

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2023-12-27

Diarienummer:  
KSN-2023-02925

Handläggare:  
Germund Landqvist

## Svar på initiativärende om att motverka och stoppa kommunala särkrav i byggbranschen från Therez Almerfors (M)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** besvara initiativärendet med föredragningen i ärendet.

### Ärendet

Therez Almerfors (M) har den 18 oktober 2023 väckt ett initiativärende om att motverka och stoppa kommunala särkrav i byggbranschen och yrkat på att stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att för kommunstyrelsens och plan- och byggnadsnämndens presidium redovisa den lista med identifierade krav som saknar stöd i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen, Boverkets byggregler eller Boverkets allmänna råd.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att vi i nuläget inte ställer kommunala särkrav. Förvaltningen håller med om att arbetet med att effektivisera och förenkla kommunens processer kopplade till samhällsbyggandet är viktigt, men kan inte se hur sammanställandet av en lista över kommunala särkrav skulle underlätta det arbetet.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Det bedöms inte medföra några konsekvenser ur näringslivs-, barn-, eller jämställdhetsperspektiv med det beslut som föreslås.

## Föredragning

Sedan 2015 finns en lag mot att kommuner ställer tekniska särkrav. Syftet är att göra det billigare och enklare att bygga. Stadsbyggnadsförvaltningen delar bilden att det är viktigt att Uppsala kommun håller processer kopplade till samhällsbyggandet enkla och effektiva. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att kommunala särkrav inte ställs inom plan- och bygglovsverksamheten och ser därför inga skäl att utreda den frågan djupare.

Dock innefattas även krav som ställs inom kommunens markägarroll i reglerna om särkrav, och här är rättsläget mera oklart. Det finns olika metoder för att anvisa och sälja kommunal mark. Oavsett vilken, kan säljaren (kommunen) i samband med affären vilja ställa krav på köparen och det kan då utgöra ett kommunalt särkrav. Inom Uppsala kommun tillämpas sedan 2012 det som kallas uppsalamodellen för markanvisning. Den innebär att mark i huvudsak säljs i konkurrens. Då behöver de potentiella köparna ha något att konkurrera om. En viktig del av uppsalamodellen är att kommunen använder sig av marknadsmekanismerna för att driva kvalitet, oftast hållbarhetsaspekter (social, ekologisk däribland klimat) eller gestaltning. Kommunen konkurrensutsätter inte genom att ställa krav utan genom att berätta vad som är viktigt på platsen och att byggföretagen i sina tävlingssvar svarar hur de avser att uppnå målen. Det har visat sig vara en framgångsfaktor att tala till byggföretagens kreativitet och innovationskraft. Kommunen behöver dock avtalsvägen låsa fast byggaktören vid sina egna åtaganden. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att det inte innebär kommunala särkrav, men rättsläget här är inte prövat och det är inte fastslaget vad som utgör ett särkrav.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår ändå att konkurrensutsättning av mark utifrån kvalitetskriterier fortsätter ske på det sätt som beskrivs ovan, eftersom det bedöms fungera väl, både för kommunen och för marknaden. Skulle uppsalamodellen för markanvisning efter prövning behöva upphöra, skulle det bli avsevärt svårare att uppfylla kommunens mål kopplade till byggande.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser inga skäl för Uppsala kommun att vidare utreda frågan om krav som ställs inom markägarrollen utgör tekniska särkrav, till exempel genom att ta fram en lista över hur olika krav klassificeras. Visserligen vore ett tydligare rättsläge att föredra, men det kan inte tydliggöras av kommunen, utan av staten eller efter rättsfall. Förvaltningen ser inga överhängande risker med det förfarande som tillämpas i nuläget.

Upsalamodellen innebär att planläggningen kan avlastas från detaljerade krav men att kvaliteten på det som byggs ändå kan öka. Därför blir hanteringen effektiv, även om markanvisningen isolerat tar längre tid. Rosendal är ett exempel på att detta gett bra kvalitet i den byggda miljön, bra tempo i byggandet och gott ekonomiskt resultat för kommun och byggaktörer. Stadsbyggnadsförvaltningen har under de senaste åren strävat efter att konkurrensutsättningar ska utformas så att de inte driver tid och kostnader. Förvaltningen för löpande dialog med byggaktörer för att identifiera kostnadsdrivande faktorer vid markanvisning och undvika dem. Ett exempel är reglering av lägenhetsstorlek, som är skadlig för byggaktörernas projektkonometri och där detaljeringen bör minskas. Det finns även andra faktorer – både sådana som kan sägas vara tekniska särkrav och sådana som inte innefattas i begreppet – som inte bör användas eller där tillämpningen behöver förändras och där uppsalamodellen löpande optimeras. Det viktiga arbetet med att effektivisera kommunens processer, bör alltså inte fokusera på delmängden kommunala särkrav, utan ha ett mera heltäckande perspektiv.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ärendet bedöms inte ha några ekonomiska konsekvenser.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 27 december 2023
- Bilaga 1, Initiativärende om att motverka och stoppa kommunala särkrav i byggbranschen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Christian Blomberg  
Stadsbyggnadsdirektör

## Initiativvarende från M om att motverka och stoppa kommunala särkrav i byggbranschen

Plan och bygglagen (PBL) innehåller sedan ett par år en begränsning av kommunens möjligheter att både generellt och i enskilda fall ställa egna krav på byggnadsverks tekniska egenskaper. Trots detta har vi kännedom om flera olika tolkningar som Uppsala kommun har använt eller använder sig av, som andra kommuner inte tillämpar.

För Moderaterna är det av yttersta vikt att våra processer är effektiva men också korrekta.

Kommunala särkrav i byggprocesser är problematiska av flera skäl. För det första, de ökar komplexiteten och kostnaderna i byggprojekt, vilket kan avskräcka företag och utvecklare från att investera i kommunen. Dessutom kan dessa särkrav leda till fördröjningar, då de kräver extra byråkrati och godkännanden. Slutligen kan de skapa en ojämn spelplan för konkurrensen, vilket inte främjar sund affärskonkurrens. I stället bör kommuner sträva efter enhetliga standarder och regler som främjar en smidigare och mer kostnadseffektiv byggprocess. Syftet med begränsningen är att tekniska egenskapskrav ska vara förutsägbara och enhetliga över hela landet och på så vis hindra merkostnader vid byggande. För att verka för mer frihet och mindre byråkrati vill därför Moderaterna att den lista med identifierade krav som saknar stöd i PBL, PBF, BBR eller Boverkets allmänna råd och föreskrifter sammanställs och redovisas och går igenom av KS-presidium och PBN-presidium med berörda förvaltningar för att säkerställa vad allt det innebär och hur dessa arbetssätt kan upphöra eller förändras.

Därför yrkar jag:

**Att** förvaltningen ges i uppdrag att för kommunstyrelsens och plan- och byggnadsnämndens presidium redovisa den lista med identifierade krav som saknar stöd i PBL, PBF, BBR eller Boverkets allmänna råd.

Therez Almerfors (M)

18 oktober 2023

