



Datum
2021-04-08

Dnr 400-2299-2021

fi.remissvar@regeringskansliet.se

fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Johanna Andersson
Planhandläggare
010-22 41 213
johanna.andersson@lansstyrelsen.se

Yttrande över Betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad-förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet SOU2020:75

Regeringskansliets diarienummer: Fi2020/04994

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen avstyrker författningsförslaget.

Sammanfattning

Länsstyrelsen menar att utredningens enda författningsförslag om förändringar i plan- och bygglagen (2010:900) om avvikelser i detaljplan för seriebyggt hus, åsidosätter gällande detaljplaner och boendes intressen utan några garantier för att framtida boende får lägre boendekostnader. Vi ser farhågor att det kan byggas bostäder på mark som inte är lämplig för ändamålet bostäder. Förslaget kan få negativa konsekvenser på till exempel kulturmiljön, vilket inte har vägts in i konsekvensbedömningen. Vi anser sammantaget att det saknas skäl att genomföra förslaget i nuvarande form.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen menar att utredningens ansats är positiv, det vill säga att lägre produktionskostnader ska leda till lägre boendekostnader för att nya bostäder därmed ska kunna komma hushåll med lägre inkomster till del. Länsstyrelsen konstaterar dock att utredningen inte löser detta och det finns ingen given koppling mellan lägre produktionskostnad och lägre boendekostnad.



Investeringsstödet betydelse för att Kombo-hus har lägre hyror

Utredningen visar att Kombohus har lägre hyror än annan nybyggnation. Länsstyrelsen uppmärksammar Finansdepartementet på att majoriteten av dessa Kombohus enligt utredningen även har fått investeringsstöd. För att få stöd är kravet lägre hyror än annan nyproduktion och byggherren får kompensation från staten. De lägre hyrorerna för Kombohusen är alltså även ett resultat av andra faktorer än lägre kostnader på grund av att det är seriebyggda hus.

Inte säkert att boende får lägre kostnader

Länsstyrelsen konstaterar att det räcker med att hänvisa till ett tidigare byggt hus för att ett nytt hus ska anses vara seriebyggt. Det öppnar upp för möjlig avvikelse mot detaljplan, trots att det kan finnas en marginell kostnadssänkning eftersom serien är liten. Vi anser därmed att det finns risk för att förslaget åsidosätter gällande detaljplaner ytterligare utan att boende nödvändigtvis i slutändan får lägre boendekostnader.

Förslaget kan gå emot beslut om markens lämplighet

Länsstyrelsen konstaterar att en detaljplan ska reglera marken så att den blir lämplig för den användning som detaljplanen föreslår. En kommun ska därmed bland annat reglera detaljplanens utformning för att göra platsen lämplig för bostäder utifrån de så kallade inkallelsegrunderna som finns i 11 kap. 10 § PBL. Det handlar bland annat om riksintresse (exempelvis kulturmiljö), hälsa och säkerhet (exempelvis buller) och risk för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen konstaterar att utredningens förslag skulle kunna göra det möjligt att kringgå planläggningens principer för att göra en specifik plats lämplig för bostäder. Vi menar därför att viktiga aspekter som inbegrips i inkallelsegrunderna talar emot att medge avvikelse.

Det är genom detaljplaneringen som Länsstyrelsen har möjlighet att ingripa om till exempel ett riksintresse befaras att påtagligt skadas. Att öppna upp för fler avsteg från detaljplan än den möjlighet som redan finns i form av avvikelse, kan försvåra för bland annat Länsstyrelsens bevakning av riksintressena. Författningsförslaget har inte heller beaktat MKB-direktivet.

Förslaget kan få negativa konsekvenser för kulturmiljön och målet om gestaltad livsmiljö

Förslaget innebär att det ges möjlighet till avsteg från regleringar som rör bland annat bebyggelsens volymer och utformning. I det fall en detaljplan har utformningsbestämmelser är dessa med stor sannolikhet kopplade till att ny bebyggelse ska samspela med exempelvis kringliggande kulturmiljö. Genom att underlätta avsteg kan det innebära att viktiga värden går förlorade och att



hänsynskraven i 2 kap. 6 § PBL inte uppfylls. Länsstyrelsen ser det som en stor brist att förslaget inte tar upp inverkan på kulturmiljön i konsekvensbeskrivningen. Vi ser att förslaget kan innebära en likriktning som kan motverka arbetet med att värna kulturmiljö och det nationella målet om gestaltad livsmiljö där fokus läggs på att skapa, stärka och utveckla platsens särdrag och kvaliteter.

