



Samfundet S:t Erik  
Stockholm

Till:

Finansdepartementet

[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)

c.c. [fi.sba.bb@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.bb@regeringskansliet.se)

YTTRANDE

Dnr Fi2020/04994

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

---

### **Bygg inte serieproducerade flerfamiljshus i strid med gällande plan!**

Samfundet S:t Erik vill bestämt avvisa utredarens förslag att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelsen avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Vi utvecklar våra synpunkter på utredarens förslag i separat bilaga.

Yttrandet har utarbetats av Samfundet S:t Erik i samverkan med Urban City Research.

Stockholm den 24 mars 2021

För Samfundet S:t Erik

Monica Andersson  
Ordförande

Susanne Ingo  
Vice ordförande

Bilaga: *Bygg inte serieproducerade flerfamiljshus i strid med gällande plan!*



# Samfundet S:t Erik

2021-03-24

## Bygg inte serieproducerade flerfamiljshus i strid med gällande plan!

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

### Innehåll

<b>SKA MAKTEN ÖVER STADSPLANERING OCH BOSTADSBYGGANDE LÄGGAS HOS EN SKRÅLIKNANDE BYGGBRANSCH? .....</b>	<b>3</b>
<b>KORT OM UTREDNINGSFÖRSLAGET OM SERIEBYGGDA FLERFAMILJSHUS.....</b>	<b>5</b>
<b>VÅRA SYNPKUNKTER.....</b>	<b>6</b>
1. DE STORA FÖRETAGENS INTRESSEN PRÄGLAR FÖRSLAGET .....	6
2. FÖRSLAGEN UTGÅR INTE FRÅN DE BOENDES INTRESSEN .....	6
3. SERIEBYGGDA TYPHUS ÄR INTE ANPASSADE TILL PLATSEN.....	8
4. SKYDDET FÖR KULTURMILJÖER MINSKAR .....	11
5. FÖRSLAGET STRIDER BÅDE MOT NATIONELL RÄTT OCH INTERNATIONELLA ÅTAGANDEN .....	12
<b>SLUTORD.....</b>	<b>15</b>

Detta yttrande har utarbetats av Samfundet S:t Erik i samverkan med Urban City Research.

## **Byggkrångel, ineffektivitet och snylteri**

*Hur har det blivit så här? Inte beror det på att vi har ett överdrivet plan- och bygglovskrångel, som vi i byggsektorn vill få bostadsministern att tro. Byråkratin var mycket värre för 50 år sedan, då vi byggde minst 60 000 - 100 000 lägenheter om året i Sverige. Då tillkom arbetsmarknadskrångel ovanpå byggbyråkratin. Godtyckliga nybyggnadsförbud lades ut i parti och minut.*

*Skulle vi i byggsektorn vilja bygga fler bostäder finns det planer för att göra det. Men idag bygger vi medvetet för få bostäder per år i syfte att hålla priset uppe och så att de nya bostäderna räcker till det antal hushåll som har råd att betala.*

*Byggsektorn är ineffektiv, snyltande och den enda inflationsdrivande näringsgrenen.*

Fredrik von Platen Samfundet S:t Eriks årsbok 2014

## Ska makten över stadsplanering och bostadsbyggande läggas hos en skråliknande byggbransch?

Under de senaste decennierna har staten med utredning efter utredning skurit ned det allmännas kvalitetskrav på vad som byggs med argumentet att det ska bli enklare och mer effektivt att bygga. Detta efter idog lobbyverksamhet från byggbranschen. Vi menar att detta är ett misstag. Man har visserligen lyckats med att ta fram ett regelverk som kräver allt lägre kvalitet, men det har inte blivit vare sig enklare att bygga, billigare att bo, bättre kvalitet i det som byggs eller mer konkurrens mellan byggbolagen.

Nu sker ytterligare en förflyttning av regelverket för byggande. En statlig utredning under namnet *Bygga och bo till lägre kostnad* har lagt fram ett förslag till regelförenklingar för byggbranschens serieproducerade flerfamiljshus. Samtidigt har Boverket lagt förslag om en ny modell för byggregler som innebär ökat ansvar för byggherrarna att välja tekniska lösningar samt ökad standardisering av bebyggelse. De serieproducerade flerfamiljshusen ska kunna byggas var som helst utan hänsyn till gällande detaljplan och utan grannars medgivande. I praktiken innebär det att makten över stadsmiljön, allas vår gemensamma vardag, hamnar hos de stora byggjättarna. Är det verkligen så regeringen vill ha det?

Det framgår ett tydligt mönster i hur den statliga politiken trendmässigt går mot att stärka industrialiseringen i bostadsbyggandet och hur fokus ligger på att förenkla själva produktionen av bostäder. Men lägre kostnader för byggaren innebär sällan lägre kostnader för de boende. Boendekostnaden avgörs av många fler faktorer, exempelvis enkla ekonomiska principer som tillgång och efterfrågan, huruvida det finns en hälsosam konkurrens mellan byggbolagen och av den långsiktiga kvalitetsnivån i det som byggs. Vi har ett systemfel i och med att totalt fokus ligger på kostnader i byggskedet, men nästan inget fokus ligger på kostnader i drifts- och förvaltningskedet.

Förslagen att införa regelförenklingar för serieproducerade flerfamiljshus innebär att styrningen av byggandet förskjuts bort från kommunerna till byggentreprenörerna. Samtidigt har kommunerna kvar det fulla ansvaret, när byggprocessen väl är över. De miljömässiga, sociala, kulturella och ekonomiska brister som kan uppstå till följd av låg kvalitet i bebyggelsemiljön riskerar att leda till problem som kommunerna i sin tur måste hantera. Problem i stadsmiljön drabbar grannarna när det blir störningar och det drabbar kommunerna som får kostnader i sin socialbudget.

Det är också olyckligt att utredningen *Bygga och bo till lägre kostnad* inte berör livsmiljö-, kulturarvs- och klimatperspektivet i sina förslag. Detta gäller i synnerhet statens egna målsättningar för en god gestaltad livsmiljö och hållbar stadsutveckling. Platsbundna förutsättningar får inte genomslag i förslaget till seriebyggda flerfamiljshus.

