

Datum
2021-04-23

Diarie nr
5.0-2101-0047

Ert datum
2021-01-20

Er beteckning
Fi2020/04994

Vår referens
Björn Dehlbom

Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia
fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Remissvar

BETÄNKANDET BYGG OCH BO TILL LÄGRE KOSTNAD – FÖRSLAG FÖR BÄTTRE KONKURRENS I BOSTADSBYGGANDET SOU 2020:75

Statens geotekniska institut (SGI) har av Finansdepartementet erhållit rubricerat ärende med begäran om yttrande, avseende förslag till bättre konkurrens i bostadsbyggandet, SOU 2020:75. Yttrandet ska vara Finansdepartementet tillhanda senast den 23 april 2021.

Bakgrund

Vid regeringssammanträde den 13 juni 2019 beslutades att en särskild utredare ska – dels ta fram underlag för sådana offentliga upphandlingar av bostadshus där hyresnivån i de färdiga bostäderna är bestämd på förhand, – dels analysera på vilket sätt kommuners agerande påverkar möjligheten att utveckla verksamheten över hela landet för företag som har byggande till låg kostnad eller upplåtelse av bostäder till låg hyra som affärsidé.

Syftet med utredningen är att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka.

Underlag som SGI har tagit del av

Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet. Slutbetänkande av Utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet. Statens Offentliga utredningar. SOU 2020:75.

SGI:s kompetensområde

SGI är en expertmyndighet som arbetar för ett säkert, effektivt och hållbart byggande och ett hållbart användande av mark och naturresurser. SGI arbetar för att förebygga och minimera negativa effekter av ras, skred och erosion, effektivisering av markbyggandet och efterbehandlingen av förorenade områden.

SGI:s synpunkter

Utifrån utredningens syfte att gynna lägre produktionskostnader som återspeglas i boendekostnaderna, har utredningen valt att fokusera på flerbostadshus i det lägre kostnadssegmentet som i väsentliga delar tas fram i standardiserade processer. I utredningen ges ett flertal olika förslag för att öka användningen av standardiserade system, processer och arbetssätt vid bostadsbyggnation. SGI:s yttrande avser endast de förslag som är kopplade till geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion.

I utredningen föreslås utökade möjligheter till bygglov för seriebyggda flerbostadshus, genom att en ny möjlighet till planavvikelse införs för seriebyggda flerbostadshus. Ett seriebyggt hus definieras som en byggnad som projekteras och uppförs på olika platser med på förhand begränsade variationsmöjligheter. Förslaget innebär att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus, trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelser avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus. Utredningen menar att förslaget ökar möjligheterna till låga produktionskostnader och i förlängningen även låg hyra samt att seriebyggande av flerbostadshus kan ge förutsättningar för en bättre konkurrens och därmed att byggandet av bostäder med en lägre hyresnivå kan öka.

Utredningen föreslår nedanstående förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900), av 9 kap. 31 b §, med en ny punkt 3 (*i kursiv stil*):

”Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelserna är lita,
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, eller
3. avvikelserna avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.”

Enligt plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet.

Ovanstående krav avseende hälsa och säkerhet samt risken för olyckor verifieras i detaljplanskedet genom en geoteknisk stabilitetsutredning baserat på geotekniska fält- och laboratorieundersökningar samt beräkningar. Stabilitetsutredningen ligger till grund för de restriktioner som kan erfordras med avseende på byggnadernas omfattning inom planområdet, belastningen från byggnaderna (antal våningar) och eventuell uppfyllning, placering av byggnaderna inom planområdet, byggnadernas grundläggning samt påverkan på befintliga byggnader utanför planområdet.

Den föreslagna lagändringen förändrar förutsättningarna vad gäller säkerhetsrisker med avseende på skred och ras, jämfört med de krav som ställs i en antagen detaljplan, där möjliga maximala belastningar, placering av belastningar inom planområdet och krav på grundläggning av byggnader specificeras i planen. När dessa förutsättningar förändras innebär det att olycksrisker, dvs ras och skred i förhållande till planerad bebyggelse kan förändras. Det är oklart för SGI om PBL inom detaljplanlagt område tillåter vidare prövning av olycksrisker såsom ras och skred samt erosion i bygglovsprövningen då dessa frågor redan prövats i planprocessen. Normalt prövas bygglovet mot de planbestämmelser som finns.

Vidare är ras, skred och erosion att betrakta som allmänna intressen där staten genom länsstyrelsen har möjlighet att i detaljplaneprocessen överpröva kommunens beslut om att anta en plan om frågorna inte är tillräckligt utredda. Genom att skjuta dessa frågor till bygglovet förlorar staten sin möjlighet att pröva frågorna för de förändringar som görs.

Förslaget kommer att innebära att betydligt högre krav kommer att ställas på bygglovshandläggningen vad gäller hantering av säkerhetsrisker med avseende på skred, ras och erosion. Ansvaret för de geotekniska säkerhetsfrågorna faller på den enskilda kommunens bygglovshantering utan att det görs någon prövning av ärendet av länsstyrelsen inför beslut/antagande. Kommunerna har väldigt olika förutsättningar att hantera dessa frågor både avseende organisation och kompetens och man riskerar att få en prövning som inte är enhetlig över landet.

De geotekniska säkerhetsfrågorna kan för en del fall vara avgörande för lämplig markanvändning och är därmed viktiga att lyfta tidigt i planeringsprocessen. Utöver detta behöver de geotekniska frågorna i många fall studeras inom ett större område för att man ska få en effektiv hantering av frågorna. SGI:s erfarenhet är att det är en fördel om säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion hanteras i tidiga skeden av plan- och byggprocessen, snarare än i senare skeden. Risker är också att kostnaderna för markförstärkning och grundläggning ökar om belastningsförutsättningarna för byggnader och anläggningar inom planområdet förändras i ett sent planeringsskede.

Ställningstagande

Den föreslagna lagändringen förändrar förutsättningarna vad gäller hantering av säkerhetsrisker med avseende på skred och ras. SGI förordar därför att utredningens förslag till lagförändring ej genomförs, med hänvisning till plan- och bygglagens krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor. Istället föreslås att förutsättningarna för seriebyggda flerbostadshus utreds som en del av detaljplaneprocessen och inte som en avvikelser från en fastställd detaljplan.



Datum
2021-04-23

Diarie nr
5.0-2101-0047

Beslut

Beslut i detta ärende har fattats av generaldirektör Åsa-Britt Karlsson efter föredragning av avdelningschef Helene Kennedy och geotekniker Björn Dehlbom, som också handlagt ärendet. I den slutliga handläggningen har också enhetschef Maria Kristensson deltagit.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Åsa-Britt Karlsson
Generaldirektör

Björn Dehlbom
Geotekniker