

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Carolina Fintling Rue
Översiktsplanerare
08-578 291 23
carolina.fintling.rue@tyreso.se

YTTRANDE

2013-03-28

1 (6)

Diarienummer

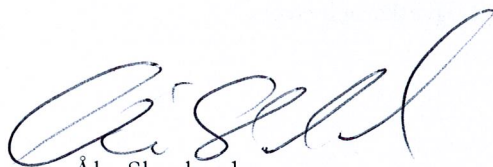
2013 KSM 0290

MSU

Yttrande över delbetänkande Ett effektivare plangenomförande

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Carolina Fintling Rue
Översiktsplanerare

Sammanfattning

Tyresö kommun har genom remiss från Socialdepartementet lämnats tillfälle att yttra sig över delbetänkandet av plangenomförandeutredningen - Ett effektivare plangenomförande.

Syftet med utredningen är att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent plangenomförandelagstiftning. Att tydliggöra vilka bestämmelser i PBL och annan lagstiftning som reglerar plangenomförandet är bra men nackdelarna med förslaget överväger.

Tyresö kommun ställer sig bakom SKLs synpunkter i det särskilda yttrandet¹ angående finansiering av gator och allmänna platser. Med det föreslagna taxesystemet finns stora nackdelar. Den föreslagna taxan resulterar i att fastighetsägare betalar ett genomsnitt för hela kommunen trots att det finns olika förutsättningar och möjligheter till finansiering för varje område och projekt. Förslaget innebär också en stor orättvisa vad det gäller fördelning mellan befintlig och tillkommande bebyggelse, det innebär även en stor risk för kommunerna med intäkter som är svårbedömda och utdragna över tid.

Föreslagna upphävande av exploatörsbestämmelserna får effekter på markprisfrågor och kan skapa osäkerhet och sämre förutsägbarhet för kommunerna att förutse vilka kostnader markåtkomsten resulterar i.

Tyresö kommun ser inte vinsten med att exploateringsavtal ska offentliggöras och samråd. Det civilrättsliga exploateringsavtalet baseras på förhandlingar mellan parterna och kan därmed inte likställas med de offentliga dokumenten i planprocessen. Det är dessutom missvisande för allmänheten att de ges insyn till dokument som de har mycket liten möjlighet att påverka och överklaga.

Beskrivning av ärendet

Tyresö kommun har genom remiss från Socialdepartementet lämnats tillfälle att yttra sig över delbetänkandet av plangenomförandeutredningen - Ett effektivare plangenomförande.

¹ SKLs särskilda yttrande återfinns i delbetänkandet på sidan 319 och består i huvudsak av kritik mot samordningen av detaljplanprocessen och det civilrättsliga exploateringsavtalet. Den föreslagna hanteringen av exploateringsavtal blir onödigt betungande utan att man vinner någon fördel i förhållande till nuvarande regler.

Syftet med utredningen är att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent plangenomförandelagstiftning.

Synpunkter

Att tydliggöra vilka bestämmelser i PBL och annan lagstiftning som reglerar plangenomförandet är bra. Att reglerna om huvudmannaskap förtydligas och möjligheten för kommuner att utan koppling till en fastighet ska kunna ingå i gemensamhetsanläggning är också positivt.

Gällande överklagande av detaljplaner är det positivt med en kortare instansordning eftersom det skulle innebära tidsvinster.

Finansiering av gator och allmänna platser

Till en början ansluter sig Tyresö kommun till SKLs synpunkter i det särskilda yttrandet² angående finansiering av gator och allmänna platser. En stor fördel med ett införande av en gatukostnadstaxa skulle vara möjligheterna att ta ut avgift för drift och underhåll för att kostnaderna ska belasta de som nyttjar allmänna platser istället för skattekollektivet, det är därför synd att förslaget endast omfattar ett taxesystem med engångsavgifter.

Med det föreslagna taxesystemet finns stora nackdelar. Den föreslagna taxan resulterar i att fastighetsägare betalar ett genomsnitt för hela kommunen trots att det finns olika förutsättningar för varje område. Det finns dessutom stora skillnader och möjligheter till finansiering mellan förnyelseområden och exploateringsområden. Förslaget innebär en risk att kommunens kostnadstäckning blir sämre och att investeringarna istället kan komma att belasta skattekollektivet, vilket får konsekvenser för utvecklingstakten.

Tyresö kommun är framför allt kritisk till att taxan skulle bli möjlig att debitera först när bygglov ges för den tillkommande byggrätten. Nyttan bör inte bara kopplas till bygglov och den tillkommande byggrätten utan även till den faktiska

² SKLs särskilda yttrande återfinns i delbetänkandet på sidan 319 och består i huvudsak av kritik mot samordningen av detaljplaneprocessen och det civilrättsliga exploateringsavtalet. Den föreslagna hanteringen av exploateringsavtal blir onödigt betungande utan att man vinner någon fördel i förhållande till nuvarande regler.

standardhöjningen. Även de fastigheter, som redan innan en detaljplans antagande är bebyggda och har tillgång till gata, får en nytta av förbättrade gator och det är därför rättvist att de bidrar till investeringarna, om än med ett lägre belopp vilket är fallet enligt dagens praxis. Förslaget skulle få konsekvenser på kommunens investeringstakt i förnyelseområden eftersom kommunen får stå för stora investeringar under långtid. För att få kostnadstäckning krävs då väldigt höga belopp av nytillkommande byggrätter. Alternativt gör kommunen stora förluster då det även blir svårt att tillämpa en skälig och rättvis nivå mellan områden som har helt olika förutsättningar. Det skulle inte heller stimulera byggande i förnyelseområden eftersom att man i samband med bygglov tvingas betala ytterligare kostnader. Den föreslagna taxan känns inte genomtänkt för de förnyelseområden där många redan idag bor permanent i fullstora hus och få avstyckningar är aktuella.