Varför är detta viktigt att uppmärksamma? Den byggda miljön bildar ramen för alla medborgares liv och ingriper i vardagen med effekter som är bestående för lång tid framåt. Detta ställer stora krav på att myndigheterna garanterar en långsiktigt hållbar kvalitet i den gestaltade livsmiljön som omfattar alla, inte bara några få som kan välja att inte bo i seriebyggda hus. Stadsdelar med god livsmiljö, kulturarv, skönhet och sociala värden uppkommer inte av sig självt. Det är bara statens, regionernas och kommunernas folkvalda politiker som kan garantera att alla får tillgång till det. Den demokratiska processen får inte rationaliseras bort.

Förslagets ensidiga inriktning på att med sänkta kvalitetskrav hjälpa byggjättarna att sänka sina byggkostnader, minskar inte bara kommunernas och medborgarnas inflytande över sin lokala miljö,

det strider även mot både svensk grundlag och mot internationella, av Sverige antagna, konventioner. Starka exploateringsintressen skulle gynnas på bekostnad av medborgarintressen och lokal demokrati, vilket inte bara riskerar att medföra ökat politikerförakt, ytterligare förvanskning av befintliga stadsmiljöer och att nya för hårt exploaterade stadsdelar byggs. Vi riskerar också att misstagen från miljonprogrammets genomförande upprepas.

**Vi anser därför att avvikelser från gällande detaljplan inte ska kunna tillåtas för byggande av seriebyggda flerfamiljshus. Istället behövs ökade möjligheter för kommunerna att ställa krav på bebyggelsens omfattning, utformning och placering.**

## Kort om utredningsförslaget om seriebyggda flerfamiljshus

Utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet har nyligen redovisat sitt slutbetänkande<sup>1</sup> *Bygga och bo till lägre kostnad* som berör offentlig upphandling av bostadsbyggande och hur kommuners agerande i olika roller i bostadsbyggandet påverkar byggaktörers vilja att genomföra projekt. Utredningen framhåller att det är möjligt för ett allmännyttigt bostadsbolag att avropa seriebyggda flerbostadshus på ramavtal tecknat av Sveriges Allmännytta (tidigare Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag, SABO) eller av Sveriges Kommuner och Landsting, SKL (numera Sveriges Kommuner och Regioner, SKR).

Utredningen har skett i samråd med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) och bygger på de tidigare statliga utredningar som har gjorts om konkurrensen på bostadsmarknaden och Konkurrensverkets uppföljande rapporter.

I utredningen *Bygga och bo till lägre kostnad* föreslås nu att en ny möjlighet till planavvikelse införs för seriebyggda flerbostadshus. Förslaget innebär att ”bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelsen avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.”

Samtidigt har Boverket utarbetat ett förslag till ny modell för byggregler<sup>2</sup> och remitterat ett förslag till föreskrifter om skydd mot buller i byggnader<sup>3</sup> som är avsett att utgöra prototyp för kommande föreskrifter. Den nya modellen innebär att samhällsbyggnadssektorn ska ta fram förslag till lösningar som uppfyller föreskrifterna samt ta fram verifieringsmetoder. Standardisering blir ett viktigt verktyg. Nya lösningar kan tas fram efterhand, granskas och provas. En del av dessa blir standard. Troligen tas också kombinerade lösningar fram som tillgodoser flera krav, t ex våtenheter, kanske hela hus som både Boverket och en tidigare kommitté<sup>4</sup> föreslagit.

Illustrationerna nedan visar några exempel på seriebyggda flerfamiljshus.



*Kombohuset Bo Punkt från JSB kan byggas i upp till åtta våningar i lika många färger som det finns kulörer på NCS-skalan. Källa: Sveriges Allmännytta*

<sup>1</sup> Bygga och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75) Slutbetänkande av Utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet

<sup>2</sup> Möjligheternas byggregler. Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler. Boverket rapport 2020:31 [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

<sup>3</sup> Remiss Förslag till Boverkets föreskrifter om skydd mot buller i byggnader och förslag till ändring i Boverkets byggregler 2020-12-18

<sup>4</sup> Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat, SOU 2019:68

## Våra synpunkter

### 1. De stora företagens intressen präglar förslaget

Byggsektorn<sup>5</sup> i Sverige inkluderar aktörer med mycket skilda förutsättningar. Här finns ett fåtal riktigt stora företag och en mycket stor mängd mindre företag. I Boverkets konsekvensbeskrivning av förslaget till ny modell för byggregler redovisas att av landets byggherrar är 1 % så stora att de har fler än nio anställda, 80 % av bostadsrättsföreningarna har ingen anställd. Av projekterings- och byggföretagen i landet har ca 90 % färre än fem anställda. Den absoluta majoriteten av alla företag inom branschen är således små. Trots detta gynnar förslaget tydligt de stora byggbolagens intressen genom att underlätta industriellt byggande.

Beställare av bostadsbyggande varierar från stora företag till bostadsrättsföreningar och enskilda privatpersoner. De allmännyttiga bostadsföretagen<sup>6</sup>, som ägs av kommunerna, utgör tillsammans en stor beställargrupp. Verksamheten i allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag drivs enligt affärsmässiga principer men omfattas av lagen om offentlig upphandling, vilket företagen ser som en konkurrensmässig nackdel. Samarbetsorganisationen Sveriges allmännytta har gemensamt engagerat sig för att underlätta byggande av seriebyggda flerfamiljshus och med stöd av ramavtal.

#### Vi anser därför att

- De senaste årens utvecklings- och lobbyarbete för att underlätta industriellt byggande har i första hand har präglats av kretsen kring de stora byggtreprenörerna/byggherrarna som opererar på bostadsmarknaden, inklusive Sveriges Allmännytta. Betoningen på rationalitet gynnar större koncerner. De större byggföretagen agerar på stora marknader, runt hela landet och utanför. De har andra resurser än de lokala byggarna. Alla dessa stora aktörer har därför intresse av att öka lönsamheten genom mer industriellt byggande, sänkta byggkostnader, ökande markvärden och höga priser vid upplåtelse av bostäder. De har inga incitament att verka för låga kostnader för de boende.
- Utredningen måste även fråga sig hur förslaget gynnar marknaden som helhet.
- Satsning på storskalighet riskerar att leda till att mindre aktörer blir förlorare och att lokal särart osynliggörs. Mindre kommuner kommer att få svårare att hävda egna aspekter på hållbart stadsbyggande.