För att minska inverkan på värdefulla kulturmiljöer vill Länsstyrelsen uppmärksamma att möjligheten för avvikelser exempelvis kan regleras på samma sätt som att bygglovbefriade åtgärder inte medges om byggnaden eller bebyggelseområdet omfattas av 8 kap. 13 § PBL.

Författningstekniska synpunkter på 9 kap. 31 § PBL

Länsstyrelsen konstaterar att utredningen visserligen antyder att den utökade möjligheten till avvikelser inte är utan begränsningar, men anger samtidigt att något storlekskriterium inte ska införas i bedömningen. Det innebär att förslaget kan medge stora avvikelser. Såsom förslaget till en ny 3:e punkt i 9 kap. 31 b § PBL utformats finns inga krav på att de nya möjliga avvikelserna ska avse en liten avvikelse, eller i begränsad omfattning.

En fastighetsägare ska kunna få bygglov för en byggnation som följer regleringen i detaljplanen. På samma sätt ska omgivningen, exempelvis grannar, kunna förhålla sig till en byggrätt i en detaljplan. Länsstyrelsen menar att det kan skapa en rättsosäkerhet för exempelvis grannar, när utredningens förslag innebär att nya byggnader kan kringgå beslutad byggrätt i en detaljplan avseende bland annat byggnaders placering, utbredning, längd, bredd, höjd och våningsantal.

Även om utredningen betonar att detta är en befogenhet som ges till kommuner, utan motsvarande rättighet för byggherrar, har kommunen inte vetorätt. Överinstanserna har ett utrymme för att ändå bevilja ett bygglov, precis som tillämpningen av bestämmelsen idag.

Länsstyrelsen menar att en möjlig reglering skulle kunna vara att lokutionen ”eller” sist i punkt 2 i 9 kap. 31 b § PBL skulle uteslutas. Det skulle medföra att ett frångående av gällande detaljplan för att kunna uppföra ett seriebyggt hus skulle fordra att avvikelsen är liten, av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt och nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus. Men i sådana fall innebär förslaget punkt 3 i paragrafen ingen större nytta utan den möjligheten omfattas redan idag av bestämmelsen. Tvärtemot utredningen anser Länsstyrelsen att det vore möjligt att exempelvis med redan befintliga regler medge bygglov för ett seriebyggt flerbostadshus med annan takvinkel än vad som regleras i en detaljplan.



Länstyrelsen noterar även att utredningen genom författningsändringen föreslår att ta bort lokutionen ”eller” i punkt 1 i paragrafen, vilket skulle innebära att det för ett godkännande av en lovsökt åtgärd med avvikelser även i andra fall skulle krävas att både punkt 1 och 2 är uppfyllda. Det skulle innebära en begränsning jämfört med dagens rättsläge, något som Länstyrelsen inte har något att invända mot. Det är dock oklart om detta är avsett. Utredningen blir motsägelsefull, då förslaget till lagtext inte korresponderar med författningskommentaren.

Tydligare definition av seriebyggt hus

Länstyrelsen efterlyser en tydligare definition av ”seriebyggt hus” i 1 kap. 4 § PBL för att skapa rättssäkerhet och undvika subjektiva bedömningar.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av länsöverdirektör Ola Melin med planhandläggare Johanna Andersson som föredragande. I den slutliga handläggningen har även följande medverkat: enhetschef Hanne Romanus på enheten för samhällsplanering, arkitekt Anna Jansson Thulin på enheten för samhällsplanering, länsassessor Peter Wencel på rättsenheten, antikvarie Mia Jungskär på kulturmiljöenheten, kvalificerad handläggare Mattias Jeschko-Edberg på enheten för statliga bostadsstöd, planhandläggare Moa Paulin Hansson på enheten för samhällsplanering och klimat- och energistrateg Veronica Lindeberg på miljöstrategiska enheten.

Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.