

Yttrande över SOU 2020:75 Betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad — förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet Regeringens dnr Fi2020/04994

Länsstyrelsen i Hallands Län, nedan benämnd Länsstyrelsen, lämnar härmed följande synpunkter på utredningens förslag. Plan- och bygglagen benämns PBL.

Sammanfattning

Länsstyrelsen tillstyrker föreslagna ändringar i plan- och bygglagen. Länsstyrelsen delar i övrigt mycket av de bedömningar som utredaren framför i utredningen. Länsstyrelsen bedömer det som mycket angeläget att billigare bostäder kan åstadkommas för grupper med lägre inkomster.

Kap 1 Författningsförslag

Se nedan under kap 8.6.

Kap 8 Bättre konkurrens genom seriebyggda flerbostadshus

8.1 Sprid goda exempel för att ändra attityder

Länsstyrelsen delar utredarens uppfattning att endast lagstiftning inte räcker för att främja ett ökat standardiserat bostadsbyggande. Goda exempel behöver spridas för att ändra attityder.

Även byggaktörerna har en utmaning att utveckla det standardiserade byggandet så det lättare går att passa in. Exempelvis genom att använda sig av passmoduler eller andra anpassningar när anslutningar till befintlig bebyggelse behöver göras. I dessa lägen kan lägenheterna kunna avvika från standardlägenheten med större rum, sneda gavelväggar, olika trapphuslösningar och dylikt.

8.2 Tydligare styrning av de kommunala bostadsbolagen

Länsstyrelsen tycker det kan vara en god idé att kommuner genom ägardirektiv styr sina allmännyttiga bostadsbolag till att bygga standardiserat för att uppnå mål om bostäder med låg boendekostnad.

2021-04-09

400-564-21

8.3 Kommuner bör se över krav vid markanvisningar

Länsstyrelsen är av uppfattningen att markanvisning kan vara ett gott redskap för kommunerna för att påverka vilka hyror det blir i slutändan. Detta förutsätter att kommunen har en strategisk och långsiktigt markägande. Den politiska ambitionen avseende markägarskap varierar dock i Halland. Likaså kan dyrt köpt mark påverka slutpriset för en lägenhet.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att kommunerna inte bör ha krav vid markanvisningar som går utöver 8 kap 4 a §PBL. Länsstyrelsen kommer dock sällan i kontakt med dessa frågor eftersom det är ett skede i kommunen före planskedet. Länsstyrelsen anordnar länsträffar om bostadsfrågor och ämnesområdet skulle kunna behandlas på sådana träffar eller i nyhetsbrev till kommunerna.

8.4 Kommunernas kontroll behöver bli mer enhetlig

Utredaren anger att det finns behov av att kommunernas kontroll av tekniska egenskapskrav blir mer enhetlig och förutsägbar när det gäller byggnader som tas fram i en standardiserad process.

Länsstyrelsen konstaterar att flera förslag på författningsändringar lämnats till regeringen vilka fortfarande är under beredning. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter i denna fråga.

8.5 Kommuner bör sträva mot flexibla detaljplaner

Länsstyrelsen delar utredarens uppfattning. Som utredaren redan har konstaterat är frågan till viss del redan reglerad i plan- och bygglagen genom att det i 4 kap 32§ PBL anges att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. I samma paragraf finns även ett tydlighetskrav som anger att bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen. I prop. 1985/86:1 s. 166 anges att ”det borde vara möjligt att i många fall använda flexibla planer utan att kravet på tydlighet åsidosätts. En förutsättning för detta borde dock vara att bebyggelsens avsedda karaktär framgår av planen”. Länsstyrelsens bedömning är även att en del planbestämmelser som finns i en detaljplan kan tillkomma som en eftergift i den dialog som sker med medborgarna och andra myndigheter/organisationer i samrådet och i granskningen. Länsstyrelsens erfarenhet är att komplexiteten i detaljplaneläggningen har ökat, städerna förtätas, rättspraxis styr en del av utvecklingen och grannar och medborgare bevakar sina intressen och ställer krav.

Länsstyrelsen konstatera även att en projektplan med mycket detaljstyrning kan äventyras vid överklagan av ett lovärende. En sådan plan bör genomföras i sin helhet direkt efter antagandet. Planen kan bli föråldrad och riskerar att inte komma att användas om en annan byggherre tar över med andra intentioner. Denna typ av planer bör undvikas med undantag för speciella situationer i till exempel kulturmiljöområden. För att bättre tillmötesgå behovet av att bygga standardiserade flerbostadshus behöver de som utformar planerna eller kommunernas planhandläggare i tidigt skede ta hänsyn till de standardiserade husens måttförhållande och då kunna göra anpassningar av kvartersstorlekar och allmän platsmark.