Jämförelsen med VA-taxan haltar betänkligt då möjlighet enligt denna finns att ta ut kostnader från samtliga fastighetsägare på ett mer enhetligt sätt och debiteringen kopplas direkt till de som tillgodo gör sig nyttan. Ett exempel med en befintlig fastighet med ett befintligt större hus visar på skillnaden; där det krävs särskilda skäl för att inte kunna debitera VA-anslutningsavgift omedelbart går det inte alls att debitera en avgift för vägutbyggnaden. För det fall fastighetsägaren kan påvisa särskilda skäl och inte kan debiteras enligt VA-taxan kan nyttigheten (kommunalt vatten och avlopp) inte nyttjas. Vad det gäller vägutbyggnaden kan den nya standarden nyttjas omedelbart utan att någon avgift har eller ens någonsin kommer att erläggas. Avgränsningen för när betalningsskyldighet träder in vid nya bygglov är också ett uppenbart problem, hur stor byggrätt medför kostnadsfrihet, vid vilken typ av lov och för hur stor volym infaller betalningsskyldighet vid ansökan?

Tyresö kommun anser inte att förslaget om en gatukostnadstaxa i sin nuvarande utformning uppfyller de viktigaste kriterier som utredningen fått som utgångspunkter. Tvärtom innebär förslaget en stor orättvisa vad det gäller fördelning mellan befintlig och tillkommande bebyggelse, det innebär även en stor risk för kommunerna med intäkter som är svårbedömda och utdragna över tid. Tyresö kommun är inte emot att finansiering skulle ske genom taxa, utan hur det föreslagna taxesystemet är utformat.

Exploatörsbestämmelserna

Möjligheten för kommunen att lösa mark gratis när en exploatör får en stor nytta bör finnas kvar. Även om exploatörsbestämmelserna i praktiken idag används sällan har möjligheterna med bestämmelserna inverkan på de överenskommelser som träffas mellan kommun och exploatör, och innebär en förenkling av plangenomförandet.

Föreslagna upphävande av bestämmelserna får effekter på markprisfrågor och kan skapa osäkerhet och sämre förutsägbarhet för kommunerna att förutse vilka kostnader markåtkomsten resulterar i. Även om kostnaderna för markåtkomsten sedan ingår i en gatukostnadstaxa är förslaget kostnadsdrivande.

Exploateringsavtal

Tyresö kommun ser inte vinsten med att exploateringsavtal ska offentliggöras och samråd. Det civilrättsliga exploateringsavtalet baseras på förhandlingar mellan parterna och kan därmed inte likställas med de offentliga dokumenten i planprocessen. Det är dessutom missvisande för allmänheten att ges insyn till dokument med mycket liten möjlighet att påverka och få gehör för ett eventuellt överklagande. Det är generellt ett problem med samråd som upplevs som en skendemokrati där mycket lite i förslagen i realiteten går att påverka. Kommunens uppfattning är vidare att lantmäterimyndigheten inte har relevant kompetens för att fungera som en givande remissinstans för exploateringsavtal. De överenskommelser om fastighetsbildning som ingår i ett exploateringsavtal är enbart en liten del och något som myndigheten ändå tar del av och kvalitetssäkrar vid ett genomförande.

Genomförandefrågor behandlas redan idag i planbeskrivningen för att informera och belysa allmänheten om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Att belasta planprocessen med ytterligare krav riskerar att förlänga processen, istället för att förenkla.

PBL behöver förtydligas gällande vad som ska regleras i exploateringsavtal, men det är mycket viktigt att det finns möjligheter för kommuner att ta ut kostnader för de åtgärder som är kopplat till projektet och den nytta som uppstår med en detaljplan. Detta gäller oavsett om åtgärderna genomförs inom eller utanför

detaljplaneområdet, i verkligheten begränsas inte ett projekt av plangränsen. Förslaget tillgodoser inte behovet av dessa möjligheter. Vanligtvis har flertalet olika exploateringar gemensam nytta av kommunala infrastrukturinvesteringar. Att då endast ha möjlighet att ta ut kostnader från den exploatering som ryms i samma plan eller som ligger dikt an är orättvist och inte anpassat till ett modernt samhälle och dess utveckling. Svårigheter för kommuner att ta ut skäliga kostnader för anläggningar som betjänar en eller fler olika exploateringsområden innebär i slutändan enbart att nödvändiga bostadsprojekt inte blir av.

Kommunen ser också att det kan uppstå svårigheter med att kostnadsuttag för gator och allmänna platser ska ske genom taxa istället för att motsvara projektets verkliga kostnader och investeringar. Risken är att kostnadstäckningen blir sämre och kommuners incitament för att exploatera i dyrare lägen blir sämre.