

PM Rotel I (Dnr KS 2021/84)

Betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad — förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75)

Remiss från Finansdepartementet

Remisstid den 23 april 2021

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75) har skickats till bland annat Stockholms stad för yttrande. Betänkandet innehåller förslag som rör seriellt byggande av flerbostadshus och som ska underlättas genom förändring av plan- och bygglagen (PBL).

Regeringen har tillsatt en särskild utredare med syfte att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader för bostäder återspeglas i lägre boendekostnader. I utredningen görs bedömningen att ett seriellt byggande kan korta byggtiden och leda till lägre boendekostnader. Utredningen fokuserar därför på flerbostadshus som i väsentliga delar tas fram i standardiserade processer. Enligt utredningen är standardiserade hus lättast att uppföra i perifera ytterområden bland annat för att byggnader inte behöver anpassas till befintlig bebyggelse i dessa områden.

Utredningen förordar flexibla planer med låg grad av reglering och få planbestämmelser så att detaljplanen inte hindrar seriellt byggda bostäder. Dessutom föreslås att en ny tredje punkt införs i 9 kap. 31 b § PBL som innebär att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Det gäller förutsatt att avvikelsen avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Stadsbyggnadsnämnden föreslås kunna avgöra om det är fråga om ett seriebyggt flerbostadshus och om möjligheten till avsteg enligt den nya bestämmelsen kan tillämpas utifrån en samlad bedömning i det enskilda bygglovsärendet. Ytterligare en ändring av PBL föreslås i utredningen genom att en definition av seriebyggt hus införs i 1 kap. 4 § PBL. Seriebyggt hus definieras som en byggnad som projekteras och uppförs på olika platser med på förhand begränsade variationsmöjligheter.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Stockholms hem och AB Familjebostäder.

Stadsledningskontoret anser att seriellt byggande som bidrar till lägre boendekostnader har en viktig roll för stadens bostadsförsörjning. Utredningens syfte, att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader för bostäder återspeglas i lägre boendekostnader är i grunden positiv. Samtidigt ställer länsstyrelsen och andra statliga myndigheter ökade krav på vad som behöver tas hänsyn till gällande utredningar och planläggning av den kommunala marken. Detta fördröjer och fördyrar bostadsbyggandet vilket i sin tur leder till ökade boendekostnader. Stadsledningskontoret anser slutligen att utredningens strävan efter mer flexibla detaljplaner är positiv.

Exploateringsnämnden lyfter fram att staden sedan flera år tillbaka arbetar med att utveckla seriebyggda flerbostadshus, i det lägre kostnadssegmentet, som i väsentliga delar tas fram i standardiserade processer. Staden har utvecklat ett konceptbyggande, Stockholms husen, i syfte att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt. Att möjliggöra att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan skulle kunna medföra ett flertal negativa konsekvenser. Exploateringsnämnden anser inte att denna fråga tas på tillräckligt stort allvar.

Stadsbyggnadsnämnden anser att det är positivt att arbeta för fler seriellt byggda bostäder med lägre boendekostnader. Plan- och bygglagen och planprocessen är utformad så att lämplig markanvändning ska säkerställas i alla dess delar, att avvägningar ska göras samt att det demokratiska inslaget med transparenta processer och medborgares möjlighet att ha insyn och dialog i planprocessen inte ska undergrävas. Stadsbyggnadsnämnden anser därför att utredningens förslag till ändringar av 9 kap. 31 b § PBL inte bör genomföras utan befintliga möjligheter till planavvikelse bör istället kvarstå.

Stockholms Stadshus AB konstaterar att stadens budget fastställer att Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga. Sammanhanget är det därför positivt med framlagda förslag till ändringar i Plan- och bygglagen för att göra det enklare att ge bygglov till serieproducerade hus. Utredningen konstaterar att det finns en ekonomisk nackdel för allmännyttan gentemot privata aktörer av att behöva tillämpa upphandlingsreglerna i lagen om offentlig upphandling (LOU). Det finns därför anledning att studera förutsättningarna för att vidta åtgärder som eliminerar denna nackdel.

AB Svenska Bostäder är positiva till de föreslagna lagändringarna i betänkandet. Förslagen skulle kunna innebära att de allmännyttiga bolagen framgent får fler markanvisningar för att bygga billigt, genom exempelvis Stockholms husen, som även omnämns som ett bra exempel i remissen.

AB Familjebostäder anser att det enskilda förslaget som kan påverka produktionskostnaderna mest i positiv riktning är att undanta de allmännyttiga bostadsföretagen från lagen om offentlig upphandling (LOU). Bolaget bedömer att betänkandets förslag inte förväntas få signifikant betydelse för bolagets nyproduktion då denna oftast projekteras inom ramen för nya detaljplaner. Förutsättningarna för ett utökat industriellt och seriellt byggande står främst att finna i hur kommunen betraktar ett sådant byggande.

AB Stockholmshem anser att de åtgärder i utredningen som skulle ha störst betydelse är att förändra plan- och bygglagen så att det blir enklare att ge bygglov till serieproducerade hus som i sitt uppförande faller utanför rådande detaljplan samt att undanta de allmännyttiga bostadsbolagen från LOU med ett resonemang som bottnar i att försöka åstadkomma konkurrensneutralitet med den privata byggmarknaden.

Mina synpunkter

Ett kraftigt bostadsbyggande är en prioriterad uppgift för staden. En god och medveten stadsutveckling bidrar till omställningen till ett klimatsmart Stockholm, ökar den sociala hållbarheten och bidrar till ett Stockholm som byggs samman. Stockholm ska också ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga. Därför ska hela Stockholm präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Vi arbetar för fler typer av boendeformer, som kooperativ hyresrätt, byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus. I ett socialt hållbart Stockholm kan staden aktivt främja fler billiga och överkomliga bostäder som är tillgängliga för alla. Genom sitt markinnehav kan staden också styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler överkomliga bostäder.

