



Regeringskansliet
Näringsdepartementet
n.remissvar@regeringskansliet.se
marija.grekovska@regeringskansliet.se

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

(dnr N2018/05145/SPN)

Länsstyrelsen Västra Götaland yttrar sig över byggrättsutredningens betänkande ”Ett snabbare bostadsbyggande” SOU 2018:67.

Sammanfattande synpunkter

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. Bostadsförsörjningen har lyfts in i plan- och bygglagen (PBL) bland de uppräknade allmänna intressen som ska beaktas i samband med planläggning. Det finns med stor sannolikhet ett betydande antal outnyttjade byggrätter i vårt län och därför är det viktigt att byggrätter som tillkommit för ändamålet också faktiskt byggs för att öka kvantitet och kvalitet samt befrämja mångfalden i bostadsbeståndet.

Länsstyrelsen har inget att erinra, varken i sak eller ur ett juridiskt perspektiv, mot de förslag som lyfts fram i betänkandet. I det följande kommenteras betänkandets huvudförslag i de delar där vi ser möjligheter till kompletteringar eller förtydliganden.

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. En aspekt som kunde lyftas fram tydligare i detta sammanhang är behovet av kunskapsuppbyggnad kring hur kommunerna faktiskt kan nyttja denna möjlighet. Vår erfarenhet är att sambandet mellan kommunstorlek och trycket på bostäder å ena sidan och viljan och kunskapen att bedriva aktiv markpolitik å andra sidan är relativt stor.

Behovet av stöttning och kunskapsuppbyggnad till medelstora och mindre kommuner är således en fråga som skulle kunna lyftas tydligare i utredningen.

De förslag som utredningen också lägger kring fortsatta utredningar av frågor som berör markpolitik (förköp av mark, inlösenbestämmelser och expropriation) är ytterligare möjliga verktyg som kan stödja kommunerna i deras långsiktiga markpolitik, men i övrigt har vi inga synpunkter kring dessa förslag.

Betänkandets förslag gällande möjlighet till kortare genomförandetid för en detaljplan.

Att ge kommunen möjlighet att förkorta genomförandetiden, d.v.s. den garanterade tiden för byggrätten, från 5–15 år till 3–15 år ger ytterligare valfrihet att bedöma vad som kan vara rimligt i förhållande till det som planeras. Framför allt borde möjligheten att ange olika genomförandetid för olika delar av detaljplanen utnyttjas oftare. Att så inte sker beror sannolikt 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. 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.

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 bygglovet 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.

Betänkandets förslag gällande återinförande av delar av exploatörsbestämmelserna.

Det har inte gått särskilt lång tid sedan bestämmelserna upphävdes. Eftersom de tidigare gällande exploatörsbestämmelserna 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. Inför ett genomförande av föreslagna lagändringar bör en något mer djupgående analys i dessa delar göras.

Betänkandets förslag gällande 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 innan förslaget eventuellt genomförs.

Betänkandets förslag gällande reglering av överenskommelser om tidsplan.

Vår uppfattning är att det inte torde finnas något juridiskt hinder i möjligheten att i ett exploateringsavtal införa villkor om en tidsplan för genomförande av en detaljplan. Det är en fördel om man på ett tydligare sätt kan koppla kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen till möjligheten att avtalsmässigt överenskomma om tidsplaner för genomförande av detaljplaner, utan att ha krav på en direkt koppling. Bättre möjligheter för genomförandet bör ses som ett sätt att uppnå de behov, mål och strategier som formuleras i riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

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 ser det angeläget att frågan om insamling och uppföljning kan integreras i arbetet med den digitala samhällsbyggnadsprocessen för att undvika omfattande och krånglig administration.

Detta yttrande har beslutats av länsöverdirektören Lisbeth Schultze, efter föredragning av planhandläggaren Matti Lagerblad. I den slutliga handläggningen har även länsjuristerna Andreas Andersson, bostadshandläggare Christian Jönsson Hammenfors och funktionschefen Nina Kiani Janson medverkat.

Lisbeth Schultze

Matti Lagerblad

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.