

**SKANSKA**

---

Tillsammans bygger  
vi bättre städer





## Innehållsförteckning

---

Växtvärk i Sverige 4

---

Fyra framgångsfaktorer för attraktiva städer 6

1. Samplanera infrastruktur och bostäder 8
  2. Ta större grepp i bostadsplaneringen 12
  3. Ställ rätt krav 16
  4. Samarbeta och sprid framgångsrika arbetssätt 20
- 

Tillsammans bygger vi bättre städer 24



## Tillsammans bygger vi bättre städer

När bostadsbristen diskuteras hamnar lagstiftning och politiska beslut på nationell nivå ofta i fokus. Samtidigt är det på lokal nivå i kommuner som det dagliga arbetet bedrivs för att möta behovet av fler bostäder och arbetsplatser, god samhälls-service och attraktiva stadsmiljöer. Vi på Skanska arbetar i hela landet tillsammans med kommunerna för att bygga ett bättre samhälle och ser på flera håll smarta lokala lösningar på gemensamma utmaningar. Vi samlar också på oss egen erfarenhet om hur processen att planera och bygga städer kan utvecklas.

Skanska presenterar i den här rapporten fyra framgångsfaktorer som vi ser som avgörande för fler bostäder och hållbar stadsutveckling. Det är dels ett resultat av våra erfarenheter som samhällsvecklare, dels lärdomar vi dragit från diskussioner med tillväxtkommunerna Luleå, Örebro, Jönköping, Linköping, Växjö och Uppsala. Vi vill med rapporten lyfta fram goda exempel på hur kommuner arbetar och ge vår syn på vilka förändringar som krävs för att vi tillsammans ska kunna bygga bättre städer och lösa den akuta bostadsbristen i Sverige.

**Gunnar Hagman**  
VD Skanska Sverige



## Växtvärk i Sverige

Sverige växer. Och det går snabbt. Vi har passerat tio miljoner invånare, och de närmaste åren väntas befolkningen öka i historiskt hög takt. Prognosen fram till 2025 pekar på en befolkningsökning med över en miljon människor. Inom 25 år väntas vi vara över 12 miljoner invånare.

