

Finansdepartementet

Yttrande över betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad - förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet SOU 2020:75

Jönköpings kommun har av finansdepartementet beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad-förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75). Utredningen har tittat på offentlig upphandling av bostadsbyggande och hur kommuners agerande i olika roller påverkar byggaktörers vilja att genomföra projekt. I uppdraget har även ingått frågan om hur man kan reglera hyresnivåer på förhand.

Jönköpings kommun välkomnar att det finns möjligheter att producera och bygga billigare bostäder som alla kan ha råd att bo i. Kommunens kommunala bolag arbetar aktivt med att bygga hållbara boenden till lägre kostnader. Utredningen förordar många faktorer som Jönköpings kommun redan förespråkar och hanterar. Jönköpings kommun lämnar följande synpunkter:

Markpolitiken

Tillgång till kommunal mark som går att bebygga är avgörande för att kunna bygga billigt. Det har konstaterats att en kommun som har en stor markrådighet ska ha större möjligheter att styra bebyggelsen utformning utifrån utredningen. Utredningen pekar på att den enklaste och billigaste marken är jordbruksmark. I Jönköpings kommun är detta inte en möjlighet längre eftersom beslut nu finns att kommunen ska bevara brukningsvärd jordbruksmark, som ofta är den mark kommunen äger. I starkt växande kommuner handlar det istället om att omvandla redan i anspråktagna områden. Detta gör att det blir höga produktionskostnader som inte lämpar sig för ett standardiserat byggande. Dessutom är många områden starkt kuperade vilket gör att det i Jönköpings kommun kommer att bli relativt få områden som lämpar sig för seriebyggda flerbostadshus.

Markanvisningar

Jönköping kommun har precis antagit andra versionen av ”Riktlinjer för markanvisning”. Förutsättningarna är därför kända för alla aktörer och kommunen har den transparenta process, som utredningen bedömer som viktig.

Detaljplaner

Att alltför detaljerade planbestämmelser försvårar för standardiserat byggande är givetvis riktigt. Detta hänger oftast ihop med vem som äger marken. Om kommunen är markägare är det lättare att göra en mer flexibel plan. Om det är en

privat byggaktör kommer dessa oftast med en färdig idé som man vill fullfölja. I nästan alla detaljplaner i en kommun som Jönköping är trafikbuller en fråga som påverkar placering och utformningen av husen. Då måste planen visa att kommunen klarar bullernivåerna och det finns inte möjlighet att ha en flexibel plan.

Tydlig och samstämmig politisk styrning

Detta har varit en framgångsfaktor i Jönköpings kommun där vi under lång tid har haft en tydlig inriktning för kommunens stadsomvandling, Stadsbyggnadsvisionen, som gjort att byggaktörer vågat satsa på stora projekt. Det är även viktigt med en politisk enighet om målet är att åstadkomma billigare bostäder.

Definierade kommunala strategier och styrprocesser

Arbetet med att göra en processkartläggning av hela Jönköpings kommun plan- och exploateringsprocess, med rutiner och checklistor, har pågått i flera år. Det finns nu en tydlig ingång i alla ärenden och alla aktörer behandlas lika. Utan detta hade Jönköpings kommun inte kunnat dubblera antalet planer och antalet byggda bostäder.

Förslag till ändring i PBL

Utredningens förslag om ytterligare möjligheter till planavvikelse, för att kunna ge lov till seriebyggda flerbostadshus, kan vara ett användbart verktyg. Det kommer inte att ge någon större effekt i en kommun med Jönköpings förutsättningar, men kan säkert ge fler seriebyggda bostäder runt om i landet. Det är viktigt att hitta en tydlig definition av själva begreppet seriebyggda flerbostadshus för att trygga en rättssäker tillämpning.

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Ann-Marie Nilsson
Kommunstyrelsens ordförande

Johan Fritz
Stadsdirektör