadens och stadens invånares bästa ur ett långsiktigt perspektiv. För att kunna säkerställa att allmänna intressen inte negligeras i tät samverkan med resursstarka företag förs dessa allmänna intressen in i avtal som extra garanti för att dessa intressen skall bejakas. Så har även konsortieavtalen gällande Västra Eriksberg utformats. I frågor angående vägning av privata och allmänna intressen har dock stadsbyggnadskontoret fortfarande det största ansvaret och den viktigaste rollen. Förenklat kan sägas att NUAB:s offentliga ställningstaganden undertecknades av konsortie medlemmarna i konsortieavtalen innan samverkan inleddes, varefter NUAB tog rollen som ”vanlig” byggherre. Konsortieavtalen lägger grunden för samverkan genom att aktörerna genom undertecknande skapar en gemensam målbild. Avtalen reglerar även viktiga ekonomiska och strategiska frågor byggherrarna emellan vilket skapar trygghet i projektet.

### **Kommunen har initiativet**

Initiativet har en stor och avgörande betydelse för utfallet. Det hävdas att initiativet i hög grad gått kommunerna ur händerna. Initiativen till dagens stadsutvecklingsprojekt kommer som regel från privata aktörer. Risken med detta, är att möjligheten för kommunerna att verka för långsiktig samhällsplanering går förlorad. I projekt Västra Eriksberg har kommunen initiativet. Stadsbyggnadskontoret utarbetar tillsammans med NUAB ett gediget program som tillsammans med översiktsplanen ligger till grund för det fortsatta planarbetet i vilket konsortiet deltar. Därmed ligger ramarna

och grundstenarna lagda och kommunen kan på så vis till en början lättare styra processen. Vad som händer i många andra planeringssituationer är att företag kommer till kommunen med färdiga förslag och kommunen blir på så vis ”tagna på sängen” och hinner inte sätta sig in i projektet. I och med att kommunen har initiativet har de haft tid att förbereda sig för den fortsatta processen med de inblandade byggherrarna. De är därmed strategiskt förberedda för eventuella händelser och har från början ett visst övertag i planprocessen.

### **Maktfördelningen och ömsesidigt beroende**

En förutsättning för fungerande samverkan ligger i det ömsesidiga beroendet. Att privata och offentliga aktörer är beroende av varandra utgör grunden för att samverkan skall bli aktuell. Makten fördelas i och med det ömsesidiga beroendet mellan parterna. Om det är en jämn fördelning av makt är svårt att avgöra. Kommunens makt vilar formellt på planmonopolet och de privata aktörernas makt grundar sig i genomförandemöjligheter. Tillsammans möjliggör aktörerna realisering av stadsbyggnadsidéer. Det ömsesidiga beroendet grundar sig också i stadens nya innebörd. Båda parter blir beroende av en kvalitativ stadsutveckling för att behålla och attrahera invånare och anställda. I denna konkurrenssituation stöder emellan kan privata och offentliga aktörer sitta på samma sida om förhandlingsbordet och genom att ta tillvara på varandras kompetens, utforma en stad med kvalitet.

#### **7.1.2.2 Projektspecifika förutsättningar (fasta)**

##### **Platsen**

Genom att tidigare verksamhet i området avvecklats, har stora ytor frigjorts för nya ändamål. Norra Älvstranden inklusive Västra Eriksberg har genom utvecklingen av området stigit i attraktivitet det senaste decenniet. Norra Älvstranden har i sin helhet fått en positiv klang som bostadsområde på Hisingen i Göteborg. Marken ligger dessutom relativt avskild från annan verksamhet och bebyggelse vilket kan ha bidragit till att relativt få organisationer och medborgare haft synpunkter på utvecklingen av området. Dessa så kallade fasta förutsättningar har haft stor påverkan för projektets möjligheter. Att marken är så pass attraktiv som den är i dagsläget, gjorde det lättare för NUAB att attrahera kompetenta byggherrar. Områdets unika miljö ger projektet hög status vilket gör att många aktörer tycker att det är kul att vara med i projektet samtidigt som det är lätt att sälja bostäder i området.

##### **Kommunernas Ekonomi**

Göteborgs kommuns ekonomi kan sägas vara en av förutsättningarna för att projekt Västra Eriksberg utformats som det gjort. I och med den allt stramare kommunala budgeten för stadsbyggnad söker kommunen nya vägar för denna typ verksamhet. Byggherrar involveras i tidiga skeden för att möjliggöra finansiering av projekten.