### 2. Förslagen utgår inte från de boendes intressen

Det är en allmänt spridd uppfattning att det behövs fler bostäder som hushållen har råd med i många delar av Sverige, i synnerhet i storstadsregionerna och i regioner med universitet och högskolor. Trots detta misslyckas utredaren med att säkerställa de boendes intressen i förändringsarbetet.

Regeringens direktiv till utredaren var att

- dels ta fram underlag för sådana offentliga upphandlingar av bostadshus där hyresnivån i de färdiga bostäderna är bestämd på förhand,

---

<sup>5</sup> Samhällsbyggnadssektorn omfattar enligt byggföretagen: byggindustrin (SNI 41 - 43), fastighetsbolag och fastighetsförvaltare (SNI 68), byggmaterialindustrierna (delar av SNI 16 - 33), arkitektkontor och tekniska konsultbyråer o.d. (SNI 71.1). Innovationsföretagen lägger till Trafikverket.

<sup>6</sup> Enligt utredningen *Bygga och bo till lägre kostnad* äger majoriteten av landets 290 kommuner ett eller flera allmännyttiga bostadsföretag. Omkring hälften av lägenhetsbeståndet som upplåts med hyresrätt hör enligt SCB till allmännyttan och antalet hyresbostäder är i sin tur totalt större än antalet bostäder som upplåts med bostadsrätt. Sveriges Allmännytta (tidigare SABO) har 309 medlemmar och 3 associerade medlemmar som tillsammans äger och förvaltar över 860 000 bostäder. 88 procent av medlemsföretagen är aktiebolag. Medlemsföretagens totala omsättning var 72 miljarder kronor år 2018 och de hade över 14 000 anställda.

- dels analysera 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.

Det är enligt utredningen sammanfattningsvis inte så stor mening med att försöka bestämma hyran på förhand om man inte samtidigt säkrar ett kostnadseffektivt byggande i berörda projekt så att husen faktiskt kommer till stånd. Omvänt är det inte något självändamål att byggandet sker till låg kostnad om hyresgästerna ändå får betala höga hyror.

Vad gäller kommunernas agerande utgår utredningen *Bygga och bo till lägre kostnad*, liksom många tidigare utredningar, ifrån att regelförändringar grundade på PBL är avgörande för att minska kostnaderna för att bygga nya bostäder. Förslagen som berör kommunernas agerande bygger på antagandet att seriebyggda hus ger lägre byggkostnader och därmed billigare bostäder. Men, som utredaren själv påpekar, finns det dock inte ett givet samband mellan byggkostnader och boendekostnader i en marknadslogik.

Det bifogas inte heller någon redogörelse för, eller ens några antaganden om hur mycket kostnaderna sänks. Utredaren konstaterar dock att generellt sett är sambandet mellan kostnaderna för att bygga och den hyra som blir resultatet inte särskilt tydligt.

Priset på mark och bostäder styrs huvudsakligen av tillgång och efterfrågan på alla nivåer. Om byggbolagen får bättre marginaler kan det öka deras vilja att betala mer för den mark de köper. Då överförs kostnadsbesparingarna till markägarna snarare än till bostadskonsumenter.

Vid sidan av bygg- och markkostnader måste också tiden för genomförande beaktas. Den tid som åtgår till att köpa mark, få igenom en färdig detaljplan och slutligen bygga ett hus påverkar kostnaden för slutprodukten. Dessutom är kapitalbindningen i sig ett hinder för att starta andra projekt. I senare skeden av processen kommer ytterligare faktorer in i spelet. När bostäder säljs eller upplåts, exempelvis som hyres- eller bostadsrätt, avgörs en stor del av kostnaden för de boende av marknadssituationen i kombination med kapital- och driftskostnader. Låga byggkostnader kan alltså medföra höga kostnader i förvaltningsskedet. Detta drabbar i sin tur de boende som får högre boendekostnader och återkommande krav på reparationer av relativt nya hus. Långsiktigt hållbar kvalitet gynnar således den boende. Detta nämns ingenstans i utredningen.

Kvalitet lönar sig i det långa loppet. Det visar erfarenheterna från hur den byggda miljön fungerar i praktiken. Välbyggda stadsdelar med väl utformade hus byggda efter genomtänkta planer med skönhet, träd, parker och grönska fungerar utan några problem år efter år. Det gynnar de boende. Stadsdelar som är eftersatta när det gäller kvalitet, arkitektoniska värden och en fullödlig samhällsservice skapar däremot utomordentligt svårlösta problem för de boende i vardagen och för kommunerna.

Frågan som de ansvariga borde ställa, och som inte besvaras i utredningen, är om det kanske är andra regelförändringar som är mer meningsfulla och mindre skadliga för slutresultatet än just seriebyggda hus. Att göra det möjligt för inkomstsvaga grupper att ha råd att bo i nybyggda bostäder är ett problem världen över. De lösningar som finns bygger på statlig eller kommunal reglering i kombination med ekonomiskt stöd. Är det inte bättre att arbeta för lösningar som redan är beprövade? En granskning av utredningen visar alltså tydligt att den ekonomiska komplexitet som omgärdar bostadsproduktion kräver en mer grundläggande helhetsanalys.

#### Vi anser därför att

- Det nuvarande förslaget riskerar att göra de boende till förlorare. Istället för industriell produktion av stereotypa seriebyggda flerfamiljshus krävs en ökad samverkan mellan



byggentreprenörer, brukare, förvaltare och arkitekter i kommun och privata företag samt kommunala politiker. Kombinationen av dessa aktörer ger förutsättningar att utveckla ett rationellt byggande som kan vara både omfattande och lokalt anpassat och som kan ge en attraktiv boendemiljö. Detta kan både ge ett billigare byggande och en långsiktigt god ekonomi och som är stadd i utveckling – inte låst i en produktionsprocess för framtiden. Det skulle också bidra till en långsiktigt hållbar ekonomisk, social och miljörelaterad utveckling i landets kommuner.