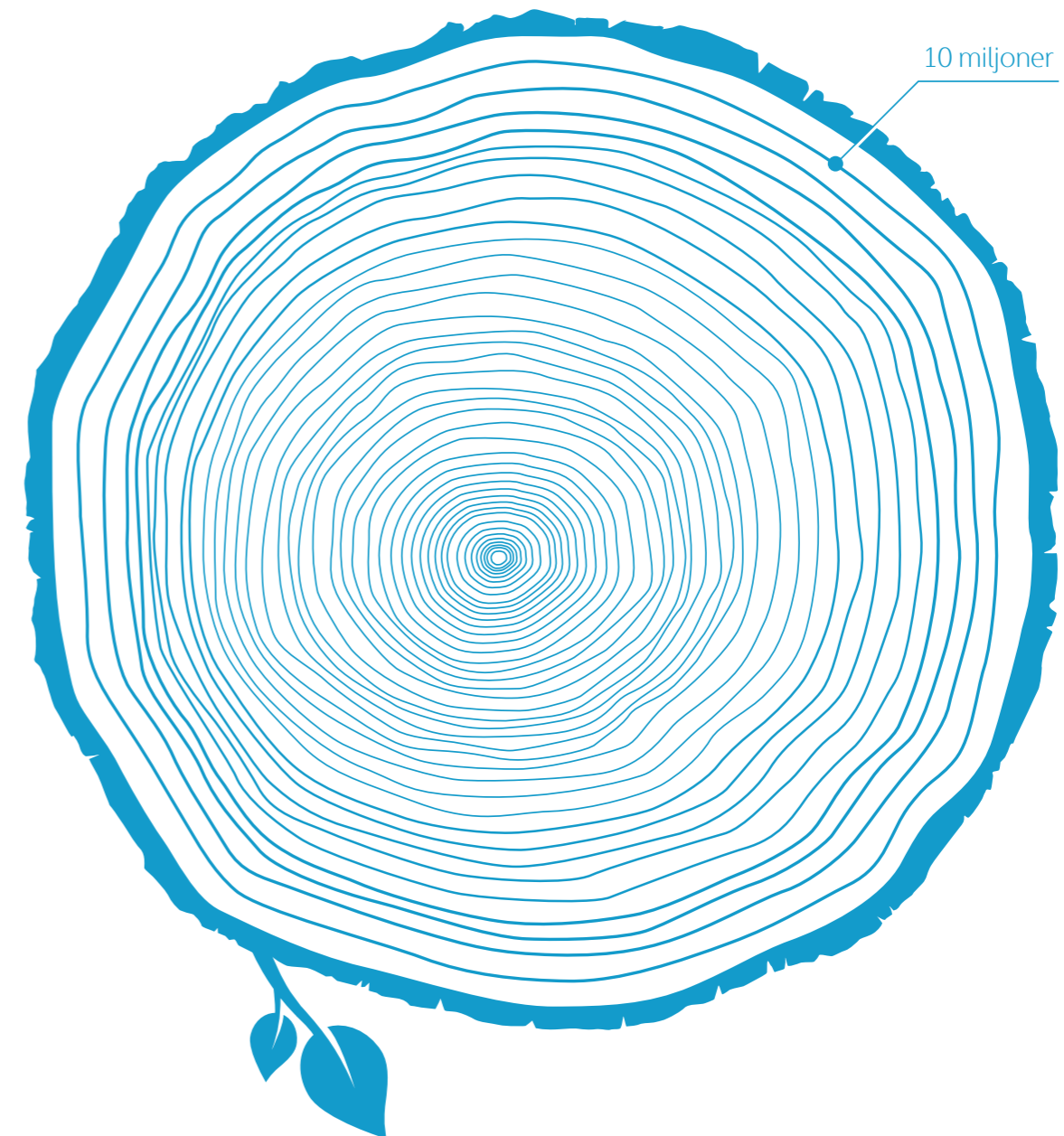
Redan i dag råder bostadsbrist i de allra flesta kommuner i Sverige. Boverket bedömer att det behöver byggas över 700 000 nya bostäder till 2025. Under samma period beräknas nästan 400 000 fler barn och ungdomar behöva plats i en för-, grund- eller gymnasieskola. Det innebär att antalet grundskolor i Sverige behöver bli 1 000 fler. Vi lever allt längre. Åldersgruppen över 80 år väntas därmed öka. Det skapar ett behov av fler seniorboenden, trygghetsboenden och boenden med särskilda förutsättningar för omvårdnad.

Vi ser också en fortsatt stark urbanisering. Människor dras till städer, särskilt till storstadsområdena. Kort sagt: Sverige har växtvärk. Det behövs fler bostäder och arbetsplatser. Framtiden står inför investeringar i bostäder, arbetsplatser,

nya kommunikationer liksom välfärd och samhällsservice. Vi behöver förtäta befintliga stadsstrukturer och samtidigt bygga ut helt nya stadsdelar.

När vi nu står inför en liknande utbyggnad av det svenska samhället som gjordes under 60- och 70-talen har vi möjlighet att göra det bättre än förra gången. Den här gången ska vi planera för hållbar stadsutveckling, blandade stadsdelar och se till att bygga utifrån människors behov. Vi behöver bygga tätt så att klimatpåverkande utsläpp kan minska. Teknisk infrastruktur ska nyttjas bättre. Ny bebyggelse bör länka samman stadsdelar och skapa förutsättningar för levande mötesplatser och trygga miljöer. Att bygga långsiktigt hållbara stadsmiljöer är en utmaning. Men det finns många goda exempel på hur kommuner i dag tar sig an dessa utmaningar.

Vi vill lyfta fyra framgångsfaktorer och konkreta åtgärder som krävs för fler bostäder och en hållbar stadsutveckling.