Sedan flera år tillbaka arbetar staden med konceptet Stockholmshus, som syftar till att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och i slutändan få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen har utvecklats gestaltungsmissigt för att passa in i flera olika bebyggelsetyper.

Vi är i grunden positiva till mer flexibla detaljplaner. Att som utredningen föreslår möjliggöra att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan skulle dock kunna medföra ett flertal negativa konsekvenser. Både för stadens medborgare och för fastighetsägare behöver det finnas en förutsägbarhet och en tydlighet gällande hur olika fastigheter kan utvecklas. Det finns också en uppenbar risk att förslaget leder till ökad administration.

Plan- och bygglagen och planprocessen är utformad så att lämplig markanvändning ska säkerställas i alla dess delar, att avvägningar ska göras samt att det demokratiska inslaget med transparenta processer och medborgares möjlighet att ha insyn och dialog i planprocessen inte ska undergrävas. Vi anser därför att utredningens förslag till ändringar av 9 kap. 31 b § PBL inte bör genomföras utan befintliga möjligheter till planavvikelse bör istället kvarstå.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 14 april 2021

ANNA KÖNIG JERLMYR

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Remissen *Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet*
3. AB Svenska Bostäders yttrande, daterat den 26 februari 2021
4. AB Familjebostäders yttrande, daterat den 1 mars 2021
5. AB Stockholmsshems yttrande, daterat den 2 mars 2021

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi är kritiska till att betänkandet i sin analys förbigår byggbolagens oreglerade vinstintressen som bidrar till höga hyresnivåer, oavsett produktionskostnader, trots att utredningen konstaterar att det saknas ett tydligt samband mellan byggkostnader och hyra. Vi efterlyser också en diskussion om de kommunala bostadsbolagens roll i denna fråga, med hänsyn till sitt allmännyttiga syfte, som dock försvagats då bolagen numera ska bedrivas affärsmässigt. Sammantaget bekräftar betänkandet att det behövs ett större grepp om bostadspolitiken idag.

Vänsterpartiets utgångspunkt inom stadsplanering är i huvudsak att den ska bedrivas genom områdesplanering där detaljplaner utvidgas i syfte att åstadkomma ett helhetsperspektiv samt att säkerställa grundläggande funktioner och kvaliteter i stadsutvecklingen genom en socialt värdeskapande analys i alla projekt. Föregående mandatperiod inledde staden en satsning på områdesplanering och tidig dialog med boende om en planering av bostäder i områden där det tidigare inte hade byggts eller planerats bostäder i någon större utsträckning på många år. Vi föredrar att fortsätta att arbeta på detta sätt snarare än att införa flexibla detaljplaner, som innebär att byggherren kommer att bestämma helt själv i mycket större utsträckning än idag.

I likhet med finansborgarrådet anser vi att föreslagna möjligheter till planavvikelse för seriebyggda flerfamiljshus inte bör genomföras, då det riskerar att minska möjligheten till tydlighet och förutsägbarhet. Vi anser att det är av avgörande betydelse att inte urholka det demokratiska medbestämmandet i planprocessen och människors möjlighet att påverka enligt plan- och bygglagen, såväl planmässigt som estetiskt, miljömässigt och ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. En ändring av plan- och bygglagen skulle riskera att öppna för lågkvalitativa bostäder som ytterligare befäster bostads ojämlikheten i Sverige.

Däremot bör i det fortsatta arbetet uppmärksammas att allmännyttan och privata aktörer inte har likvärdiga ekonomiska förutsättningar på grund av upphandlingslagstiftningen, och förslag till insatser för att motverka detta tas fram.

Under föregående mandatperiod tog vi i dåvarande majoritet även initiativ till konceptet Stockholmshus, där tre allmännyttiga bostadsbolag samverkar om serieutvecklade flerfamiljshus för att snabbare och mer effektivt bygga fler hyresrätter med överkomliga hyror och med en högkvalitativ utformning. Möjligheten att pressa hyrorna och samtidigt upprätthålla god kvalitet förutsätter dock som ett minimum att det införs ett kraftigt ökat statligt investeringsstöd och att allmännyttan får tillräckligt stora och bra markanvisningar.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed och Sara Stenudd (båda V) enligt följande.

Vi är kritiska till att betänkandet i sin analys förbigår byggbolagens oreglerade vinstintressen som bidrar till höga hyresnivåer, oavsett produktionskostnader, trots att utredningen konstaterar att det saknas ett tydligt samband mellan byggkostnader och hyra. Vi efterlyser också en diskussion om de kommunala bostadsbolagens roll i denna fråga, med hänsyn till sitt allmännyttiga syfte, som dock försvagats då bolagen numera ska bedrivas affärsmässigt. Sammantaget bekräftar betänkandet att det behövs ett större grepp om bostadspolitiken idag.

Vår utgångspunkt inom stadsplanering är i huvudsak att den ska bedrivas genom områdesplanering där detaljplaner utvidgas i syfte att åstadkomma ett helhetsperspektiv samt att säkerställa grundläggande funktioner och kvaliteter i stadsutvecklingen genom en socialt värdeskapande analys i alla projekt. Föregående mandatperiod inledde staden en satsning på områdesplanering och tidig dialog med boende om en planering av bostäder i områden där det tidigare inte hade byggts eller planerats bostäder i någon större utsträckning på många år. Vi föredrar att fortsätta att arbeta på detta sätt snarare än att införa flexibla detaljplaner, som innebär att byggherren kommer att bestämma helt själv i mycket större utsträckning än idag.

I likhet med finansborgarrådet anser vi att föreslagna möjligheter till planavvikelse för seriebyggda flerfamiljshus inte bör genomföras, då det riskerar att minska möjligheten till tydlighet och förutsägbarhet. Vi anser att det är av avgörande betydelse att inte urholka det demokratiska medbestämmandet i planprocessen och människors möjlighet att påverka enligt plan- och bygglagen, såväl planmässigt som estetiskt, miljömässigt och ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. En ändring av plan- och bygglagen skulle riskera att öppna för lågkvalitativa bostäder som ytterligare befäster bostads ojämlikheten i Sverige.

