

Kommunstyrelsen

Datum
2018-11-13**YTTRANDE**
Diarienummer
KS-2018/683

Remissvar – Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67)

Bakgrund

Med bakgrund av det stora behovet att snabbt få till bostäder har en utredning om snabbare bostadsbyggande tillsatts. Med utgång i kommunens verktyg har utredning beskrivit hur kommuner arbetar med frågorna och utifrån det analyserat hur tillämpningen skulle kunna förbättras. De har även syftat till att identifiera de områden där kommunernas verktyg behöver vässas genom en förändrad lagstiftning.

I denna skrivelse kommer vi huvudsakligen titta på de områden där utredningen lyfter behov av ändrad lagstiftning alternativt ändrad tillämpning.

Förslag på förändringar

1. Utredningens bedömning: Den i PBL lagstadgade genomförandetiden, som idag är 5-15 år, ändras till 3-15 år.
 - a. Vi ser inte att förslaget skulle ha någon större påverkan på bostadsbyggandet. Eventuellt kan det fungera som ett förstärkt incitament då den garanterade byggrätten får en kortare tidsram, dock ser vi att den faktiska effekten troligen inte blir särskilt stor.
2. Utredningens förslag: Kommunerna bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att utöka sitt eget markinnehav, eftersom det ger ökade möjligheter till ett snabbare byggande.
 - a. Detta är en fråga som är inne och rör vid det kommunala självstyret. Vi kan hålla med i sak om att ett kommunalt markinnehav är strategiskt fördelaktigt men vi anser att detta måste ligga inom varje kommuns mandat att avgöra huruvida det är en aktuell fråga eller inte. Detta utifrån de enskilda förutsättningar gällande marknad, marknadsinnehav och bostadsefterfrågan som varje kommun har.
3. Utredningens förslag: Vi föreslår ett återinförande av de delar av de s.k. exploatörsbestämmelserna, att kommunerna efter beslut av länsstyrelsen ska ha en möjlighet att lösa in mark utan ersättning för allmänna platser och mark avsedd för byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla. Detsamma ska gälla för annan huvudman för allmän plats. En förutsättning är att marken behövs för en ändamålsenlig användning av området och

det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta som ägaren kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt.

- a. Vi anser att det är ett bra förslag. Vi ställer oss helt bakom förslaget.
4. Utredningens förslag: Vi föreslår att regleringen i PBL om att exploateringsavtal inte får innehålla villkor om att byggherren finansierar uppförandet av byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen ska tillhandahålla upphävs. Istället införs en positiv bestämmelse om att ett exploateringsavtal får innehålla ett åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att vidta åtgärder eller finansiera sådana byggnadsverk. Behovet av verket ska uppstå genom bebyggelsen enligt planen och åtagandet ska stå i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen.
 - a. Vi anser att det är ett bra förslag. Dock kan vi se att det finns vissa konflikter gentemot bland annat lagen om offentlig upphandling och att ett större grepp om frågan behöver tas utifrån att förslaget ska få fullt genomslag även sett i förhållande till gällande EU-rätt.
 5. Utredningens förslag: Vi föreslår en reglering i PBL som uttryckligen anger att det är tillåtet att ha överenskommelser om tidsplan för byggnadsverk i ett exploateringsavtal. Regleringen är ett förtydligande av vad vi redan anser gäller.
 - a. Vi anser att det är ett bra förslag. Vi ställer oss bakom det.
 6. Utredningens förslag: Vi föreslår att expropriationslagen och inlösenbestämmelserna utreds i särskild ordning med syfte särskilt att överväga ersättningsnivåerna.
 - a. Vi anser att det är ett bra förslag. Vi ställer oss bakom det.
 7. Bedömningen: Vi föreslår att regeringen ger Boverket i uppdrag att utreda införandet av en kommunal förköpslag som underlättar bostadsbyggande och tätortsutveckling. Utgångspunkten bör vara att utreda en ny moderna förköpslag som också kommer tillrätta med de problem som fanns i den tidigare.
 - a. Vi ställer oss bakom förslaget i princip men ser att det behöver kopplas samman med den utredning om ersättningsnivåer som föreslagits ovan. En rimlig ersättningsnivå är ett måste för att förslaget ska få önskad effekt.
 8. Förslag: Samtliga kommuner bör följa upp de byggrätter och bostäder som möjliggörs genom detaljplaneläggning.
 - a. Se svar för punkt 10
 9. Förslag: Boverket får i uppdrag av regeringen att årligen samla in uppgifter om hur många möjliga bostäder det finns i lagakraftvunna detaljplaner i kommunerna. Verket ska sammanställa informationen på såväl nationell som regional nivå. Uppdraget tidsbegränsas och utformas som ett särskilt regeringsbeslut.
 - a. Se svar för punkt 10
 10. Förslag: Boverket får i uppdrag att i samverkan med lantmäteriet utreda hur information om byggrätter och antalet möjliga bostäder kan tillgängliggöras i en digital planprocess.
 - a. Vi ser en digital process som absolut nödvändig ur flera aspekter. En sån process kan även innefatta de ovanstående punkterna då det blir lättare att sammanställa efterfrågad information. Vi ser inte att de ovanstående förslagen bör drivas som egna frågor utan att det ska tas ett helhetsgrepp i samband med det digitaliseringsuppdrag som redan ligger på Lantmäteriet. Även om Boverket ansvarar för bostadsbyggandet så kan uppdraget om digitalisering

kvarstå på lantmäteriet då digitalt sammanställd och enhetlig information enkelt kan användas och analyseras av Boverket i deras uppdrag.

Sammanfattning

Sammantaget är vi positiva till betänkande av byggrättsutredningen, SOU 2018:67. Vi ser att det finns flera förslag som kan få positiv effekt. Dock ser vi ett behov av att frågan om snabbare bostadsbyggande hanteras som en fråga och inte delas upp i flertalet utredningar. Betänkandet hänvisar vid flertalet tillfällen till den översiktsplaneutredning som nu är ute på remiss och där saknas kopplingar mellan de olika utredningarna.

Det bakomliggande uppdraget formuleras som att kartlägga de verktyg som kommunerna har för att "säkerställa att i detaljplaner tillskapade byggrätter tas i anspråk utan onödigt dröjsmål". Denna utredning snuddar dock enbart vid frågan då flertalet parametrar inte bemöts. Exempel på dessa frågor är marknadens påverkan genom bankernas krav på exploatörer. Utredningen lyfter fram de skillnader i krav som bankerna ställer men det dras inga analyser utifrån hur dessa krav har en påverkan på byggnadstakten eller inte samt eventuella vilka åtgärder som kan vidtas utifrån det.

Uppdraget är snävt formulerat från början vilket vi kan förstå utifrån den storlek utredningen annars hade behövt ha. Vi ser dock ett behov av att ett samlat grepp tas om samtliga dessa delar om syftet verkligen är att få ett snabbare bostadsbyggande.

Knivsta kommuns förslag

Vi kan se ett behov av att vid ett helhetsgrepp titta på bland annat följande punkter

1. Innehållet i detaljplaner - hur omfattande ska de vara och hur kan SKL/Boverket hjälpa till med att ta fram enkla ramar för arbetet med detaljplaner
2. Ställ tidskrav - till de krav på minsta yttrandetid som finns för detaljplaner och översiktsplaner borde det även finnas krav på maxtider för exempelvis yttranden, samråder och helhetstid
3. Överprövningsprocessen – behov av översyn

Emma Lundbergh
Samhällsbyggnadschef

Jessica Fogelberg
Bygg- och miljöchef