#### **7.1.2.3 Projektspecifika förutsättningar (skapade)**

##### **Älvstrandsbolaget**

Älvstrandsbolaget har haft en central roll i projektet. Bolaget har som samordnare, byggherre och stor markägare en nyckelroll i utvecklingen av Västra Eriksberg. NUAB:s styrka ligger i bolagets förmåga att samordna olika aktörer i komplexa projekt samtidigt som bolaget är med i projektet som "vanlig" byggherre. Genom att själva vara med som byggherre, är bolaget ständigt uppdaterade på aktuella kostnader i projektet och sätter även nivån för kvalitet och utförande under byggfasen. En viktig faktor i bolagets genomförandekraft är bolagets kompetens och erfarenhet som möjliggör kostnadsberäkningar för stora och komplexa projekt. Att bolaget äger stor del av marken mellan broarna underlättar för att ta ett helhetsgrepp över utvecklingen. Helhetsgreppet bygger inte endast på markägandet utan också på att bolaget är involverat i många olika delar av projektet Västra Eriksberg. NUAB har kompetens och erfarenhet från liknande projekt i området, framförallt från utvecklingen av Sannegården som i många avseenden liknar projekt Västra Eriksberg.

### **Starkt politiskt stöd**

I projekt Västra Eriksberg har Älvstrandsbolaget, Stadsbyggnadskontoret och projektet i sig ett starkt politiskt stöd. Från politiskt håll finns ett starkt förtroende för Stadsbyggnadskontoret och Älvstrandsbolaget vilka på så vis fått stort handlingsutrymme. Att förankra en idé om stadsbyggnad hos politiker är av stor vikt för att kunna realisera idén.

### **Byggherrekonsoortiet**

Det bildade byggherrekonsoortiet utgör en förutsättning för projektets genomförande och finansiering. Hur mycket byggherrarna har påverkat detaljplanen genom sin medverkan är svårt att svara på. Dock kan konstateras att projektet, genom byggherrarnas medverkan, haft en god ekonomi och genomförandemöjlighet. Det var av stor vikt att byggherrarna förstod att detaljplanearbetet kunde ta lång tid och att det handlade om ett långsiktigt projekt med ett helhetstänkande för hela projektområdet. Denna förståelse för långsiktighet och helhetstänkande var avgörande vid urvalet av byggherrar och har varit en av grundpelarna i samverkansmodellen. Byggherrarna har vid samtal uttryckt sin entusiasm över samverkansmodellen med ett byggherrekonsoortium tidigt involverat i planprocessen. Samverkan med många olika parter som NUAB, SBK, byggherrar och arkitekter i tidiga skeden har välkomnats. Någon byggherre menar att byggherrarna skiljer sig åt genom att vissa är mer entreprenörer och vissa är mer förvaltare med långsiktiga perspektiv. Vissa av företagen har stort kundfokus och har kämpat för att lyfta dessa frågor i konsoortiet medan andra företag har tydligare produktionsfokus. Denna mix anses välfungerande och lärorik genom att aktörerna tar vara på varandras kunskap. En grupp med mixad kompetens men med likriktat mål anses av byggherrarna vara en god blandning.

### **Stadsbyggnadskontoret**

Stadsbyggnadskontoret är ingen skapad inrättning för just utvecklingen av Norra Älvstranden. Kontoret är dock "skapat" för att som högsta ansvarig bedriva stadsutveckling och planering av staden. Utan kompetensen och de formella befogenheter kontoret besitter genom planmonopolet, är ej modell Västra Eriksberg möjlig att genomföra. Det är av vikt att stadsbyggnadskontorets representanter har så pass hög kunskap och integritet att de utgör en stark part i de förhandlingar som uppstår i samverkansprocessen. En stark och kompetent aktör från



stadsbyggnadskontoret är av betydelse i samverkansprojekt som Västra Eriksberg då de privata aktörerna har starka påtryckningsmedel i form av kapital och genomförandeförmåga. En stark aktör från SBK är av vikt för att kunna väga privata och allmänna intressen på ett demokratiskt sätt.

