



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Byggherreperspektiv Från ax till limpa

Carl-Magnus Larsson, fastighetsutvecklare, Bostadsbolaget i Linköping

Byggherrens perspektiv

Staten

Kommunen

Kunder

Markägare

Allmänheten

Politik
Kultur
Traditioner
Nytänkande
Strategi

Byggherre

Rutiner/Beslut
Lagar & Regler
Risk/Möjlighet
Kompetens
Erfarenhet

Varumärke

Grannar

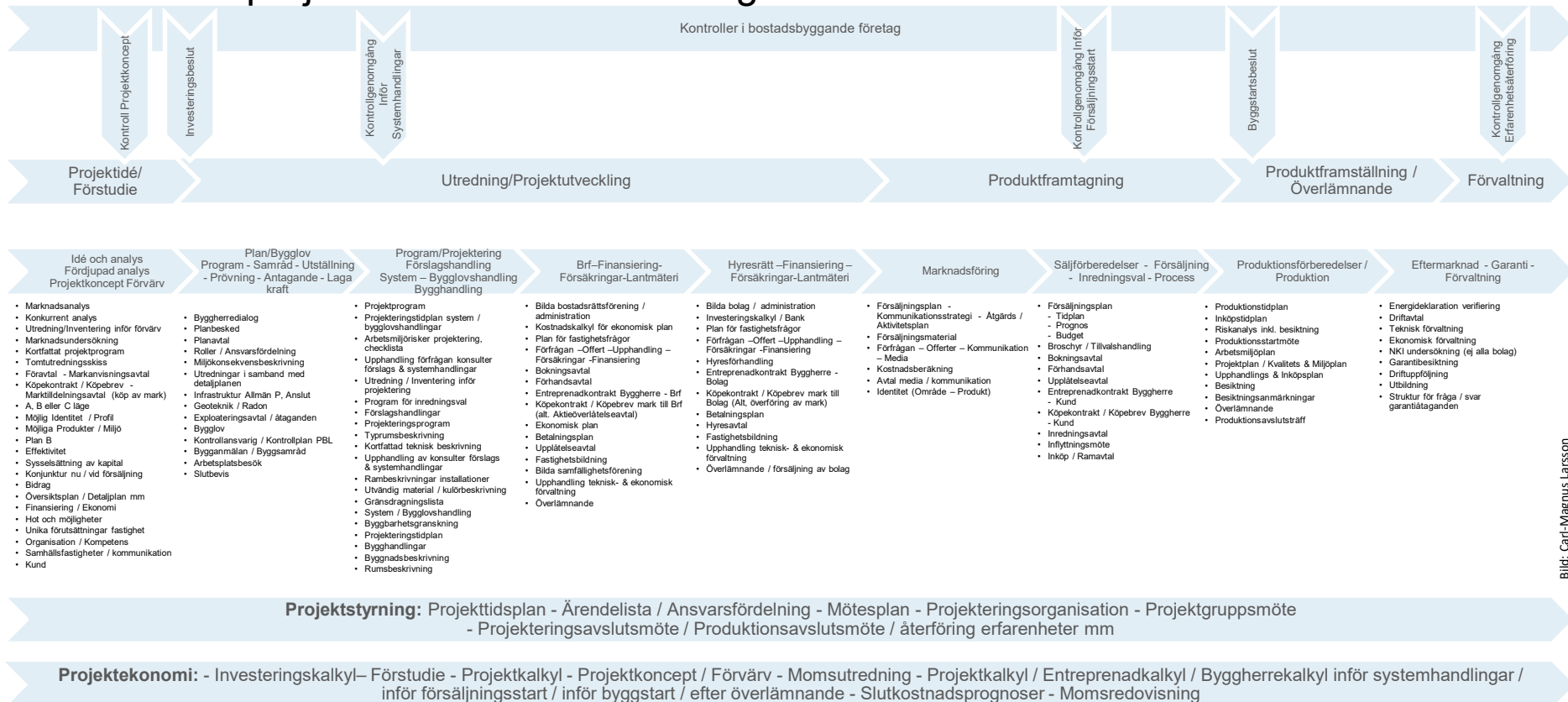
Konsulter

Utförare
Byggare

Produkt
Teknik

PROCESSÖVERSIKT

– Bostadsprojekt från idé till förvaltning

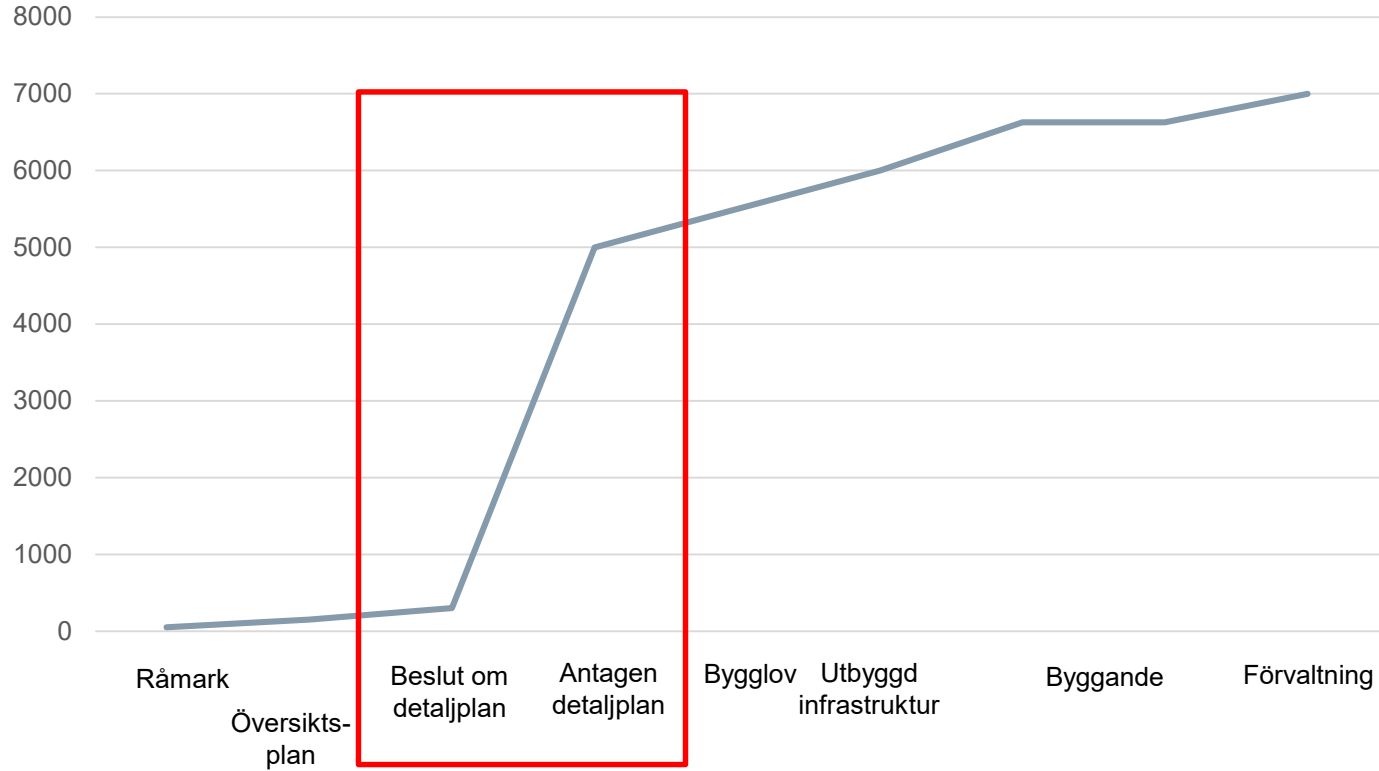


Inledande idéer och analys

- Förutsättningar för att skapa en gemensam målbild:

- Marknadsanalys
- Planförutsättningar
- A, B eller C läge
- Möjlig identitet / profil
- Möjliga produkter / miljö
- Kund
- Genomförandet
- Konjunktur nu / vid försäljning
- Hot och möjligheter
- Unika förutsättningar för fastigheten
- Utredning/inventering inför markförvärv
- Köp av mark?
- Finansiering / Ekonomi
- Plan B?

Vinstutveckling i ett projekt



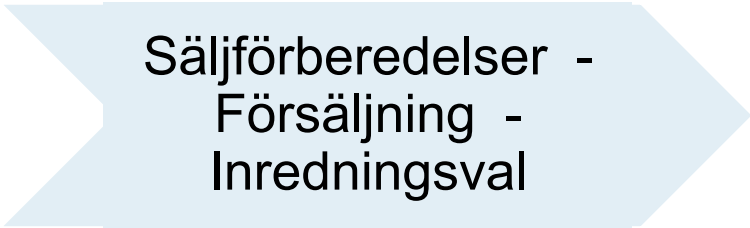
Byggherrens arbete efter detaljplanen

Program / Projektering
Förslagshandling System –
