



Datum
2021-04-20

Dnr
KS.2021.29

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Mats Dryselius

Kommunstyrelsen

Remiss Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet SOU 2020:75

Sammanfattning

Direktivet och utredningens syfte är vällovligt. Oxelösunds kommun lämnar följande synpunkter på de förslag som framförs i utredningen:

- Det är svårt att se att förslaget leder till de tänkta effekterna som högre konkurrens i bostadsbyggandet samt fler och billigare bostäder genom att införa en ny vidgad möjlighet till undantag i bygglovshanteringen för seriellt byggande.
- Förslaget riskerar att leda till administrativa svårigheter, bristande förutsägbarhet för tredje part samt att delar av kommunens planering avgörs i domstol och av kommande rättspraxis.

Synpunkter

En av punkterna i uppdraget till utredningen var att

”Kartlägga i vilken utsträckning kommuners agerande har påverkat bostadsbyggande företags vilja att genomföra projekt, hur kommunerna har motiverat sitt agerande, och om det bedöms lämpligt lämna förslag som leder till att omotiverade skillnader i kommunernas agerande förhindras eller begränsas.”

Vidare står att

”Kommunala särkrav lyfts upp som ett område att utreda eftersom det fortfarande utgör ett problem enligt företrädare för byggbranschen”.

Under konsekvensbeskrivningar argumenterar utredning kring lagstiftningsåtgärder. Här kan man utläsa att

”Lagstiftningsåtgärder, som utredningen föreslår, kan enligt utredningen också långsiktigt påverka attityderna. Enligt utredningen behöver kommunerna ett ökat utrymme att möjliggöra för andra attityder än de som hittills har varit förhärskande att få ett genomslag i plan- och byggprocessen. Om en attitydförändring skulle tillåtas få genomslag endast efter hand i takt med att nya planer fastställs, skulle det enligt utredningen medföra alltför lång tidsutdräkt.”

Här ges ett intryck av en väldigt godtycklig hantering av planmonopolet som till stor del styrs av attityder. Det är en beskrivning som Oxelösunds kommun inte känner igen sig i.

”Det gäller inte minst med beaktande av att det redan i utgångsläget kan konstateras ett stort behov av nya bostäder byggda i en standardiserad process. Det leder naturligt till det förslag som utredningen har lagt fram, vilket innebär att man i högre grad möjliggör avvikelser från befintliga planer. Det innebär att bostadsbyggandet ligger på en enligt utredningen onödigt låg nivå vilket får negativa effekter på bostadsmarknaden som framför

Datum

2021-04-20

KS.2021.29

allt påverkar bostadssökande med en relativt svagare ställning. Genom sin utformning har utredningens förslag potential att undanröja hinder som uppfattas hänföra sig endera till planväsendet eller till bygglovsprövningen, genom att regleringar i plan som hindrar bygglov etc. vid seriebyggande kommer att kunna överbryggas tack vare vidgade möjligheter till avvikelser.”

I ovanstående bygger utredningen upp en argumentation om att lösningen på bostadsbristen är standardiserat byggande genom att kommunerna i sin bygglovsprocess ges en möjlighet till undantag från kommunens egna befintliga planer. Bakgrunden till förslaget anges vara att det är kommunens egen planläggning som orsakar ett onödigt lågt bostadsbyggande. Oxelösunds kommun delar inte utredningens slutsats.

Vad gäller kostnader och ekonomiska effekter finns det inte mycket underlag enligt utredningen. Utredningen konstaterar trots detta att

”bygglovsprocessen underlättas för sådana företag som bedriver nybyggnation av seriebyggda flerbostadshus, utan att processen för den skall påverkas negativt för sådana företag som bedriver annan slags bostadsbebyggelse. Det möjliggör för ytterligare företag att verka inom standardiserat byggande vilket i förlängningen främjar konkurrensen.”

