



Kontaktperson  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
Anna Jansson Thulin  
010-2241397  
anna.jansson.thulin@lansstyrelsen.se

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

## Remiss; Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67)

N2018/05145/SPN

### Länsstyrelsen Skånes remissvar

Återinförandet av bestämmelserna om markupplåtelse samt ändringen i bestämmelsen om exploateringsavtal får konsekvenser för maktbalansen mellan kommun och exploatör vid bostadsbyggande. Huruvida en sådan förändring är önskvärd är främst en politisk fråga. Länsstyrelsen kan dock konstatera att upphävandet av bestämmelserna försvagade kommunernas möjligheter i avtalsförhandlingar trots det kommunala planmonopolet.

Länsstyrelsens svar berör författningstekniska frågor.

Länsstyrelsen lämnar författningsförslaget i huvudsak utan erinran men har följande kommentarer med önskemål om föreskrifter, förslag på ändringar samt synpunkter.

### Genomförandetid

*4 kap 21 § PBL*

Länsstyrelsen ställer sig tveksam till om ändringen av genomförandetiden från 5-15 år till 3-15 år skulle få någon större effekt på kommunernas möjlighet att skynda på bostadsbyggandet. Utifrån länsstyrelsens erfarenhet är det idag ytterst ovanligt att detaljplaner hävs på grund av att genomförandetiden löpt ut. Med hänsyn till den tid och det arbete som krävs för att ändra en detaljplan framstår det vidare som



orealistiskt att hotet om en sådan ändring i någon större utsträckning skulle få en exploatör att påskynda en fördröjd exploatering. Tvärtom skulle det i vissa fall till och med kunna vara till fördel för exploatören att avvakta att genomförandetiden löper ut eftersom denne då får en större frihet att utforma bebyggelsen med avvikelse från detaljplanen (jfr 9 kap. 31 c § PBL).

Länsstyrelsen vill även påpeka att det när bestämmelsen i 9 kap. 31 c § PBL infördes – som motiv till varför utrymmet för avvikelser i förhållande till detaljplanen allmänt sett är större efter genomförandetidens utgång – uttalades att det vid denna tidpunkt hade gått så lång tid från det att planen antogs att det inte finns skäl att tro att avvikelser från vad som har bestämts i planen skulle undergräva förtroendet för planeringen och de demokratiska processerna (prop. 2013/14:126 s. 181). Länsstyrelsen ser en risk att t.ex. berörda grannar inte skulle uppfatta tre år som särskilt lång tid i berört sammanhang och att förtroendet för detaljplanernas styrande effekt därför skulle kunna undergrävas.

### Markupplåtelse

#### *6 kap 3-11 §§ PBL*

Länsstyrelsen menar att övergångsbestämmelserna bör utformas tydligt för att minimera risken för tolkningar. Kriterier såsom datum för planuppdrag, tid för inkommen ansökan, om beslutet kan anses gynnande enligt gammal lagstiftning m.m. bör tydligt framgå för att fastställa om kommunen har rätt att ansöka om markupplåtelse enligt 6 kap PBL i planärenden.

Länsstyrelsen menar vidare att förtydligande av vissa föreslagna paragrafer är nödvändiga:

- 6 kap 5 § tredje stycket PBL. Utbyte av mark är svårförståeligt och kräver föreskrifter från Boverket för att säkerställa likabehandlingsprincipen vid handläggning. Alternativt utgår tredje stycket.
- 6 kap 7 § PBL föreslår att markupplåtelse ska föras in i fastighetsregistret, men beslutet är knutet till detaljplanen och inte till fastigheten (som kan delas vid flera fastighetsförrättningar). Även detta underlättas genom föreskrifter så att likartad hanteringen säkerställs.



Vid ett återinförande finns ett stort behov av förtydligande föreskrifter avseende skälighetsavvägningen, hur de tre förutsättningarna för att en ansökan om avstående av mark utan ersättning ska bedömas (*SOU 2018:67 sid 82-83*).

#### *Länsstyrelsens hantering av dessa ärenden*

De upphävda paragraferna genererade ytterst få ärenden i Skåne fram till 1 januari 2016 då äldre föreskrifter fortfarande gällde för ansökningar. Länsstyrelsen Skåne har exempelvis ett ärende vilande avseende markupplåtelse som på kommunens begäran inte hanterats ännu.

Kommunerna planlägger alltmer förtätningar, vilket möjligen kommer att förändra behovet av markupplåtelser. Länsstyrelsen kan därför inte helt avgöra om det behövs avsättas resurser inom länsstyrelsen för att möta ett eventuellt återinförande.

#### **Åtagande för byggherren**

##### *6 kap 40 § punkt 2 PBL*

Länsstyrelsen anser att det är angeläget att bestämmelsens förenlighet med upphandlingslagstiftningen utreds ytterligare inom ramen för lagstiftningsärendet. Om det uttryckligen ska framgå av lagstiftningen att kommunen får avtala om ett åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att vidta eller finansiera byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg bör det vara klarlagt att så kan ske utan att komma i konflikt med upphandlingslagstiftningen.

##### *6 kap. 40 § punkt 4*

Länsstyrelsen anser att det är positivt att det klargörs att villkor om tidplaner får föras in i exploateringsavtal. Sådana tidplaner kan, särskilt om de förenas med vite, bli ett kraftfullt verktyg för kommunerna att säkerställa att en överenskommen exploatering inte fördröjs i onödan.

#### **Kommunernas redovisning av outnyttjade byggrätter**

De outnyttjade byggrätterna i kommunerna belyses alltmer i dag i kommunernas översiktsplaner och i deras riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen ställer sig positiv till utredningens tre förslag gällande outnyttjade byggrätter i detaljplaner (*SOU 2018:67 sid 193 ff*).



Detta yttrande har beslutats av länsöverdirektör Ola Melin med planhandläggare Anna Jansson Thulin som föredragande. I den slutliga handläggningen har också enhetschef Kajsa Palo samt länsassessor Emanuel Beyer deltagit.

*Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.*

Ola Melin

Anna Jansson Thulin