Däremot bör i det fortsatta arbetet uppmärksammas att allmännyttan och privata aktörer inte har likvärdiga ekonomiska förutsättningar på grund av upphandlingslagstiftningen, och förslag till insatser för att motverka detta tas fram.

Under föregående mandatperiod tog vi i dåvarande majoritet även initiativ till konceptet Stockholmshus, där tre allmännyttiga bostadsbolag samverkar om serieutvecklade flerfamiljshus för att snabbare och mer effektivt bygga fler hyresrätter med överkomliga hyror och med en högkvalitativ utformning. Möjligheten att pressa hyrorna och samtidigt upprätthålla god kvalitet förutsätter dock som ett minimum att det införs ett kraftigt ökat statligt investeringsstöd och att allmännyttan får tillräckligt stora och bra markanvisningar.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Sverigedemokraterna menar att rationellt framställda bostadshus kan bidra till lägre byggnads- och boendekostnader utan att det går ut över arkitektur och anpassning till plats och omgivning. Utformning av exempelvis fasader, tak, val av material och färgsättning, kan anpassas till omgivningen, utan att detta innebär höga extra kostnader. För att säkra den demokratiska processen, anpassning till synpunkter framkomna under samråd och för att stärka de folkvaldas inflytande över hur och var nya bostäder byggs, är det dock som kontoret skriver olämpligt att denna sorts bostadshus får uppföras i strid mot detaljplan. Det är inte heller lämpligt att arbeta med alltför flexibla detaljplaner, vare sig det gäller denna sorts rationella bostadshus eller andra. Som kontoret skriver kan det med flexibla detaljplaner vara svårt att i bygglovsskedet säkerställa kvaliteten i det som byggs. Vi anser likt stadsbyggnadskontoret att det behöver finnas en förutsägbarhet och en tydlighet gällande hur olika fastigheter kan utvecklas.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75) har skickats till bland annat Stockholms stad för yttrande. Betänkandet innehåller förslag som rör seriellt byggande av flerbostadshus och som ska underlättas genom förändring av plan- och bygglagen (PBL).

Regeringen har tillsatt en särskild utredare med syfte att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader för bostäder återspeglas i lägre boendekostnader. I utredningen görs bedömningen att ett seriellt byggande kan korta byggtiden och leda till lägre boendekostnader. Utredningen fokuserar därför på flerbostadshus som i väsentliga delar tas fram i standardiserade processer. Enligt utredningen är standardiserade hus lättast att uppföra i perifera ytterområden bland annat för att byggnader inte behöver anpassas till befintlig bebyggelse i dessa områden.

Utredningen förordar flexibla planer med låg grad av reglering och få planbestämmelser så att detaljplanen inte hindrar seriellt byggda bostäder. Dessutom föreslås att en ny tredje punkt införs i 9 kap. 31 b § PBL som innebär att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Det gäller förutsatt att avvikelser avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Stadsbyggnadsnämnden föreslås kunna avgöra om det är fråga om ett seriebyggt flerbostadshus och om möjligheten till avsteg enligt den nya bestämmelsen kan tillämpas utifrån en samlad bedömning i det enskilda bygglovsärendet. Ytterligare en ändring av PBL föreslås i utredningen genom att en definition av seriebyggt hus införs i 1 kap. 4 § PBL. Seriebyggt hus definieras som en byggnad som projekteras och uppförs på olika platser med på förhand begränsade variationsmöjligheter.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 mars 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2021 ska Stockholm ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga. Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Vidare anger stadens budget att allmännyttan ska utvecklas, bland annat genom att vidareutveckla projektet Stockholmshusen.

Stadsledningskontoret anser att seriellt byggande som bidrar till lägre boendekostnader har en viktig roll för stadens bostadsförsörjning. Detta både för att fler ska kunna efterfråga

en bostad men även för att möjliggöra en hög takt i bostadsbyggandet. Stockholmshusprojektet syftar till att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshuset ska även vidareutvecklas gestaltningmässigt för att passa in i flera olika bebyggelse typer, vilket mer traditionellt serieproducerade bostäder inte gör i lika stor utsträckning.

Stadsledningskontoret anser att utredningens syfte, att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader för bostäder återspeglas i lägre boendekostnader i grunden är positiv. Samtidigt ställer Länsstyrelsen och andra statliga myndigheter ökade krav på vad som behöver tas hänsyn till gällande utredningar och planläggning av den kommunala marken. Detta fördröjer och fördyrar bostadsbyggandet vilket i sin tur leder till ökade boendekostnader.

Stadsledningskontoret anser slutligen att utredningens strävan efter mer flexibla detaljplaner är positiv.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att besvara remissen för Betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75) med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 mars 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Jonathan Metzger m.fl. (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Christina Wallmark (SD), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 februari 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Utredningen har haft som syfte att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka. Uppdraget bygger på de tidigare statliga utredningar som har gjorts om konkurrensen på bostadsmarknaden och Konkurrensverkets uppföljande rapporter.

Utredningens arbete har handlat om offentlig upphandling av bostadsbyggande och hur kommuners agerande i olika roller i bostadsbyggandet påverkar byggaktörers vilja att genomföra projekt. I uppdraget har även ingått frågan om hur man kan reglera hyresnivåer på förhand.

Det är enligt utredningen sammanfattningsvis inte så stor mening med att försöka bestämma hyran på förhand om man inte samtidigt säkrar ett kostnadseffektivt byggande i berörda projekt så att husen faktiskt kommer till stånd. Omvänt är det inte något självändamål att byggandet sker till låg kostnad om hyresgästerna ändå får betala höga hyror. Således hänger de olika deluppdragen i utredningens direktiv ihop.

Utredningen menar att andelen hushåll som är hänvisade till en hyresrätt har ökat samtidigt som andelen hyresrätter i beståndet minskat och de som ändå tillkommit har haft höga hyror. När boendekostnaderna blir alltför höga är det färre som är beredda, alternativt har möjlighet att betala för bostaden.

