

KOMMUNLEDNINGSKONTOR KLK

Utredare

Gustaf Kangeryd

STADSBYGGNADSNÄMNDEN  
2021-11-16

## Utredning lägre bygg- och boendekostnader

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen enligt tjänsteutlåtande daterat den 20 oktober 2021. Uppdraget att utreda nya metoder för lägre byggkostnader avslutas därmed och läggs till handlingarna.

### Sammanfattning

I den politiska inriktningen för mandatperioden anges att nya metoder för lägre byggkostnader ska prövas och att andra kommuners arbete för att åstadkomma lägre byggkostnader ska särskilt studeras.

Utredningen redovisar begreppen bygg- och produktionskostnader och dess relation till boendekostnader samt de faktorer som kommunen har påverkan på. Vidare presenteras förslag och slutsatser från den statliga utredningen *Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet* (SOU 2020:75). Inom ramen för utredningen har det undersökts hur andra kommuner med jämförbara förutsättningar arbetar med frågan.

Utredningen presenterar även Täbyspecifika åtgärder, såsom att fortsättningsvis fokusera på att öka förutsägbarhet, transparens och effektivitet inom plan- och genomförandeprocessen. Utredningen har inte funnit några metoder för att säkerställa lägre boendekostnader över tid.

### Ärendet

I den politiska inriktningen för mandatperioden anges att nya metoder för lägre byggkostnader ska prövas och att andra kommuners arbete för att åstadkomma lägre byggkostnader ska särskilt studeras.

I Täby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning från 2018 framgår det att kommunen inte kan och inte ska styra över marknaden för bostadsbyggande eller markprisutveckling. Kommunen ska istället genom sitt planmonopol möjliggöra för aktörer på marknaden att vara så välinformerade som möjligt.

Utredningen avgränsas till att omfatta bostäder som upplåts med hyresrätt, och inte äganderätter eller bostadsrätter eftersom dessa säljs på en fri marknad där det i förstahand är efterfrågan som styr prisnivån. Det innebär att lägre bygg- och produktionskostnader snarare ger ökad vinst till byggaktören än det i slutändan gynnar köparen genom lägre boendekostnad. Utredningen redovisar en bild av bygg- och produktionskostnader och hur dessa påverkar boendekostnaderna samt beskriver i vilka delar kommunen kan påverka produktionskostnaden.

I rapporten presenteras förslag och slutsatser från den statliga utredningen *Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet* (SOU 2020:75). Exempel på framgångsfaktorer som den statliga utredningen framhåller är en samstämmig politisk styrning där styrsignalerna från kommunpolitiken ger inriktning och prioriteringar för de kommunala förvaltningarna och att kommuner bör väga in hur de krav som ställs vid markanvisningar kan påverka möjligheterna till standardiserat bostadsbyggande genom framtagande av flexibla detaljplaner.

Täby kommun tillämpar idag flera av de framgångsfaktorer som den statliga utredningen föreslår. Bland annat utgörs den samstämmiga styrningen av kommunens verksamhetsplan inklusive budget. Kommunen ställer heller inte krav på byggnaders tekniska egenskaper utöver vad som följer av 4 kap 12 och 16 §§ plan- och bygglagen (2010:900), något som annars riskerar att fördyra byggkostnaderna.

Inom ramen för utredningen har även undersökts hur andra kommuner med jämförbara förutsättningar arbetar med frågan, dock utan att några metoder för lägre boendekostnader har kunnat identifieras.

I syfte att ytterligare förbättra förutsättningarna föreslås fortsatt arbete fokusera på att öka förutsägbarheten och transparensen inom plan- och genomförandeprocessen. Därutöver har utredningen inte identifierat någon metod för markförsäljningar som säkerställer låga boendekostnader över tid.

## **Ekonomiska överväganden**

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Jenny Gibson  
Samhällsutvecklingschef

## **Bilagor**

- Slutrapportering av alliansuppdrag – nya metoder för lägre bygg- och boendekostnader