



§ 142 Yttrande med synpunkter på Delbetänkande från Sverigeförhandlingen - Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60)

KS 2015/398

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att lämna samhällsbyggnadskontorets förslag till remissvar daterat 2015-08-24 som Bodens kommuns remissvar.

Beskrivning av ärendet

Bodens kommun är inbjuden att lämna synpunkter på Delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60). Remissvaren ska ha kommit in till Näringsdepartementet senast den 1 oktober 2015.

Bodens kommun tillstyrker i huvudsak förslaget om värdeåterföring, dock avstyrker kommunen att verktyget ska vara avtalsbaserat. På det hela taget bedömer vi dock att verktyget värdeåterföring kommer att få relativt blygsam betydelse i kommuner med svaga markvärden. Små kommuner som Boden kommer även fortsättningsvis att i betydande utsträckning behöva låta skattekollektivet betala underskott i exploateringsverksamheten.

Förslagen innebär att en kommun (och en fastighetsägare), med hjälp av ett frivilligt och förhandlingsbaserat verktyg ska kunna ingå avtal om återföring av värdeökning för fastigheter som uppstår genom en kommuns finansiering av transportinfrastruktur. Utredningen kallar verktyget för värdestegringsersättning. Överenskommelse om värdestegringsersättning ska kunna ske i samband med att exploateringsavtal upprättas.

Överenskommelsen ska alltså kunna träffas i samband med detaljplan. Det är i fallen där exploateringsmarken inte ägs av kommunen själv som förslaget får direkt betydelse. Förslaget kan få stor betydelse typiskt sett för hanteringen av anläggningsinvesteringar som ligger utanför en detaljplans område. Det kommunen tänker på bl.a. är anläggningar som mer eller mindre är gemensamma för flera eller många detaljplaneområden. Det gäller bl. a. gator som förbinder olika detaljplaneområden. För sådana gator finns mer eller mindre stöd i gällande Plan- och bygglag att kommunen kan ta betalt för men gråzonen är uppenbar. Vi noterar att utredningen inte har beskrivit de praktiska svårigheterna i tillämpningen. I praktiken har kommunerna haft svårt att ta betalt för denna typ av gator. Nästa nivå i trafiksystemet är genomfartsleder som inte uppenbart leder in i ett detaljplaneområde. Denna typ av gata har allmänt sett kommunerna haft mycket svårt att få ersättning för, i vart fall de mindre kommunerna av Bodens storlek. Sambandet med kommunstorlek är tydligt, d.v.s. ju mindre kommun desto lägre exploateringsvärden som kan svälja anläggningsinvesteringar vilkas kostnader å den andra sidan saknar samband med kommunstorlek. Den



Kommunstyrelsen

tredje nivån i trafiksystemet är regionala och statliga trafikinvesteringar, t.ex. förbättrad järnvägstrafik eller förbättrad flygplats. Sådana investeringar har en kommun av Bodens storlek aldrig varit närheten att kunna ta betalt för. Kommunen hyser tvivel om att det i praktiken kommer bli möjligt även med den nya lösningen. Värdenivåerna i Boden är helt enkelt inte tillräckliga.

Särskilt om frågan om avtalsbaserat eller tvångsbaserat verktyg (4.1.1 och 4.3.1)

Ett avtalsbaserat verktyg är vid en ytlig anblick en sympatisk lösning. Utredningen glider dock undan för problemet om inte alla fastighetsägare vill delta i överenskommelse. Som utredningen konstaterar får en kommun inte utesluta fastighetsägare från byggrätt med stöd av planmonopolet, bara på grund av att man inte kommer överens. I en sådan situation är risken överhängande att värdeåterföringen i sin helhet faller eller att detaljplanen blir ordentligt försenad. Bodens kommun förordar lagstöd för tvångsbaserat verktyg.

Särskilt om regler för värdestegringsersättning vid fall av tvångsbaserat verktyg (4.3.1)

Tvångsbaserat verktyg kräver regler för att bestämma ersättning. I denna del har utredningen lagt fram ett ofullkomligt förslag. Vi tror inte att kommunerna mäktar med en tillämpning. Begreppen är inte distinkta.

I övrigt gillar kommunen förslagen.

Under § 128 Informationer informerade samhällsbyggnadschefen Lars Andersson om yttrandet.

