

Yttrande Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67)

Vallentuna kommun ställer sig i sak positiv till de föreslagna förändringarna men med följande tillägg.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgör idag ett relativt kraftlöst verktyg för att åstadkomma ett snabbare genomförande då konsekvenserna av att genomförandetiden gått ut är tämligen få. Möjligheterna till att upphäva en detaljplan utgör inget reellt påtryckningsmedel/incitament att ta i anspråk byggrätterna då processen för att upphäva en detaljplan ska följa samma process som framtagande av en ny detaljplan och innehar samma överklagandemöjligheter. Om kommunen utnyttjar möjligheterna till inlösen enligt 6 kap 15§ utgör det en förlust för skattekollektivet då ersättningen ska utgöra 125 % av marknadsvärdet. Ett sådant inlösenförfarande skulle till och med premiera den som väljer att inte bygga inom genomförandetiden och verktyget är på intet sätt skarpt som Sveriges byggindustrier anför under 7.7.

Att möjliggöra kortare genomförandetid är trots det positivt, men av andra skäl, då det i centrala lägen idag ofta sker väldigt mycket förändringar på kort sikt och en detaljplan som inte är genomförd efter 3 år redan kan vara inaktuell. För att åstadkomma ett reellt incitament för byggherrar att ta i anspråk byggrätter under genomförandetiden behöver dock regleringen om genomförandetid, oavsett längd, kompletteras med antingen en möjlighet till ett enkelt administrativt förfarande utan stora överklagandemöjligheter för upphävande av detaljplaner eller genom att reglerna i 6 kap 15§ kompletteras med en möjlighet till inlösen för samma pris som kommunen kan sälja marken vidare till annan byggherre.

Återinförandet av ”exploatörsparagraferna”.

Att återgå till tidigare lagstiftning avseende möjligheterna till att en exploatör ska avstå mark som behövs för allmänna byggnader är i sig positivt då nya områden ofta påkallar behov av ytterligare skolor och förskolor. Bestämmelserna har utgjort en viktig grund för förhandlingar om exploateringsavtal. I sammanhanget vill Vallentuna påtala att många nya områden idag bebyggs av några få större exploatörer där exploateringen sammantaget påkallar ytterligare förskolor och skolor. Som grund för exploateringsavtal är bestämmelserna bra men de bygger fortfarande på att kommunen och exploatörerna måste sluta ett avtal i dessa situationer då kostnaderna



för avståendet av mark skäligen måste – likt gatukostnader – fördelas på de byggrätter som påkallar behovet av dessa och inte bara den som råkar äga den mark som i den nya planen pekats ut som lämplig för ändamålet. Regelverket är inte heller tillämpligt på projekt med mycket splittrat markägande. Här bör regelverket kompletteras med en möjlighet att likt allmän plats fördela kostnaden efter byggrätter i den mån den allmänna tomten påkallas för att tillgodose områdets behov. (Jämför områdesvis fördelning av gatukostnader).

Länsstyrelsen överprövning

Därtill vill Vallentuna kommun bemöta Länsstyrelsen i Stockholm som under 4.2.3. anför att i praktiken enbart ett fåtal detaljplaner överprövas varje år och att överprövningen därmed inte kan förhålla byggprocessen. I realiteten är det inte processen för överprövning som förlänger processen utan att länsstyrelsen "hotar" med överprövning – ibland till och med yttranden efter granskningstidens utgång vilket innebär onödiga omtag och omstarter. Givetvis har det relevans i flera fall men det händer även att så sker när det saknas lagstöd att hantera den specifika frågan genom reglering i detaljplan.

För Vallentuna kommun



Parisa Liljestrand
Kommunstyrelsens ordförande