### 3. Seriebyggda typhus är inte anpassade till platsen

Förslagen om serietillverkade hus i utredningens betänkande *Bygga och bo till lägre kostnad* har tagits fram i nära samarbete med branschen och Sveriges allmännyttiga bostadsbolag (SABO), numera Sveriges Allmännytta. Sveriges Allmännytta har utvecklat en serie nyckelfärdiga hus, Kombohus, som ska kunna byggas till lägre kostnad än marknadspris. Husen kan byggas i flera utföranden, från hela kvarter till flerfamiljshus, mindre kompletteringshus och småhus. Det finns också andra exempel på seriebyggda hus. Husen kan upphandlas antingen via gemensamma ramavtal eller med hjälp av ett gemensamt framtaget upphandlingsstöd. Flera kommuner har erfarenhet av denna typ av byggande.



*Lindbäcks Bygg är den första husleverantören som tecknat avtal med Aroseken och Mimer AB i Västerås för att bygga det nya bostadsområdet Nordanby Äng. Det familjeägda byggföretaget bygger cirka 50 lägenheter åt Aroseken och cirka 125 lägenheter åt Mimer. Husen är så kallade SABO Kombo Plushus, framtagna och upphandlade i ramavtal på uppdrag av de allmännyttiga bostadsbolagens branschorganisation SABO.*

Källa: <https://news.cision.com/se>



*Skanska har fått i uppdrag av Familjebostäder att bygga fyra flerbostadshus med 92 lägenheter i Farsta Strand i Stockholm. Det blir Skanskas första uppdrag inom ramen för de så kallade Stockholmshusen.*

*Källa: Skanska.se*

Serieproducerade hus är inte något nytt. Sverige har en tradition från slutet på 1800-talet till mitten på 1900-talet där kommunernas byggnadsnämnder och dåvarande byggnadsstyrelsen försåg branschen med högkvalitativa typhusritningar som gett oss väldigt fina småhusmiljöer över hela landet. Även flerfamiljshus har byggts i serieproduktion. De så kallade "barnrikehusen" som byggdes i Stockholm på 1930-talet är ett sådant exempel.

Det viktiga är hur och var de serieproducerade husen placeras för att slutresultatet ska bli bra. I befintliga miljöer behöver nya byggnader kunna anpassas till platsen. Det handlar bland annat om tematiska förhållningssätt, material- och kulörval och om hur byggnaderna placeras in i terrängen. Nya serieproducerade flerfamiljshus i ett äldre område riskerar att skada hela områdets karaktär. I helt nybyggda områden finns bättre förutsättningar att planlägga hela stadsdelen så att de serieproducerade flerfamiljshusen placeras in i ett sammanhang som kan samverka till en bra helhet.

Idag tar småhusfabrikanter fram egna typhus. Deras lösningar har alldeles för ofta väldigt klumpiga detaljer. Nu riskerar vi att få motsvarande förflackning av flerfamiljshusen med klumpiga huskroppar som okänsligt släpps ned i befintliga bebyggelsemiljöer i alla delar av landet. Utan hänsyn till platsen. Småhus blir snabbt inbäddade i vegetation, vilket förbättrar helhetsintrycket av stadsdelen, men flerfamiljshus omges vanligen av jämförelsevis hårda och sterila markanläggningar där det tar flera decennier för träden att växa sig stora. I befintliga bebyggelseområden, där det finns aktuella och gällande detaljplaner, har förutsättningarna på platsen beaktats i de villkor som gäller för den tillkommande bebyggelsens lokalisering, omfattning och gestaltning. I andra fall finns föråldrade planer som behöver förändras för att möta en ny tids krav. De avvägningar, förutsättningar och villkor som klaras ut genom detaljplaneprocessen är viktiga för att kunna uppnå ett bra resultat. Detta kan man inte bara strunta i.

Byggandet av hus och byggnadsverk är alltid bundet till en unik geografisk plats. Om seriebyggda flerfamiljshus får byggas i strid mot gällande detaljplan, kommer varken kommunen eller dess invånare att kunna granska hur det aktuella byggnadsverket kommer att förhålla sig till platsen, till den omgivande stadsmiljön och till dess sociala, kulturhistoriska, naturrelaterade och stadsmiljömässiga värden. Valet av "tekniska lösningar" i byggandet återspeglas alltid i byggnadens utformning och i dess relation till omgivningen. När standardiserade flerfamiljshus, som i fråga om

typhus och hela bebyggelsegrupper, lokaliseras inom ett samhälle och byggs på platt mark påverkas hela området. Risken är stor att närmiljön påverkas negativt och att områdena blir mindre attraktiva.

Många storskaliga flerfamiljshusområden som byggdes under 1900-talets senare del, i synnerhet under rekordåren på 60-talet, kritiseras för brist på väl gestaltad livsmiljö. Där är den socioekonomiska segregationens avigsidor tydligast. Nu pågår omfattande upprustning och komplettering. Erfarenheterna från tidigare epokers misslyckade storskaliga boendemiljöer riskerar att upprepas om seriebyggda flerfamiljshus inte bara uppförs i stor omfattning i nybyggnadsområden runt om i landet utan även byggs i redan planlagda områden utan att berörd kommun har behövt ta ställning till nybebyggelsens omfattning, utformning eller placering.

Omfattning, utformning och placering av byggnader är av allmänt intresse. Att tillåta undantag från gällande detaljplan innebär att man skulle frångå den offentliga dialog med alla berörda som detaljplaneprocessen innehåller, där en avvägning görs mellan skilda intressen och där områdets karaktär bestämts i relation till omgivningen. Varje undantag riskerar att få konsekvenser för kommunens infrastruktur; grönstruktur, service och kommunikationer. Det riskerar också att medföra ödeläggande av värdefulla miljövärden genom exempelvis oönskade rivningar, skövling och plansprängning.

En grundtanke bakom regelverket för hela plan- och byggprocessen är ju att vi ska få ett hållbart samhällsbyggande för framtiden där människor kan mötas, trivas och utvecklas tillsammans. Men planprocessen har utvecklats till ett tekniskt och juridiskt administrativt regelverk. De stora frågorna finns inte längre med. Nu föreslås ytterligare försvagning av kommunernas, och invånarnas, möjligheter att beakta långsiktigt sociala, ekologiska, ekonomiska och kulturellt hållbara perspektiv i vårt byggande.

