

2021-03-19

Förslag till yttrande
Dnr: KFKS 2021/393
Fi 2020/04994

Finansdepartementet

Betänkandet: Bygga och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet SOU 2020:75

Yttrande från Nacka kommun

Sammanfattning

Nacka kommun välkomnar åtgärder som minskar produktionskostnader för byggbranschen där syftet är sänka priserna på nyproduktionsmarknaden. Däremot anser inte Nacka kommun att enstaka undantag av typen som föreslås i betänkandet gynnar byggandet av billiga bostäder i stort. Snarare är risken att åtgärderna i betänkandet ses som ett snabbspår som rundar plan- och bygglagen och därmed urvattnar såväl tillämpning av lagen samt det kommunala planmonopolet. Kommunen ser även risk för att den kostnadsbesparing som betänkandet räknar med riskerar att ske på bekostnad av stads- och boendemiljöer.

Betänkandet har inte tydliggjort definitionen av serietillverkade flerbostadshus i förslag till tillägg i plan- och bygglagen. Det är inte heller entydigt om serietillverkade hus kan medföra någon betydande besparing om man ser till projektkostnaderna i stort, exempelvis anläggningskostnader. Betänkandet har uteslutande fokuserat på produktionskostnader men inte redogjort för övriga marknadsfaktorer vid byggnation såsom läge, kommunikationer, service och grönområden som bidrar till marknadspriserna i bostadsbyggande.

Kommunens inställning till Serietillverkade flerbostadshus

Förutsättningar för planläggning

Nacka utvecklas både som regional stadskärna, blandstad och villastad/trädgårdsstad. Både i nybyggnadsområden och förtättningsområden är det prioriterat att få till en effektiv markanvändning, där bostadsförsörjningen utgör en del. Detta behöver inte utesluta *Seriehus*, men *Seriehusen* bör utformas så att markanvändningen optimeras och inte omöjliggör för god stadsbyggnad i kommunens olika områden som prioriteras högt i planläggningen.

Om *Seriebus* ska kunna uppföras inom kommunen så är det viktigt att produkten kan hantera och anpassa sig till de lokala förutsättningarna som finns i kommunen, inte minst vad gäller gestaltning, buller, miljö och parkering. Det är även viktigt att *Seriebus* kan möta det behov av olika bostadsstorlekar som finns inom kommunen.

Nacka kommun ser positivt på industriellt byggande och byggaktörers produkt- och produktionsutveckling. Nacka kommun värnar mångfald i byggandet och konkurrens av olika aktörer. Serietillverkade hus är nödvändigtvis inte motsättning till mångfald och konkurrens, men serietillverkade hus får inte bli 2000-talets miljonprogram.

Kommunens inställning till förslagen i betänkandet

Kommunen anser att betänkandets fokus på flerbostadshus innebär en särställning i förslagen till tillägg i plan- och bygglagen. Om undantag för *Seriebus* ska möjliggöras i större utsträckning är det anmärkningsvärt att detta inte även kan omfatta serietillverkade småhus och radhus där produktionskostnaderna kan vara lägre. Vidare bör definitionen av seriebyggda hus förtydligas så att kommunens byggnadsnämnd kan tillämpa de föreslagna bestämmelserna.

Många byggföretag arbetar idag aktivt med standardiserade system, processer och arbetssätt och många av dessa produkter går att reproducera till stor del. Det är oklart vilka standardiserade processer som kan kategoriseras som *Seriebus* enligt betänkandets definition.

Vidare fokuserar betänkandet uteslutande på produktionskostnader och sätter det direkta sambandet mellan produktionskostnad och hyressättning eller prissättning utan att ta hänsyn till lägesvärdering och övriga lokala faktorer som till stor del påverkar bostadspriset i ett område. På sidan 78 i betänkandet ges bilden av att det är billigare att bygga på kommunal mark. Kommunen vill förtydliga att det kommunala markpriset inte får sättas under marknadsvärdet och att kommunen om så är skäligt ska ta ut exploaterings- och medfinansieringsavgifter för infrastruktur av byggherren.

Det är gynnsamt om produktionskostnaderna kan pressas för en billigare slutprodukt. Dock ger inte betänkandet ett entydigt svar på att det finns ett sådant samband sett till samtliga projektkostnader. Lokala anläggningsförutsättningar tycks enligt betänkandet också påverka ifall *Seriebus* faktiskt blir billigare.

Betänkandet påtalar vikten av att förslaget ger kommunerna rätt till att *bevilja* bygglov utifrån de premisser som betänkandet presenterar och inte en rätt till byggherrarna att *beviljas* bygglov. Betänkandet gör dock också gällande att det politiska intresset för Seriehus är svalt i kommunerna varvid det kan ifrågasättas om kommunerna kommer att använda sin föreslagna rätt i någon större utsträckning.

Sammantaget anser kommunen att betänkandet angriper ett verkligt problem men utifrån en tämligen snäv synvinkel. Man bör vara försiktig med att genom undantag i lag för en viss producent ”runda” lagen och de krav som kommunen ges rätt att ställa genom planmonopolet. Syftet med det kommunala planmonopolet är enligt plan- och bygglagen att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. De krav som ställs på detaljplanering i plan- och bygglagen och i förlängningen i kommunens detaljplanering finns för att uppfylla detta syfte och bör gälla samtliga aktörer i detaljplaneprocessen. Om en viss typ av aktör utesluts på grund av alltför rigorösa krav bör kraven ses över i sin helhet och undantag för en viss målgrupp bör undvikas. Utredaren skriver själv i betänkandet att ”*om det blir möjligt för att frångå detaljplanen i alltför stor utsträckning kan förtroendet för planinstrumentet gå förlorat*” (sid. 227). Kommunen ser en stor risk med att undantag av typen som betänkandet föreslår allvarligt kan påverka förtroendet för planinstrumentet om en alltför generös tillämpning av de föreslagna undantagen blir verklighet. Undantag för en sorts bebyggelse som riskerar att medföra sämre stads- och boendemiljöer riskerar även att innebära en lägre standard jämfört med bebyggelse som inte ges samma möjligheter till avsteg mot detaljplan.

Namn Namn

Namn Namn