



Kommunstyrelsens ordförande

2018-11-14

Dnr SBN 2018-727
KS2018-861

Näringsdepartementet
e-post:n.remissvar@regeringskansliet.se

Yttrande över - Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67)

Utredarens uppdrag har varit att kartlägga och analysera de verktyg kommunerna har för att, i detaljplaner skapade byggrätter, tas i anspråk utan dröjsmål och vid behov förstärka verktygen.

Utredaren föreslår följande förändringar i plan- och bygglagen:

- en möjlig genomförandetid för detaljplaner på 3 -15 år istället för nuvarande 5-15 år.
- att återinföra de så kallade exploatörsreglerna, där exploatören kan åläggas att överlåta mark för allmän plats och kvartersmark för allmänna byggnader utan ersättning.
- att exploatören ska kunna åläggas att utan ersättning uppföra byggnader för vård, utbildning och omsorg som sedan ska överlåtas utan ersättning till huvudmannen
- en bestämmelse om att exploateringsavtal får innehålla överenskommelser om åtaganden för en byggherre att finansiera allmänna byggnadsverk istället för dagens förbud mot detta
- att det ska vara tillåtet att ha överenskommelser om tidsplan för uppförandet av byggnader i exploateringsavtal.

Utredaren föreslår fortsatta utredningar och uppdrag avseende:

- expropriationslagen och inlösenbestämmelserna. Ersättningsnivåerna med ett påslag med 25 % på bedömt marknadsvärde bör särskilt övervägas.
- införandet av en ny modern kommunal förköpslag utreds av Boverket
- former för att skaffa central statistik över bostadsbyggandet utreds vidare av Boverket och Lantmäteriverket.

Linköpings kommun och kommunens allmännyttiga bostadsbolag AB Stångåstaden anser inte att några av utredarens förslag kommer att leda till ett snabbare plangenomförande och bostadsbyggande. Betänkandet visar hur komplex bostadspolitiken är och dess delar behöver behandlas i sin helhet för att ge de verktyg som leder till önskade effekter.

Utredaren beskriver de markpolitiska verktyg som kommunerna har idag för ett aktivt arbete med att bygga upp en markreserv och genomföra detaljplaner. Utredaren föreslår att expropriationslagen och inlösenbestämmelserna utreds i särskild ordning. Man pekar på att ersättningsnivåerna med ett påslag med 25 % på bedömt marknadsvärde särskilt bör övervägas. I Linköpings kommun har det inte varit aktuellt att exproprieras eller lösa in kvartersmark under senare år. Eftersom expropriationslagen ligger till grund även vid frivilliga överenskommelser är det viktigt att reglerna är klara och tydliga. Det extra påslaget på expropriationsersättningen riskerar att bli kostnadsdrivande och kan upplevas som oskäligt i vissa situationer. Kommunen är därför positiv till en särskild utredning av lagen, framför allt ersättningsprinciperna och dess effekter.

Inte heller förköpslagen har använts fullt ut men den innebar ofta en tidig information till kommunen om planerade försäljningar vilket gjorde det möjligt att inleda en förhandling med säljaren. Kommunen är positiv till en utredning kring en ny modern förköpslag.

I sammanhanget vill kommunen framhålla jordförvärvslagen som en försvårande faktor för att göra långsiktiga markförvärv och kunna utnyttja de möjligheter att köpa mark som skulle kunna uppstå genom en ny förköpslag. För att få förvärva lantbruksegendom krävs att den enligt detaljplan, områdesbestämmelser eller översiktsplan är avsedd för annat ändamål än jord- eller skogsbruk. Därmed finns ett förväntningsvärde som måste ersättas. Kommunen kan ha intresse att skaffa mark som kan användas för byte men det är inte tillräcklig grund för att få förvärvstillstånd.

Det är en fördel med ett kommunalt markinnehav av flera skäl men det leder inte direkt till ett ökat bostadsbyggande. Oavsett vem som äger marken är marknadsläget, konkurrensen inom byggbranschen, bostadsefterfrågan och de enskildas betalningsförmåga avgörande.