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. Lägre produktionskostnader leder generellt till ökat bostadsbyggande. Kostnadseffektivt byggande är centralt för en ökning av bostadsbyggandet.

Generellt sett är sambandet mellan kostnaderna för att bygga och den hyra som blir resultatet inte särskilt tydligt. Sammantaget gör utredningen bedömningen att ett effektivt sätt att öka volym och minska produktionskostnader för seriebyggda flerbostadshus är att använda ramavtal med kända och återkommande lösningar. Det skapar också en långsiktighet för de företag som vill utveckla standardiserade koncept.

Utredningen konstaterar särskilt att beställarkompetensen successivt har stärkts sedan bostadsbyggandet bottnade i volym på 1990-talet. Enligt utredningen finns en företagsekonomisk nackdel för allmännyttan av att behöva tillämpa upphandlingsreglerna.

Utredningen har även belyst på vilket sätt produktionskostnader hänger samman med boendekostnader i form av hyra. Kortfattat kan sägas att låga produktionskostnader inte är en garanti för låga boendekostnader. Däremot är låga produktionskostnader en förutsättning för låga boendekostnader. Mot den bakgrunden överväger utredningen hur hyror kan bestämmas på förhand i samband med att kommunen tar initiativ till nytt byggande, genom upphandling eller på annat sätt. Enligt utredningen finns i nuläget inte någon mera ändamålsenlig metod än att använda befintliga regler om presumtionshyra.

Enligt utredningen ligger de största hindren för ett standardiserat byggande inte i regelverken utan snarare i attityderna till sådant byggande. Som framgångsfaktorer framhåller utredningen en tydlig och samstämmig politisk styrning, definierade kommunala strategier och arbetsprocesser samt långsiktighet.

Om en kommun vill gynna standardiserat bostadsbyggande genom att ta fram generösa och flexibla planer bör kommunen se till att detaljplanen tas fram i ett tidigt skede, innan markanvisningen. När kommunen fortfarande äger marken som planläggs, kan kommunen välja att ställa krav på byggnaders utformning i samband med markanvisningen i stället för att föra in sådan reglering i planen.

De hinder som finns i form av t.ex. detaljerade bestämmelser om byggnaders utformning i detaljplaner hanteras enligt utredningen lämpligast genom utökad möjlighet att godta planavvikelse vid bygglovsprövningen. Utredningen föreslår att en ny möjlighet till planavvikelse införs för seriebyggda flerbostadshus.

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.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 12 mars 2021.

Exploateringskontorets synpunkter

Stockholms stad arbetar sedan flera år tillbaka med att utveckla seriebyggda flerbostadshus, i det lägre kostnadssegmentet, som i väsentliga delar tas fram i standardiserade processer.

Stadens bostadsbolag och stadsbyggnads- och exploateringsnämnderna har tillsammans utvecklat ett konceptbyggande av bostadshus, Stockholmshusen, i syfte att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt.

I budget 2021 för Stockholms stad, "Möjligheternas Stockholm", har exploateringsnämnden fått i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och bostadsbolagen utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera olika bebyggelse typer. Projektet

ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna.

Stockholmshusen är mer anpassningsbara än vissa seriebyggda bostäder och kan anpassas till topografin vilket är viktigt.

Byggandet av seriebyggda flerbostadshus som bidrar till att sänka byggkostnaderna och få ner hyresnivåerna fyller en viktig funktion för stadens bostadsförsörjning. Detta både för att fler ska kunna efterfråga en bostad men även för att möjliggöra en hög takt i bostadsbyggandet.

Enligt utredningen bör kommuner beakta hur de krav som ställs vid markanvisningar kan påverka möjligheterna att öka ett standardiserat bostadsbyggande. Utredningen ser ett behov av att kommunernas kontroll av tekniska egenskapskrav blir mer enhetlig och förutsägbar när det gäller byggnader som tas fram i en standardiserad process. I tidigare utredningar har flera förslag på författningsändringar lämnats vilka fortfarande är under beredning. Exploateringskontoret noterar att det i denna fråga inte anses vara nödvändigt att utredningen tar fram förslag till ändrad lagstiftning.

Inom stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde, som också till viss del berör exploateringsnämndens ansvarsområde, förordar utredningen i huvudsak två saker. Att arbeta med generösa och flexibla planer med låg grad av reglering och få planbestämmelser så att detaljplanen inte hindrar seriellt byggda bostäder. Samt att ”ny tredje punkt införs i 9 kap. 31 b § PBL som innebär att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostads-hus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelsen avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.”

Den föreslagna avvikelsen i 9 kap. 31 b § PBL avgränsas till att gälla:

- avvikelser som är förenliga med detaljplanen eller områdesbestämmelsernas syfte,
- som avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering, och
- som är nödvändiga för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus

Byggnadsnämnden ska avgöra om det är fråga om ett seriebyggt flerbostadshus och om möjligheten till avsteg enligt den nya bestämmelsen kan tillämpas utifrån en samlad bedömning i det enskilda bygglovsärendet.

Ytterligare en ändring av PBL föreslås i utredningen. Att en definition av seriebyggt hus införs i 1 kap. 4 § PBL. Där seriebyggt hus definieras som en byggnad som projekteras och uppförs på olika platser med på förhand begränsade variationsmöjligheter.

Att i större utsträckning arbeta med generösa och flexibla planer, som utredningen föreslår, bör enligt kontoret underlättas genom att det i detaljplanen finns angivet en maximal bruttoarea per fastighet. En detaljplan ska enligt plan- och bygglagen, PBL, inte reglera mer än vad som är nödvändigt. Hur generös och flexibel en detaljplan kan och bör vara beror på de platsspecifika förutsättningarna.