## Fyra framgångsfaktorer för attraktiva städer



1. Samplanera  
infrastruktur  
och bostäder

2. Ta större grepp i  
bostadsplaneringen

3. Ställ rätt krav

4. Samarbeta  
och sprid  
framgångsrika  
arbetsätt



## 1. Samplanera infrastruktur och bostäder

Med utbyggd infrastruktur och nya kollektivtrafikstråk kan helt nya bostadsområden byggas. Det kräver att planeringen av infrastruktur och bostäder går hand i hand – samhällsplanering på riktigt. Skanska föreslår att Sverigeförhandlingens arbetsätt att samplanera infrastruktur med bostadsbyggande permanentas.

För att underlätta bostadsbyggande behöver planeringen av ny infrastruktur och kollektivtrafik samordnas med planering av bostäder och nya stadsdelar. Det finns många exempel på att planering av – och investeringar i – nya bostäder och transportsystem gått i otakt. Alltför ofta har nya stadsdelar helt eller delvis byggts färdigt innan buss- eller spårtrafik funnits tillgänglig. Eller så har de inte blivit av för att det saknas kollektivtrafik. En viktig förklaring till det är att ansvaret för planeringen av bostäder och stadsutveckling ligger på kommunerna, medan infrastruktur- och trafikfrågor är fördelade mellan kommuner, landsting/regioner och staten.

När våra städer växer spelar effektiva transporter en viktig roll – dels för att möta ökande transportbehov, dels för att göra det lättare att bygga attraktiva bostäder. Att smidigt kunna ta sig mellan hem, arbete och fritidsaktiviteter är avgörande för människors vardagsliv. Genom bättre kollektivtrafik blir fler områden attraktiva att bo i. Det kan handla om stadsdelar med befintlig bebyggelse, eller helt oexploaterad mark. I ett större perspektiv bidrar ett effektivt transportsystem som knyter samman olika stadsdelar dessutom till ökad integration och skapar bättre förutsättningar för handel, kultur och nöjen.

För att stärka kopplingen mellan infrastruktur och bostäder krävs både ökad samverkan mellan olika offentliga aktörer och mellan offentliga och privata aktörer. Det krävs också politiskt mod att ta beslut som löper över lång tid och att hitta nya sätt att samarbeta och finansiera projekt.

Här ser vi Sverigeförhandlingen som ett gott exempel. I den lyckas man samverka på flera nivåer då det handlar om kommunal bostadsplanering, regional kollektivtrafikförsörjning och statliga finansieringsfrågor av exempelvis infrastruktur. Förhandlingarna har lett till infrastrukturens satsningar runt om i Sverige som möjliggör byggande av över 100 000 nya bostäder.

Ett exempel från Sverigeförhandlingen på samplanering av bostäder och infrastruktur finns i Jönköping. Där planerar kommunen nu för den nya stadsdelen Södra Munksjön. Området ligger centralt beläget i staden, och visionen är att en framtida station för höghastighetståg ska placeras mitt i den nya stadsdelen. En station på höghastighetsbanan i staden skulle bidra till utvecklingen av Jönköping och betyda bättre kommunikationer och starkare attraktionskraft.

Frågan om höghastighetståg beslutas på nationell nivå, men kommunen arbetar aktivt för att höghastighetsbanan ska byggas. I sin översiktsplan från 2016 betonar Jönköping dessutom att bostäder, arbetsplatser och verksamheter i första hand ska byggas intill befintliga eller framtida kollektivtrafikstråk.

Ett annat bra exempel hittar vi i Linköping och Norrköping som samarbetar över kommungränsen genom gemensamma översiktsplaner. I Linköping och Norrköping togs en plattform för strategiska beslut om framtida markanvändning fram mellan 2007 och 2010. Detta var ett led i det fördjupade samarbetet kring den så kallade "Fjärde storstadsregionen". Det handlar om samverkan mellan kommunerna men även samverkan mellan kommunerna, Region Östergötland, och staten. Det banar väg för rätt beslut i rätt tid, kring kollektivtrafikförsörjning, bostadsbyggande och transportinfrastruktur som förbinder regionen med andra tillväxtområden i och omkring Stockholm, Uppsala, Jönköping, Göteborg, Örebro och Öresundsregionen.





