

**PM Rotel I (Dnr KS 2018/1459)**

## **Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67)**

Remiss från Näringsdepartementet

Remisstid 18 januari 2019

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

### Ärendet

Regeringen beslutade den 22 juni 2017 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga bygggrätter tas i anspråk. I uppdraget ingick att kartlägga kommunernas möjligheter och vid behov lägga fram förslag som stärker kommunernas verktyg för ett snabbare bostadsbyggande. Syftet med bygggrättsutredningen var att kommunerna i högre utsträckning skulle kunna säkerställa att i detaljplaner tillskapade bygggrätter tas i anspråk utan onödigt dröjsmål. Bakgrunden är det stora behovet av att snabbt få fram bostäder.

Uppdraget för denna utredning är en del av regeringens bostadspolitiska paket med förslag på 22 åtgärder för fler bostäder vilka presenterades i juni 2016. Näringsdepartementet har skickat betänkandet till bland annat Stockholms stad för besvarande.

De förändringar som utredaren föreslår gäller genomförandetid, exploateringsavtal, expropriation, inlösen, förköpslagen och uppföljning av detaljplanen. Utredaren föreslår därutöver att kommuner ska bedriva en långsiktig markpolitik genom att förvärva mark för bostäder.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB som i sin tur har remitterat vidare till AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder. AB Svenska Bostäder har inkommit med svar och AB Stockholmshem och AB Familjebostäder har avstått från att svara. Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholms Stadshus AB och AB Svenska bostäder har svarat med kontorsyttranden.

*Stadsledningskontoret* anser att flera av förslagen i utredningen är positiva förändringar som kan stimulera ett ökat bostadsbyggande, men att föreslagna förändringar i sig inte räcker utan behöver ses samlat tillsammans med fler statliga åtgärder som framför allt rör byggaktörers möjlighet att finansiera bostadsbyggande liksom invånarnas möjlighet att förvärva bostäder.

*Exploateringskontoret* anser att flera av förslagen i utredningen vore positiva förändringar för att stimulera ett ökat bostadsbyggande. Därutöver anser kontoret att föreslagna förändringar i sig inte räcker utan behöver ses samlat med åtgärder som framför allt rör byggaktörers möjlighet att finansiera bostadsbyggande liksom invånarnas möjlighet att förvärva bostäder.

*Stadsbyggnadskontoret* anser att utredningens förslag om att stärka uppföljningen av antalet bostäder i färdiga byggrätter ligger helt i linje med det arbete som redan bedrivs i Stockholm inom ramen för stadens stadsövergripande arbete för att nå bostads målet.

*Stockholms Stadshus AB* anser i huvudsak att betänkandets förslag är välkomna, särskilt förslagen om återinförande av exploatörsbestämmelserna och borttagande av inskränkningarna i exploateringsavtal, vilket förbättrar förutsättningarna för kommunen att tillgodose byggandet av viktig samhällsservice.

## Mina synpunkter

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder och ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. I kommunfullmäktiges budget för 2019 framgår att staden ska fortsätta arbetet med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till 2030, vilket kräver en fortsatt hög och jämn takt i bostadsbyggandet.

Byggrättsutredningens uppdrag har varit att se över kommunernas möjlighet att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk. Utredningen har en tydlig ambition att förflytta ytterligare makt till kommunerna genom utökade exploatörsbestämmelser och större möjligheter att reglera åtagande för byggherrar via exploateringsavtal. Utredningen menar även att kommunerna efter beslut av länsstyrelsen ska ha en möjlighet att lösa in mark utan ersättning för allmänna platser och mark avsedd för byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg. Ett införande av ett sådant förslag skulle innebära en oacceptabel inskränkning av äganderätten som skulle få stora negativa konsekvenser för privata markägare när mark utan ersättning beslagtas av kommunen.

