

Kommunstyrelsen

Finansdepartementet

Burlövs kommun

Yttrande över betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75)

Ert dnr: Fi2020/04994

Burlövs kommuns remissvar

Utredningen har gjort en ambitiös genomgång av kommuners olika möjligheter att hålla nere produktions och boendekostnader.

Förslagen i betänkandet avstyrks i huvudsak och kommunens uppfattning är att förslaget i sin nuvarande utformning inte bör antas då det bedöms medföra väsentliga förändringar för såväl medborgare som för byggnadsnämnden. Otydligheter i förslagen kan leda till en rättsosäkerhet samtidigt som det kan leda till en ökad arbetsbelastning för miljö- och byggnadsnämnden.

Kommunen ställer sig undrande till varför inga experter varit förordnade i utredningen och att detta speciellt omnämns vid överlämnandet till statsrådet.

Yttrandet följer betänkandets disposition.

1.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Burlövs kommun avstyrker den föreslagna ändringen i plan- och bygglagen (PBL).

Motivering: Medborgarnas möjlighet till inflytande riskerar att försämrats och förslaget bedöms utgöra ett ingrepp i den demokratiska processen. Om allmänhetens tilltro till detaljplaneinstrumentet minskar kan det leda till en minskad trovärdighet för kommunens myndighetsutövning. Skälet är att inhämtade synpunkter från sakägare, i samband med detaljplaneprocessen, kan komma att ogiltigförklaras. Det är viktigt att allmänhetens tilltro till nuvarande plan-instrument bibehålls enligt kommunen.

8.3 Tydligare styrning av de kommunala bostadsbolagen

Kommunens bedömning: Det är fortsatt viktigt att allmännyttan ger invånarna bra och rimligt prissatta bostäder, inte minst med hänsyn till att undvika trångboddhet i Sveriges tillväxtområden. Det kan dock, i dessa tillväxtområden, också vara lämpligt att allmännyttan bryter mönster och skapar nya moderna bostäder, även till en högre kostnad.

8.5 Kommuner bör sträva mot flexibla detaljplaner

Kommunens bedömning: Detaljplaner bör inte göras mer detaljerade än vad de behöver vara och kommunen är därför principiellt inte emot flexibla detaljplaner. Vid en förtätning blir planeringssituationen ännu mera komplex vilket är viktigt att framhålla. Det kan handla om områden som är bullerutsatta där även Boverket framfört att sådan planläggning är olämplig. Andra omständigheter där sådan planläggning bedöms vara olämplig, är vid förorenad mark eller vid andra dåliga markförhållanden. Flexibla detaljplaner enligt ovanstående bedöms då inte vara möjliga.

Utformningsbestämmelser behöver säkerställas, till exempel bör inte bestämmelser om buller frångås om seriebyggda flerbostadshus uppförs om förslaget blir verklighet.

8.6.3 Förslag om avvikelse för seriebyggda flerbostadshus

Burlövs kommun avstyrker förslaget.

Motivering: Tillägget i PBL innebär en inskränkning i sakägarnas nuvarande möjligheter att påverka processen eftersom avsteg från en redan beslutad bebyggelse kan komma att tas. Seriebyggda flerbostadshus skulle då kunna uppföras var som helst på tidigare detaljplanerad bostadsmark, exempelvis på mark som tidigare planerats för enfamiljshus. Byggnadsnämnderna får därmed lagstöd för att besluta om större avvikelser i förhållande till tidigare beslutade detaljplaner.

Det framstår som otydligt vilka typer av avvikelser som kan bli aktuella utöver avvikelser på föreskriven takvinkel. Det innebär stor skillnad att fatta beslut om avvikelser som berör estetiska frågor i förhållande till beslut om volymbegränsningar.

När en detaljplan följs är det ovanligt att betydande olägenheter uppstår för kringboende då det rör sig om åtgärder som är förutsägbara för omgivning i och en beslutad detaljplan. Enligt förslaget kan det komma att handla om avvikelser som inte kan bedömas som små. Frågan om eventuell olägenhet för kringboende berörs inte alls i utredningen vilket kommunen menar är en brist. Förslaget kan komma att skapa en osäkerhet både för byggnadsnämnd, överprövande instanser och för fastighetsägare. Här ses också en risk i att ökade möjligheter till planavvikelse kan leda till uppkomsten av mindre attraktiva bostadsområden med risk för ökad segregering.