## 2. Ta större grepp i bostadsplaneringen

Större planområden och mer flexibla detaljplaner bidrar till en snabbare byggprocess. Skanska uppmuntrar kommuner att våga ta ett större grepp i stadsplaneringen.

Större planområden och flexibla detaljplaner är viktigt för långsiktig hållbar stadsutveckling. Med större planområden kan vi få mer av helhetsperspektiv i planeringen kring exempelvis upplåtelseformer, arkitektur och byggprocess. Skolor, förskolor och annan samhällsservice finns med från början.

Vår erfarenhet är att tilldelning av större markområden gör byggprocesserna mer effektiva och kostnaderna lägre, så att fler bostäder kan byggas. Större markområden ger möjlighet att bygga i större skala, i högre takt och med långa produktionsserier som sänker kostnaderna. Därtill kan större marktilldelning medverka till att hålla nere markpriserna. Det har mycket stor betydelse för att hålla nere priserna på bostäder.

Samtidigt kan det finnas områden som lämpar sig för mindre planer och som möjliggör en större mångfald av byggherrar.

Ett bra exempel på flexibel detaljplanering och större grepp, men där man också valt att dela upp markområden för att få in flera aktörer är "Uppsalamodellen". Här är grunden att kommunen anvisar mark utifrån en stor och redan fastslagen, men flexibel, detaljplan. Den kommunala marken säljs först när bygglov är beviljat. Uppsalamodellen har gjort det möjligt för kommunen att fördubbla antalet samarbetspartners på bara några år, vilket bidragit till att öka byggtakten i staden.

Uppsalamodellen har inspirerat Stockholms stad som planerar att använda större generella detaljplaner när 4 000 nya bostäder ska byggas i Skärholmen.



I Stockholm är planen att detaljplanerna ska godkännas före markanvisning och så kallade ankarbyggare kommer att involveras tidigt i processen. Ankarbyggare företräder fler byggare som verkar på samma plats.

En orsak till att det tar lång tid att bygga är att detaljplanerna är för detaljerade. De är ibland långt mer detaljerade än vad som är nödvändigt enligt plan- och bygglagen. Det förlänger tiden det tar att färdigställa byggprojekt. Ju mer detaljerad en detaljplan är, desto fler frågor måste vara besvarade redan på ett tidigt skede. Möjligheterna till

nya lösningar senare i planeringen minskar. Alltför specificerade detaljplaner innebär också att flexibiliteten minskar i en tid när samhället utvecklas och behoven i enskilda stadsdelar, och städerna i stort, förändras. Större detaljplaner ger ett bättre resursutnyttjande av de begränsade resurser som finns.

Vallastaden i Linköping är ett exempel på ett projekt där detaljplanerna är flexibla. Till skillnad från traditionella detaljplaner anges exempelvis inte någon maxhöjd för byggnader. Enbart antalet våningar är reglerat. Därmed finns öppningar för hur husen utformas och gestaltas.



### 3. Ställ rätt krav

Med ett välfungerande samspel mellan det offentliga och privata stärks kvalitet, miljöhänsyn, social hållbarhet och innovation när städer växer. Skanska uppmuntrar kommuner att ställa rätt krav på leverantörer i upphandling.

För varje nytt projekt, oavsett om det är en ny skola, en järnväg eller ett bostadshus, startas en upphandlingsprocess. Istället för att kommuner tar fram färdiga ritningar och ber byggbolagen om en prislapp, vill vi att kommuner och landsting ser upphandlingar som ett strategiskt verktyg. Flera projekt har tydligt visat att offentliga upphandlingar kan bidra till ökad samhällsnytta, till exempel när det ställs sociala krav på oss leverantörer.

Särskilt goda erfarenheter har vi av sociala krav kring trygghet, utformning av fysiska miljöer för att främja social sammanhållning och att skapa sysselsättning för människor i utanförskap. I Växjö

utvecklar Skanska kvarteret Skärvet - en levande stadsdel med 230 bostäder i blandade upplåtelseformer och äldreboende. I detta projekt gör Växjö kommun och Skanska en gemensam arbetsmarknadssatsning i samband med byggandet, där vi skapar praktikplatser och anställningar till arbetslösa nyanlända. Utöver dessa sociala krav ligger fokus på ekologisk hållbarhet. Byggnaderna miljöcertifieras med Svanen och Leed Platinum. Stadsdelen kommer därmed att förstärka Växjö's profil som Europas grönaste stad. Utöver detta kommer förnybar energi, såsom solceller, att användas. För att uppnå en social mångfald i området byggs bostadsrätter, hyresrätter och ett äldreboende.





