



Diarienummer: 13KS/0091

Datum: 2013-02-18
Lars Fladvad, utvecklingschef

Yttrande över Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler

Förslag till beslut

Förvaltningens förslag till yttrande godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

För att underlätta byggandet i Sverige tillsatte regeringen byggkravsutredningen med uppdrag att kartlägga effekten av olika tillämpning av de tekniska egenskapskraven i plan- och bygglagstiftningen. Utredningen presenterade vid årsskiftet sitt betänkande SOU 2012:86 - Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler.

Utredningen anser att vissa kommuners tillämpning av särkrav leder till att byggproduktionskostnaderna ökar med storleksordningen 10 – 15 procent. Man föreslår en stoppregel mot särkrav, överprövning av kommunala avtal samt att mark- och miljödomstolen är första överklagandeinstans.

Om bostadsminister Stefan Attefall följer utredaren Björn Hedlunds (tidigare bolagslantmätare inom JM) förslag finns risk att kommunminister Stefan Attefall kommer att få problem med ett vidgat kommunalt engagemang för ett ökat bostadsbyggande.

Bakgrund

Värmdö kommun har i miljöprogram och exploateringsavtal för Framtidens Gustavsberg i likhet med ett 25-tal andra kommuner i samråd med byggföretag kommit överens om högre energikrav för att skapa förutsättningar för ett mera hållbart samhällsbyggande.

Konsekvenser för miljön

Införs en stoppbestämmelse mot att kommuner lagligen inför högre energiambitioner än dem som byggverksreglerna föreskriver som minimum kommer inte kommunerna att kunna ta ett ökat klimatansvar för bostadsbyggandet.

Konsekvenser för medborgarna

Man riskerar som bostadskonsument att få betala en ökad andel i framtida energikostnader istället för att investera i en energieffektivare lösning som på lång sikt bidrar till ett mera hållbart boende.



Ekonomiska konsekvenser

Genom ökade investeringar i kvalitet i byggskedet riskerar byggbolagens marginaler att krympa något (10-15 procent enligt utredaren) och bostadskonsumenternas kostnader att öka något i det korta perspektivet. För kommunen är ett minskat behov av energi för uppvärmning positivt främst för att tekniska försörjningssystem klara att försörja fler bostäder.

Handlingar i ärendet

Förslag till yttrande bifogas.

Utredningen finns att läsa på: <http://www.regeringen.se/sb/d/108/a/205532>

Bedömning

Utredningens förslag innebär kraftiga inskränkningar i den kommunala självstyrelsen, det kommunala planmonopolet och den fria avtalsrätten. Det finns därför anledning att vara kritisk mot flertalet av utredningens förslag.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne
Kanslichef



Diarienummer: 13KS/0091

Socialdepartementet
103 33 Stockholm

Datum: 2013-02-18

Lars Fladvad, utvecklingschef

Yttrande över Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler

Värmdö kommun har beretts tillfälle att lämna synpunkter på "Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler" (SOU 2012:86) senast den 24 april 2013. Värmdö kommun har följande synpunkter:

Värmdö kommun är positiv till försök att snabba upp och förenkla byggprocessen. Men kommunen ställer sig tveksam till flertalet av byggkravsutredningens förslag. Värmdö kommun anser att det finns risk att kommunernas vilja och engagemang för bostadsbyggandet snarare minskar än ökar om staten mer eller mindre raderar ut självstyrelseinslaget.

Värmdö kommun är positiv till att söka olika vägar att minska prisutvecklingen och öka produktivitetsutvecklingen inom byggandet, men anser inte att det kommer att kunna ske genom att lagstifta mot framåtsyftande insatser i planering för ett hållbart samhälle genom stoppa användande av vissa särkrav.

Att en mindre grupp kommuner, däribland Värmdö, går före och i samverkan med byggbranschen höjer ambitionen inom energihushållningen innebär inte per automatik att bostadsbyggandet fördyras med 10 – 15 procent. Möjligen minskar byggbolagens vinstmarginaler något. Att ett 25-tal kommuner av klimat och konsumentskäl kommit överens med bostadsproducenter om att bygga bostäder med ett lägre energibehov än det som anges i byggreglerna idag är positivt i ett livscykelperspektiv.

Det förvånar Värmdö kommun att utredningens experter inte tagit med energisparpotentialen på sikt i sin bedömning. Det kostar självklart mer att bygga bättre hus, men med ökade energipriser och krav på omställning till hållbara energislag så är det lönsamt på sikt. Merkostanden drabbar inte bostadsbolagen utan bostadskonsumenten.

Förslaget att lagstifta mot en regel som säger att energibehovet högst får uppgå till ett visst värde ter sig märkligt när staten samtidigt driver på utvecklingen av energieffektiva lösningar. Att nu vilja lagstifta emot denna inriktning i hus som byggs för att stå i 100 år ter sig märkligt enligt Värmdö kommun.

Värmdö kommun är direkt emot att staten vill beskära den fria avtalsrätten genom att minimera kommunernas möjlighet till att teckna markanvisningsavtal som speglar den lokala viljan att forma samhället. Förslaget strider mot intentionen bakom såväl grundlagen, EU-fördraget som Europakonventionen. Det inskränker självstyret och rätten att använda sin egendom.



Planbestämmelser ska ha stöd i lagen, men viss anpassning är inte olaglig. Boverket rekommenderar inom ramen för sitt vägledningsansvar hur bestämmelser bör formuleras. Inom ramen för planmonopolet väljer kommuner ibland att variera enstaka bestämmelser för att uppnå lokala värden inom samhällsbyggandet. Beskriv staten denna möjlighet samtidigt som man inför en möjlighet för länsstyrelsen att överpröva planer och genomförandeavtal så anser Värmdö att man fört Sverige tillbaka till tiden för plan- och bygglagens inträde.

Länsstyrelserna saknar enligt Värmdö kommun kompetens att pröva och ogiltigförklara kommunala avtal. Redan idag leder länsstyrelsernas bedömning i samråds- och utställningsskede till förlängda planeringsprocesser. Av någon oförklarlig anledning innehåller inte plan- och bygglagen tider för statlig prövning på samma sätt som för kommunerna.

Kommunala markanvisnings- och exploateringsavtal följer enligt Värmdö kommuns uppfattning i allt väsentligt en praxis som utvecklats mellan berörda parter. Avtalen utvecklas i samförstånd mellan parter vid förhandling. Införande av den så kallade stoppregeln innebär därför ett flagrant intrång i den fria avtalsrätten. Värmdö kommun är positiv till att mark- och miljödomstolen blir första överklagandeinstans. Detta eftersom ett överklagande som regel alltid går vidare från länsstyrelsen till domstolen.

Utredningens analyser av för- och nackdelar känns enligt Värmdö kommun som partsinlagor till förmån för byggbranschen. Det är märkligt att staten med utgångspunkt från ett fåtal kommuners strävan att ligga i framkant inom samhällsbyggandet kan vilja underminera kommunernas roll i så väsentliga avseenden som görs i utredningen.

Förslagen i utredningen är ett intrång i den kommunala självstyrelsen och lär om de genomförs undergräva kommunernas vilja till ett ökat ansvarstagande för bostadsbyggandet.

VÄRMDÖ KOMMUN

Monica Pettersson
Kommunstyrelsens ordförande

Stellan Folkesson
Kommundirektör