Det finns samtidigt fler anledningar till outnyttjade byggrätter än den av utredningen utpekade ”marknadsförutsättningar”, så som förändrade förutsättningar eller väntan på infrastrukturutbyggnad. En majoritet av de bostäder med färdiga byggrätter i detaljplaner som finns i Stockholm idag är i större stadsutvecklingsområden med planerad etappvis utbyggnad över ett flertal år eller på platser där andra infrastrukturrella lösningar behöver tillkomma innan byggrätterna kan tas i anspråk.

Kopplingen mellan de orsaker till outnyttjade byggrätter som lyfts i betänkandet och utredningens förslag är även otydlig. Möjligheten att införa överenskommelser om att byggherren ska finansiera byggnadsverk för skola, vård och omsorg som kommunen ska tillhandahålla skulle dock kunna vara positiv, även om det inte automatiskt skulle leda till snabbare bostadsbyggande. Även förslaget om en möjlighet att införa en kortare genomförandetid från 5-15 år till 3-15 år skulle kunna skapa större flexibilitet, även om det i sig inte påskyndar bostadsbyggandet.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 10 januari 2019

ANNA KÖNIG JERLMYR

## Bilaga

Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Olle Burell, Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Att delvis godkänna förslaget till svar på remissen ”Ett snabbare bostadsbyggande”
2. Att därutöver anföra följande.

Vi välkomnar utredningens förslag om att öka takten i bostadsbyggandet. I vår snabbväxande stad behövs investeringar i nya bostäder, förskolor och skolor, äldreboenden och infrastruktur. De senaste fyra åren har byggandet ökat kraftigt, inte bara av bostäder utan också av den samhällsservice som krävs för att bygga stad.

Det är positivt att utredningen föreslår att kommuner ska kunna lösa in mark utan ersättning för allmänna platser eller för byggnader för vård, skola och omsorg. Det underlättar planeringen för att tillhandahålla den samhällsservice som bostadsbyggandet är beroende av.

I och med att exploatörsbestämmelserna togs bort 2015 försvann möjligheten för kommunen att lösa mark för allmän plats utan ersättning. Återinförandet av exploatörsbestämmelserna skulle innebära att det blir lättare för en kommun att lösa in mark för allmänt ändamål utan att behöva förhandla om priset eller få ersättningens storlek prövad i domstol. Det finns stöd i regeringsformen för att inskränka äganderätten om det behövs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Bestämmelserna är begränsade såtillvida att marken ska överlåtas endast i den mån det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta som ägaren kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt. Tillämpningen borde bara bli aktuell i ytterst få fall. Före lagändringen 2015 hade länsstyrelsen i Stockholm ca en ansökan om året.

Genom avskaffandet av exploatörsbestämmelserna försvårades stadens möjligheter att planera nya områden, särskilt de som till stor del utgörs av privat mark. Markägaren har i dag möjlighet att maximera byggandet av bostadsrätter på sin mark och därmed skjuta över hela ansvaret till kommunen för att till skapa samhällsservice, trots att behovet av samhällsservice uppstår genom den aktuella exploateringen. I brist på möjlighet för kommunen att ställa krav på privata byggaktörer att upplåta mark för viktig samhällsservice måste kommunen ta på sig ansvaret.

Om en exploatering som ger stora ekonomiska överskott för exploatören och genererar behov av samhällsservice så är det inte orimligt att exploatören får avstå mark för att kommunen ska kunna bygga t.ex. en ny förskola och skola utan ersättning. Närhet till bra samhällsservice ger också ett ännu större ekonomiskt värde för exploatören. Alternativet är att kommunen måste skapa mark för en ny förskola och skola genom att lösa in mark eller försöka nyttja närliggande kommunal mark som kanske annars skulle kunna användas för annat ändamål.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till svar på remissen avstyrks
2. Som svar på remissen anføres följande

