



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Remiss

1(4)

2021-04-21

409-483-2021

Regeringskansliet,
Finansdepartementet

Remiss om bygg och bo till lägre kostnad - förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet SOU2020:75. Svar senast 2021-04-23

Er beteckning: Fi2020/04994

Sammanfattning

Länsstyrelsen avstyrker den föreslagna lagändringen i plan- och bygglagstiftningen.

Länsstyrelsen framför följande synpunkter rörande den föreslagna lagändringen och utredningens bedömningar i övrigt.

Det underlag som utredningen har haft ger inte stöd för att den föreslagna lagändringen uppfyller syftet om att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna.

Förslagen riskerar

- att påverka konkurrensen på lokala bostadsmarknader och möjligheten till konkurrens på lika villkor påverkas negativt eftersom de företag som är tillräckligt stora för att serieproducera bostäder får möjlighet till avsteg från detaljplanen som inte mindre byggföretag har möjlighet till.
- att undergräva det kommunala planmonopolet och tilltron till plan- och byggregleringen.

Enligt länsstyrelsens bedömning försvårar förslaget möjligheten att nå upp till målen med en gestaltad livsmiljö som antogs av riksdagen 2018 (propositionen Politik för gestaltad livsmiljö [prop. 2017/18:110, bet. 2017/18:CKrU 1]) såvitt avser målen om att hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden.

Vidare innehåller förslaget brister i konsekvensanalysen bl.a. såvitt avser följderna för överklaganden, påverkan på medborgarinflytande (t.ex. könstillhörighet, funktionsnedsättning, och socioekonomiska konsekvenser).

Med hänsyn till de konsekvenser som regeländringen får för plan- och byggregleringen bör ändringar av detta slag ske efter ett samlat grepp av lagstiftningen.

2021-04-21

409-483-2021

Utredningens förslag bidrar inte till syftet och brister i konsekvensanalysen

Länsstyrelsen anser att förslaget inte bidrar till det eftersträlvade syftet och att konsekvensanalysen brister. Skälen är för det är följande.

Som utredningen anför finns det inga garantier för att serieproduktion leder till lägre boendekostnader. Den förändring som föreslås kan inte heller, utifrån det underlag som utredningen har haft, ge stöd för konstaterandet om förslaget uppfyller syftet med regleringen.

En detaljplan som är framtagen i dialog med allmänheten, statliga myndigheter och andra intressenter har goda möjligheter för att skapa lika spelregler för alla samtidigt som de allmänna intressena värnas.

Länsstyrelsen bedömer att ytterligare ett undantag i plan- och bygglagstiftningen bidrar till att ett redan nu komplicerat regelverk blir ännu mer komplicerat. Att återkommande införa regeländringar utan att ta helhetsgrepp om lagstiftningen riskerar att undergräva tilltron till regelverket. I sammanhanget bör beaktas att de många undantagen som de senaste åren har införts i plan- och bygglagstiftningen framförallt såvitt avser regleringen om lov- och lovbefriade åtgärder har medfört att regleringen inte längre är förutsebar. Den hänger inte heller samman. Redan det sagda innebär skäl från att avstå från att införa det undantag som utredningen föreslår. Den nytta som regeländringen medför enligt utredningens bedömning uppväger dessutom inte de skäl som talar för att införa det föreslagna undantaget. Eventuella ändringar bör mot denna bakgrund ske i samband med en samlad översyn av lagstiftningen.

Med hänsyn till det kommunala planmonopolet och regleringen rörande plansystemet och dess roll i lagstiftningen är det vidare lämpligt att frågan i stället hanteras på kommunal nivå genom att kommunerna själva avgör om det är möjligt att använda flexibla detaljplaner. Sådana detaljplaner reglerar byggandet inom ett område i stort men överlämnar gestaltningsfrågor till bygglovsskedet. Av utredningen framkommer dessutom att kommuner som mer aktivt arbetar fram flexibla detaljplaner anser att nuvarande lagstiftning inte utgör något hinder för den flexibilitet som lagförslaget eftersträvar. Dessa kommuner anser att det är en fråga om hur kommuner väljer tillämpa nuvarande reglering, vilket tyder på att föreslagen ändring i plan och bygglagen inte är nödvändig för att uppnå utredningens mål om att antalet serieproducerade bostäder ska öka.

