



## Yttrande

Datum  
2019-01-14

Diarienummer  
101-6241-2018

Regeringskansliet  
Näringsdepartementet

[n.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:n.remissvar@regeringskansliet.se)  
[marija.grekovska@regeringskansliet.se](mailto:marija.grekovska@regeringskansliet.se)

# Ett snabbare bostadsbyggande, SOU 2018:67 Betänkande av byggrättsutredningen

Er beteckning: N2018/05145/SPN

Länsstyrelsen i Örebro län yttrar sig härmed över byggrättsutredningens betänkande *Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67)*

## Sammanfattning

Länsstyrelsen i Örebro län, hädanefter Länsstyrelsen, ser positivt på den övergripande inriktningen om att tillhandahålla kommunerna fler verktyg och att befintliga verktyg förstärks i syfte att få fram bostäder snabbare när det kommer till genomförandefasen av planprocessen. Länsstyrelsen vill samtidigt poängtera kommunernas olika förutsättningar för bostadsbyggande. Möjligheter att nyttja verktygen skiljer sig åt mellan kommunerna utifrån respektive förutsättningar. Detta är övergripande något som är angeläget att uppmärksamma i arbetet för att underlätta och bidra till ett snabbare bostadsbyggande.

Länsstyrelsen kommenterar betänkandets huvudförslag enligt nedan.

## Synpunkter på betänkandets förslag

### Markpolitik

Det är bra att betänkandet lyfter fram den övergripande frågan om kommunens möjlighet att bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik som ett grundläggande verktyg för en helhetssyn på den fysiska planeringen och utvecklingen av kommunen. Ju mer medvetet kommunerna använder sina tillgängliga verktyg, desto större förutsättningar har de att tillgodose invånarnas bostadsbehov. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma behovet av stöttning och kunskapsuppbyggnad kring hur kommunerna faktiskt kan nyttja denna möjlighet, främst till medelstora och mindre kommuner. Detta är en aspekt som skulle kunna lyftas tydligare i utredningen.

Länsstyrelsen anser att betänkandets förslag kring fortsatta utredningar av frågor som berör markpolitik (förköp av mark, inlösenbestämmelser och expropriation) är positivt för att bidra till ytterligare möjligheter som kan stödja kommunerna i deras strategiska och långsiktiga markpolitik.

### Möjlighet till kortare genomförandetid för en detaljplan

Att ge kommunen möjlighet att förkorta genomförandetiden från 5–15 år till 3–15 år ger ytterligare valfrihet att bedöma vad som kan vara rimligt i förhållande till det som planeras. 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. Ändringen ger förbättrade förutsättningar för att byggrätter snabbare tas i anspråk jämfört med idag. Man behöver dock i framtiden vara uppmärksam och följsam på risken att för snäva tidsramar medför att byggherrar inte anser att det är värt att genomföra byggprojekt, vilket naturligtvis skulle missgynna bostadsförsörjningen i stort.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma möjligheten att ange olika genomförandetid för olika delar av detaljplanen. Möjligheten nyttjas inte i större utsträckning, vilket sannolikt beror på att många kommuner antingen inte har reflekterat över, eller inte har kunskap om denna möjlighet. Det borde således av 4 kap. 21 § PBL, på lämpligt sätt framgå, att genomförandetiden kan differentieras inom planområdet för att tydliggöra och påminna om möjligheten.

En aspekt som inte berörs i betänkandet är att om ett beslut om bygglov överklagas kan det ta ett par år innan beslutet prövas slutligt och därmed vinner laga kraft. Om bygglovets upphävs måste byggherren söka ett nytt lov. Även detta lov kan överklagas och upphävas osv. Om ändringen av genomförandetid genomförs kan det innebära att genomförandetiden i fler fall än idag hinner löpa ut innan byggherren har ett bygglov som denne kan nyttja. Även om detaljplaner sällan upphävs eller ändras innebär detta ett osäkerhetsmoment för byggherren.

### Återinförande av delar av exploatörsbestämmelserna

Det har inte gått särskilt lång tid sedan exploatörsbestämmelserna avvecklades genom ändringarna i PBL den 1 januari 2015. Eftersom de tidigare gällande bestämmelserna har fortsatt gälla för de planer som påbörjats före den 1 januari 2015 torde dessutom många av de detaljplaner som antagits de senaste åren upprättats enligt de tidigare gällande bestämmelserna. Det är därför oklart vilka konsekvenser och effekter upphävandet har fått på bostadsbyggandet och vilka konsekvenser och effekter ett återinförande skulle få för bostadsbyggandet. Någon mer djupgående analys har inte gjorts och betänkandet bringar ingen klarhet i dessa frågor. Länsstyrelsen efterfrågar därför en mer utvecklad analys i dessa delar.

## Upphävande av inskränkning mot att byggherren finansierar byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg

Länsstyrelsen anser att de invändningar som har framkommit om en eventuell motstridighet i förhållande till upphandlingsregler motiverar att frågan utreds mer rent juridiskt. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma 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.

## Reglering av tidsplan i exploateringsavtal

En möjlighet att reglera tidsplan 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.

## Ökad kunskap om detaljplanelagda byggrätter och möjliga bostäder

Det är positivt att utredningen lyfter fram behovet av att öka kunskapen och uppföljningen av antalet möjliga bostäder i detaljplanelagda områden, både lokalt och nationellt, via kommunen och Boverket. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att frågan om insamling och uppföljning integreras i arbetet med den digitala samhällsbyggnadsprocessen för att undvika omfattande och krånglig administration.

## Övrigt

Många gamla detaljplaner som tillkommit ur saneringssyfte under 1900-talet gäller fortfarande. I många fall berörs områden som är riksintresse för kulturmiljövården eller består av annan kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Vidare finns kulturlager som omfattas av Kulturmiljölagen (1988:950) i och i anslutning till många svenska tätorter. Det bör betonas att den som avser att genomföra en exploatering har skyldighet att sätta sig in i de förutsättningar som gäller. Att redan tidigt i planprocessen analysera det specifika planområdets kulturmiljövården underlättar processen och kan också bidra till att höja kvaliteten i det slutliga resultatet.

För att uppfylla den nya arkitekturpolitiska anser länsstyrelsen därför att kommunerna behöver stöd för att ställa kvalitetskrav och krav på hänsyn till den miljö som bebyggelsen ska uppföras i PBL-processen samtidigt som behovet av fler bostäder tillgodoses. Vi vill därför understryka betydelsen av en tidig dialog i planeringsprocesserna.

2019-01-14

101-6241-2018

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Maria Larsson med samhällsplanerare Maria Lindström som föredragande. I handläggningen av ärendet har också avdelningschef Anita Norén, bitr. enhetschef plan och kultur Jonas Jansson, länsarkitekt Lena Lundkvist och antikvarie Mia Geijer deltagit.

Denna handling har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

## Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).