Utöver detta är industrialisering av just byggsektorn en komplicerad uppgift. I en studie<sup>7</sup> av byggsektorn jämfört med andra industrigrenar framhålls att "den traditionella byggbranschen särskiljer sig gentemot andra branscher genom dess samtidigt projektlika karaktär vid byggandet av unika objekt, dess "på-platsen-byggande" och dess tillfälliga multiorganisation. Byggprojekten varierar från repetitiv typhustillverkning till särpräglad monumentalbyggeri, från repetitiv systemkomponenttillverkning till enstycksbyggande. Det som gör den traditionella byggbranschen unik är att den karaktäriseras av platsberoende produktion i förening med platsspecifika förhållanden"

Ballard och Howell (1998)<sup>8</sup> konstaterar också att den traditionella byggbranschen är fundamentalt olik övriga branscher. De drar slutsatsen att strävan att effektivisera produktionen (ur ett Lean-perspektiv<sup>9</sup>) inom byggbranschen, inte bör ske genom att minimera de säregenheter byggbranschen visar upp för att kunna anlägga ett (Lean-) tänkande likt övrig tillverkningsindustri, utan genom att anpassa (Lean-) tänkandet till byggbranschens komplexa och säreget utformade struktur.

#### Vi anser därför att

- Det ska inte vara tillåtet att avvika från gällande detaljplan för att kunna bygga serieproducerade flerfamiljshus i redan bebyggda områden.

---

<sup>7</sup> Koskela et al (1998) återgiven av Anders Robertson i rapporten *Integrerad informationshantering i byggprocessen* en jämförande studie av skeppsbyggnadsindustrin och byggbranschen

<sup>8</sup> Ballard, G. och Howell, G. (1998). What kind of production is construction? Guaruja: Proceedings IGLC 98.

<sup>9</sup> Lean Production har sitt ursprung från Toyotas utvecklingsstrategi inom Toyota Production System och strategin Lean. Syftet med Lean production är att identifiera och eliminera alla faktorer i en produktionsprocess som inte skapar värde för slutkunden. Enkelt uttryckt handlar det om 'Mer värde för mindre arbete'/wikipedia 20210320

- Detaljplanekravet ska skärpas istället för att förbigås. Detaljplanerna ska innehålla tydliga gestaltungsprinciper för både bebyggelse och landskap som ska följas upp i byggloven. Bygglövskravet ska också gälla allmän platsmark och inte som nu bara på kvartersmark.

#### 4. Skyddet för kulturmiljöer minskar

Vi har konstaterat att det som gör den traditionella byggbranschen unik är att den karaktäriseras av platsberoende produktion i förening med plats specifika förhållanden. Detta påverkar både vad som ska byggas, hur det ska utformas och hur detta ska göras.

Plan- och bygglagen, liksom miljöbalken och kulturminneslagen, reglerar hur befintliga värden ska skyddas liksom hur hänsyn ska tas till dessa värden vid planerade förändringar på platsen. I många regioner och kommuner finns dessutom politiska program och policier som fördjupar det nationella regelverket utifrån de specifika förhållandena i den speciella landsdelen eller de lokala förhållandena. Dessa har ofta utarbetats med stöd av experter med kvalificerad kompetens och i dialog med föreningar och lokalbefolkning.

Natur- och kulturmiljövärdena är starkt socialt förankrade och spelar en viktig roll för många människor. Det handlar inte bara om att bevara gamla hus och uppvuxen vegetation. Det handlar även om vardagliga kulturvärden, kulturhistoriska värden som inte är kopplade till estetik och om att nytillkommande bebyggelse både ska vara respektfull i förhållande till det befintliga och uppfylla rimliga krav på utformning och tekniska lösningar. Detta hör till vad som juridiskt menas med "allmänna intressen". I detaljplaneprocessen ska en avvägning göras mellan enskilda och allmänna intressen. Detta kan man inte bara strunta i.

Våra kulturmiljöer är en ändlig resurs som vi är skyldiga att värna för framtida generationer. Men den snabba tillväxten i många städer och orter hotar vårt kulturarv, genom rivningar, förvanskning av stadsbild, kulturmiljöer och befintlig bebyggelse samt ingrepp i parker och grönska. Medborgarna protesterar alltmer mot bristande varsamhet med kulturarvet i plan- och byggprocesser. Trots miljömål och stark lagstiftning till skydd för kulturarvet är det uppenbart att skyddet i praktiken är svagt.

Under de senaste åren har komplettering av äldre bebyggelseområden med flerfamiljshus i form av typhus ofta visat sig innebära hög exploatering med stora och oproportionerliga huskroppar som varken smälter in i den befintliga bebyggelsemiljön, anpassas till topografin eller berikar det offentliga rummet. Det finns ett exploateringsstryck i många äldre och välfungerande samhällen i storstadsregionerna. Det är särskilt högt i våra bäst gestaltade och mest attraktiva boendemiljöer. Där är risken nu överhängande för att stadsmiljövärdena förstörs genom okänslig förtätning.

Plan och bygglagens stadgar om riksintressen är en av få ingångar för det statliga kulturmiljöarbetet i PBL-processerna. Den pågående översynen av kriterier för riksintressen, som Boverket har huvudansvaret för, syftar till att gynna bostadsbyggande genom att bland annat minska antalet och utbredningen av de markområden som berörs av riksintressen. Detta är ytterligare ett hot mot natur- och kulturvärdena i vår bebyggda miljö.

Kommunen har en viktig uppgift i att stå upp för allmänintressena, som natur- och kulturvärdena, i förhållande till enskilda intressen. I små kommuner, likväl som i större, kan det dock vara svårt att stå emot trycket från exploateringsintressenter, som på kort sikt kan bidra till arbetstillfällen och till nya bostäder, men som på sikt bidrar till att skapa långvarigt negativa konsekvenser i bebyggelsemiljön.

Många små kommuner har knappt möjlighet att uppfylla kunskapskravet i PBL 12 kap 7§ vad avser arkitektonisk kompetens. Den antikvariska kompetensen saknas i än fler kommuner. Det behovet är

inte ens alltid identifierat. Det gäller även i storstädernas kranskommuner, där det ekonomiska underlaget för kunskapsförsörjning i byggprocessen borde finnas.

