



2021-04-12

Yttrande över Bygg och bo till lägre kostnad SOU 2020:75 Dnr 28/21

Hallstahammars kommun delar utredningens problembild i stort att bostadsbyggandet ligger fel i utbud, volym och kostnad. Det är en mycket komplex problembild med många parametrar. Hallstahammars kommun har på senare år upplevt ett ökat intresse för att bygga flerbostadshus i kommunen med olika upplåtelseformer, både hyresrätter och bostadsrätter. Kommunen har tillämpat olika former av markanvisningar både direktavvisningar och markanvisningstävlingar. Markanvisningstävlingarna har i samtliga fall varit ett jämförelseförfarande. Dvs priset har varit förutbestämt vilket innebär att själva markanvisningen inte har varit kostnadsdrivande för projekten. Den mark vi säljer är i regel planlagd innan den markanvisas.

Att göra förändringar i plan- och bygglagen kan bidra till att öka viljan att bygga seriebyggda flerbostadshus och därmed minska produktionskostnaden, men det är absolut ingen garanti för att uppnå detta. De negativa konsekvenserna av att göra justeringar i plan och bygglagen överväger den eventuella nyttan. Det riskerar att successivt urholka förtroendet för planinstrumentet. Det är bra att förslaget innehåller en precisering av att avvikelserna gäller seriebyggda flerbostadshus. Begreppet ”seriebyggda flerbostadshus” kan dock vara svårt att avgränsa och definiera. Utredningen konstaterar att kunskapen och användningen av seriebyggda flerbostadshus är låg, vilket gör det vanskligt att använda det begreppet i lagstiftningen. Den främsta anledningen till att det inte byggs fler flerbostadshus med billigare hyror är inte att det är svårt att få bygglov för den typen av bostäder, därför riskerar den föreslagna förändringen av lagen att missa målet.

Hallstahammars kommun har på senare år upplevt ett ökat intresse för att bygga flerbostadshus i kommunen. Den vanligaste hustypen har varit mindre flerfamiljshus i 2-plan med en upplåtelseform av hyresrätter men det har även producerats bostadsrätter. Kommunen har tillämpat olika former av markanvisningar och då vi har haft markanvisningstävling har man tävlat med vad man planerar att uppföra på tomten och inte vad man är beredd att betala för marken (jämförelseförfarande). Kommunen har talat om vad vi begär för marken och markpris har baserats på en markvärdering från oberoende part.

Den mark som de senaste åren sålts till olika byggherrar för flerbostadshus har varit i områden med markföroreningar och kommunens kostnader för sanering av marken överstiger den intäkt som markförsäljningen inbringar. Vi vinner dock på att mark i



centrala lägen kommer till användning för bostadsbebyggelse, marken saneras och helhetsintrycket i området och kommunen lyfts.

Kommunen har inte på senare tid upplåtit mark för bostadsbyggande via tomträtt och det har inte heller varit aktuellt eller föremål för diskussion.

Bygg- och miljönämnden ser problemet i stort att bostadsbyggandet ligger fel i utbud, volym och kostnad. Det är en mycket komplex problembild med många parametrar. Seriebyggda flerbostadshus blir sannolikt inte under överskådlig tid någon stor fråga i Hallstahammar. I det fall behov uppstår är det bra om eventuella hinder kan lösas på ett enklare sätt. Byggprojekt med standardiserad bebyggelse i kommunen på befintliga ramavtal är prövat av kommunala bostadsbolaget. Två lokala aktörer har med viss framgång provat koncept med en typ av serieproduktion av hyresrätter som kan sägas vara standardiserat. Fördelen har varit att efter den första etappen av byggande med tillhörande granskning i bygglovsprocessen, så har efterföljande etapper löpt smidigt. Så i ett lokalt perspektiv fungerar det när koncepten är kända. Några nya verktyg kan det inte erfarenhetsmässigt av förvaltningen ses några direkta behov av.

I de fall med flerbostadshus som varit aktuella på senare år har nya detaljplaner mestadels varit tillämpade. Enstaka ärenden med byggande på mark med äldre detaljplaner samt problem med avvikelser har förekommit. Dessa ärenden processades med utökad dialog, vilket i just de fallen gjorde byggnation möjlig att genomföra. Något särskilt verktyg för att medge avvikelser från detaljplan för flerbostadshus upplever man att det inte finns något större behov av i praktiken då det i undantagsfall handlar om äldre detaljplaner.

Därutöver som nämns i utredningen finns det ofta andra faktorer som kan hindra en byggnation. Det kan vara bullerproblem, geotekniska risker, klimatrelaterade risker, eller andra säkerhetsrisker. Handlar det "bara" om faktorer såsom prickmark eller byggnadshöjd så kan det möjligen vara av intresse i något fall. Det riskerar dock att urholka planinstrumentet, vilket också nämns i utredningen.

Incitament för att revidera äldre detaljplaner finns det behov av. Det rör dock mest områden med småhus där behov av utbyggnad finns då köparna i många fall är unga familjer som gör sitt första husköp till en rimlig kostnad och som med tiden behöver mer utrymme. Alternativet att byta bostad är svårt då utbudet är begränsat och att bygga nytt sällan är ett alternativ. Men det problemet avhandlas inte i denna utredning.

Hallstahammars kommun
Kommunstyrelsen