2021-04-09

400-564-21

8.6 Utredningens lagförslag för ökat byggande av seriebyggda flerbostadshus

Utredarens bedömning är att det behövs en möjlighet till planavvikelse för seriebyggda flerbostadshus. Bygglov behöver kunna ges för seriebyggda flerbostadshus som avviker från gällande detaljplan och områdesbestämmelser i större utsträckning än vad som är möjligt utifrån nuvarande lagstiftning. Utredaren föreslår att en ny tredje punkt införs i 9 kap. 31 b § PBL som 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. Utredaren föreslår vidare att en ny definition av ett seriebyggt hus införs i 1 kap. 4 § där ett seriebyggt hus definieras som en byggnad vilken projekteras och uppförs på olika platser med på förhand begränsade variationsmöjligheter

Länsstyrelsen instämmer i att det är angeläget att seriebyggda flerbostadshus kan komma till stånd så att ett varierat bostadsbestånd skapas inte minst avseende hyresnivåerna. Behovet av billigare lägenheter för exempelvis ungdomar har påtalats ofta i svaren från kommunerna i bostadsmarknadsenkäten. Behovet finns även för andra med låga inkomster.

Länsstyrelsen tillstyrker förslaget om komplettering av 1 kap 4 § PBL (definitioner) med seriebyggda hus. Länsstyrelsen anser visserligen att termen inte riktigt passar in i övrig definierad terminologi i paragrafen men anser ändå att det kan finnas ett behov av en definition av seriebyggda hus.

Länsstyrelsen tillstyrker vidare förslaget att komplettera 9 kap 31b§ PBL med att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus. Enligt länsstyrelsens bedömning kan denna justering i paragrafen innebära en förenkling för en exploatör. Länsstyrelsen anser det dock angeläget att en generösare avvikelse inte möjliggör att allmänna intressen såsom hälsa-och säkerhet, riksintressen mm åsidosätts. Enligt länsstyrelsens uppfattning ska en prövning mot de allmänna intressena i kap 2 ske av byggnadsnämnden vid avvikelse.

Enligt länsstyrelsens bedömning torde det i dagsläget vara en brist på utnyttjade byggrätter för bostadsändamål i alla fall i Hallands län och frågan är hur ofta en ändring i lagen enligt ovan kommer till utnyttjande. Länsstyrelsen anser att det allra bästa istället för större avvikelser i bygglovsskedet hade varit att kommunerna givits incitament att ändra äldre detaljplaner.

Kap 9 Förutbestämda hyresnivåer

Utredarens förslag: En modell med förutbestämda hyror föreslås inordnas i det befintliga regelverket för hyressättning genom att dessa fastställs som presumtionshyror enligt befintligt regelverk, vilket ger utrymme för att fastställa hyror på förhand i upp till 15 år. Utredningens förslag i denna del kräver inte några lagändringar.

Länsstyrelsen har ingen erinran mot förslaget.

2021-04-09

400-564-21

Kap 10 Kommunala modeller för att bygga med lägre hyra

Utredaren har i detta kapitel redogjort för kommunens egen möjlighet att bygga bostäder på sin egen mark och till detta koppla en reglering av hyresnivån. Utredaren har presenterat 4 modeller för byggande på kommunal mark. Kommunernas direktägande av bostäder uppskattas uppgå till mellan 6 000–8 000 beroende på mättidpunkt och mer än hälften av kommunerna har sådana bostäder. Enligt utredningen är det dessutom ovanligt att hus som byggs seriebyggt erbjuds med förutbestämda hyror och (de fåtaliga) hus som byggs med förutbestämda hyror är sällan seriebyggda.

Länsstyrelsen anser att möjligheten för en kommun att bygga bostäder på sin egen mark borde utnyttjas i större omfattning. Kommunerna bygger ju t ex skolor på den egna marken. Länsstyrelsen har i övrigt inga synpunkter på kapitlet.

Övrigt:

Detta yttrande har beslutats av landshövding Brittis Benzler efter föredragning av länsarkitekt Cecilia Engström. Deltagare i framtagandet av yttrandet har varit planarkitekt Peter Svelenius samt länsråd Jörgen Peters.

Brittis Benzler

Cecilia Engström

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.