Det råder bostadsbrist i Sverige, och den ökar. Samtidigt ökar också hyror och bostadspriser, vilket ytterligare försvårar möjligheten till en bostad som motsvarar vars och ens behov. När Vänsterpartiet under föregående mandatperiod ansvarade för de kommunala bostadsbolagen inom den rödgrönrosa majoriteten prioriterades bostadsbyggandet, särskilt hyresbostäder som unga, studenter och grupper med låga inkomster hade råd att hyra. Över 25 000 nya bostäder påbörjades och över 10 000 hyresrätter markanvisades. Dessutom dubblerades målen för allmännyttans nyproduktionstakt, inkomstkraven inom allmännyttan sänktes och kostnaderna i nybyggnationen pressades genom Stockholmshusen. Staden drev på bostadsbyggandet i områden som Skärholmen och Rågsved som marknaden prioriterade bort, inte minst blev det möjligt med hjälp av våra kommunala bostadsbolag. Ett historiskt skifte inleddes genom att staden för första gången planerade för att bygga nya seniorlägenheter.

Då kommunerna har en nyckelroll i bostadsförsörjningen är utredningen om ett snabbare bostadsbyggande utan tvivel angelägen. Nu måste de kommunala verktygen vässas och tillämpningen förbättras så att byggrätter inte blir outnyttjade pga. krav på vinstmaximering. Det är särskilt viktigt i tider när marknaden viker. Som framgår av stadsledningskontorets uttalande har antalet bostäder i färdiga byggrätter i staden som påverkats av marknadssituationen ökat snabbt det senaste året, utan andra förklaringar än ekonomiska.

Vi välkomnar därför utredningens förslag och konstaterar att stadens remissinstanser i stort gör detsamma. I likhet med stadsledningskontoret anser vi att flera förslag är positiva förändringar som skulle medföra förbättrade och fler verktyg för kommunerna för att uppnå en högre takt i bostadsbyggandet. Självfallet behövs som påpekas i remissomgången också andra åtgärder, som rör byggaktörers möjligheter till finansiering av bostadsbyggandet och invånarnas ekonomiska möjligheter att kunna få en bostad.

Markpolitiken är central för att komma tillrätta med det otillräckliga bostadsbyggandet. Problemen med dröjsmål och byggrätter finns främst på privatägd mark, då kommunerna har skarpare verktyg för att skapa bostäder på egen mark. Vi delar därför helt utredningens uppfattning att kommunerna i större utsträckning bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att förvärva egen mark. För stadens del är det uppenbart att en ny lag om förköpsrätt skulle behövas för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret, och vi delar därför utredningens uppfattning att Boverket bör få i uppdrag att utreda frågan.

När det gäller förslaget om kortare genomförandetider i detaljplan ska det betonas att det ger möjlighet att ange kortare genomförandetid, men inte är ett obligatorium. Det gläder mig att även finansborgarrådet inser att en sådan förändring kan skapa större flexibilitet. Jag vill särskilt trycka på att kortare genomförande i kombination med en aktiv markpolitik kan bidra till att även mindre aktörer blir intresserade att bygga. Korta genomförandetider kan ses som ett avtal där både kommunen och byggaktören förbinder sig att få området bebyggt, vilket borde ge större förutsägbarhet även för byggaktören. Vi ser även positivt på förslaget att förtydliga regleringen av överenskommelser om tidsplan i exploateringsavtalen, då det enligt utredningen i kommuner och bland byggaktörer råder oklarhet om att det faktiskt är tillåtet,

