

Datum
2021-03-15Diarienummer
KS-2020/66.902Handläggare
Charlotta Thureson Giberg
charlotta.thureson-giberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Huddinge kommuns yttrande över betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet, SOU 2020:75

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Bifogad skrivelse till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 15 mars 2021, bilaga 1, överlämnas till Finansdepartementet som Huddinge kommuns yttrande över betänkandet *Bygg och bo till lägre kostnad - förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet, SOU 2020:75*.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Huddinge kommun har fått betänkande Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75) på remiss. Ärendet har handlagts inom Kommunstyrelsens förvaltning och synpunkter har inhämtats från bygglovsavdelningen inom Miljö- och bygglovsförvaltningen samt Huga Bostäder. Förslag till yttrande redovisas i bilaga 1. Betänkandet redovisas i bilaga 2.

Utredningens syfte har varit att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka. Utredningen förordar seriebyggda flerbostadshus som en metod att sänka produktionskostnaden och ge lägre hyror. Förvaltningen anser att generellt förespråka seriebyggda hus oavsett plats försvårar möjligheterna att skapa en god gestaltad livsmiljö. Förvaltningen kan, liksom utredningen, konstatera att en låg produktionskostnad inte automatiskt leder fram till lägre hyror.

Kommunens betydelse för möjligheten till standardiserat byggande lyfts också fram av utredningen genom flexibla detaljplaner, markanvisningar och kommunalt bostadsbyggande. Förvaltningen håller inte med om bedömningen att kommuner generellt bör sträva mot flexibla detaljplaner. Dessa kan vara lämpliga i vissa fall beroende på områdespåverkan. Vid markanvisning är det i första hand markpris, projektutformning, hållbarhet och genomförande som är viktiga

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

Datum
2021-03-15Diarienummer
KS-2020/66.902

förutsättningar. Utredningen diskuterar också kommunen som bostadbyggare på egen mark. Förvaltningen ställer sig frågande till skälen att bygga upp en parallell organisation inom kommunen som har samma uppgift som det kommunala bostadsbolaget.

Utredningen lämnar två förslag till ändring i PBL. Både definitionen av seriebyggda hus och den föreslagna nya punkten i 9 kap. 31 b § PBL bedöms väsentligt skilja sig från principerna för de regleringar som finns i PBL. Definitionen för seriebyggda hus är oklar och förslaget till en ny möjlighet till avvikelser från detaljplan för sådana hus kan få alltför långtgående konsekvenser vid avvikelser. Dessa förslag kan därför inte tillstyrkas.

Beskrivning av ärendet

Huddinge kommun har fått betänkande Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75) på remiss för eventuella synpunkter senast den 23 april 2021. Förlängd remisstid har erhållits till den 10 maj för ärendets behandling i kommunstyrelsen den 5 maj 2021. Ärendet har handlagts inom kommunstyrelsens förvaltning och synpunkter har inhämtats från bygglovsavdelningen inom Miljö- och bygglovsförvaltningen samt Huga Bostäder. Dessa synpunkter har inarbetats i yttrandet. Förslag till yttrande redovisas i bilaga 1. Betänkandet redovisas i bilaga 2.

Utredningens syfte har varit att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka. Utredningen förordar seriebyggda flerbostadshus som en metod att sänka produktionskostnaden och därmed erhålla lägre hyror. Genom ramavtalsupphandlingar har bl a Sveriges allmännytta skapat förutsättningar för genomförande av seriebyggda flerbostadshus. Utredningen konstaterar att ramavtalen har medfört lägre kostnader och snabbare processer, men att hyran per kvadratmeter inte har påverkats nämnvärt. Utredningen diskuterar även reglerna i lagen om offentlig upphandling, vilka kan begränsa de allmännyttiga bostadsbolagens konkurrensmöjligheter.

Kommunens betydelse för möjligheten till standardiserat byggande lyfts också fram av utredningen. Kommunen påverkar dessa möjligheter genom olika krav i samband med detaljplaneläggning, markanvisning och tekniska egenskapskrav.

Utredningen lägger fram två förslag till ändringar i plan- och bygglagen. Begreppsdefinitionerna i 1 kap. 4 § kompletteras med en definition av seriebyggt hus och i 9 kap. 31 b §, som behandlar avvikelser i samband med bygglov, föreslås att en tredje punkt läggs till som ger möjlighet för relativt stora planavvikelser för seriebyggda hus.