Stadsbyggnadsnämndens arbete med mer robusta detaljplaner ger en ökad flexibilitet över tid. Det skapar också bättre förutsättningar i de fall en ny aktör kommer in efter antagen detaljplan, som då ofta vill genomföra projektet på ett annat sätt än den aktör som deltagit i detaljplanarbetet. Metoderna måste utvecklas i samverkan, bland annat eftersom en viss detaljeringsgrad krävs för att erforderliga systemhandlingar ska kunna tas fram inför ett genomförandebeslut.

Det är i detaljplanen markens lämplighet säkras och avvägningar görs mellan olika frågor. Att som utredningen föreslår möjliggöra att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan skulle kunna medföra ett flertal negativa konsekvenser. Exempelvis att marken inte längre är lämplig för bebyggelse, att värdefulla kulturmiljöer går förlorade och att olika riskfrågor inte längre hanteras på ett godtagbart sätt.

Utredningen beskriver att möjlighet att ge bygglov för seriellt byggda bostäder som avviker från detaljplan kan medföra att detaljplaneringen blir mindre transparent och mindre förutsägbar. Men att det skulle vägas upp av att det bara gäller i specifika fall där det finns ett behov av en avvikelse som är nödvändig för att ett flerbostadshus som byggs som ett seriebyggt hus ska kunna uppföras.

Exploateringskontoret anser inte att denna fråga tas på tillräckligt stort allvar. Både för stadens medborgare och för fastighetsägare behöver det finnas en förutsägbarhet och en tydlighet gällande hur olika fastigheter kan utvecklas. Kontoret ser också en uppenbar risk i att förslaget leder till ökad administration, i de fall uppgifter som ligger till grund för stadens tomträttsupplåtelser blir mindre förutsägbara.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 mars 2021 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Sara Stenudd m.fl. (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Mikaela Karlsson (Fi), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 februari 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Regeringen har tillsatt en särskild utredare med syfte att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader för bostäder återspeglas i lägre boendekostnader.

I utredningen görs bedömningen att ett seriellt byggande kan korta byggtiden och leda till lägre boendekostnader. Utredningen fokuserar därför på flerbostadshus som i väsentliga delar tas fram i standardiserade processer. Enligt utredningen är standardiserade hus lättast att uppföra i perifera ytterområden bland annat för att byggnader inte behöver anpassas till befintlig bebyggelse i dessa områden.

Inom stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde förordar utredningen flexibla planer med låg grad av reglering och få planbestämmelser så att detaljplanen inte hindrar seriellt byggda bostäder. Dessutom föreslås att en ny tredje punkt införs i 9 kap. 31 b § PBL. Den innebär att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Det gäller förutsatt att avvikelsen avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Den föreslagna avvikelsen i 9 kap. 31 b § PBL avgränsas till att gälla: avvikelser som är förenliga med detaljplanen eller områdesbestämmelsernas syfte, som avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering, och som är nödvändiga för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus. Byggnadsnämnden ska avgöra om det är fråga om ett seriebyggt flerbostadshus och om möjligheten till avsteg enligt den nya bestämmelsen kan tillämpas utifrån en samlad bedömning i det enskilda bygglovsärendet. Ytterligare en ändring av PBL föreslås i utredningen. Att en definition av seriebyggt hus införs i 1 kap. 4 § PBL. Där seriebyggt hus definieras som en byggnad som projekteras och uppförs på olika platser med på förhand begränsade variationsmöjligheter.

Kontorets synpunkter

Stadsbyggnadskontoret anser att seriellt byggande som bidrar till lägre boendekostnader har en viktig roll för stadens bostadsförsörjning. Detta både för att fler ska kunna efterfråga en bostad men även för att möjliggöra en hög takt i bostadsbyggandet.

Staden arbetar aktivt sedan flera år med seriellt byggande i form av Stockholmshusen. Stockholmshusen är mer anpassningsbara än vissa seriebyggda bostäder och kan anpassas till topografin vilket är viktigt. Kontoret ser positivt på de uppdrag som getts i Budget 2021 för att ytterligare satsa på Stockholmshusen som bland annat omfattar att utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshusen och att Stockholmshusen ska vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera olika bebyggelse typer. Kontoret ser i grunden positivt på flexibla planer. Enligt PBL ska inte heller detaljplanen reglera mer än vad som är nödvändigt. En detaljplan behöver alltid ha en viss detaljeringsnivå för att systemhandlingar för allmän plats ska kunna tas fram och investeringsbeslut kunna fattas.

Det handlar även om att säkerställa långsiktig kvalitet i den byggda miljön. I denna del måste bygglovs lagstiftningen utvecklas i relation till detaljplan. Det finns brister i möjligheten att ställa krav i bygglovs skedet om detta inte är reglerat i detaljplan.

Utredningen vill gynna en utveckling där lägre produktionskostnader för bostäder återspeglas i lägre boendekostnader. Länsstyrelsens krav har ökat på vad som behöver tas hänsyn till vid planläggning och även kraven på utredningar i samband med planläggning. Detta fördröjer bostadsbyggandet. Med stor flexibilitet i detaljplanen finns det även en risk att länsstyrelsen anser att det inte är säkerställt att marken är lämplig för bebyggelse. Det är i detaljplanen markens lämplighet säkras och avvägningar görs mellan olika frågor. Att som utredningen föreslår möjliggöra att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan om avvikelser avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering skulle det kunna medföra ett flertal negativa konsekvenser. Så som att marken inte längre är lämplig för bebyggelse, värdefulla kulturmiljöer går förlorade, bullerriktvärden inte längre klaras och olika riskfrågor inte längre hanteras på ett godtagbart sätt.

Utredningen beskriver att förslaget, möjlighet att ge bygglov för seriellt byggda bostäder som avviker från detaljplan kan medföra att detaljplaneringen blir mindre transparent och mindre förutsägbar. Utredningen menar att det vägs upp av att det bara gäller i specifika fall där det finns ett behov av en avvikelse som är nödvändig för att ett seriebyggt flerbostadshus ska kunna uppföras.