### **Förutsättningar spikade av Stadsbyggnadskontoret och Älvstrandsbolaget**

Inför detaljplanearbetet bjöds sex byggherrar in att medverka i utvecklingen av detaljplanen för Västra Eriksberg. Vissa parametrar var i detta skede redan fastlagda och ingick som förutsättningar för planarbetet. Dessa förutsättningar var fastlagda främst för att stärka det allmänna intresset i utvecklingen av området. I och med att planprogrammet var fastlagt innan byggherrarna bjöds in att medverka kunde kommunen arbeta in allmänna intressen i programmet. Som en följd av den relativt stora detaljplanen var möjlighet till uppdelning av området i olika lotter en viktig förutsättning för områdets utveckling och gestaltning. Att denna indelning och den därpå följande prissättningen och fördelningen av lotterna skedde sent i processen var en av de ingående förutsättningarna inför konsortiearbetet. Detta kom att medföra ett helhetstänk hos samtliga byggherrar.

## **7.2 Diskussion**

Ett av examensarbetets syften är att diskutera huruvida modell Västra Eriksberg är tillämpbar i andra projekt. Genom att försöka generalisera de förutsättningar som var specifika för projektet hoppas vi uppfylla ovan nämnda syfte. I kommande avsnitt diskuterar vi även risker och möjligheter med samverkansmodellen.

### **7.2.1 Förutsättningarnas generaliserbarhet**

Platsen och dess tänkta innehåll möjliggör och/eller sätter gränser för formerna för eventuell samverkan i ett stadsutvecklingsprojekt. Västra Eriksberg har bland annat påverkat antalet privata aktörer och deras kompetens och dessutom har platsens attraktiva läge medfört ett intresse från byggherrarna i konsortiet. I ett mindre omfattande och mindre resurskrävande projekt skulle valet av privata aktörer kunna se helt annorlunda ut. Platsen kan även innehålla allmänna intressen som påverkar formerna för samverkan. Det är viktigt att se till platsens unika egenskaper för att definiera möjligheter och begränsningar för samverkan.

Kompetensinriktningen hos medverkande aktörer i samverkan bör variera, så länge de kompletterar varandra. En styrka med samverkan är just att kunna dra nytta av olika typer av kompetens från både privata och offentliga aktörer. Vår uppfattning är att vissa egenskaper hos de samverkande aktörerna måste finnas, såsom att de utgör trovärdiga samarbetspartners och att de har förståelse för vad samverkan i stadsutveckling innebär. Detta gäller både privata och offentliga aktörer. Vidare är det viktigt att aktörerna har samma övergripande mål med samverkan.

Aktörerna på Västra Eriksberg hade samma övergripande mål men en viss spretighet verkar ha förekommit gällande mindre delmål. Detta kan vara positivt för utvecklingen av ett projekt, vilket det verkar ha varit på Västra Eriksberg, på så sätt att olika intressen tillvaratogs utan att projektets effektivitet och kvalitet påverkats negativt. En av de framträdande aktörerna i fallstudien är det kommunala bolaget Älvstrandsbolaget. Egenskaper hos bolaget såsom dess kompetens i fråga om samordning och genomförande har påverkat samverkan. En aktör med dessa egenskaper är av stor vikt att ha med i samverkansprojekt liknande modell Västra Eriksberg. Om denna aktör bör vara ett kommunalt bolag som i fallet Västra Eriksberg är svårt för oss att säga. Kanske går en liknande organisation att skapa hos en kommunal förvaltning i form av exempelvis en projektgrupp. Det bör dock poängteras att ett bolag har ett antal fördelar genom att de spelar på lika villkor som övriga marknaden. Vår uppfattning är att den samordnande aktören bör ha någon slags offentlig roll dels för att handlingsutrymmet ökar genom politiskt stöd och dels för att säkerställa att allmänna intressen tillvaratas.

Göteborgs Stadsbyggnadskontor utgör den offentliga aktören i projekt Västra Eriksberg och ansvarar för att allmänna intressen tillvaratas. Generellt viktigt då privata aktörer är med och påverkar offentlig verksamhet som stadsplanering, är att det offentliga planeringsorganet har representanter med tillräcklig kompetens och integritet för att kunna balansera allmänna och privata intressen. En del allmänna intressen kan vara av sådan art att de ej anses diskuterbara. För att säkerställa att sådana intressen tillvaratas kan de ingå som förutsättningar inför ett samverkansprojekt, vilket var fallet på Västra Eriksberg, där en del parametrar fastslogs i planprogrammet. För att kunna fastställa sådana parametrar är det viktigt att kommunen är förberedd inför samverkan och har utrett vilka intressen som skall säkerställas.

