



Datum
2021-03-15
Adress

Yttrande

Diarienummer
SBN-2021-76

Till
Kommunstyrelsen

Remiss - Bygg och bo till lägre kostnad - förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75), STK-2021-89

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig till finansdepartementet över utredningen ”Bygga och bo till lägre kostnader - förslag till bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75). Utredningen har analyserat på vilket sätt kommuners agerande påverkar möjligheten att utveckla verksamheten över hela landet för företag som har byggande till låg kostnad eller upplåtelse av bostäder till låg hyra som affärsidé. Stadsbyggnadsnämnden anser sammanfattningsvis att utredningens förslag inte är lösningen på frågan om hur man bygger fler hus till lägre produktions- och hyreskostnader.

Yttrande

Utredningen konstaterar att ett kommunalt markinnehav och ett allmännyttigt bostadsföretag som använder ramavtal för att beställa seriebyggda flerbostadshus ofta leder till lägre produktionskostnader. Låga produktionskostnader i nyproduktion menas underlätta förutsättningarna för låga boendekostnader. Däremot konstaterar utredningen att enbart låga produktionskostnader inte behöver slå igenom i låga boendekostnader i de enskilda projekten.

Stadsbyggnadsnämnden anser att utredningens analys har en del brister i att inte vara helt tydliga i vad som är produktionskostnader och vad som är seriebyggda hus. Seriebyggda hus, eller typhus, kan vara allt ifrån nyckelfärdiga hus i sin helhet, eller serieproducerade stommar, som ger en annan möjlighet att arbeta med till exempel fasader eller andra detaljer. Detta påverkar såklart produktionskostnaderna.

Ett sätt att försöka skapa ett närmare sammanhang mellan produktionskostnader och boendekostnader är att kommunen uttrycker krav på hyresnivå redan vid markanvisningen. Så kallade presumtionshyror som förhandlas på 15 år mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen, är ett annat verktyg för att hantera hyresnivåer.

Utredningen konstaterar att hyressättning vid nyproduktion utreds i annan ordning, och att det är meningslös att ytterligare reglera förutbestämda hyror om inte byggandet är kostnads-

effektivt. De modeller för förutbestämda hyror som utredningen diskuterar är inom gällande regelverk.

Utredningen gör en ambitiös och användningsbar genomgång av kommuners olika möjligheter att hålla nere produktions- och boendekostnader. Utredningen diskuterar problemen med att tillämpa lagen om offentlig upphandling i allmännyttan, och menar att tillämpning av upphandlingsreglerna i allmännyttan idag skapar osäkerhet, utdraget upphandlingsförfarande och riskerar innebära att anbudsgivarna blir färre. Utredningen konstaterar att LOU bör bli föremål för en översyn.

Utredningen lägger ett skarpt förslag om ändrad lagstiftning för att, enligt utredningen, underlätta för att bygga fler serieproducerade hus och därmed komma ner i produktionskostnader. Utredningen föreslår att en ny möjlighet till avvikelse från detaljplan införs för seriebyggda flerbostadshus.

Stadsbyggnadsnämnden anser att detta förslag inte är lösningen på frågan om hur man bygger fler hus till lägre produktions- och hyreskostnader. En sådan lösning innebär att man tror att dagens PBL inte möjliggör att hantera frågan om gestaltning, kvalitet och lägre boendekostnader. Stadsbyggnadsnämnden vill också peka på att detaljplaneförfarandet är en demokratisk process och viktig att upprätthålla och därmed bör inte alltför många planavvikelser tillåtas.

Förslaget innebär att bygglov får beviljas för uppförande av seriebyggda flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelser avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Enligt gällande lagstiftning kan ett bygglov som innebär planavvikelse vara tillåtet om det går att hävda att det inte strider mot planens syfte. I utredningens förslag kan ett bygglov som innebär planavvikelse och strider mot planens syfte ändå vara tillåtet om det går att hävda att avvikelserna främjar uppförandet av seriebyggda flerbostadshus.

Förslaget förutsätter att nuvarande reglering av detaljplanprocessen inte tar tillräcklig hänsyn till behovet av att stimulera industriell byggande och på så sätt få ner boendekostnaderna. Det skulle till exempel betyda att det i detaljplanprocessen nu inte går att ställa gestaltungskrav mot byggkostnader på något rimligt sätt. Denna förutsättning varken utvecklas eller underbyggs i utredningen. Det finns inga hinder att i detaljplanprocessen så som den idag regleras i PBL; att som en del av planens demokratiska förankring ställa allmänna krav på t ex gestaltning mot konsekvenser på bygg- och eventuellt boendekostnader. Detta anser stadsbyggnadsnämnden uppmuntrar till innovativa lösningar på ett sätt som utredningens förslag inte gör.

Slutligen beskriver utredningen också en uppfattning som handlar om motståndet i kommunerna mot seriebyggda flerbostadshus som framförallt ett attitydproblem inom den kommunala förvaltningen. Det är svårt att i denna beskrivning förstå utredningens förslag

om att hantera avvikelser i PBL när utredningen menar det också handlar om inställning och attityder mot serieproduktion och seriebyggda flerbostadshus. Här anser stadsbyggnadsnämnden att kunskap, dialog och erfarenhetsutbyte är viktigare redskap.

Stadsbyggnadsnämnden anser att konsekvensanalysen av förslaget kring avvikelse av detaljplan är otillräcklig. Det är långt ifrån säkert att seriebyggda flerbostadshus lokalt leder till lägre byggkostnader eller till lägre boendekostnader. Dessutom menar stadsbyggnadsnämnden att det finns risk för att ökade möjligheter till planavvikelse kan leda till uppkomsten av mindre attraktiva områden med risk för ökad segregation.

Yttrandet är framtaget i samråd med Fastighets- och gatukontoret, Arbetsmarknads- och socialförvaltningen samt Boplats Syd.

ordförande

.....
[Förnamn Efternamn]
.....

sekreterare

.....
[Förnamn Efternamn]
.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]