Kontoret anser att både för medborgare och för fastighetsägare behöver det finnas en förutsägbarhet och en tydlighet gällande hur olika fastigheter kan utvecklas. Enligt utredningen är det fråga om att ge kommunen utökade möjligheter att medge avvikelse snarare än att byggaktören ges någon utökad rätt att få bygglov trots att åtgärden avviker från plan. Kontoret bedömer att detta inte är helt säkerställt innan rättspraxis utifrån den nya föreslagna lagstiftningen finns.

Sammantaget anser kontoret att det är positivt att arbeta för fler seriellt byggda bostäder med lägre boendekostnader. Kontoret anser att det finns mycket att göra på systemnivå, t.ex. arbeta med typritningar, färdiga gestaltningskoncept samt säkerställa produktionskedjan över tid så att det finns en förutsägbarhet i planeringen. Kontoret vill understryka att PBL och planprocessen är utformad så att lämplig markanvändning ska säkerställas i alla dess delar, att avvägningar ska göras samt att det demokratiska inslaget med transparenta processer och medborgares möjlighet att ha insyn och dialog i planprocessen inte ska undergrävas. Kontoret anser att utredningens förslag till ändringar av 9 kap. 31 b § PBL inte bör genomföras utan befintliga möjligheter till planavvikelse bör istället kvarstå.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 2 mars 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Finansdepartementets har tagit fram betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad, förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU2020:75). Syftet med utredningen är att gynna en utveckling där lägre nyproduktionskostnader ska kunna leda till lägre boendekostnader och ge bättre förutsättningar till företag ssmed sådana affärsmodeller.

Utredningen har fokuserat på flerbostadshus i det lägre kostnadssegmentet som i väsentliga delar tas fram i standardiserade processer. Stockholms Stadshus AB har remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder är positiva till de föreslagna lagändringarna i betänkandet. Förslagen skulle kunna innebära att de allmännyttiga bolagen framgent får fler markanvisningar för att bygga billigt, genom exempelvis Stockholmshusen som även omnämns som ett bra exempel i remissen.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder anser att det enskilda förslag som kan påverka produktionskostnaderna mest i positiv riktning är att undanta de allmännyttiga bostadsföretagen från lagen om offentlig upphandling (LOU). Bolaget bedömer att betänkandets förslag inte förväntas få signifikant betydelse för bolagets nyproduktion då denna oftast projekteras inom ramen för nya detaljplaner. Förutsättningarna för ett utökat industriellt och seriellt byggande står främst att finna i hur kommunen betraktar ett sådant byggande.

Bolaget bedömer att en ökad dialog i fråga om kravställande samt i högre grad förutsägbara och standardiserade sätt att kommunicera i myndighetsutövning, upphandlingar och processer skulle få större betydelse för ekonomiskt och tekniskt framgångsrika nyproduktionsprojekt.

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3):

Utredningen beskriver flera tänkbara åtgärder för att underlätta för ett förenklat och billigare byggande och beskriver också hur svårt det är att utläsa samband idag mellan byggkostnader och hyressättning. De åtgärder i utredningen som bolaget menar har störst betydelse är att förändra Plan- och bygglagen så att det ska bli enklare att ge bygglov till och därmed uppföra serieproducerade hus som i sitt uppförande faller utanför rådande detaljplan. Samt att undanta de allmännyttiga bostadsbolagen från LOU med ett resonemang som bottnar i att försöka åstadkomma konkurrensneutralitet med den privata byggmarknaden.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen kan konstatera att stadens budget fastställer att Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga. I enlighet med den målsättningen arbetar stadens allmännyttiga bolag för att sänka produktionskostnaderna i serieproduktion genom de så kallade Stockholmshusen. I sammanhanget är det därför positivt med framlagda förslag till ändringar i Plan- och bygglagen för att göra det enklare att ge bygglov till serieproducerade hus.

Utredningen konstaterar att det finns en ekonomisk nackdel för allmännyttan gentemot privata aktörer av att behöva tillämpa upphandlingsreglerna i lagen om offentlig upphandling (LOU). Denna nackdel bekräftar dotterbolagen i sina remissvar. Det finns därför anledning att studera förutsättningarna för att vidta åtgärder som eliminerar denna nackdel.

För kompletterande synpunkter hänvisar koncernledningen till dotterbolagens remissvar.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Jonathan Metzger m.fl. (V) enligt följande.

Vi är kritiska till att betänkandet i sin analys förbigår byggbolagens oreglerade vinstintressen som bidrar till höga hyresnivåer, oavsett produktionskostnader, trots att utredningen konstaterar att det saknas ett tydligt samband mellan byggkostnader och hyra. Vi efterlyser också en diskussion om de kommunala bostadsbolagens roll i denna fråga, med hänsyn till sitt allmännyttiga syfte, som dock försvagats då bolagen numera ska bedrivas affärsmässigt. Sammantaget bekräftar betänkandet att det behövs ett större grepp om bostadspolitiken idag.

Vänsterpartiets utgångspunkt när det gäller stadsplanering är i huvudsak att den ska bedrivas genom områdesplanering där detaljplaner utvidgas i syfte att åstadkomma ett helhetsperspektiv samt att säkerställa grundläggande funktioner och kvaliteter i stadsutvecklingen genom att tillämpa socialt värdeskapande analys i alla projekt. Föregående mandatperiod fick staden genom en satsning på områdesplanering och tidig dialog med boende igång en planering av bostäder i områden där det tidigare inte hade byggts eller planerats bostäder i någon större utsträckning på många år. Vi är mycket tveksamma till föreslagna möjligheter till planavvikelse för seriebyggda flerfamiljshus, då det riskerar att minska möjligheten till tydlighet och förutsägbarhet och öppna för lågkvalitativa bostäder som ytterligare befäster bostadsjämligheten i Sverige.