Bevarandeplaner förekommer sällan och kunskapsunderlag om kulturvärden saknas i många kommuner. I många små och medelstora, sannolikt även i större, svenska städer finns dock obsoleta detaljplaner utan planbestämmelser om exempelvis varsamhet. Det påverkar besluten både i den kommunala byggprocessen och vid överprövning i högre instanser. Dessutom är tillsynen på kommunal nivå bristfällig liksom förutsättningarna för regional tillsynsvägledning. Detta är en resursfråga i både kommunerna och på länsstyrelserna. Det är svårt att åstadkomma rättelse i efterhand, när felen är begångna.

Erfarenheten har visat att många förslag till byggprojekt utarbetats utan kunskap och hänsyn till platsens specifika förutsättningar. Med fler serieproducerade flerfamiljshus riskerar detta att bli vanligare. I attraktiva lägen är det inte ovanligt att exploatörer drar nytta av platsens unika värden på sätt som riskerar att föröda dem genom överexploatering, okänsligt utformad kompletteringsbebyggelse eller ovarsamma om- och tillbyggnader.

Byggnadsnämnderna måste ges en starkare roll gentemot byggjättarna. Detaljplanerna ska förse med tydliga gestaltungsprinciper som sedan ska följas i byggloven. Det bör skrivas in på detaljplanekartan att gestaltungsprinciperna ska följas. Bygglovskravet ska också gälla allmän platsmark och inte som nu bara på kvartersmark. Arkitektens roll behöver stärkas gentemot andra kompetenser i kommunerna, som t.ex. trafiktekniker. Det är en stor brist att kommunerna inte låter ansvarig arkitekt fullfölja sina ambitioner med detaljplanen.

#### Vi anser därför att

- Förslaget att medge avvikelse från detaljplan för seriebyggda flerfamiljshus går stick i stäv med ambitionen om att uppnå ett gott helhetsresultat utan att kulturmiljöer och andra platsbundna värden föröds. Det utgör ytterligare ett steg i en förändringsprocess som minskar möjligheterna att skydda riksintressanta områden från oönskad exploatering.
- Det är nödvändigt att genomföra förändringar i plan- och byggprocesser som leder till att äldre byggnader och miljöer kan tas till vara, användas och utvecklas enligt gällande miljömål och lagstiftning.
- Det också är nödvändigt att värna den ändliga resurs som natur- och kulturarvet utgör.
- Arkitektens roll behöver stärkas gentemot andra kompetenser i kommunerna, som t.ex. trafiktekniker. Många kommuner saknar arkitekter, antikvarier och annan specialistkompetens. Det kan åtgärdas tex. med ett utökat samarbete mellan kommuner.

#### 5. Förslaget strider både mot nationell rätt och internationella åtaganden

Vi kan inte se hur förslaget att tillåta avvikelse från detaljplan för seriebyggda flerfamiljshus skulle kunna förenas med grundlagen. Det är inte tillåtet att favorisera vissa, i det här fallet byggjättar, och missgynna andra, småföretag och enskilda medborgare. Grundlagen är väldigt tydlig med hur både tjänstemän och förtroendevalda är ansvariga inför folket och att de ska arbeta utifrån rättsstatens principer. Regeringsformens första paragraf i dess första kapitel stadgar i fråga om folkstyre att ”all offentlig makt utgår från folket. Den svenska folkstyrelsen bygger på fri åsiktsbildning och på allmän och lika rösträtt. Den förverkligas genom ett representativt och parlamentariskt statsskick och genom kommunal självstyrelse. Den offentliga makten utövas under lagarna.”

Förslaget riskerar alltså inte bara att leda till komplikationer och svårlösta problem på längre sikt. Det är inte heller förenligt med den svenska traditionen med kommunalt självbestämmande, offentlighetsprincip och lokal demokrati.

Den demokratiska rättsstatens principer gäller för både tjänstemän och förtroendevalda

- Offentlighetsprincipen
- Allas likhet inför lagen
- Saklighet och opartiskhet

Svenska förvaltningsforskare har visat i studie efter studie att marknadsinspirerade metoder som New Public Management inte fungerar väl i offentlig förvaltning med de starka krav våra myndigheter har när det gäller opartiskhet, rättssäkerhet, likabehandling mm som ska garantera jämlika förutsättningar för medborgarna enligt grundlagen, och som bygger på medborgarnas tillit till det offentliga systemet.

Byggandet representerar stora ekonomiska värden. Ofta leder planläggning och exploatering till att markens värde stiger. Många exploatörer bygger för att sedan sälja vidare exempelvis till en nybildad bostadsrättsförening. Exploaterings- och affärsintressena är särskilt påtagliga i de större städerna där efterfrågan på bostäder och lokaler är stark och överlåtelsepriserna höga.

Kommunerna har också starka egenintressen med anknytning till byggandet eftersom det återverkar på den kommunala ekonomin. Kommunerna påverkas av byggandet i rollen som ägare av mark och fastigheter, huvudman för anläggningar och lokal service samt i rollen som ägare av kommunala bolag. Kommunerna kan upplåta nyttjanderätt eller sälja mark. Detta ska i så fall ske till marknadspris.

Kommunens dubbla roll i att både vara myndighet och en aktör med betydande ekonomiska egenintressen blir ibland problematisk. En lag om att kommunerna måste ha en policy för markanvisningar infördes 2015, med kompletterande ändring av PBL. Exploateringslagens syfte är transparens, den säger inget om allmänna intressen eller stadsmiljö.

I praktiken gynnas de stora bolagen på bekostnad av allmänhetens och grannars inflytande både genom för tidiga bindningar i markanvisnings- eller exploateringsavtal och genom att kommunerna sällan går ut på plansamråd innan de närmast berörda - kommunens förvaltningar, berörda myndigheter och exploatörer - är överens. Om markanvisnings- eller exploateringsavtal i tidiga skeden låser utformningen för hårt kan samrådet i den följande detaljplaneringen bli en skenprocess och värdefulla synpunkter förbises vilket leder till en sämre miljö.

Utredningsförslaget innebär att kommunernas rätt till självbestämmande begränsas. PBL innehåller redan idag en begränsning av kommunens möjligheter att, generellt och i enskilda fall, ställa egna krav på byggnadsverks tekniska egenskaper, så kallade särkrav, utöver vad som föreskrivs i byggreglerna. Det nu aktuella förslaget, som innebär att seriebyggda flerfamiljshus inte behöver följa detaljplanekraven, skulle innebära en ytterligare inskränkning i kommunernas myndighetsroll och den lokala demokratin.