I projekt Västra Eriksberg äger kommunen stor del av marken. Det omfattande markägandet kombinerat med kommunens planmonopol ger kommunen mycket makt och inflytande i projektet. Detta är en förutsättning i projekt Västra Eriksberg som är svår att generalisera. I andra projekt då denna förutsättning ej är uppfylld, eller ej går att skapa bör modell Västra Eriksberg modifieras efter rådande markägandeförhållanden. Delar av modell Västra Eriksberg kan dock ändå vara direkt eller indirekt tillämpbara.

I ovanstående stycke diskuteras de privata och offentliga rollerna. Under studiens gång har vi förstått, dels på egen hand och dels fått det poängterat för oss, vikten av att de inblandade aktörernas roller är tydliga i samverkan. Detta för att kunna särskilja privata och offentliga intressen, uppgifter, åtaganden och ansvarsområden.

## **7.2.2 Möjligheter och risker**

### **7.2.2.1 Möjligheter**

Samverkansmodellen möjliggör genomförandet av projekt Västra Eriksberg. Genom att byggherrarna står för samtliga kostnader kan projektet finansieras utan skattemedel vilket var ett av krav från politiskt håll.

Modell Västra Eriksberg baseras på tre aktörer Stadsbyggnadskontoret, NUAB och konsortiet. Givetvis är andra aktörer medverkande i projektet men vi ser dessa tre som karaktäriserande för samverkansmodellen. Var för sig har dessa tre aktörer specialkompetens och resurser inom olika områden. När dessa tre aktörer går samman i en samverkansmodell uppstår möjligheter för vardera part att ta till vara respektive parts kompetens och tillgångar. Vardera parter kan dessutom fokusera på just det som den enskilde aktören är bäst på och samtidigt lära och dra nytta av övriga parter. Tidig samverkan mellan parter i ett projekt möjliggör dessutom för parterna att arbeta parallellt med respektive parts kompetensområde. Exempelvis kan genomförandefrågor diskuteras parallellt med planfrågor vilket borde kunna förkorta den totala genomförandetiden för projektet jämfört med om kommunen först tog fram en detaljplan på egen hand som efter laga kraft lämnades till byggherrarna.

I samverkansmodell Västra Eriksberg verkar ett byggherrekonsortium bestående av sju byggföretag vilket skapar olika möjligheter. Inom konsortiet samverkar de sju byggherrarna kring ett gemensamt exploateringsområde. Byggbolagen har ett flertal gemensamma nämndare men skiljer sig åt i vissa avseenden. Genom att byggbolagen till viss del skiljer sig åt, utgör de tillsammans i konsortiet en aktörsgrupp med mycket bred och specialiserad kunskap inom en rad byggrelaterade kompetensområden såsom produktion, förvaltning marknadsföring etcetra. Alla dessa kompetenser kan nyttjas i projektet genom att byggherrarna samverkar och byggherrarna kan dessutom lära av varandra. Genom att byggherrekonsortiet samverkar med Stadsbyggnadskontoret kan den kunskap som finns och utvecklas i konsortiet integreras i Stadsbyggnadskontorets arbete med detaljplanen.

Idén om samverkan mellan privata och offentliga aktörer i stadsplaneprocessen bygger i mycket på att få in den tänkta brukarens krav och önskemål i planen. I projekt Västra Eriksberg har aktörerna inte möjlighet att låta brukaren vara med i planeringen, då de inte vet vem den framtida bostadsinnehavaren blir. Byggherrarna är, utöver genomförandefrågor, experter på marknadsföring och försäljning av bostäder. De vet vad som efterfrågas på marknaden. Genom att engagera byggherrar i detaljplanarbetet möjliggörs att brukarens preferenser och önskemål förs in i planen.

I samverkansmodell Västra Eriksberg leder och samordnar ett kommunalt bolag utvecklingen i området vilket medför olika möjligheter. I byggherrekonsortiet har utvecklingsbolaget verkat på samma villkor som övriga byggherrar. Som konsortie-medlem agerar alltså bolaget som privat aktör men som kommunalägt bolag har NUAB vissa offentliga åtaganden utanför konsortiearbetet. Bolaget står således med ett ben i varje läger. Genom att låta ett kommunalägt bolag leda utvecklingen och samordna aktörerna i området möjliggörs för kommunen att ha kvar kontrollen över områdets utveckling. Bolaget innehar en rad viktiga kompetenser för att kunna samordna och leda utvecklingen av Norra Älvstranden. Kommunen har skapat en samverkanspartner som agerar på samma villkor som privata aktörer och som har en eftersträvarvärd kompetens. Det kommunala utvecklingsbolaget blir en brygga mellan privata och offentliga aktörer som effektivt kan samordna kommunala förvaltningar och företag.