I motsats till finansborgarrådet stödjer vi förslaget att återinföra de så kallade exploateringsbestämmelserna, för att ge kommunerna större möjligheter att ta sitt ansvar för att bygga förskolor och skolor i områden med många nya bostäder. Koncernledningen konstaterar i sitt remissvar att idag har markägare möjlighet att maximera byggandet av bostadsrätter på sin mark och skjuta över hela ansvaret till kommunen för att skapa samhällsservice, exempelvis förskolor. Som stadsledningskontoret beskriver finns stöd i regeringsformen att inskränka äganderätten för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Däravande bestämmelser var dessutom en viktig utgångspunkt för avtal om frivilliga överlåtelse, vilket är ytterligare argument för återinförande av exploateringsbestämmelserna. Liksom AB Svenska Bostäder finner jag det inte orimligt att exploatörer som får stora ekonomiska överskott av en exploatering,

som genererar behov av samhällsservice, får avstå mark så att kommunen kan bygga en förskola eller skola utan ersättning. Det handlar således inte om ett kommunalt beslagtagande av mark i stor skala utan kommunala möjligheter att i enstaka fall av stor allmänlig betydelse kunna lösa in mark utan att behöva gå till domstol. Jag konstaterar att finansborgarrådet inte värnar samhällsnyttan lika högt som särintressen.

Förslaget att upphäva inskränkningen mot att byggherrar finansierar byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg är positivt anser vi, vilket till och med finansborgarrådet instämmer i. Självklart leder inte heller detta förslag automatiskt till ökat bostadsbyggande, men är en del av ett större pussel i den riktningen. Stadsledningskontoret anför att även användningen för idrottsändamål bör övervägas ingå i ändringen, och det instämmer vi gärna i. Behovet att se över expropriationslagen lyfts av utredningen, och vi ser gärna en särskild utredning av den komplexa frågan. Slutligen stödjer vi utredningens förslag om behovet av ökad nationell kunskap om detaljplanelagda bygggrätter och möjliga bostäder, även om det för stadens del inte är nödvändigt med reglering då vi redan idag följer upp antalet bostäder i bygggrätter.

### **Kommunstyrelsen**

**Reservation** anfördes av Karin Wanngård, Olle Burell och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Clara Lindblom och Rikard Warlenius (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Regeringen beslutade den 22 juni 2017 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk. I uppdraget ingick att kartlägga kommunernas möjligheter och vid behov lägga fram förslag som stärker kommunernas verktyg för ett snabbare bostadsbyggande. Syftet med utredningen var att kommunerna i högre utsträckning skulle kunna säkerställa att i detaljplaner tillskapade byggrätter tas i anspråk utan onödigt dröjsmål. Bakgrunden är det stora behovet av att snabbt få fram bostäder.

Uppdraget med denna utredning är en del av regeringens bostadspolitiska paket med förslag på 22 åtgärder för fler bostäder vilka presenterades i juni 2016. Näringsdepartementet har skickat betänkandet till bland annat Stockholms stad för besvarande.

Utredningens uppdrag har varit att kartlägga och analysera de verktyg kommunerna har för att i detaljplaner skapade byggrätter tas i anspråk utan dröjsmål och vid behov förstärka verktygen. Utredningen har utifrån analysen identifierat områden där kommunernas möjligheter att snabba på byggandet kan förstärkas genom vissa förändringar av lagstiftningen. Utredningen menar att problemen med dröjsmål och outnyttjade byggrätter främst avser privatägd mark, eftersom kommunerna har skarpare verktyg när det gäller egen mark.

De förändringar som utredaren föreslår gäller genomförandetid, exploateringsavtal, expropriation, inlösen, förköpslagen och uppföljning av detaljplanen. Utredaren föreslår därutöver att kommuner ska bedriva en långsiktig markpolitik genom att förvärva mark för bostäder.

I betänkandet föreslås en möjlighet att införa en kortare genomförandetid i plan- och bygglagen för områden med enklare planförutsättningar, från 5-15 år till 3-15 år istället. Det ska ses som en möjlighet för kommunen att använda i de fall det kan vara motiverat exempelvis i mindre omfattande detaljplaner där det står klart att det inte kommer uppstå några komplikationer varken för kommunen eller för byggaktören.

