

Näringsdepartementet

103 33 Stockholm

Stockholm, 2019-01-15

Remiss

Betänkandet Ett snabbt bostadsbyggande

4.1.2-01267-2018

Kortare genomförandetid

Utredningen föreslår att genomförandetiden för en detaljplan ska kunna sättas till som kortast tre år, istället för fem. Utredningen har dock inte visat att en kortare genomförandetid i sig leder till ökad byggtakt. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Och kommunen har ingen anledning att ändra sådana detaljplaner som är viktiga att genomföra. Drivkraften för fastighetsägare/byggherrar att bygga skulle då vara att kommunen med stöd av 6 kap. 15 § plan- och bygglagen kan lösa in marken då genomförandetiden går ut, för att se till att den genomförs. Utredningen tycks dock ha bedömt att bestämmelserna om inlösen enligt 6 kap. 15 § idag har en begränsad betydelse.

Om det finns ett starkt behov av att genomförandetiden i sig får en pådrivande effekt borde utredningen ägnat mer utrymme åt att analysera om bestämmelserna i 6 kap. 15 § behöver ändras eller förtydligas – t.ex. vad gäller ersättningsnivåer vid inlösen.

Här ska samtidigt understrykas att det finns många faktorer som har betydelse för hur lång tid det tar att genomföra bostadsprojekt – och vad som idag är rimliga genomförandetider. Detta måste beaktas om lagen ska ändras så att kommunen kan bestämma kortare genomförandetid än fem år. Ofta handlar tidsutdräkten för plangenomförande om moment som byggherren inte råder över. En generell princip för olika typer av tidsfrister är att de som träffas av dessa inte ska vara beroende av andra för att klara tidsfristen. I detta fall gäller det bland annat fastighetsbildning och bygglov, utbyggnad av gator och va-anläggningar, eventuella myndighetsbeslut och åtgärder i fråga om förorenad mark eller fornlämningar. Denna problematik har utredningen inte analyserat i tillräcklig omfattning

KTH avstyrker – mot hänvisning till ovanstående - utredningens förslag att ändra plan- och bygglagens bestämmelser om kortast tillåtna genomförandetid.

Tidsplan/tidsfrist i exploateringsavtal

Utredningen föreslår att det i 6 kap. 40 § plan- och bygglagen anges att exploateringsavtal får innehålla ”villkor om tidsplan för byggnadsverk”. Av betänkandets huvudtext och författningskommentar framgår att detta ska tolkas som att sådana avtal får innehålla krav på att byggnader som tillåts i aktuell detaljplan ska vara uppförda inom viss tid samt att sådant krav ska kunna förenas med vite. Det handlar således om ett i avtal tvingande åtagande, vilket ingås i samband med

myndighetsutövning (upprättande och antagande av detaljplan). Här vill KTH lämna följande kommentarer om avtal vid myndighetsutövning.

När en myndighet träffar avtal med en fastighetsägare i samband med myndighetsutövning som träffar fastighetsägaren - t.ex. vid antagande av detaljplan eller fastställelse av vägplan enligt väglagen – kan avtalet endast innehålla åtaganden som *utan avtal skulle kunna genomdrivas i annan ordning med stöd av lag* (eftersom ingen kan tvingas att skriva avtal). Vid genomförande av detaljplan kan exempelvis ett visst avstående av mark regleras antingen genom åtagande i exploateringsavtal eller genom att tillämpa inlösen- och ersättningsregler i plan- och bygglagen och expropriationslagen.

När utredningen föreslår att exploateringsavtal ska kunna innehålla krav på byggande inom viss tid frångår man ovanstående princip att åtaganden i avtal som är led i myndighetsutövning måste återfinnas/speglas i den lagtext som gäller utan avtal. Plan- och bygglagen har nämligen inga regler som ger kommunen möjlighet att tvinga en fastighetsägare att bygga.¹ Förutsättningen för att i avtal kräva byggande inom viss tid skulle således vara att det i lagtexten införs regler om att kommunen utan avtal kan tvinga fastighetsägare att bygga inom viss tid. Att tvinga fram byggande på privat mark är dock en främmande princip med stora komplikationer. Sedan länge har därför plan- och bygglagen regler om att i de fall ett plangenomförande behöver tvingas fram ska detta ske genom att samhället tar över ägandet av marken – se 6 kap. 15 § plan- och bygglagen.

