

## Yttrande över Boverkets förslag till regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter

(Socialdepartementets dnr S2012/8156/PBB)

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun har tagit del av rubricerat förslag och vill anföra följande:

### Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden anser att förslaget innebär att kvantitet prioriteras på bekostnad av kvalitet och att detta medför en försämring av små lägenheters standard. Nämnden ifrågasätter om detta är en önskvärd utveckling.

### Allmänt

Miljö- och byggnadsnämnden har nyligen lämnat ett yttrande avseende Plangenomförandeutredningens förslag till ändringar i plan- och bygglagen, PBL. Nämnden anser att en samordning hade bort ske av utredningsuppdragen så att ett samlat förslag till ändringar i PBL hade kunnat läggas fram. Nämnden förutsätter att en ev proposition kommer att innefatta ett sådant samlat förslag och att detta, i förekommande fall, kommer att remitteras till de remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig över Plangenomförandeutredningens förslag och det föreliggande förslaget från Boverket.

Plangenomförandeutredningens förslag och Boverkets förslag möjliggör en stor mängd avsteg och undantag från huvudreglerna i PBL och PBF. Miljö- och byggnadsnämnden anser att en sådan utveckling inte är av godo. Undantag och avsteg bör inte tillåtas bli normala vägar för att utföra åtgärder som omfattas av huvudreglerna och vilka åtgärder vanligtvis inte skulle ha godtagits. Måhända är det därför bättre att låta utreda om inte PBL och PBF bör ersättas av helt ny lagstiftning.

I remissen har anförts att Regeringen endast vill ha remissvar på Boverkets förslag till lag- och förordningsändringar i bilagorna 2 och 3. Med hänsyn till önskemålet om begränsning av remissvaret kommenterar nämnden nedan endast de aktuella författningsförslagen och det som uttalats av Boverket i motiveringarna till förslagen.

### 1 kap 4 § PBL

Om ändringarna skall genomföras finner Miljö- och byggnadsnämnden det inte självklart att begreppen *Studentbostad* och *Ungdomsbostad* är lämpliga att införa.

Enligt specialmotiveringen saknar det betydelse för definitionerna om de studerande avbryter sina studier respektive om de unga har överskridit åldersgränsen för ungdomsbostad. Utgångspunkten för om bostäderna är ungdomsbostäder eller studentbostäder skall i stället avgöras "utifrån byggherrens uppgifter om byggnadens tilltänkta användning". Någon bygglovsplikt för övergång från ungdomsboende/studentboende till annat boende föreslås inte. Någon samhällskontroll av boendet föreslås heller inte. Boverket anför dock att byggnadsnämnd – sannolikt i första hand vid bygglovgivning – skall upplysa om att det ställs andra krav på bostaden om den senare skall användas för annat boende än studentbostad/ungdomsbostad. Boverket ser ingen risk med att systemet kan komma att missbrukas i någon större omfattning utan att det är troligt att "dessa små bostäder huvudsakligen kommer att användas på tänkt sätt, som genomgångsbo-

AB. L.B.

städer just för studenter och ungdomar". Miljö- och byggnadsnämnden kan instämma i denna bedömning endast såvitt avser studentbostäder som tillhandahålles genom organ som har till uppgift att tillhandahålla just sådana bostäder. I övrigt anser nämnden, i motsats till Boverket, att risken är uppenbar att student- och ungdomsbostäder kan komma att utnyttjas för andra ändamål än de tänkta, särskilt i storstadsområden där efterfrågan på bostäder är mycket stor. En hyresvärd är självfallet intresserad av att ha så bra hyresgäster som möjligt och en bostadsrättsförening av att ha så bra bostadsrättsinnehavare som möjligt. Frågan om huruvida de boende studerar eller har en viss ålder synes därför inte vara av påtagligt intresse. Nämnden vill i detta sammanhang påpeka att egendomsskyddet, som det är uttryckt i regeringsformen, gör att innehavare av ägarlägenheter som är att hänföra till ungdoms- eller studentbostäder har ett synnerligen starkt skydd för sitt boende/sina lägenheter även om innehavarna inte tillhör de kategorier boende som pekats ut i de föreslagna nya definitionerna i 1 kap 4 §.

Med hänsyn till det här anförda bör övervägas om lov- eller anmälningsplikt skall införas för ändring i boendet eller om definitionerna skall ändras så att sådana lägenheter som är i fråga skall ges annan benämning, exempelvis smålägenheter (utan krav på att innehavarna skall ha vissa egenskaper).

Miljö- och byggnadsnämnden vill slutligen påtala att de aktuella smålägenheternas brister – i förhållande till "normalbostäder" – under mycket lång tid kan påverka dem som, av tvingande skäl eller andra, kommer att bo i lägenheterna längre än som är förutskickat i förslaget. Detta kan i sin tur leda till kostnader som det ankommer på samhället (stat, kommun och landsting (el motsv)) att bestrida.

#### **4 kap 29 § PBL**

Miljö- och byggnadsnämnden har ingen erinran mot att den maximala tiden för tillfällig användning (i detaljplan) samstäms med den maximala tiden för ett tidsbegränsat lov. Nämnden anser att förslagets alternativ *a* skall gälla; en ändring från tjugo år till tio år. Se vidare nedan under 9 kap 33 §.