För att vässa kommunernas verktyg för att snabba på byggandet föreslår utredaren också att de så kallade exploatörsbestämmelserna återinförs. Utredningen beskriver att maktförhållandet mellan kommunen och byggaktören beror på flera olika faktorer och att den starkt kan variera utifrån bland annat geografiska skillnader. I grunden har kommunerna genom sitt planmonopol ett bra utgångsläge för förhandlingar, men samtidigt är det i nuläget utifrån det stora bostadsbehovet svårt att avstå från att planlägga privat mark.

Utredningen föreslår att det införs en möjlighet att, efter beslut från länsstyrelsen, ge kommunerna rätt att utan ersättning lösa in mark för allmänna platser eller byggnader för vård, skola och omsorg i samband med exploatering inom detaljplanens område. Motivet är att genomförandet av detaljplaner fördröjs av att behovet av exempelvis skolor inte kan tillgodoses.

Utredaren föreslår också att exploateringsavtal åter ska kunna innehålla överenskommelser om att byggherren ska finansiera byggnadsverk för skola, vård och omsorg som kommunen ska tillhandahålla. Förslaget jämför skola, vård och omsorg

med annan infrastruktur som behövs för områdets ändamålsenliga användning som exempelvis allmän platsmark.

Utredningen föreslår vidare en reglering som tillåter överenskommelser om tidplaner för bebyggelse i exploateringsavtalet, det vill säga att avtala om när bebyggelsen ska vara färdig och att exempelvis vite annars skulle krävas.

Boverket ges i uppdrag att utreda införandet av en kommunal förköpslag, som ska underlätta bostadsbyggande och tätortsutveckling i kommunerna. Boverket bör enligt utredaren även ges i uppdrag att samla in uppgifter från kommuner om hur många möjliga bostäder som finns i detaljplaner som vunnit laga kraft.

Boverket tillsammans med Lantmäteriet föreslås också få i uppdrag att utreda hur antalet byggrätter kan tillgängliggöras i en digital planprocess. Syftet är att skapa en samlad kunskap om antalet byggrätter och därmed antalet detaljplanelagda möjliga bostäder i enskilda kommuner samt nationellt.

## Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB som i sin tur har remitterat vidare till AB Svenska bostäder, AB Stockholms hem och AB Familjebostäder. AB Svenska Bostäder har inkommit med svar och AB Stockholms hem och AB Familjebostäder har avstått från att svara. Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholms Stadshus AB och AB Svenska Bostäder har svarat med kontorsyttranden.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 28 november 2018 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunfullmäktiges budget för 2019 framgår att staden ska fortsätta arbetet med att uppnå 140 000 bostäder till 2030, vilket kräver en fortsatt hög och jämn takt i bostadsbyggandet. Då staden fortsätter växa ställs också höga krav på takten i utbyggnaden av samhällsservice i form av skolor, förskolor och idrottsplatser. Att underlätta för planering och byggande av samhällsservice underlättar därmed för utbyggnaden av fler bostäder.

Stadsledningskontoret konstaterar att flera av utredningens förslag skulle medföra förbättrade och fler verktyg för kommunerna att uppnå en högre takt i byggandet.

Stadsledningskontoret anser att flera av förslagen i utredningen är positiva förändringar som kan stimulera ett ökat bostadsbyggande. Stadsledningskontoret anser dock att föreslagna förändringar i sig inte räcker utan behöver ses samlat tillsammans med fler statliga åtgärder som framför allt rör byggaktörers möjlighet att finansiera bostadsbyggande liksom invånarnas möjlighet att förvärva bostäder. På en vikande bostadsmarknad riskerar antalet bostäder i nya detaljplaner med färdiga byggrätter som inte direkt nyttjas att öka.