Under föregående mandatperiod tog vi i dåvarande majoritet även initiativ till konceptet Stockholmshus, där tre allmännyttiga bostadsbolag samverkar om serieutvecklade flerfamiljshus för att snabbare och mer effektivt bygga fler hyresrätter med överkomliga hyror och med en högkvalitativ utformning. Möjligheten att pressa hyror och samtidigt upprätthålla god kvalitet förutsätter dock som ett minimum att det införs ett kraftigt ökat statligt investeringsstöd och att allmännyttan får tillräckligt stora och bra markanvisningar.

Sammanfattningsvis motsätter vi oss att bygglov ska ges trots att det strider mot detaljplan. Det är av avgörande betydelse att inte urholka det demokratiska medbestämmandet i planprocessen och människors möjlighet att påverka enligt plan- och bygglagen, såväl planmässigt som estetiskt, miljömässigt och ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Särskilt uttalande gjordes av Christina Wallmark (SD) enligt följande.

Sverigedemokraterna menar att rationellt framställda bostadshus kan bidra till lägre byggnads- och därmed boendekostnader, utan att detta går ut över arkitektur och anpassning till plats och omgivning. Utformning av exempelvis fasader, tak, val av material och färgsättning, kan anpassas till omgivningen, utan att detta innebär höga extra kostnader.

För att säkra den demokratiska processen, anpassning till synpunkter framkomna under samråd och för att stärka de folkvaldas inflytande över hur och var nya bostäder byggs, är det dock som kontoret skriver olämpligt att denna sorts bostadshus får uppföras i strid mot detaljplan. Det är inte heller lämpligt att arbeta med alltför flexibla detaljplaner, vare sig det gäller denna sorts rationella bostadshus eller andra.

Som kontoret skriver kan det med flexibla detaljplaner vara svårt att i bygglovsskedet säkerställa kvaliteten i det som byggs. Vi anser likt kontoret att det både för medborgare och fastighetsägare att det behöver finnas en förutsägbarhet och en tydlighet gällande hur olika fastigheter kan utvecklas.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Sara Stenudd m.fl. (V) enligt följande.

Vi är kritiska till att betänkandet i sin analys förbigår byggbolagens oreglerade vinstintressen som bidrar till höga hyresnivåer, oavsett produktionskostnader, trots att utredningen konstaterar att det saknas ett tydligt samband mellan byggkostnader och hyra. Vi efterlyser också en diskussion om de kommunala bostadsbolagens roll i denna fråga, med hänsyn till sitt allmännyttiga syfte, som dock försvagats då bolagen numera ska bedrivas affärsmässigt. Sammantaget bekräftar betänkandet att det behövs ett större grepp om bostadspolitiken idag.

Vänsterpartiets utgångspunkt när det gäller stadsplanering är i huvudsak att den ska bedrivas genom områdesplanering där detaljplaner utvidgas i syfte att åstadkomma ett helhetsperspektiv samt att säkerställa grundläggande funktioner och kvaliteter i stadsutvecklingen genom att tillämpa socialt värdeskapande analys i alla projekt.

Föregående mandatperiod fick staden genom en satsning på områdesplanering och tidig dialog med boende igång en planering av bostäder i områden där det tidigare inte hade byggts eller planerats bostäder i någon större utsträckning på många år. Vi delar kontorets tveksamhet till föreslagna möjligheter till planavvikelse för seriebyggda flerfamiljshus, då det riskerar att minska möjligheten till tydlighet och förutsägbarhet och öppna för lågkvalitativa bostäder som ytterligare befäster bostadsjämligheten i Sverige.

Under föregående mandatperiod tog vi i dåvarande majoriteten även initiativ till konceptet Stockholmshus, där tre allmännyttiga bostadsbolag samverkar om serieutvecklade flerfamiljshus för att snabbare och mer effektivt bygga fler hyresrätter med överkomliga hyror och med en högkvalitativ utformning. Möjligheten att pressa hyrorna och samtidigt upprätthålla god kvalitet förutsätter dock som ett minimum att det införs ett kraftigt ökat statligt investeringsstöd och att allmännyttan får tillräckligt stora och bra markanvisningar. I Stadsbyggnadskontoret förslag till remissvar anför kontoret att man inte vill förorda att bygglov ska ges trots att det strider mot detaljplan.

Vänsterpartiet är överens med kontoret i detta avseende. En sådan förändring skulle innebära stora oklarheter för alla parter. Vi ställer oss mycket tveksamma till förändringen med flexibla detaljplaner. Flexibla detaljplaner innebär att byggherren kommer att bestämma helt själv i mycket större utsträckning än idag. Ett exempel skulle kunna vara att det idag skrivs in om fasadmateriäl i detaljplanen, tex reveterad puts, eller träfasader. Byggherren väljer sen förfabricerade betongelement i rutnätsutförande. Vi förtroendevalda ska företräda medborgarna och hur vi tror att medborgarna vill att staden ska se ut. Det gäller såväl planmässigt som estetisk, miljömässig och ur social synpunkt.

Att ha flexibla planer skulle kunna få konsekvenser när det gäller demokratin och människors möjlighet att påverka enligt PBL.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Sverigedemokraterna menar att rationellt framställda bostadshus kan bidra till lägre byggnads- och därmed boendekostnader, utan att detta går ut över arkitektur och anpassning till plats och omgivning. Utformning av exempelvis fasader, tak, val av material och färgsättning, kan anpassas till omgivningen, utan att detta innebär höga extra kostnader.

För att säkra den demokratiska processen, anpassning till synpunkter framkomna under samråd och för att stärka de folkvaldas inflytande över hur och var nya bostäder byggs, är det dock som kontoret skriver olämpligt att denna sorts bostadshus får uppföras i strid mot detaljplan. Det är inte heller lämpligt att arbeta med alltför flexibla detaljplaner, vare sig det gäller denna sorts rationella bostadshus eller andra. Som kontoret skriver kan det med flexibla detaljplaner vara svårt att i bygglovsskedet säkerställa kvaliteten i det som byggs. Vi anser likt kontoret att det både för medborgare och fastighetsägare att det behöver finnas en förutsägbarhet och en tydlighet gällande hur olika fastigheter kan utvecklas.