#### **8 kap 7 § PBL**

Miljö- och byggnadsnämnden vill först hänvisa till det som nämnden uttalat ovan i yttrandet till 1 kap 4 § och som avser riskerna med att byggandet inte kommer att tillgodose ungdomars och studenters behov.

Vad gäller avstegen från kraven på tillgänglighet och användbarhet konstaterar nämnden att remissen gått ut till flera organ som avser att ta tillvara funktionsnedsattas intressen. Nämnden anser att det som anförs av dessa organ skall tillmätas stor betydelse i ett ev fortsatt arbete med ändringar i PBL och PBF.

#### **9 kap 33 § PBL**

Som ovan framgått har miljö- och byggnadsnämnden ingen erinran mot att den maximala tiden för tillfällig användning (i detaljplan) samstäms med den maximala tiden för ett tidsbegränsat lov. Nämnden anser att förslagets alternativ *a* skall gälla; ett tidsbegränsat bygglov skall inte få ges för längre tid än tio år. Nämnden har inte heller något att erinra mot att hela tiden (10 år) kan medges av nämnden redan när ansökan görs.

A.B. L.B.

Nämnden anser att tiden inte skall ändras och omfatta femton år. Bygglov kunde med stöd av den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) – i dess lydelse innan den 1 januari 2008 – ges för en tidrymd av tjugo år. Inför ändringen den 1 januari 2008 anförde departementschefen i propositionen följande:

”Den sammanlagda tillåtna tiden för tidsbegränsade bygglov bör vara begränsad. Tidsbegränsade bygglov bör ge byggnadsnämnden möjlighet att effektivisera markanvändningen genom att kunna tillåta en åtgärd som är angelägen eller önskvärd under en begränsad tid. Att tillåta en sådan åtgärd under en tid på upp till tjugo år framstår dock inte som rimligt. Även tio år är en relativt lång tid, särskilt med beaktande av att grannars och andras intressen kanske får stå tillbaka under den tiden. Samtidigt bör tio år vara en tillräckligt lång tid för att kunna lösa t.ex. en lokalfråga vid renovering eller ombyggnad av en skola genom tillfälliga byggnader. Det får också anses rimligt att byggnadsnämnden efter så lång tid skall kunna avgöra om en planändring behöver göras för den fortsatta markanvändningen. Mot bakgrund av detta bör den sammanlagda tiden för tidsbegränsat bygglov inte överstiga tio år.” (Miljö- och byggnadsnämndens understrykning).

Nämnden, som instämmer i den bedömning som gjordes i propositionen, anser att förutsebarheten är av stor betydelse vid val av boende. Med hänsyn härtill och till det som anfördes i propositionen finner nämnden att det inte är rimligt att tiden ändras.

Nämnden vill också påtala att bostadsbyggande sällan avser att tillgodose ett tillfälligt behov. Boverket har, som ovan angetts, i denna fråga i sin uppdragsbeskrivning självt angett att bostadsbristen är ihållande. Det är därför inte rimligt att tidsbegränsade lov i högre utsträckning skall användas för att tillskapa nya bostäder.

Miljö- och byggnadsnämnden vill här slutligen påtala att det i Plangenomförandeutredningens förslag till författningsändringar har framförts att även en planstridig användning skall kunna godtas som en acceptabel planavvikelse efter det att en detaljplans genomförandetid löpt ut. Nämnden – som inte instämmer i denna bedömning – finner att det vid sådant förhållande finns två möjligheter att hantera det planstridiga byggandet av bostäder; dels som en godtagbar avvikelse från planen, dels (om byggnadsnämnd anser att avvikelsen inte är godtagbar) som ett tidsbegränsat bygglov. Nämnden vill i övrigt hänvisa till det som sagts ovan i andra stycket under rubriken *Allmänt*.

#### 10 kap 14 § PBL och 7 kap 5 § PBF

Miljö- och byggnadsnämnden anser att begreppet *enkel byggnad* måste ses över och klart definieras. Till detta begrepp hänförs, enligt Boverket, en- och tvåbostadshus. På andra ställen inom PBL-området avses något helt annat med begreppet *enkel byggnad* än en- och tvåbostadshus. Som exempel kan nämnas Sveriges Kommuner och Landstings plan- och bygglovstaxa. Här uppges att (mycket) enkla byggnader kan vara t ex carport, växthus, transformatorbyggnader och liknande. Ett annat exempel på enkel byggnad är en stor oisolerad lagerhall. Nämnden anser att begreppsförvirring måste undvikas.

Om flyttningen avser ett en- eller tvåbostadshus anser nämnden att en kontrollansvarig normalt skall finnas, ävensom att tekniskt samråd normalt skall äga rum. Det bör därför övervägas om förslaget kan formuleras om så att huvudregeln blir att kontrollansvarig skall finnas och att tekniskt samråd skall äga rum, men att byggnadsnämnd ges möjlighet att besluta om att tekniskt samråd och att kontrollansvarig inte behövs.

AB, L.B.