I Stockholms stad finns idag cirka 19 000 bostäder med färdiga byggrätter i detaljplaner. En majoritet av dessa bostäder förklaras av större stadsutvecklingsområden med planerad etappvis utbyggnad över ett flertal år eller där andra infrastrukturella lösningar behöver tillkomma innan byggrätterna kan tas i anspråk. Därutöver finns byggrätter på privat ägd mark där staden idag saknar påtryckningsmöjligheter för att skynda på byggstarterna. Planer med färdiga byggrätter utgör traditionellt sett en del av stadens planberedskap. Under det senaste året har däremot antalet bostäder i färdiga byggrätter som påverkats av marknadssituationen ökat snabbt, utan övriga naturliga förklaringar annat än ekonomiska.

Stadsledningskontoret konstaterar att förslaget om ändrad genomförandetid från 5-15 år till 3-15 år i sig inte påskyndar bostadsbyggandet, men att det kan skapa en större flexibilitet över tid. En kombination av kortare genomförandetid tillsammans med inriktningen för mer flexibla detaljplaner, där byggrätterna kan nyttjas även om byggaktörerna byts ut, kan ge större effekt i påskyndandet av bostadsbyggandet.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att förslaget om kommunernas möjlighet att lösa in mark utan ersättning för allmänna platser eller för byggnader för vård, skola och omsorg skulle underlätta planeringen framför allt för tillhandahållandet av samhällsservice såsom skolor och äldreboenden. I och med att exploatörsbestämmelserna togs bort 2015 försvann möjligheten för kommunen att lösa in mark för allmän plats utan ersättning. Istället ska ersättningen enligt nuvarande reglering bestämmas enligt reglerna om expropriationsersättning. Återinförandet av exploatörsbestämmelserna skulle innebära att det blir lättare för en kommun att lösa in mark för allmänt ändamål utan att behöva förhandla om priset eller få ersättningens storlek prövad i domstol. Det finns stöd i regeringsformen för att inskränka äganderätten om det behövs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Bestämmelserna är begränsade såtillvida att marken ska överlåtas endast i den mån det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta som ägaren kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt. Mot denna bakgrund kan stadsledningskontoret inte se att det ur juridisk synvinkel finns några hinder mot den föreslagna ändringen avseende inlösen av mark i plan- och bygglagen. Kontoret måste samtidigt påpeka de negativa effekter som detta förslag innebär för privata markägare, däribland eventuella ekonomiska effekter som markägaren har svårt att beräkna.

Stadsledningskontoret ser positivt på förslaget att införa möjligheten att i exploateringsavtal kunna införa överenskommelser om att byggherren ska finansiera byggnadsverk för skola, vård och omsorg som kommunen ska tillhandahålla. Denna del av förslaget skulle avsevärt underlätta för nybyggnation av byggnader för samhällsservice som i sin tur kan effektivisera bostadsbyggandet. Frågan om hur lagen om offentlig upphandling (LOU (2016:1145)) hantearas parallellt med föreslagen ändring är precis som utredningen lyfter komplex. Utredningen föreslår att Upphandlingsmyndigheten ska utarbeta riktlinjer för upphandling som omfattar föreslagen ändring. Stadsledningskontoret konstaterar att det är önskvärt och anser att även användningen idrottsändamål bör övervägas att ingå i ändringen.

Stadsledningskontoret anser att utredningens förslag om att stärka uppföljningen av antalet bostäder i byggrätter är bra men inte nödvändig då detta redan görs inom staden idag.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att besluta att betänkande om ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67) anses besvarad med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Exploateringskontoret**

**Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 december 2018 har i huvudsak följande lydelse.**

Exploateringskontoret anser att det fram till de senaste ändringarna av bankernas regler för finansiering av bostadsbyggande och bostadsköp inte har varit ett stort problem med att färdiga byggrätter tas i anspråk. På en vikande bostadsmarknad tenderar dock antalet bostäder i nygjorda detaljplaner med färdiga byggrätter att öka. I Stockholms stad finns idag cirka 19 000 bostäder med färdiga byggrätter i detaljplaner. En hel del av dessa förklaras av större stadsutvecklingsområden med planerad etappvis utbyggnad över ett flertal år eller där andra infrastrukturella lösningar behöver tillkomma innan byggrätterna kan tas i anspråk. Dessa planer utgör traditionellt en del av stadens planberedskap. Under det senaste året har däremot antalet bostäder i färdiga byggrätter som påverkats av marknads-situationen ökat snabbt, utan



övriga naturliga förklaringar annat än ekonomiska. Flera större projekt på privatägd mark finns bland dessa.

