



Näringsdepartementet  
n.registrator@regeringskansliet.se

## Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67) Betänkande av byggrättsutredningen

Regeringskansliets diarienummer  
N2018/05145/SPN

### Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen i Stockholms län tillstyrker författningsförslagen med följande kommentarer:

- en kortare genomförandetid (3 år) kan förenkla anpassning av detaljplan vid ändrade förutsättningar och blir intressant i strategiskt viktiga bebyggelselägen,
- ett återinförande av de s.k. exploatörsbestämmelserna kan underlätta genomförandet av detaljplanerna och motverka den kostnadsdrivande effekt som följer av nuvarande regler för markinlösen och expropriation,
- för att undvika de svårigheter att hantera ändringar av detaljplaner som de tidigare exploatörsbestämmelserna innebar, vill Länsstyrelsen framhålla att de föreslagna bestämmelserna behöver förtydligas avseende beslutens giltighetstid och ändring/upphävande,

Slutligen tillstyrker Länsstyrelsen även betänkandets förslag om utredning av gällande villkor för inlösen/expropriation samt eventuell ny förköpslag, med syfte att ge kommunerna möjlighet att föra en strategisk markpolitik.

### Synpunkter på betänkandets förslag

#### **7.2 En detaljplans genomförandetid ändras från dagens 5 -15 år till 3 -15 år, (4 kap 21 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL)**

Länsstyrelsen anser att en kort genomförandetid kan vara lämplig för kommunen exempelvis i strategiskt viktiga utbyggnadsområden eller när det finns osäkerheter om genomförandet av planen eller en för planen väsentlig åtgärd, som t.ex. trafikinfrastruktur. Genom införande av ändringen tydliggörs de fördelar kommunen och även byggherren kan ha av en kort genomförandetid i sådana fall, för att underlätta att ändra/ersätta planen och för kommunen att lösa in kvartersmark som inte har bebyggt enligt planen.

## YTTRANDE

Datum  
2018-12-17

Beteckning  
101-45898-2018

**7.6.1 Inlösen av mark för allmänt behov (6 kap 3 - 11 §§ PBL)**

sid 173 ff

Länsstyrelsen delar utredningens uppfattning att det kan finnas anledning att ge kommunerna bättre verktyg för att kunna fullfölja åtaganden i samband med detaljplaners genomförande. Ett återinförande av exploatörsbestämmelserna ger kommunerna ett rimligare utgångsläge i förhandlingar om exploateringsavtal och kostnadsfördelning än med dagens bestämmelser och ersättningsregler. De senare utgår från att mark för allmänt ändamål vid inlösen eller expropriation ska ersättas med 125 % av markvärdet, vilket får en kostnadsdrivande effekt även när kommunen kan kompenseras genom ersättning från byggherren.

Länsstyrelsens erfarenheter av de exploatörsbestämmelser som avvecklades genom ändringarna i PBL den 1 januari 2015 är att de ytterst sällan användes. Att möjligheten fanns, att begära att marken skulle avstås utan ersättning, kunde dock underlätta för kommunerna att nå överenskommelser och teckna exploateringsavtal till nya detaljplaner. När Länsstyrelsen i Stockholms län tidigare, inför ändringarna i PBL 2015, tillstyrkte ett borttagande av exploatörsbestämmelserna var det främst med anledning av de tillämpningsproblem som hade uppstått (se nedan). Möjligheten att använda dessa bestämmelser hade heller inte utnyttjats i länet på flera år. Länsstyrelsen ser nu att det skulle kunna finnas fördelar med att återinföra denna möjlighet till beslut motsvarande de tidigare förordnandena, men vill i detta sammanhang betona att bestämmelser i så fall behöver kompletteras med reglering av giltighetstid och möjligheter att ändra eller upphäva sådana beslut när de inte längre fyller någon funktion.