Projektet Vivalla i Örebro

Ett liknande exempel är projektet Vivalla i Örebro. Här valde kommunen att ställa särskilda krav på en arbetsmarknadssatsning när miljonprogramsområdet Vivalla skulle rustas upp. Syftet var att skapa möjligheter för boende att få praktik och därmed öka chansen att komma i arbete. Skanska vann upphandlingen med ett erbjudande om att ge praktikplatser i projektet till långtidsarbetslösa i området. Hittills har över 50 personer fått praktik, och över hälften av dem har fått fast anställning. Kostnaden för de sociala kraven i upphandlingen på 3,5 miljoner kronor genererade ett samhällsekonomiskt värde på 11 miljoner kronor redan efter två år.

Fler kommuner tar nu efter. Luleå kommer under 2017 att ställa sociala krav i minst tio upphandlingar. Förhoppningen är att upphandlingarna ska leda till att leverantörer anställer eller erbjuder lärlings- och praktikplatser för grupper som står långt från arbetsmarknaden.

Förutom specifika krav spelar även samarbetsformen stor roll för att på bästa sätt dra nytta av och kombinera offentliga och privata aktörers kunskaper och erfarenheter. I projekt med hög komplexitet, hög risk och där beställaren efterfrågar kompetens från marknaden, behöver vi som leverantör komma in tidigare i processen. I Vivalla var vi med från början och satte målbilden tillsammans med Örebrostäder. Resultatet blir ett bättre projekt.

## 4. Samarbeta och sprid framgångsrika arbetssätt

Våga ändra organisationen och befintliga strukturer för att uppnå snabbare och mer effektiva byggprocesser i kommunerna. Skanska föreslår att kommunerna samarbetar mer och sprider goda exempel för att hitta smarta och framgångsrika lokala lösningar.

Det finns stora möjligheter för kommunerna att effektivisera sina planprocesser genom att se över sitt sätt att arbeta. Det finns flera kommuner som tänker nytt för att hitta lösningar som underlättar byggande och stadsutveckling. Ett exempel är Luleå. Här genomfördes 2015 en organisationsförändring för en tydligare och effektivare samhällsbyggnadsprocess. Samhällsutvecklingskontoret skapades under kommunstyrelsen med uppdraget att samordna arbetet för hållbar stadsutveckling i Luleå. Samtidigt bildades Stadsbyggnadsförvaltningen och Miljö- och byggförvaltningen för hantering av myndighetsutövningsfrågor som tillstånd och anmälan, tillsyn av livsmedel, miljö och bygg samt lovgivning och dispenser. I samband

med omorganisationen utsågs en kontaktperson till kommunen när det gäller byggfrågor. Detta för att skapa en tydlig ingång till kommunen och för att underlätta för kontakt med kommunen i byggrelaterade ärenden.

Även Örebro har gjort förändringar för att skynda på byggprocesserna. För att säkerställa en snabb planprocess har de utvecklat en stram beredningsprocess mellan förvaltningen och politiken där man till exempel i de allra flesta fall bara har ett enda politiskt beslut – antagandebeslutet – i detaljplaneprocessen. Förvaltningen har en löpande dialog med den politiska majoriteten under hela detaljplanearbetets gång.

Uppsala agerade kraftfullt när kommunens ambitiösa mål för bostadsbyggande ledde till en kraftigt ökad belastning på stadsbyggnadsförvaltningen. Kommunen anställde då nya planhandläggare och fördubblade antalet bygglovshandläggare, vilket gjorde att produktionskapaciteten kunde upprätthållas. Liknande häv skulle behövas i fler kommuner.