När det gäller möjlighet till kortare genomförandetid i detaljplan, där minimivån föreslås ändras från fem till tre år, anser exploateringskontoret att genomförandetiden även fortsättningsvis bör sättas i dialog med ansvarig byggaktör. Genomförandetiden måste också medge projektering, upphandling och utbyggnad av allmän plats.

Exploateringskontoret konstaterar vidare att förslaget om kommunernas möjlighet att lösa in mark utan ersättning för allmänna platser eller för byggnader för vård, skola och omsorg skulle kunna underlätta planeringen framför allt för tillhandahållet av samhällsservice såsom skolor och äldreboende.

Exploateringskontoret har inga invändningar mot förslaget att upphäva inskränkning mot att byggherren finansierar byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg.

Att på privat mark ställa krav på när bebyggelsen ska vara färdig anser exploateringskontoret i de flesta fall är att gå för långt. Tidsplan med vite på privatägd mark kan ibland vara motiverat i första hand om någon annan än byggaktören drabbas av förseningen. Det bör emellertid användas med måttfullhet. Att det är tillåtet att i exploateringsavtal ha överenskommelser om tidsplan för byggnadsverk har dock kontoret inga invändningar emot under förutsättning att parterna är överens.

Exploateringskontoret anser slutligen att utredningens förslag om att stärka uppföljningen av antalet bostäder i färdiga byggrätter är helt i linje med det arbete som redan bedrivs i Stockholm inom ramen för stadens bostadsfunktion.

## **Stadsbyggnadskontoret**

**Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 december 2018 har i huvudsak följande lydelse.**

På en vikande bostadsmarknad tenderar antalet bostäder i nya detaljplaner med färdiga byggrätter, men som inte kan byggstartas, att öka. I Stockholms stad finns idag cirka 19 000 bostäder, med byggrätter, i detaljplaner. En stor del av dessa förklaras av att de finns i större stadsutvecklingsområden med, antingen en planerad etappvis utbyggnad över ett flertal år, eller där andra infrastrukturella lösningar behöver tillskapas innan byggrätterna kan tas i anspråk. Dessa planer utgör traditionellt en del av stadens planberedskap. Under det senaste året har däremot antalet bostäder i färdiga byggrätter ökat, där det är svårt att se andra förklaringar än ekonomiska. Det kan då antas att genomförandet har påverkats av marknadssituationen. Flera större projekt på privatägd mark finns bland dessa.

När det gäller genomförandetiden för detaljplanen, där minimivån föreslås ändras från fem till tre år, så anser stadsbyggnadskontoret att genomförandetiden även fortsättningsvis bör fastställas efter dialog med ansvariga aktörer. Genomförandetiden måste medge projektering, upphandling och utbyggnad av allmän plats, och flera faktorer kan påverka vad som är en lämplig genomförandetid. Stadsbyggnadskontoret ser därför att förslaget sannolikt inte skulle ha någon större effekt, varken positivt eller negativt, utifrån Stockholms förutsättningar.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar vidare att förslaget om att möjliggöra för kommuner att lösa in mark utan ersättning, för allmänna platser eller för byggnader för vård, skola och omsorg, det vill säga enligt tidigare gällande bestämmelser, underlättar planeringen för att tillhandahålla samhällsservice.

Stadsbyggnadskontoret har heller inga invändningar mot förslaget att upphäva inskränkning mot att byggherren finansierar byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg.