#### Vi anser därför att

- Förslaget att tillåta avvikelser från detaljplan för seriebyggda flerfamiljshus ej kan förenas med grundlagen.
- Förslaget att tillåta avvikelser från detaljplan för seriebyggda flerfamiljshus innebär att kommunens förmåga att utöva sin myndighetsroll försvagas. Detta bryter mot en snart

tusenårig tradition i vårt land, som bygger på att kommunen har möjligheterna att påverka kvalitén i det som byggs samtidigt som kommunen bibehåller det samlade ansvaret.

- När så många bostäder planeras som nu så måste kommunerna istället kunna försäkra sig om att det planeras och byggs i enlighet med övergripande planer och med hög kvalitet. Kommuner måste kunna ställa egna krav på utformning, material- och teknikval, lokalisering m.m. av enskilda byggnader och bebyggelseområden. Dessa kan skrivas in redan i översiktsplan, eller i en fördjupning av denna, och följas upp i detaljplan för att förtydliga för byggherrar och därmed snabba upp processen. Byggnadsnämndens prövning och granskning är en viktig förutsättning för att balansera allmänna och enskilda intressen. Prövningen får inte tas bort.
- Byggnadsnämnderna måste ges en starkare ställning gentemot byggintressenterna för att säkerställa att byggindustrin fungerar inom de lagrum Sverige är bundet till.

Det är inte bara den svenska byggnadslagstiftningen som slår vakt om våra grundläggande demokratiska rättigheter i samband med byggande. Principerna om mänskliga rättigheter är fastslagna i internationella konventioner. Där betraktas medborgarinflytande och grannars rätt att yttra sig om förändringar i sin omgivning som självklarheter. Både Europakonventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna och Århuskonventionen<sup>10</sup> är överordnade svensk lag.

Sveriges sätt att åsidosätta kraven på grannars rätt till inflytande genom att vissa typer av byggnader kan byggas utan hänsyn till detaljplanen strider således även mot den europeiska rättsstatens principer. Det innebär också att lagstiftningen vilseleder byggherrar, särskilt de små. Man kan följa PBL och ändå bli fälld för att bryta mot Europakonventionen om mänskliga rättigheter. Startbesked/bygglov kommer att kunna överklagas med hänvisning till bland annat Europakonventionen eller Århuskonventionen. Förslaget att industriellt serietillverkade flerfamiljshus ska kunna släppas ned var som helst utan stöd i detaljplan skulle medföra en ökad risk för överklaganden och långdragna rättsprocesser.

Därutöver har Sverige sedan 2015 internationella åtaganden som inkluderar ansvar för kulturvärden, socialt ansvar i byggandet och demokratisk medverkan i beslut rörande landskap. Sverige har antagit flera globala hållbarhetsagendor, bland annat FN:s Agenda 2030 med 17 mål för hållbar utveckling, klimatavtalet från Paris, den Nya Urbana Agendan och den Europeiska Landskapskonventionen. Den Nya Urbana Agendan är en konkretisering av mål 11 i Agenda 2030 om hållbar stadsutveckling. Det betonar att de flesta av målen måste genomföras lokalt. Målet för den europeiska landskapskonventionen är en rikare livsmiljö där alla kan delta i utformningen. Där betonas att landskapet är en gemensam tillgång och ett gemensamt ansvar. I landskapet möts många olika värden och tillgångar – kulturella, ekologiska, estetiska, sociala och ekonomiska. Även klimatutmaningen får stora återverkningar i den byggda miljön.

Hållbarhetsfrågorna har blivit akuta. Den socio-ekonomiska segregationen har lett till mycket allvarliga samhällsproblem. Vi skapar dessutom detaljplaner för bebyggelsemiljöer som kommer att orsaka värmeöar utan tillgång till skugga, hårdgjorda ytor och avsaknad av träd och som inte kan

---

<sup>10</sup> Århuskonventionen är en FN-konvention om tillgång till information, allmänhetens deltagande i beslutsprocesser och tillgång till rättslig prövning i miljöfrågor. Den trädde i kraft 2001 och har ratificerats både av EU och av Sverige. Århuskonventionen består av tre olika delar (pelare):

- tillgång till information, dvs. allmänhetens rätt att ta del av miljöinformation som finns hos myndigheter,
- allmänhetens deltagande, dvs. allmänhetens rätt att delta i beslutsprocesser om miljön, samt
- tillgång till rättslig prövning, dvs. allmänhetens rätt att få tillgång till rättslig prövning i miljöfrågor.

hantera översvämningar och andra effekter av klimatförändringarna. Vi kommer att få varmare somrar och fler skyfall. Vegetation behövs för att ge svalka och fördröja regnvattenflödena.

#### Vi anser därför att

- Förslaget att tillåta avvikelser från detaljplan för seriebyggda flerfamiljshus strider både mot grundläggande demokratiska principer och mot FN:s och EU:s agendor för hållbar utveckling.
- Förslaget inte är förenligt med de internationella krav som ställs på helhetsperspektiv och demokratiska processer för såväl den urbana utvecklingen som för landskapet.

## Slutord

Vårt yttrande över det nya förslaget om seriebyggda hus motiveras av vikten av en god gestaltning i förhållande till människors och samhällets välmående. Byggnader är det offentliga rummets väggar, och en bra stadsmiljö kan främja hälsa och välbefinnande. På samma vis kan en dålig stadsmiljö bidra till ohälsa och olust. Detta undersöks i forskning som studerar bostadens arkitektur i kombination med hjärnforskning. Forskningen visar att en väl utförd boendemiljö kan stimulera hjärnan på ett positivt sätt, och att väl gestaltade torg och gaturum är en omistlig del av det resultatet.

Grönområden, vattenrum, parker och trädplanterade gator är därför viktiga för det sociala livet och för folkhälsan.