För kännedom

Näringsdepartementet

Komunledningsförvaltningen/samhällsbyggnadskontoret



Kommunledningsförvaltningen
Samhällsbyggnadskontoret
Lars Andersson, 0921-62143
lars.andersson@boden.se

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Yttrande med synpunkter på Delrapport från Sverigeförhandlingen-Ett
författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60), Regeringskansliet
dnr N 2015/4841/TIF

Beskrivning av ärendet

Inbjuden att lämna synpunkter på författningsförslaget om värdeåterföring
avger Bodens kommun nedanstående yttrande.

Sammanfattning

Bodens kommun tillstyrker i huvudsak förslaget om värdeåterföring, dock
avstyrker vi att verktyget ska vara avtalsbaserat. På det hela taget bedömer vi
dock att verktyget värdeåterföring kommer att få relativt blygsam betydelse i
kommuner med svaga markvärden. Små kommuner som Boden kommer
även fortsättningsvis att i betydande utsträckning behöva låta
skattekollektivet betala underskott i exploateringsverksamheten.

Allmänt om värdestegringsersättning

Förslagen innebär att en kommun(och en fastighetsägare), med hjälp av ett
frivilligt och förhandlingsbaserat verktyg ska kunna ingå avtal om återföring
av värdeökning för fastigheter som uppstår genom en kommuns finansiering
av transportinfrastruktur. Utredningen kallar verktyget för
värdestegringsersättning. Överenskommelse om värdestegringsersättning ska
kunna ske i samband med att exploateringsavtal upprättas.
Överenskommelsen ska alltså kunna träffas i samband med detaljplan.
Det är i fallen där exploateringsmarken inte ägs av kommunen själv som
förslaget får direkt betydelse. Förslaget kan få stor betydelse typiskt sett för
hanteringen av anläggningsinvesteringar som ligger utanför en detaljplans
område. Det kommunen tänker på bl.a. är anläggningar som mer eller mindre
är gemensamma för flera eller många detaljplaneområden. Det gäller bl. a.
gator som förbinder olika detaljplaneområden. För sådana gator finns mer
eller mindre stöd i gällande Plan- och bygglag att kommunen kan ta betalt
för men gråzonen är uppenbar. Vi noterar att utredningen inte har beskrivit
de praktiska svårigheterna i tillämpningen. I praktiken har kommunerna haft
svårt att ta betalt för denna typ av gator. Nästa nivå i trafiksystemet är
genomfartsleder som inte uppenbart leder in i ett detaljplaneområde. Denna
typ av gata har allmänt sett kommunerna haft mycket svårt att få ersättning
för, i vart fall de mindre kommunerna av Bodens storlek. Sambandet med

kommunstorlek är tydligt, d.v.s. ju mindre kommun desto lägre exploateringsvärden som kan svälja anläggningsinvesteringar vilkas kostnader å den andra sidan saknar samband med kommunstorlek. Den tredje nivån i trafiksystemet är regionala och statliga trafikinvesteringar, t.ex. förbättrad järnvägstrafik eller förbättrad flygplats. Sådana investeringar har en kommun av Bodens storlek aldrig varit närheten att kunna ta betalt för. Kommunen hyser tvivel om att det i praktiken kommer bli möjligt även med den nya lösningen. Värdenivåerna i Boden är helt enkelt inte tillräckliga.

Särskilt om frågan om avtalsbaserat eller tvångsbaserat verktyg (4.1.1 och 4.3.1)

Ett avtalsbaserat verktyg är vid en ytlig anblick en sympatisk lösning. Utredningen glider dock undan för problemet om inte alla fastighetsägare vill delta i överenskommelse. Som utredningen konstaterar får en kommun inte utesluta fastighetsägare från byggrätt med stöd av planmonopolet, bara på grund av att man inte kommer överens. I en sådan situation är risken överhängande att värdeåterföringen i sin helhet faller eller att detaljplanen blir ordentligt försenad. Bodens kommun förordar lagstöd för tvångsbaserat verktyg.

Särskilt om regler för värdestegringsersättning vid fall av tvångsbaserat verktyg (4.3.1)

Tvångsbaserat verktyg kräver regler för att bestämma ersättning. I denna del har utredningen lagt fram ett ofullkomligt förslag. Vi tror inte att kommunerna mäktar med en tillämpning. Begreppen är inte distinkta.

Övrigt

I övrigt gillar kommunen förslagen.

Inge Andersson
Kommunstyrelsens ordförande

Lars Andersson
Samhällsbyggnadschef