### 7.2.2.2 Risker

När privata aktörer är delaktiga i stadsplanering finns det en risk att privata intressen tar överhanden. Om kommunen tappar greppet över stadsplaneringen blir det svårt att hävda allmänna intressen. I projekt Västra Eriksberg försöker kommunen minska denna risk genom att utarbeta ett planprogram innan de privata aktörerna involveras i processen. I projektet har helhetstänkandet varit en nyckelfaktor. I stadsutvecklingsprojekt med ett flertal byggherrar involverade, finns en risk att den enskilde byggherren fokuserar för mycket på just sin del av området vilket missgynnar områdets helhet. Denna risk eliminerades i projekt Västra Eriksberg genom sen lottindelning och uppdelning. Ingen av byggherrarna visste säkert vilket område som de skulle bli tilldelade vilket var ett incitament för att verka för att hela området fick en god kvalitet. Ytterligare en risk med samverkan är att beslut tas utanför de demokratiska ramarna som stadgas i PBL och utan offentlig insyn. Samverkan är dock tänkt att verka för ett stärkt medborgarinflytande.

## 7.3 Slutsatser

På grund av att privata och offentliga aktörer är ömsesidigt beroende av varandra i stadsbyggnadsprojekt så försöker kommunen finna nya former för denna typ av verksamhet. Ett exempel på detta är samverkansmodellen i projekt Västra Eriksberg, som utvecklats genom många års byggande och planering på Norra Älvstranden. Modellen innebär samverkan mellan privata och offentliga aktörer vid upprättandet av detaljplan och i genomförandefrågor. I projektet tas de olika aktörernas kompetens tillvara på och projektet finansieras av privata byggherrarna.

Ett antal förutsättningar har möjliggjort samverkansmodellen. En del av dessa är av allmän karaktär och en del är av mer projektspecifik karaktär. Eftersom en del av förutsättningarna är av just allmän karaktär och genom att vi kan generalisera de projektspecifika förutsättningarna drar vi slutsatsen att samverkansmodell Västra Eriksberg eller delar av den är tillämpliga i andra projekt i andra områden. I samverkan mellan privata och offentliga aktörer är de offentliga aktörernas kompetens och integritet av stor vikt för att kunna hantera eventuella motsättningar mellan privata och allmänna intressen. När modellen skall tillämpas i andra situationer är det av vikt att modellen, eller delar av den, modifieras efter det aktuella projektets förutsättningar.

Genom samverkan mellan privata och offentliga aktörer i stadsutveckling uppstår en rad olika risker och möjligheter. Riskerna går att hantera bland annat genom att kommunen vidtar åtgärder innan de privata aktörerna involveras i processen. För att uppnå möjligheterna med samverkan är goda relationer, tillit och förtroende mellan aktörerna grundläggande. I projekt Västra Eriksberg har det påtalats vid ett flertal tillfällen att de goda relationerna och den goda stämningen i projektet har varit av avgörande betydelse för projektets utfall så här långt. En generell uppfattning hos de inblandade aktörerna, privata såväl som offentliga, är att samverkan gällande Västra Eriksberg har fungerat bra och att de är nöjda med processen och resultatet. Om resultatet kommer att uppfylla målet om "Den Goda Staden" på Norra Älvstranden är för tidigt att säga men vi kan utifrån fallstudien dra slutsatsen att förutsättningarna för en sådan stad verkar finnas.