Det framgår heller inte tydligt, ifall det vid en bedömning om avvikelsen är nödvändig, även ska tas hänsyn till avvikelser som kan hänföras till ekonomiska överväganden.

Bedömningen är därför att konsekvensanalysen av förslaget kring avvikelse av detaljplan är otillräcklig.

8.6.4 Förslag om definition av seriebyggda hus

Burlövs kommun avstyrker förslaget.

Motivering: Förslaget utmanar genomförandet av hållbarhetsmålet *god bebyggd miljö*¹, då det sätter kommunens detaljplanering av utbyggnadsområden delvis ur spel. Kommunen ser också en ökad risk att byggnader av lägre arkitektonisk kvalitet uppförs.

¹ Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och

Förslaget bedöms inte leda till kopplingen lägre boendekostnader, snarare till det motsatta då fler överklaganden kan komma att orsaka längre produktionstider.

Definitionen på seriebyggda hus bedöms vara otydlig och kan medföra tolkningssvårigheter, både för byggnadsnämnd vid prövning av bygglov och för överprövande instanser vid prövning av överklagade lovärenden. Det framgår heller inte tydligt vilka variationsmöjligheter de seriebyggda husen kan ha och ändå räknas som seriebyggda.

Förslaget bedöms kunna medföra en generell minskning av bostadsbyggandets variation.

9.9 Förslag om förutbestämda hyror

Burlövs kommun avstyrker förslaget om förutbestämda hyror enligt denna utformning.

Motivering: Modellen bedöms inte ge någon större inverkan på hyreskostnader enligt Burlövs kommun eftersom bedömningen är att driftskostnader och avkastningskrav sannolikt påverkar hyressättningen mer. Markpriser och hyror i omgivande bebyggelse är ytterligare faktorer som har en inverkan på hyressättningen. Kommunen ser därför en risk att hyresgäster fortsatt skulle få betala höga hyror, även om produktionskostnader skulle minska.

Allmännyttan har framfört till Burlövs kommun att förslaget om förutbestämda hyror inte skulle leda till lägre hyror då de menar att det främst är Boverkets byggregler (BBR) och krav från andra myndigheter som i allmänhet driver upp byggkostnaderna.

Om lägre hyror kan åstadkommas skulle det främst komma att gynna målgrupper i kommunen som idag har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det skulle även leda till ökade möjligheter för individer med försörjningsstöd att finna och få behålla en bostad.

En redogörelse för hur kostnader för renoveringar och underhåll i hustypen ska finansieras under de första 15 åren efterlyses.

Kommunens bedömning är att lägre hyror endast kan införas om det lagstiftas kring nivåerna fullt ut.

Effekter och konsekvenser för Burlövs kommun

11.2.3 Särskilt om effekter för kommuner eller regioner

Kommunens bedömning: Förslagen bedöms kunna leda fram till fler överklaganden och medföra en ökad arbetsbelastning för bygglovshandläggarna i kommunen. Redan i nuläget råder det brist både på erfarna bygglovshandläggare och på byggnadsinspektörer.

Frågorna som kan behöva bedömas, om de nya bestämmelserna införs, är av sådan art att de normalt sett inte prövas i bygglovsprocessen. En sådan bedömning förutsätter kunskap om produktionsmetoder hos byggbolagen.

anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

11.3.2 Effekter för den kommunala självstyrelsen

Kommunen bedömer att betänkandets förslag skulle kunna leda till en inskränkning av den kommunala självstyrelsen.

Motivering: När fler beslut kan komma att överklagas kan det i förlängningen innebära att annan instans än kommunen, till exempel mark- och miljödomstolen, bestämmer vad som ska byggas.

11.3.7 Konsekvenser för möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen

Kommunens bedömning: Det fortsatt stora underskottet på bostäder leder till att det är bostadslösa som har störst problem med att kunna skaffa bostad. Unga, nyanlända samt ensamstående med barn är de målgrupper som berörs mest. Ökade möjligheter till planavvikelse skulle kunna leda till uppkomsten av mindre attraktiva områden vilket skulle kunna innebära en ökad risk för segregation.

