



**VARBERGS
KOMMUN**

Samhällsutvecklingskontoret
Jeanette Larsson, 0340-880 00

Yttrande

2021-04-07

1 (3)

Dnr: KS 2021/0059-8

Finansdepartementet

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

Sammanfattning

Varbergs kommun menar att det saknas anledning till att införa undantag i Plan- och bygglagen (PBL) för seriebyggda flerbostadshus. Kommunen delar därmed inte utredningens bedömning och förslag.

Generella synpunkter

Utredningen har korrekt identifierat att en förutsättning för att få en lägre sluthyra är en lägre byggkostnad, och att ett av de verktyg som försvårar för de allmännyttiga bolagen är den komplexa process som omger LOU.

Utredningens enda slutförslag, att justera Plan- och Bygglagen så att lov enklare kan ges för seriebyggda bostäder, ställer vi oss dock frågande till. Utredningen fokuserar alltför ensidigt på en serieproduktion som lösningen för att erbjuda en lägre kostnadsnivå vad avser hyror för boende.

Det är riktigt, som angavs ovan, att produktionskostnaden är en förutsättning för att kunna sätta en lägre hyresnivå. De erfarenheter vi har av detta är dock att det finns många andra faktorer som har en större inverkan på möjligheten att hålla ner kostnaderna än seriebyggande.

Avsnitt 8.3 Kommuner bör se över krav vid markanvisningar

Utredningens bedömning är att kommuner bör beakta hur de krav som ställs vid markanvisningar kan påverka möjligheterna att öka ett standardiserat bostadsbyggande.

Kommunens bedömning är att den enskilt största faktorn som kommunerna kan påverka är utformningen av markanvisningar och prissättningen av mark vid försäljning. De positiva exempel som vi kan se är genomförda mark-

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	ORGANISATIONSNUMMER	E-POSTADRESS
Varbergs kommun	Engelbrectsgatan 15, Östra Vallgatan 12 (hiss)	0340-880 00	212000-1249	ks@varberg.se
432 80 Varberg	432 80 Varberg	TELEFAX		WEBBPLATS www.varberg.se

anvisningar där markpriset varit fast i ett anbudsförfarande. Utvärderingen har sedan gjorts på genomförande och utformning. Tydligast genomslag fick vi när ett tydligt krav var den slutliga hyresnivån.

Vår uppfattning, efter att ha utvärderat genomförda markanvisningar, är att de enskilt största kostnadsbesparande faktorerna har varit:

- att kommunen har haft en antagen detaljplan vid markanvisningen
- att markanvisningen genomförts med ett fast markpris
- att detaljplanen varit relativt flexibel
- att startsträckan ifrån vunnit tävling till genomförande av byggnation varit kort

Det har inneburit att aktörerna har kunnat lägga ett lägre riskpåslag i sina kalkyler, att projekteringen har kunnat genomföras utan omtag och att upphandlingar av byggnation kunnat säkerställas.

Ytterligare en faktor som vi kan se har påverkat priset till slutkund i vår kommun har varit att genomföra mindre projekt där kraven på vad som lämnas in i markanvisningen inte ställts så högt. Det har resulterat i att även mindre aktörer kunnat medverka och slutresultatet har blivit kostnadseffektivt. Detta tror vi skulle kunna fungera på samma sätt i många av Sveriges kommuner, då de flesta har ett behov av mer småskaliga kompletteringar där en serieproduktion i större skala inte skulle vara aktuell.

Avsnitt 8.6 Utredningens lagförslag för ökat byggande av seriebyggda flerbostadshus

I *utredningen föreslås* att en ändring införs i PBL som 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.

Varbergs kommun menar att det saknas anledning till att införa undantag i Plan- och bygglagen (PBL) för seriebyggda hus. Kommunen delar därmed inte utredningens bedömning och förslag.

Kommunerna har inte, som utredningen påstår, negativa attityder till ett standardiserat byggande av flerbostadshus. Varbergs kommun har höga ambitioner när det gäller bostadsförsörjning respektive en god livsmiljö som den bebyggda miljön är en stor del av. Kommunerna har genom det

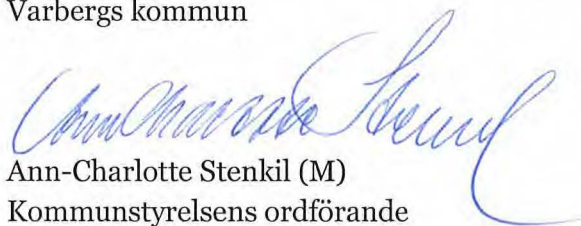
kommunala planmonopolet ett lagstadgat ansvar för att det som byggs är av god kvalitet och tillför något till platsen. I det ligger att också möjliggöra ett standardiserat byggande där det så är möjligt och passande.

Detaljplaner tas fram i en demokratisk process enligt PBL där medborgare och grannar har möjlighet att ge synpunkter. Vi ser problem med att införa en ändring i PBL som ger möjlighet att i efter antagandet av en detaljplan göra ändringar för standardiserade flerbostadshus. Det urholkar detaljplanen som ett planinstrument. Förslaget underminerar den demokratiska planprocessen genom att grannar och medborgare inte kan förutse utformningen av nyproduktion.

Intresset att uppföra seriebyggda flerbostadshus i strid mot detaljplan kan inte väga tyngre än att följa kommunens planer som haft en gedigen demokratisk process och antagits av en politisk nämnd. Vi ser att det också skulle kunna skada medborgarnas förtroende för detaljplanen som ett viktigt planinstrument.

Vill kommunen ta fram en detaljplan som är flexibel och som ger utrymme för seriebyggda flerbostadshus ger dagens lagstiftning möjlighet till det, det finns inga hinder.

Varbergs kommun



Ann-Charlotte Stenkil (M)
Kommunstyrelsens ordförande