

Finansdepartementet

103 33 STOCKHOLM

## Svar på remiss: Bygg och bo till lägre kostnad (SOU 2020:75)

Umeå kommun har av Finansdepartementet fått möjlighet att yttra sig över SOU 2020:75 Bygg och bo till lägre kostnad.

Umeå kommun ställer sig positiv till utredningens intention. Utredningens syfte är angeläget och kommunen ser positivt på förslag som främjar att skapa förutsättningar till billigare bostäder; både sett till produktions- och boendekostnad. Med stigande fastighetspriser förbättras incitamenten och även förutsättningar att tillskapa flerbostadshus på landsbygd, något som är efterfrågat för att frigöra småhus och stärka flyttkedjor. Förslaget bidrar till att utöka variationen av boenden i kommunen vilket ligger i linje med kommunens strategiska vägval om blandade boendeformer för att bibehålla och stärka en utveckling som är socialt hållbar. Kommunen har ett ansvar att skapa förutsättningar för goda bostäder för hela kommunens befolkning; att få till stånd ett ökat bostadsbyggande med lägre boendekostnader är sålunda önskvärt och välkommet.

Enligt utredningen är förslaget utformat för att vara praktiskt betydelsefullt och probleminriktat, men för att få till en tydlighet i plan- och bygglovsprocessen såväl gentemot närboende och sakägare som i prövning samt underlätta tillämpning ser kommunen ett antal utmaningar kopplat till planprocessen, både sett till tjänstemannarbetet och den politiska beredningen.

### **Definitionen av seriebyggt hus är för generell**

Att definiera seriebyggda hus med begränsade variationsmöjligheter i lagtext öppnar för många tolkningar. Att tolkningen av seriebyggt flerbostadshus ska ligga på husfabrikanten upplevs vanskligt och något som kan komma att skapa oreda i berörda politiska nämnder. Precisering av begränsad variation för seriebyggda hus är problematisk då det finns flera exempel på husfabrikanter av prefabricerade flerbostadshus som har

variationsmöjligheter. En precisering av definitionen är nödvändig för att underlätta bygglovsprövning och efterföljande prövningar.

### **Avvikelser från Plan och bygglagen (PBL)**

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.

Den föreslagna avvikelsen i 9 kap. 31 b § PBL avgränsas till att gälla:

- avvikelser som är förenliga med detaljplanen eller områdesbestämmelsernas syfte,
- som avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering, och
- som är nödvändiga för att ett flerbostadshus (avsnitt 8.6.5) ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus (avsnitt 8.6.4).

Här är det av vikt att föra en diskussion om konsekvenser. Genom att avvikelser i PBL tillåts i detaljplanen tillskapas *i den ena vågskålen* möjlighet till lägre produktionskostnader och därmed lägre boendekostnader. Samtidigt görs avsteg i den *andra vågskålen* från kulturmiljöer, gestaltning, buller, dagvatten, parkering, friytor, volym osv. I grund och botten handlar detta om diskurs och perspektiv mellan bostadskvalitéer och upplevda särkrav. Detta är omfattande förändringar där konsekvenserna inte ännu är helt tydliga och redovisade i utredningens förslag. I samband med en beslutad avvikelse bör det finnas stöd för helhetsbedömning som förenklar kommunens arbete.

### **Planbestämmelsens generalitet**

Planbestämmelsens generalitet öppnar för att relativt stora avvikelser ska kunna lämnas. Att avvikelserna är förenliga med detaljplanen eller områdesbestämmelsernas syften innebär att detaljplanens syfte i hög grad kommer få betydelse för tolkningsutrymmet. Kommunen ser en sannolikhet för att pågående och framtida detaljplaner kommer att formuleras med detta i åtanke. Detta skulle i vissa delar kunna riskera att motverka avsedda effekter av utredningens förslag. Här kan potentiellt även en dynamik uppstå mellan områden under utveckling och områden som i hög grad redan har gällande planer, eftersom de sistnämnda kan öppna för fler och större avvikelser.

När planens syfte preciseras skapas en högre transparens; men när man tillåter avvikelser från detaljplanen tillför man även en dimension av osäkerhet både hos närboende och på den lokala bostadsmarknaden där

osäkerheter riskerar att ta ut positiva aspekter av ökat bostadsbyggande. Dessa risker består bland annat i att räkna hem projekt för byggaktörer, en ökad risk för överklaganden samt skadat förtroende för långsiktigheten på bostadsmarknaden och planinstrumentet som sådant.

### **Avslutningsvis**

Umeå kommun ser sammantaget positivt på ansatsen som presenteras av utredningen och välkomnar förslag för ökat bostadsbyggande till lägre kostnad. I utredningen lyfts mer generösa och flexibla planer som en möjlighet snarare än en avvikelse. Vi ser att detta alternativ i högre utsträckning skulle hantera en förutsägbar och demokratisk planeringsprocess, samt skapa jämlika villkor för aktörer på marknaden att tillhandahålla ändamålsenliga bostäder. Att i detaljplaneskedet arbeta aktivt med att möjliggöra seriebyggda flerbostadshus där så möjligt skapar proaktiva detaljplaner som ger bättre förutsättningar för seriebyggda flerbostadshus. Med mera flexibla planer kan Umeå kommun konstatera att det skapar en utökad handlingsfrihet för fastighetsutvecklare som potentiellt leder till ett ökat bostadsbyggande. Utredningen skulle därför med fördel fortsatt kunna utveckla liggande förslag i dessa delar för att uppmuntra till en proaktiv planering för handlingsfrihet snarare än avvikelser som reaktioner på icke-optimal reglering ur detta ändamål.

Under de senaste åren har ett antal remisser presenterats där några skapar intressekonflikter mellan å ena sidan gestaltad livsmiljö och andra sidan förenklingar i byggprocessen. Här finns en risk att man äventyrar kvalitet i planeringsprocessen där planerarens roll urholkas. Statliga punktinsatser riskerar att bli alltför myopiska där de långsiktiga intentionerna för en kommuns utveckling riskeras.

Hans Lindberg  
Kommunstyrelsens ordförande

Margaretha Alfredsson  
Stadsdirektör