Utredarna föreslår också att former för att skaffa central statistik över bostadsbyggandet utreds vidare av Boverket respektive Lantmäteriverket. Linköpings kommun har ett eget intresse att följa bostadsbyggandet och arbetar aktivt med att ta fram tillförlitlig statistik över planberedskap och outnyttjade byggrätter. Om det är intressant att samla statistiken på en aggregerad nivå, bidrar kommunen naturligtvis med uppgifter. Det är viktigt att insamlingen görs på ett enkelt sätt som inte medför ökad administration för kommunen och att de uppgifter som samlas in är begränsade, entydiga och hållbara över tid.

De mer konkreta förslag som kommunen har att yttra sig över är ändringar i plan- och bygglagen (PBL). Inte heller dessa ändringar bedöms resultera i ett snabbare bostadsbyggande.

Utredarna föreslår att den i PBL lagstadgade genomförandetiden, som idag är 5-15 år, ändras till 3-15 år.

Eftersom kommunen själv väljer genomförandetid är en möjlighet att välja kortare tid inte till någon nackdel men innebär inte någon väsentlig möjlighet till snabbare byggande och genomförande. Kommunen skulle hellre vilja ha en möjlighet att göra mindre avvikelser från detaljplaner i bygglov och fastighetsbildning. Därmed skulle fler planer kunna genomföras och handläggningstid för planändringar skulle sparas in. Stångåstaden instämmer i detta och tillägger att byggandet skulle ökas mer genom en förbättrad planberedskap och mindre detaljerade detaljplaner som kan vara mer flexibla och hållbara över tiden, förbättringar som enligt kommunen förutsätter förändringar i lagstiftningen, framför allt i miljöbalken.

Kommunen har inte heller behövt utnyttja möjligheten att lösa in obebyggd kvartersmark efter att genomförandetiden gått ut. Att göra det kräver noggrant övervägda skäl och inte heller i det fallet bedöms en kortare genomförandetid bidra till snabbare byggande.

Utredaren föreslår vidare att delar av de så kallade exploatörsbestämmelserna ska återinföras i PBL. Bestämmelserna föreskriver att kommunen, efter beslut av länsstyrelsen, ska ha möjlighet att lösa in mark utan ersättning för allmänna platser och mark avsedd för byggnadsverk för vård, utbildning och omsorg som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla. Det samma ska gälla för annan huvudman för allmän plats.

Ett lagstöd för att få överta mark enligt exploatörsbestämmelserna kan underlätta förhandling och överenskommelser i exploateringsavtal och är därför positivt. Kommunen är dock tveksam till att införa krav på att byggherren ska kunna åläggas att uppföra byggnadsverk som överlåts till huvudmannen. Den formella processen med beslut från länsstyrelsen tillämpades sällan när exploatörsparagraferna fanns och medför en extra administrativ process i planarbetet som till snarare innebär en fördröjning av bostadsbyggandet. Stångåstaden är mer tydligt negativt och tycker inte att exploatörsreglerna ska återinföras då de inte bidrar till ett snabbare byggande men ger kommunen en ensidig fördel i förhandlingar.

Kommunen är även positiv till förslaget att upphäva bestämmelserna i PBL 6:41 om vad som inte får regleras i exploateringsavtal utan istället tillåta att exploateringsavtal även får innehålla överenskommelser om åtaganden för en byggherre eller fastighetsägare att vidta åtgärder eller finansiera uppförandet av byggnadsverk för vård, skola och omsorg.

Förslaget tolkas som att det skulle ges större utrymme för parterna att förhandla. Det möjliggör att bidrag kan tas in från ett antal exploatörer som

delfinansiering av kommunens investering i vård, utbildning och omsorgsbyggnader så länge bidraget står i rimlig proportion till exploatörens nytta av planen.

När det gäller utredarens förslag att det ska vara tillåtet att ha överenskommelser om tidsplan för uppförande av byggnadsverk i ett exploateringsavtal ser kommunen det som intressant men förslaget måste utformas i ett helhetsperspektiv och med hänsyn till byggherrens möjligheter att finansiera sitt projekt. Den främsta orsaken till att byggrätter inte utnyttjas är marknadsförutsättningar och efterfrågan. Det är inte rimligt att någon ska kunna tvingas till att ta en ekonomisk risk. Stångåstaden instämmer i synpunkterna om risktagandet och är ytterst tveksamt till förslaget.

För Linköpings kommun

Kommunstyrelsens ordförande

Kopia till: beredande nämnd