Bygglovshandling Bygghandling

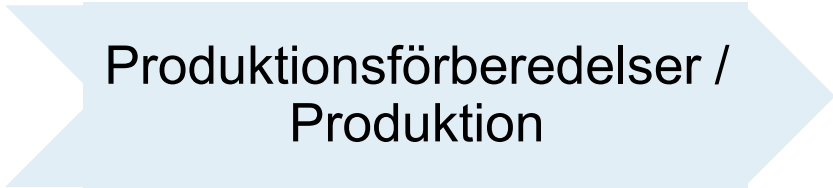
Brf – Finansiering
Hyresrätt - Finansiering
Försäkringar -Lantmäteri

Marknadsföring

... fortsättning



Säljförberedelser -
Försäljning -
Inredningsval



Produktionsförberedelser /
Produktion



Eftermarknad - Garanti -
Förvaltning

Frågor att samverka kring i planprocessen

- Översiktsplanen
- Planprogram
- Planbesked
- Planavtal
- Arbets- och ansvarsfördelning
- Utredningar
- Infrastruktur, allmän plats
- Genomförandeavtal (projektekonomi / genomförande)



Faktorer att undvika

- Maktkamper
- Dolda agendor
- Bristande ansvarstagande
- Bristande engagemang
- Vi och dom
- Ensidig kommunikation



Framgångsfaktorer

- En vilja att utveckla projektet tillsammans
- Skapa en förståelse för varandras roller
- Se möjligheter

- För vem utvecklas projektet
- Boende / kunder / marknad
- Skapa en tidig identitet på projektet

- Vad är intressant och för vem
- Fördelning av ansvar och befogenheter

- Lyhördhet och öppen dialog
- Ärlighet – strategi, motiv, ekonomi
- Erfarenhetsutbyte



Foto: Carl-Magnus Larsson



När kommer byggherrarna in i era processer?
Och hur skapar vi bra dialog?