Det finns gott om exempel från bland annat Stockholms historia där det byggts mycket och med omvitnat goda kvaliteter. P-O Hallmans områden med trädgårdsstäder, som finns i hela landet, samt efterkrigstidens grannskapsenheter liksom senare tiders S:t Eriksområdet och Hammarby Sjöstad i Stockholm är några exempel på ny bebyggelse som föregicks av en genomtänkt planering och som har byggts med stor omsorg från helhet till detalj. I Samfundet S:t Eriks årsbok 2014, 2016 och 2019 lyfts några av de många pärlor fram som speglar Stockholms stadsbyggnadshistoria och som kan tjäna som inspirationskälla och föredömen inför dagens kraftansträngning.

Det vore intressant att utveckla möjlighet för kommunerna att upplåta mark för bostadsbyggande till lägre pris än marknadspris, förutsatt att prissänkningen långsiktigt återspeglas i lägre boendekostnader. Så byggdes trädgårdsstäderna ut i början av 1900-talet. Forskare som Johan Rådberg har visat att låga hus i trä är det billigaste sättet att bygga och att den bebyggelsetyp som trädgårdsstaden representerar bildar trivsamma boendemiljöer som motverkar segregation. Han rekommenderar att kommunerna bygger på det sättet i städernas omland. Det finns gott om mark vid lokal- och regionalstågsstationer som skulle vara lämplig för byggande av trädgårdsstäder.



Byggnadslagstiftningen har i alla tider krävt att hänsyn ska tas till lokala förhållanden. Viss reglering av bebyggelsen fanns redan i Byggningsbalken från 1300-talet. Alltsedan dess har den svenska lagstiftningen om byggande garanterat grannars rätt att yttra sig om förändringar av sin närmiljö. Dåtidens kungamakt ville inte ha split mellan grannar. 1725 infördes Byggnadsordningar för flera städer. Många städer har senare haft olika typer av stadsplaner och regleringar som främst avsåg brandsäkerhet och som befäste lokala byggnadstraditioner. År 1874 antogs en nationell byggnadsstadga med plankrav för städernas utveckling. I denna stadgades att hänsyn skulle tas till ”skönhetssinnets anspråk på fritt utrymme, omväxling och prydlighet”.

I stadsplanelagen år 1907 infördes civilrättsligt gällande detaljplaner och reellt kommunalt planmonopol. Lagstiftningen reviderades 1931. I byggnadsstadgan fullföljdes gestaltningskraven genom planbestämmelser med tydliga kvalitetskrav på det offentliga rummet, (om än inte lika tydliga som i 1874 års byggnadsstadga).<sup>11</sup> I 1947 års lag bekräftades det kommunala planmonopolet och planbestämmelserna behölls i byggnadsstadgan. I byggnadsstadgan från 1959 togs de bort medan allmänt formulerade riktlinjer fanns kvar. Samma år upphävdes alla lokala byggnadsordningar. 1959 utvidgades den möjlighet till schematiska stadsplaner, som hade introducerats 1947 för allmännyttiga bostadsföretag som byggde stora områden i ett sammanhang till att gälla alla byggare. De behövde inte följa planbestämmelserna.<sup>12</sup> Detta banade väg för riksdagens beslut år 1965 att det skulle byggas en miljon nya bostäder i Sverige under de kommande tio åren. När byggnadsstadgan hade gjorts om helt 1959, och kraven på kvalitet i gestaltningen av det offentliga rummet kraftigt försvagats, byggdes inte bara en stor mängd bostäder. Även stora delar av kulturarvet revs. De medborgarliga reaktionerna blev kraftiga.

Efter erfarenheter från miljonprogrammet påbörjades redan på 1970-talet arbetet med att ta fram ny lagstiftning. En mer genomgripande förändring av bygglagstiftningen gjordes genom att PBL infördes 1987. Den innebar bland annat utvidgad samrådsrets vid upprättande av detaljplaner och begränsad giltighetstid för dessa. Medborgarnas möjligheter till inflytande och insyn förstärktes, bestämmelserna om skydd för kulturarvet skärptes<sup>13</sup>. Propositionen om PBL lyfte särskilt fram de schematiska detaljplanerna som en viktig orsak till de torftiga miljöer som kännetecknade storhusområdena från 1960-talet. Detta är en varningssignal om vad som väntar om riksdagen tillåter att seriebyggda flerfamiljshus inte behöver följa detaljplanen.<sup>14</sup>

En del förändringar har gjorts sedan dess. Med hänvisning till EU:s Bygghandboken infördes 1995 en byggnadsverkslagstiftning som bland annat innebar att byggnadsnämnderna inte skulle granska bostädernas planlösning och produktion utan enbart bostädernas exteriör och placering på tomten. Fullständig bygglovsprövning återinfördes dock i PBL 2010. Då togs kravet bort på att upprätta och samråda om planprogram med riktlinjer för stadsmiljövården. Markägarens byggrätt stärktes också och möjlighet för markägare att begära planbesked infördes. Samtidigt infördes att planeringen skulle främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. I senare ändringar har lovplikten slopats för bland annat större planstridiga tillbyggnader och komplementbyggnader i småhusområden. Alla dessa ändringar stärkte markägarnas inflytande på bekostnad av allmänhetens. Kommunernas svar på det stärkta markägarintresset har varit att göra mer detaljerade detaljplaner för att kunna tillgodose det allmänna intresset av en god stadsmiljö.

I PBL anges<sup>15</sup> att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. Dessa preciseras i flera olika paragrafer och inkluderar bland annat

- natur- och kulturvården, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden.
- människors hälsa och säkerhet
- stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvårderna på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

Både PBL och Miljöbalken innehåller krav på samråd före beslut om byggande. Innan kommunala beslut tas om eventuell detaljplan och bygglov krävs inte bara ett ordentligt beslutsunderlag. Det krävs också information till sakägare och andra berörda. Om berördas intressen inte tillgodoses i rimlig utsträckning kan besluten överklagas med möjlighet att få sin sak prövad i flera instanser. Detta kan ta tid och medföra kostnader för den som väntar på att få sätta igång ett bygge.

<sup>11</sup> Andersson, Monica; *Politik och stadsbyggande. Modernismen och byggnadslagstiftningen. Statsvetenskapliga institutionen Stockholms Universitet 2009, förarbetena.*

<sup>12</sup> Ibid

<sup>13</sup> Ibid

<sup>14</sup> Ibid

<sup>15</sup> PBL 2 kap 1§