Utredningen konstaterar att genom sitt förslag kommer högst 100 seriebyggda och bygglovspliktiga projekt per år komma till stånd. Kommunen tycker det är rimligt att resa frågan om detta är en tillräcklig volym för att nya eller befintliga bostadsföretag finner det lönsamt att bygga upp denna typ av produktion.

Kommunen ställer sig vidare frågande till om utredningen i tillräcklig omfattning har värderat de konsekvenser utredningens förslag får på den faktiska bygglovs- och planhanteringen och de reaktioner som kan förväntas uppstå från de närboende som påverkas av utredningens föreslagna möjlighet till avvikelser. Utredningen konstaterar att

”Uppskattningsvis skulle därför en planavvikelse kunna medföra en extra handläggningstid på högst 8 timmar per bygglovsärende. Enligt utredningen återspeglas i den extra tidsåtgången även den extra påfrestning ur arbetsmiljösynpunkt för bygglovshandläggare som det kan innebära att ta befattning med frågor om avvikelser, eftersom dessa kan vara relativt svårare att förklara i förhållande till sökande.”

Kommunen anser att det finns en risk att förslagen kommer att innebära en otydlighet både vad gäller bedömning i bygglovsfrågan och vad gäller utformningen av samhället utifrån de detaljplaner som har tagits fram.

9 kap. PBL är redan idag starkt kritiserad på grund av all särslagstiftning och undantagslagstiftning som har skett sedan lagen trädde i kraft 2011. Ur ett handläggarperspektiv och framförallt ett medborgarperspektiv, är lagstiftningen otydlig, spretig och svåröverblickbar. Kommunen ser det inte som säkerställt att ett införande av en svåröverblickbar och omfattande möjlighet till undantag från det som framgår av antagna detaljplaner skulle leda till ett ökat bostadsbyggande

Plan- och bygglovshantering

En ny punkt föreslås läggas till bestämmelsen i 9 kap. 31 b § PBL. Paragrafen reglerar idag att bygglov kan ges för åtgärder som avviker från detaljplanen om avvikelserna är liten eller är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Den nya punkten föreslås innebära att bygglov ska kunna beviljas även om avvikelserna avser bebyggelsens omfattning, utformning eller

Datum

2021-04-20

KS.2021.29

placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Det är en viktig princip att större frågor för ett områdes utveckling prövas i detaljplaneskedet, inte vid en prövning av bygglov, då det påverkar förutsägbarheten för bland annat kringboende. Föreslagen lagändring ändrar denna princip.

En avvikelsebestämmelse som den föreslagna innebär också att detaljplaneinstrumentets syfte att kunna förutse vilken utveckling ett område eller en fastighet ska ha går förlorad. Förutsägbarheten för grannar, kringboende och andra sakägare som kommer av en detaljplan försvinner då den föreslagna punkten innehåller långt större avvikelser än de som kan bli aktuella genom dagens 31 b §.

Slutsatsen sett ur ett lovprövningsperspektiv är att införandet av en ny punkt i 9 kap. 31 b § skulle leda till en oklar samhällsutveckling och påverka kommunernas nuvarande planmonopol.

Punkten är i sig formulerad på ett sådant att den kan komma att få samma effekt för samhällsbyggandet som detaljplanen. Så stora förändringar har hitintills hanterats och prövats i detaljplaneskedet, inte i bygglovsskedet. Följderna av införandet av föreslagen lagstiftning är att den kommunala planeringen till en oprövad rättspraxis på bekostnad av detaljplaners förutsägbarhet.

Kommunen ser fler svårigheter och bristande förutsägbarhet i och av de föreslagna lagstiftningsförändringarna speciellt myndighetsutövningen inom bygglovs- eller planhandläggningen. Även att delar av kommunens planering kan komma att avgöras i domstol och av kommande rättspraxis.

Oxelösunds kommun lämnar därför ovan synpunkter som sitt svar på remissen.