De stora svårigheter som tidigare uppkom då en detaljplan med förordnande behövde upphävas eller ersättas av en ny detaljplan har behandlats bland annat i Lantmäteriets rapport LMV 2011:1 ”Beslut enligt 6 kap. 5 § plan- och bygglagen” som remissbehandlades under 2011. Även Mark- och miljödomstolen har i dom den 31 januari 2014, i mål nr P4696-13, behandlat denna fråga. När exploatörsbestämmelserna avskaffades 2015 löstes problemet genom övergångsbestämmelser som innebar att de äldsta förordnandena enligt 113 § byggnadslagen (1947:385), BL, upphör sista december 2018, och i senare beslut knyts beslutets giltighetstid till detaljplanens genomförandetid så att även dessa successivt kommer att upphöra (se övergångsbestämmelser till PBL pkt 18 och 19). Enligt den nu föreslagna lydelsen av 5 § tredje stycket ska länsstyrelsen, i samband med att en *detaljplan ändras*, få besluta att mark som omfattas av beslut om att ägaren utan ersättning ska upplåta eller avstå marken istället ska *bytas ut mot annan mark*, om det är lämpligt och kan ske utan olägenhet för ägaren. Föreslagen lydelse motsvarar den före 2015 gällande bestämmelsen. Länsstyrelsen vill understryka att för att undvika upprepning av tidigare nämnda svårigheter behöver nya bestämmelser utformas så att beslutens giltighetstid

## YTTRANDE

Datum  
2018-12-17Beteckning  
101-45898-2018

definieras och förutsättningar för att upphäva eller ändra ett beslut redovisas. En lämplig lösning skulle kunna vara att koppla beslutet till detaljplanen, dess aktualitet och i vilken omfattning planen har genomförts.

**7.6.2 Förbudet mot att finansiera uppförandet av allmänna byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg upphävs. (6 kap 40 § PBL)**

Sid 176

Länsstyrelsen tillstyrker att en bestämmelse införs, med innebörden att exploateringsavtal får innehålla åtaganden för en byggherre eller exploatör att vidta åtgärd eller finansiera sådan byggnad för behov som kommunen har skyldighet att tillhandahålla, om behovet uppstår genom ny bebyggelse *enligt detaljplanen*. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma utredaren på att planläggningen av bostadsbebyggelsen i ett exploateringsområde ofta blir uppdelad i flera detaljplaner, där bostäderna i mer än en detaljplan genererar behovet av t.ex. en skolbyggnad i en av planerna. Ett resonemang kring detta och avsikten med planbestämmelsen saknas och bör utvecklas i kommentarerna till ny lagstiftning.

**7.6.3 Tidplan för byggnadsverk i exploateringsavtal (6 kap 40 § PBL)**

Sid 182

En möjlighet att reglera tidplan för utbyggnad i exploateringsavtal föreslås införas. Det är positivt att detta tydliggörs uttryckligen i lagstiftning eftersom utredningen pekar på att det rått olika meningar bland kommunerna om detta varit möjligt eller ej.

**7.9 Ett behov av ökad kunskap om detaljplanelagda byggrätter och möjliga bostäder**

Sid 192-193

Länsstyrelsen ser positivt på utredningens förslag för uppföljning, sammanställning och rapportering för att både på regional och nationell nivå få fram en samlad kunskap om kommunernas planreserv och uppskattning av antal möjliga bostäder i outnyttjade byggrätter. Den uppgift att inventera och följa upp planläggning och bostadsbyggnation som åläggs kommunerna bör ha stort värde även som underlag för kommunernas egna planering och bedömning av utbyggnadsbehov etc. för kommunal service som omsorg, vård och utbildning.

**7.9.3 Information om byggrätter och möjliga bostäder inom detaljplaner i en digital process**

Sid 196

Enligt 6 kap 6 § i författningsförslaget ska kommunen, om kommunen ansöker om att mark ska avstås eller upplåtas utan ersättning, genast se till att anteckning om detta förs in i fastighetsregistret. I avsnitt 7.9.3 lyfter utredningen uppdrag och

**YTTRANDE****Datum**  
2018-12-17**Beteckning**  
101-45898-2018

utredningsarbete som pågår för en helt digital tillämpning av PBL och ett nationellt tillgängliggörande av digitala detaljplaner. Avsikten är då att i en nationell plandatabas kunna utläsa den information som finns i detaljplanerna. I en sådan plandatabas kan det övervägas om det bör framgå när det till en detaljplan finns ett beslut om att allmän platsmark ska upplåtas eller avstås utan ersättning. För att underlätta en sådan redovisning kan det vara lämpligt att uppgift om beslutet också antecknas på plankartan.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts av länsöverdirektör Johan von Sydow. I den slutliga handläggningen av ärendet har även deltagit samhällsbyggnadsdirektör Patrik Åhnberg, förvaltningsdirektör Åsa Ryding samt planhandläggare Catarina Fogelberg, föredragande.