Kommunen menar att utredningens bedömning i denna fråga endast berör en liten del i en stor och komplex fråga. Det krävs en kombination av insatser för att möjliggöra för att möjliggöra bostäder med låga hyror, bland annat mål för den sociala bostadspolitiken nationellt, statliga finansieringar, regionalt perspektiv på bostadsförsörjning och verktyg på den kommunala nivån.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Skulle förslaget komma att antas kan övergångsbestämmelser behöva införas.

Motivering: Införs inga övergångsbestämmelser så gäller de nya bestämmelserna omedelbart, det vill säga att de kommer att tillämpas av länsstyrelser och domstolar som prövar överklagade bygglovsärenden. Om de utökade avvikelsemöjligheterna endast ska gälla nya ansökningar behöver det införas övergångsbestämmelser.

Ekonomisk påverkan

Vilka ekonomiska förutsättningar eller överväganden som skulle kunna bli aktuella i förhållande till innebörden *nödvändig avvikelse*, nämns inte i utredningen – här efterlyses ett förtydligande av begreppet.

Bygglovshanteringen förväntas, enligt utredningen, bli mer resurskrävande om mängden avvikelser ökar. Det är dock tveksamt om problematiken helt skulle lösas genom att byggnadsnämnden skulle ta ut högre avgifter.

En konsekvensbeskrivning efterlyses utifrån vilken ekonomisk inverkan intentionerna i utredningens förslag, i sin helhet kan komma att föra med sig för kommunerna.

Statliga utredningar har på senare år allt oftare refererat till svårigheter att göra bedömningar i kronor avseende vilken effekt kostnader för olika förslag får för kommunerna. Det är ett skäl till att framhålla nedanstående som ett ofrånkomligt krav:

- att sådana beräkningar krävs och
- att ersättning enligt den kommunala finansieringsprincipen alltid tillämpas i samtliga de delar av utredningens förslag som kan komma att beröra kommunerna.

Detta skulle kunna garantera stabila planeringsförutsättningar om förslagen antas. Görs inga, eller dåligt underbyggda, beräkningar kan inte finansieringsprincipen tillämpas och kommuner riskerar att belastas med ökade kostnader, utan att kompenseras.

Avslutande kommentar

Utredningen beskriver att motståndet i kommunerna, mot seriebyggda flerbostadshus, först och främst grundar sig i ett *attitydproblem* inom kommunal förvaltning. Av det skälet är det svårt att förstå hur det på ett avgörande sätt skulle kunna påverkas av möjligheten till planavvikelse för att gynna seriebyggda flerbostadshus. De viktigaste redskapen bör snarare inbegripa kunskap, dialog och erfarenhetsbyte samt en ömsesidig kunskapsuppbyggnad.

Utredningen menar att kommunernas kontroll av tekniska egenskapskrav behöver bli mer enhetlig och förutsägbar när det gäller byggnader som tas fram i en standardiserad process, men lämnar inte förslag på lagstiftning. I stället hänvisar utredningen till en pågående beredning inom Regeringskansliet: *Byggkravsnämnd (SOU 2019:68)*.

Det är välbekant att olika tolkningar av bostadsutformningskraven och de tekniska egenskapskraven görs i olika kommuner och Burlövs kommun ställer sig därför positiv till inrättandet av en central byggkravsnämnd.

Burlövs kommun vill slutligen understryka att det pågår ett flertal statliga utredningar kring bostadspolitik för tillfället. Utredningens förslag behöver därför kopplas samman, med övriga pågående offentliga utredningar inom området, för att skapa en så fördelaktig bostadspolitik som möjligt.

På kommunstyrelsens vägnar

Lars Johnson
Ordförande

Charlotta Wemme Delin
Kanslichef



**Burlövs
kommun**

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Lars Olof Gustaf Johnson

Date: 2021-04-08 12:58:05

BankID refno: f42fef8f-b8a1-42f3-a85e-e9d3ac51f150



Lars Johnson

Signed by: B Charlotta G Delin Wemme

Date: 2021-04-08 12:47:28

BankID refno: 255c4e9f-397c-4b53-a34a-2efc9c21242c



Charlotta Wemme Dehlin