Förvaltningens synpunkter

~~I bilaga 1 redovisas förvaltningens förslag till yttrande på betänkandet.~~



Förvaltningen bedömer att seriebyggda flerbostadshus kan vara en metod för att sänka produktionskostnaden i nyproduktion. Huga bostäder avser också att genomföra sådant projekt, exempelvis genom att nyttja Sveriges allmännyttas ramavtalsupphandling, på en plats där detta kan vara lämpligt. Förvaltningen anser dock att generellt förespråka seriebyggda hus oavsett plats försvårar möjligheterna att skapa en god gestaltad livsmiljö. Seriebyggda hus kan vara lämpligt på vissa platser, men inte på alla eftersom möjligheten att variera och platsanpassa ett seriebyggt hus är begränsad. Förvaltningen kan, liksom utredningen, konstatera att en låg produktionskostnad inte automatiskt leder fram till lägre hyror.

Förvaltningen instämmer i att alltför detaljerade planbestämmelser försvårar för standardiserat byggande, men håller inte med om bedömningen att kommuner generellt bör sträva mot flexibla detaljplaner. Flexibiliteten behöver anpassas från fall till fall då en detaljplan ska säkerställa en lämplig markanvändning. Flexibilitet kan vara lämpligt på platser där det till exempel är enkla förutsättningar och där en god gestaltad livsmiljö går att uppnå på många olika sätt. Det kan också noteras att flexibla detaljplaner kan skapa svårigheter vid beräkning av markpris, då värdet av kvartersmark i detaljplan oftast fastställs som ett värde per kvadratmeter byggrätt. Detsamma gäller för ersättningar för kommunala anläggningar.

Kommunen har inte i samband med markanvisningstävlingar tillämpat föreskrifter som speciellt har behandlat typ av hus och krav på hyresnivå. För kommunen är det i första hand markpris, projektutformning, hållbarhet och genomförande som blir viktiga i samband med markanvisning. För kommunen är det av vikt att kommunal mark säljs till marknadsmässigt pris bl a med hänsyn till statsstödsreglerna.

Utredningen för ett ingående resonemang om kommunen som genomförare av bostadsprojekt på egen mark för att kunna skapa bättre förutsättningar för lägre byggkostnader och hyror. Huddinge kommun har ett kommunalt bostadsbolag som bygger och förvaltar hyresbostäder i kommunen. Förvaltningen ställer sig därför frågande till skälen att bygga upp en parallell organisation inom kommunen för samma uppgifter som det kommunala bostadsbolaget har.

Både den definition av seriebyggda hus och den föreslagna nya punkten i 9 kap. 31 b § PBL skiljer sig väsentligt från principerna för den reglering som idag finns i PBL. Den föreslagna definitionen av seriebyggda hus i 1 kap. 4 § PBL är vag och uppfyller inte de krav som bör ställas på en legal definition.

En ny punkt förslås läggas till i 9 kap. 31 b § PBL. Paragrafen reglerar idag att bygglov kan ges för åtgärder som avviker från detaljplanen. Förslaget innebär mycket omfattande möjligheter för avvikelser som vida överstiger vad som är möjligt att se som godtagbara som avvikelser i lagstiftningen idag. Det är en viktig princip att större frågor för utveckling av ett område ska prövas i detaljplaneläggning, inte vid en prövning av bygglov. Föreslagen lagändring ändrar denna princip.

Införandet av en ny punkt i 9 kap. 31 b § kan därför inte tillstyrkas.



Datum
2021-03-15

Diarienummer
KS-2020/66.902

förvaltningens förslag till yttrande på betänkandet redovisas i bilaga 1.
Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar överlämna yttrandet till
finansdepartementet som svar på remiss.

Det finns inga särskilda aspekter i ärendet som är viktiga för barns hälsa.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget till beslut får inga direkta ekonomiska eller juridiska konsekvenser i det här skedet.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Yttrande 2021-03-15

Bilaga 2. Betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad – förslag till bättre konkurrens i bostadsbyggandet, SOU 2020:75

Beslutet ska skickas till

Finansdepartementet