Stadsbyggnadskontoret anser slutligen att utredningens förslag om att stärka uppföljningen av antalet bostäder i färdiga byggrätter ligger helt i linje med det arbete som redan bedrivs i Stockholm inom ramen för stadens stadsövergripande arbete för att nå bostadsmålet.

## Stockholms Stadshus AB

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 6 december 2018 har i huvudsak följande lydelse.

AB Svenska bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder anser att utredningens mål att framtagna byggrätter verkligen nyttjas och blir bebyggda utan dröjsmål är viktigt med tanke på bostadsbristen och med tanke på att resurser för framtagande av nya detaljplaner och byggrätter ska användas så effektivt som möjligt.

Svenska Bostäder bygger i princip enbart nya bostäder på mark som ägs av kommunen och förslagen i utredningen berör huvudsakligen mark som är privatägd. Om en exploatering som ger stora ekonomiska överskott för exploitören och genererar behov av samhällsservice i form av t ex en ny förskola/skola så verkar det inte heller orimligt att exploitören får avstå mark för att kommunen ska kunna bygga en ny förskola/skola utan ersättning. Närhet till bra samhällsservice ger också ett ännu större ekonomiskt värde i exploitörens exploatering än om det inte skulle finnas. Alternativt måste kommunen skapa mark för en ny förskola/skola genom att lösa in mark eller försöka nyttja närliggande kommunal mark som kanske annars skulle kunna användas för annat ändamål. Tillämpningen borde bara bli aktuell i ytterst få fall. Före lagändringen 2015 hade länsstyrelsen i Stockholm ca en ansökan om året.

Svenska Bostäder har ingen synpunkt på förslaget att ändra genomförandetiden så länge genomförandetiden i detaljplanen speglar projektets komplexitet.

I exploateringsavtal regleras villkoren mellan byggaktören på den privata marken och kommunen. Svenska Bostäder ser det som viktigt att avtal inte innehåller villkor som kan anses som oskäliga för då kan det i förlängningen leda till färre byggstarter och motverkar utredningens uppdrag om ett snabbare bostadsbyggande. Att en byggaktör skulle finansiera allmänna byggnader för vård, utbildning eller omsorg verkar väldigt långtgående. Om parterna inte kan komma överens kan det bli låsningar som kan leda till att planerade framtida bostadsbyggande inte kommer igång.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser i huvudsak att betänkandets förslag är välkomna, särskilt förslagen om återinförande av exploitörsbestämmelserna och borttagande av inskränkningarna i exploateringsavtal, vilket förbättrar förutsättningarna för kommunen att tillgodose byggandet av viktig samhällsservice.

Genom avskaffandet av exploitörsbestämmelserna försvårades stadens möjligheter att planera nya områden, särskilt de som utgörs av till stor del privat mark. Markägaren har i dag möjlighet att maximera byggandet av bostadsrätter på sin mark och därmed skjuta över hela ansvaret till kommunen för att tillskapa samhällsservice såsom förskolor. Detta - trots att behovet av nya förskoleplatser uppstår genom den aktuella exploateringen. I brist på möjlighet för kommunen att ställa krav på privata byggaktörer att upplåta mark för viktig samhällsservice måste kommunen ta på sig ansvaret. Något som sker inte sällan genom komplicerade projekt i de allmännyttiga bostadsbolagen eller SISAB.

Koncernledningen anser att förslaget om att upphäva inskränkning mot att byggherren finansierar byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg, är positivt. Byggandet av samhällsviktig service är ofta dyr och det är bra att kostnaden kan delas av fler aktörer.

Koncernledningen instämmer i Svenska bostäders synpunkt att exploateringsavtal inte ska innehålla villkor som kan anses som oskäliga för då kan det i förlängningen leda till färre byggstarter och motverkar utredningens uppdrag om ett snabbare bostadsbyggande.