Det finns kommuner som hittat bra sätt att samarbeta över kommungränserna med kunskapsutbyte och gemensamma planeringsverktyg. Vi uppmuntrar kommunerna att samverka mer och dela med sig av smarta sätt att arbeta.





### 1. Samplanera infrastruktur och bostäder

Med utbyggd infrastruktur och nya kollektivtrafikstråk kan helt nya bostadsområden byggas. Det kräver att planeringen av infrastruktur och bostäder går hand i hand – samhällsplanering på riktigt. Skanska föreslår att Sverigeförhandlingens arbetsätt att samplanera infrastruktur med bostadsbyggande permanentas.

### 2. Ta större grepp i bostadsplaneringen

Större planområden och flexibla detaljplaner kan ge fler bostäder. När kommunen möjliggör för bostadsbyggande bör också hänsyn tas till den lokala miljön och möjligheten att bygga attraktivt med fungerande service och infrastruktur. Ett större grepp skapar förutsättningar för detta, där beställaren tillsammans med oss leverantörer gemensamt bygger attraktiva städer och områden. Skanska vill uppmuntra kommuner att våga ta större grepp i planeringen och tillämpa en mer flexibel detaljplaner.

## Fyra framgångsfaktorer för en hållbar stadsutveckling:

### 3. Ställ rätt krav

Att ställa rätt krav kan vara avgörande för ett mer hållbart samhälle. Både kvarteret Skärvet i Växjö och Vivallaprojektet i Örebro visar hur rätt krav och rätt samarbetsformer kan bidra till ett hållbart samhälle. Med ett välfungerande samspel mellan det offentliga och det privata stärks kvalitet, miljöhänsyn, social hållbarhet och innovation när städer växer. Skanska uppmuntrar kommuner att ställa rätt krav på oss leverantörer i upphandling.

### 4. Samarbeta och sprid framgångsrika arbetsätt

Smarta lokala lösningar och omorganisering för bättre och snabbare planering och genomförande av byggprojekt är viktigt för att Sveriges städer ska kunna möta den väntade befolkningsökningen. Skanska föreslår att kommunerna ser över sitt sätt att jobba och delar med sig mer av goda exempel på framgångsrika arbetsätt i syfte att uppnå snabbare och mer effektiva byggprocesser.





## Tillsammans bygger vi bättre städer

De fyra framgångsfaktorerna är avgörande för att skapa rätt förutsättningar för att Sverige ska växa. De är inte heltäckande - det finns många frågor kring effektivare stadsutveckling och bostadsbyggande som inte behandlas här. Men utifrån dessa fyra punkter vill vi fördjupa dialogen mellan Skanska och Sveriges kommuner.

För att vi tillsammans ska kunna bygga bättre städer måste vi i byggbranschen bidra. För att stadsutvecklingen ska hålla samma takt som befolkningsökningen krävs arbetskraft och rätt kompetens. Vi behöver hitta nya sätt att attrahera människor till vår bransch. Vi behöver också bredda vår rekryteringsbas genom att

fokusera mer på att rekrytera människor med olika utbildningsbakgrund. Redan idag erbjuder vi lärlingsplatser, praktikplatser och ett Skanskagymnasium, men vi kan göra mer för att attrahera en bredare mångfald av människor till vår bransch. Det krävs för att vi ska kunna bygga ett bättre samhälle.

Det är tydligt att vi och kommunerna står inför gemensamma utmaningar när framtidens städer växer fram. Skanska vill vara pådrivande för en ökad samverkan, där vi lär av varandra och drar nytta av vår samlade kompetens. Så bygger vi bättre städer – tillsammans!

## Tack till

Skanska vill rikta ett stort tack till de sex kommuner som vi fått möjlighet att besöka och samtala med. Jönköping, Linköping, Luleå, Uppsala, Växjö och Örebro har alla bidragit till att öka vår förståelse för kommunala utmaningar och möjligheter. Skanska ser med ödmjukhet och förhoppning fram emot fler och fördjupade samarbeten med kommuner runt om Sverige.

[www.skanska.se](http://www.skanska.se)

# SKANSKA

---

Skanska Sverige AB

010-488 00 00

[www.skanska.se](http://www.skanska.se)