## 8 Referenser

### Tryckta källor

Cars, G & Hedström, R-T, (2006), Nya villkor för den kommunala planeringen – Ingår i: Blycher, G och Graninger, G, Planering med Nya Förutsättningar – Ny lagstiftning, nya värderingar. Linköpings universitet, STIFTELSEN VADSTENA FROUM

Cars, G & Söderlind, J, (2005), Samhällsplanering – en introduktion

Finansdepartementet (a) (2005), Kommuner och landsting - organisation, verksamhet och ekonomi

Finansdepartementet (b) (2005), Utvecklingen inom den kommunala sektorn - En sammanfattning av regeringens skrivelse 2005/06:102

Forsberg, H. (1996) Samverkan för levande stadskärnor

Granberg, M & von Sydow, Å (1999), Vart tog den rationella planeringen vägen? Om planeringstänkande i Sverige under tre årtionden, Örebro Universitet

Göteborgs Byggnadsnämnd, Utdrag från protokoll, Diarienummer 427/03, 2003-03-04

Göteborgs stad (2005), Göteborgs stads årsredovisning 2005

Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Taxa för Göteborgs Byggnadsnämnds verksamhet, reviderad 2005-11-15, Bilaga exempel på avgifter för vissa byggnader och åtgärder

Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Förslag till beslut, Diarienummer 427/03, 2003-02-21

Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Förslag till beslut, Diarienummer 427/03, 2004-05-27

Göteborgs Stadsbyggnadskontor (2004), Program Västra Eriksberg

Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Samrådsredogörelse, Program Västra Eriksberg, 2004-05-27

Göteborgs Stadsbyggnadskontor (2006), Detaljplan för Västra Eriksberg-Antagandehandling

Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Utställningsutlåtande, Detaljplan för Västra Eriksberg - Antagandehandling, 2006-02-21

Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Norra Älvstranden Utveckling AB (a) (2001) Norra Älvstrandsguiden

Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Norra Älvstranden Utveckling AB (b) (2001) Norra Älvstranden – Planeringsförutsättningar

HSB Göteborg (2005), HSB Göteborg årsredovisning 2005

JM AB (2005), Hus att trivas i - En presentation av JM-koncernen

Konsortieavtalet med bilagor

Lindgren, O & Persson, L (2001), Det enkelriktade Sverige, Tjänstesektorn och den framtida regionala befolkningsutvecklingen

Merriam, S-B (1994), Fallstudien som forskningsmetod, Studentlitteratur

Norra Älvstranden, planeringsförutsättningar, s 24

Olander, S. (2005) Planprocessen, ett hinder för nyproduktion av bostäder? En enkätstudie av byggherrars och entreprenörers upplevelser av planprocessen

Riksbyggen (2005), Riksbyggens verksamhetsberättelse 2005

Statistiska centralbyrån (2006), Sveriges framtida befolkning 2006-2050

Statens offentliga utredningar, Slutbetänkande av PBL-kommitén (2005), Får jag lov? Om planering och byggande, SOU 2005:77

Sveriges Kommuner och Landsting, (2005), Offentligt-privat partnerskap *Lägesbeskrivning*

von Sydow, Å (2004), Exploring Local Governance in Urban Planning and Development, Kungliga Tekniska Högskolan

Älvstranden Utveckling AB (2005), Verksamheten 2005

Älvstranden Utveckling AB (2006), Älvstranden Utveckling AB – Affärsplan 2007-2009

Öhrström, B. (2006) URBAN OCH EKONOMISK UTVECKLING, Platsbaserade strategier i den postindustriella staden, Ingår i: Storstadens omvandlingar: postindustrialism, globalisering och migration. Göteborg och Malmö, Ove Sernhede och Thomas Johansson

## **Elektroniska källor**

Faming, P. <http://www.boverket.se/templates/Page.aspx?id=1396> 2006-10-25

Egnahemsbolagets hemsida, [www.egnahem.com](http://www.egnahem.com), 2006-10-30

Framtidskoncernens hemsida, [www.framtiden.goteborg.se](http://www.framtiden.goteborg.se), 2006-11-01

Göteborgs Fastighetskontors hemsida, [www.fastighetskontoret.goteborg.se](http://www.fastighetskontoret.goteborg.se), 2006-10-31

Göteborgs stads hemsida, [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se), 2006-10-31

Göteborgs Stadsbyggnadskontors hemsida, [www.stadsbyggnad.goteborg.se](http://www.stadsbyggnad.goteborg.se), 2006-10-31

JM:s hemsida, [www.jm.se](http://www.jm.se), 2006-10-30

NCC:s hemsida, [www.ncc.se](http://www.ncc.se), 2006-10-30

Palm, I, <http://www.boverket.se/templates/Page.aspx?id=1438>, 2006-10-26

Peab:s hemsida, [www.peab.se](http://www.peab.se), 2006-10-30

Skoog, G, <http://gp.se/gp/jsp/Crosslink.jsp?d=651&a=229461>, 2006-11-20

StockholmsStadsbyggnadskontorsHemsida,  
<http://stockholm.se/Extern/Templates/Page.aspx?id=52544>, 2006-10-20