Vidare säkerställer PBL möjligheten till medborgarinflytande redan nu genom att flertalet lagstadgade processer, vars syfte är att tillförsäkra att medborgarnas intressen och synpunkter tas tillvara. Länsstyrelsen befarar därför att möjligheten till ytterligare avsteg



2021-04-21

409-483-2021

från detaljplanen riskerar att urholka medborgarinflytandet och förtroendet för planprocessen.

De farhågor som redogörs för i utredningen beträffande likformighet behöver tas på allvar eftersom kommunerna annars kan ha svårt att nå upp till målen om god gestaltad livsmiljö. I samhället finns i dag en medvetenhet om bebyggelseutformningens betydelse för tillskapandet av goda boendemiljöer. Kommuner har därför ofta arbetat fram ambitiösa detaljplaner med bland annat högt ställda gestaltningskrav. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att ett underlättande av seriebyggda flerbostadshus inte innebär att kraven sänks vad gäller utformning så att det ökande byggandet medför miljöer med lägre estetisk kvalitet.

Utredningens konsekvensanalys är vidare ofullständig när det gäller följderna för andra delar av PBL-regleringen t.ex. olika aspekter av medborgarinflytande (konstillhörighet, funktionsnedsättning, och socioekonomiska konsekvenser).

Det bör även nämnas att förslaget inte bidrar till en ökad konkurrens på lika villkor. Förslaget innebär att det i lag regleras undantag som möjliggör för vissa företag att göra avsteg från detaljplan. Utredningen framhåller att en hänsyn till de små företagens arbetsförutsättningar ligger inbyggt i utredningens förslag. Länsstyrelsen anser att utredningen inte har klarlagt om huruvida konkurrensvillkoren säkerställs för de små företagen.

Definitionen av seriebyggt hus

Kravet på mer utförliga motiveringar i byggnadsnämndernas bygglovsbeslut när det gäller såväl bedömningen av ”seriebyggt hus” som ”nödvändig avvikelse” kan komma att öka. Skälen för det är följande.

Utredningen konstaterar att det av legaldefinitionen av ”seriebyggt hus” följer att det första huset som projekteras och uppförs i en serie inte omfattas av definitionen. Länsstyrelsen instämmer i bedömningen om att ansvaret bör ligga på byggherren att visa att det är just ett seriebyggt hus som ska byggas. Det finns dock anledning att anta att det kan uppkomma situationer där det råder delade meningar mellan byggnadsnämnd och byggherre om huruvida ett aktuellt flerbostadshus är att anse som seriebyggt eller inte. Detta gäller särskilt då det kan finnas variationsmöjligheter för såväl utformningskrav som tekniska egenskapskrav.

Den utökade möjligheten till bygglov som förslaget medger har – förutom att åtgärden ska vara förenlig med detaljplanens syfte och avse bebyggelsens omfattning, utformning eller placering – begränsningen att den ska vara ”nödvändig” för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus. Med hänsyn till det ovan anförda, och då det är upp till byggnadsnämnden att avgöra om förutsättningar för avvikelse föreligger och om avvikelsen är nödvändig kommer kravet på utförliga motiveringar öka.



Allmänna synpunkter rörande överprövningar med anledning av den föreslagna lagändringen

Den konsekvensanalys som utredningen har genomfört rörande överprövningar synes mot denna bakgrund vara ofullständig. Regeringen bör därför överväga om den bör kompletteras. Skälen för det är följande.

Länsstyrelsen instämmer i utredningens bedömning om att en planavvikelse för flerbostadshus är något som typiskt sett kan leda till att ett bygglovsbeslut överklagas. Till skillnad från utredningen anser länsstyrelsen att överklagande ärenden kan komma att öka beroende på genomslaget av förslaget. Eftersom uppförandet av flerbostadshus normalt sett innebär större projekt kan också ett sådant ärendes komplexitet vara stort och kräva större resurser i prövningen. Dessutom innebär lagförslaget att det behöver ställas krav på mer utförliga motiveringar i byggnadsnämndernas bygglovsbeslut när det gäller bedömningar av begreppen ”seriebyggt hus” och ”nödvändig avvikelse”, vilket kan påverka överprövningar.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Göran Enander med chefsjurist Solmaz Vikström som föredragande. I den slutliga handläggningen har också tf. länsråd Cecilia Magnusson, handläggare bygg- och bostadsfrågor Karin Lindeberg och planhandläggare Märta Alsen medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

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