Mot sådana tidsfrister i exploateringsavtal kan dessutom anföras samma invändningar som ovan, ifråga om kortare genomförandetid. Den som träffas av en tidsfrist ska inte vara beroende av andra för att klara densamma, vilket i hög grad är fallet vid genomförande av en detaljplan.

KTH avstyrker utredningens förslag om tidsfrister i exploateringsavtal, med hänvisning till det som sagts ovan.

Utan ersättning avstå mark till byggnad för vård, utbildning, omsorg

Utredningen föreslår lagregler om att länsstyrelsen ska kunna besluta att mark ska avstås utan ersättning i rubricerade fall, eller att detta alternativt sker genom villkor i exploateringsavtal. Här har utredningen anammat synsättet att krav i avtal speglas i den lagtext som gäller utan avtal (se ovan).

Motivet för att avstå mark utan ersättning är enligt utredningen att en byggnad för vård, utbildning och omsorg kan höja värdet på de planerade bostäderna. KTH vill här påtala att sådana effekter är svåra att förutse och kvantifiera. Detta gäller i synnerhet inrättningar för vård och omsorg där det – beroende på dess inriktning – kanske lika gärna handlar om värdesänkning.

Vidare bör noteras att såväl skolor som inrättningar för vård och omsorg idag ofta har ett stort geografiskt upptagningsområde. Eventuella värdehöjande effekter uppstår för även andra fastigheter/bostäder än de som tillkommer i en viss aktuell detaljplan.

¹ I en detaljplan kan anges bestämmelse om byggandets minsta omfattning (t. ex. vad gäller höjd på vissa byggnader). En sådan planbestämmelse är dock inget tvång att bygga. Bestämmelsen anger endast att i det fall det byggs ska detta ha en viss omfattning.

En annan problematik är att större detaljplaner och bostadsprojekt med flera detaljplaner i många fall inrymmer flera fastighetsägare/exploatörer men att den mark som utan ersättning ska avstås är lokaliserad till viss fastighet. Utredningens förslag saknar ett instrument för fördelning av markkostnaden mellan de som antas ha nytta av den aktuella inrättningen. Förslaget innebär endast att det kan ställas krav på att den som äger marken ska avstå denna utan ersättning. Med andra ord, utredningen har inte behandlat den fördelnings-/ rättviseproblematik som uppstår i lägen med flera exploatörer/fastighetsägare.

KTH avstyrker förslaget i dess nuvarande form, om avstående av mark till byggnad för vård, utbildning eller omsorg utan ersättning.

KTH föreslår att frågan om ersättning vid avstående av mark för inrättningar med ett sannolikt lokalt upptagningsområde (t.ex. barnomsorg, lågstadieskola) blir föremål för särskild utredning, som innefattar ovannämnda fördelningsproblematik i lägen med flera exploatörer.

Vidta eller finansiera byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg

Utredningen föreslår att exploateringsavtal ska kunna innehålla krav på bekostande av byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg. Här föreslås dock inga lagregler som skulle göra detta möjligt utan avtal – vilket principiellt kan ifrågasättas enligt det vi anført ovan i fråga om avtal kopplade till myndighetsutövning.

I sak har KTH samma invändningar som ovan i frågan om avstående av mark utan ersättning.

KTH avstyrker förslaget i dess nuvarande form, om att vidta eller finansiera byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg.

KTH föreslår att frågan om att vidta eller finansiera inrättningar med ett sannolikt lokalt upptagningsområde (t.ex. barnomsorg, lågstadieskola) blir föremål för särskild utredning, som innefattar fördelningsproblematik i lägen med flera exploatörer.

Remissvaret har utarbetats av tekn. lic. Eidar Lindgren, skolan för arkitektur och samhällsbyggnad, institutionen för fastigheter och byggande.



Sigbritt Karlsson
Rektor