Ersättnyttrande gjordes av Mikaela Karlsson (Fi) enligt följande.

Feministiskt initiativ ser bra på ett bostadsbyggande som kan korta byggtiden och få ner hyrorna, och ett seriellt byggande som bidrar till lägre boendekostnader är en viktig satsning för att fler ska kunna efterfråga en bostad och möjliggöra en hög takt i bostadsbyggandet. Rapporten om bättre konkurrens i bostadsbyggandet förordar att arbeta med flexibla planer och att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggda flerbostadshus, trots att åtgärden strider mot gällande detaljplanen.

Idéen med flexibla planer i sig kan vara bra, men detaljplanen måste uppfylla sin funktion med att reglera och fastställa en lämplig användning av markområden och finns för att skydda både de som bygger och de som bor. Flexibla kan inte betyda oklara och ottydliga i kontexten av majoritetens bostadspolitik som hotar allmännyttan och där privata byggaktörer och vinstintresse tar allt mer makt. Det är viktigt att ha ett demokratiskt stadsbyggande som drivs av medborgare utifrån deras olika behov och där effekterna på värdefulla kulturmiljöer och naturlandskap utredas och analyseras, och det är inte de viktiga steg av bostadsbyggandet som ska ta mindre plats när vi arbetar för att korta byggtiden.

I betänkandet diskuteras många delar av planeringsprocessen och ett seriellt byggande som får strida mot detaljplanen kan inte vara den enda slutsatsen som lyfts fram, och stadsbyggnadsaktörer måste analysera vidare den informationen som presenteras för att sänka boendekostnader och hitta lösningar till bostadsbristen. Hur kan vi förenkla och accelerera bostadsbyggandet på ett sätt som inte försämrar kvaliteten eller hindrar det demokratiska inslaget med transparenta processer och medborgares möjlighet att ha insyn och dialog i planprocessen? Hur kan vi bygga bostäder på ett sätt som resulterar i fler förturslägenheter för grupper med särskilt behov av snabb tillgång till bostad? Vart ska våldsutsatta kvinnor ta vägen? Svaren är kanske inte så enkelt som flexibla planer, men lösningen ligger inte i nuläget dåliga politiska prioriteringar där bostadsrätter byggs på bekostnad av fler hyresrätter och allmännyttan fortsätter säljas ut. Det går inte heller att peka ut någon särskild del av planprocessen som alltid tar mest tid utan att det varierar mellan olika projekt, och det är inte bara byggtiden som påverkar boendekostnader.

Vi noterar att när man bygger på kommunal mark så tenderar även byggnadskostnaderna att bli låga enligt betänkandet, och att när färre projekt färdigställs ökar priset på marknaden. Vi menar alltså att en bostadspolitik som drivs av vinstintressen och privata bolag som tjänar pengar på Stockholms bostadsbristen inte vill hitta lösningar till problemet. Den grönbåla majoriteten borde inte ha stoppat så många projekt i Stockholmshus (som vi i det rödgrönrosa-styret samarbetade fram under förra mandatperioden) om ett byggande av fler bostäder till lägre kostnader är av faktiskt intresse.

Det är bra att kontoret har uppdraget att arbeta aktivt med Stockholmshuset och anser att det finns mycket att göra på systemnivå till att börja med, t. ex. arbeta med typritningar, färdiga gestaltningskoncept samt säkerställa produktionskedjan över tid så att det finns en förutsägbarhet i planeringen. Stockholmshuset i olika typologier, och även de i mindre skalor såsom rådhus och flerbostadsvillor, kan möjliggöra ett seriellt byggande som skapar en blandad bebyggelse i olika upplåtelseformer och kan anpassas till och förtätar olika typer av områden och minska bostadssegregationen. Betänkandet lyfter att ett motstånd kan upplevas mot standardiserad bebyggelse med hänsyn till gestaltningsfrågor och särskilt i villaområden, men motståndet från grannar bedöms dock inte nödvändigtvis avse själva standardiseringen eller standardiserade husen som sådana utan mera generellt flerbostadshus med hyresrätter.

Stockholmshuset i olika former, färger, och volymer som kan passa in även i villaområden skulle uppmåna de grannarnas rasistiska ställning till seriebyggda hyresrätter. Bostäder med låga boendekostnader får inte bara vara i ytterstaden om majoriteten bryr sig om att minska bostadssegregationen och en Stockholm som håller samman. Att utreda möjligheter och olika typologier av Stockholmshuset i mindre skalor skulle leda till ett bostadsbyggande som bygger bort fysiska och sociala barriärer i staden.

Betänkandet påpekar även att "för närvarande finns politiska direktiv att inte bygga särskilt många nya flerbostadshus. Enligt den översiktsplan som kommer att skickas på

samråd till våren ska man 'bygga inifrån ut' och arbeta med förtätningar'. Det stämmer inte med majoritetens Budget 2021 som säger att Stockholmshusen är en viktig satsning, och som syftar till att pressa kostnader och tidsåtgång för byggandet av hyresrätter (där bara 600 skulle byggas av de allmännyttiga bostadsbolagen). Enligt rapporten är de lättast att uppföra i perifera ytterområden bl.a. för att byggnader inte behöver anpassas till befintlig bebyggelse i dessa områden.

Enligt betänkandet bedöms det svårt att åstadkomma en blandad bebyggelse när man bygger i ett sammanhang, och det finns även ekonomiska begränsningar för nybyggnationen eftersom de som har råd med dessa bostäder ofta har råd med egen villa och väljer det istället. Att bygga inifrån ut innebär alltså en prioritering av de som hellre bor i en villa istället, affärspersoner som är i stan då och då och har vinstintressen av privata bostadsbolagen. Feministiskt initiativ vill bygga och utveckla Stockholm på ett sätt som prioriterar invånare i alla delar av staden, och särskilt de som står långt från bostadsmarknaden.