Svedström, S, <http://www.boverket.se/templates/Page.aspx?id=1442>, 2006-10-20

Sverige.se hemsida, Ansvarig myndighet:Verket för förvaltningsutveckling,  
[http://www.sverige.se/sverige/templates/EntrancePage\\_6032.aspx](http://www.sverige.se/sverige/templates/EntrancePage_6032.aspx),  
[http://www.sverige.se/sverige/templates/topic\\_9869.aspx](http://www.sverige.se/sverige/templates/topic_9869.aspx), 2006-11-13

Sveriges kommuner och landstings hemsida,  
<http://www.skl.se/artikel.asp?A=1309&C=614&ArticleVersion=7>, 2006-11-13

Statistiska Centralbyråns hemsida [www.scb.se](http://www.scb.se), 2006-11-03

Västra Eriksbergs hemsida, [www.vastraeriksberg.se](http://www.vastraeriksberg.se), 2007-01-15

Älvstranden Utveckling AB:s hemsida [www.alvstranden.se](http://www.alvstranden.se), företagets historia, 2006-10-20

## **Muntliga källor**

Andersson, Fredrik – Planarkitekt Göteborgs Stadsbyggnadskontor, 2006-10-26

Attemalm, Kjell - Älvstranden Utveckling AB, 2006-12-08

Bellman, Jöran – Stadsarkitekt Göteborgs Stadsbyggnadskontor, 2006-09-21, 2006-11-09

Brihs, G. Älvstranden Utveckling AB, 2006-12-12

Forsberg, Elisabeth – Projektledare NCC, 2006-10-19

Ivarson, Lars – Stadsbyggnadsdirektör Göteborgs Stadsbyggnadskontor, 2006-10-17, 2006-12-05, 2007-01-25

Lindkvist, Olle - Byggechef på Älvstranden Utveckling AB, 2006-10-03

Anders Lundberg, Regionchef på JM, 2006-10-16

Waktel Rehndal, Annelie – sekreterare i byggherrekonsortiet på Västra Eriksberg 2006-09-27

## Bilder

**Figur 1** - Statliga bidrag till kommunsektorn 2001-2005, från Finansdepartementet (2005) Utvecklingen inom den kommunala sektorn, s. 4

**Figur 2** - Folkmängd 1950-2005 samt prognos 2006-2050, från Statistiska centralbyrån (2006), Sveriges framtida befolkning 2006-2050, diagram 2.1

**Figur 3** - Norra Älvstranden, från Länsstyrelsen Västra Götalands hemsida, [www.o.lst.se/o/](http://www.o.lst.se/o/)

**Figur 4** - Norra Älvstranden på 1890-talet, från Älvstranden Utveckling AB:s hemsida, [www.alvstranden.se](http://www.alvstranden.se)

**Figur 5** - Planområdet Västra Eriksberg, från Göteborgs Stadsbyggnadskontor (2006) Gestaltungsprogram s. 4

**Figur 6** - Utbyggnad av Norra Älvstranden i etapper, från Norra Älvstranden (2001), Planeringsförutsättningar, s. 29

**Figur 8** - Västra Eriksberg med planområdet och stapelbädden markerade, från Göteborgs Stadsbyggnadskontor (2006) Detaljplan för Västra Eriksberg- Antagandehandling, s. 3, figur 1

**Figur 10** - Detaljplanens delområden, från Göteborgs Stadsbyggnadskontor (2006) Detaljplan för Västra Eriksberg- Antagandehandling, s. 10, figur 7

**Figur 11** - Vy längs delområdet dockan mot inre delen, från Göteborgs Stadsbyggnadskontor (2006) Detaljplan för Västra Eriksberg- Antagandehandling, s. 11, figur 8

**Figur 12** - Vy mot delområde backen och de tre punkthusen, från Göteborgs Stadsbyggnadskontor (2006) Detaljplan för Västra Eriksberg- Antagandehandling, s. 16, figur 13

**Figur 14** - Fördelning av lotter mellan konsortiemedlemmarna, från Västra Eriksbergs hemsida, [www.vastraeriksberg.se](http://www.vastraeriksberg.se)