



Diarienummer:13KS/0518

Kommunstyrelsen

Datum: 2012-09-23

Lars Fladvad, utvecklingschef

Yttrande över Lagpromemorian Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar

Förslag till beslut

Förslag till yttrande godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Regeringen föreslår att kommunerna förbjuds införa särkrav som rör energi, buller med mera. Man föreslår vidare att kommunerna ska anta riktlinjer för hur markanvisningar ska gå till.

Ändringarna i plan- och bygglagen och den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

Bakgrund

Med utgångspunkt från den hårt kritiserade Bygglagsutredningens förslag presenterar regeringen i en promemoria förslag till ändring i plan- och bygglagen (2010:900) som innebär att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, genomförande av detaljplaner och andra ärenden enligt PBL. Om kommunen ställer egna krav är dessa krav utan verkan.

Promemorian innehåller även ett förslag till ny lag om kommunala markanvisningar. Förslaget innebär att en kommun ska ha en policy för markanvisningar.

Syftet med både den nya lagen och förtydligandet i PBL är enligt Socialdepartementet att öka transparensen och konkurrensen i framför allt kommunala avtalsförhandlingar för att på så sätt effektivisera byggprocessen.

Konsekvenser för medborgare

För medborgarna är ett hållbart och attraktivt byggande med höga kvaliteter fördelaktigt. Det är tveksamt om medborgaren får del av vinster i form av lägre produktionskostnader för att man bygger enklare bostäder.



Konsekvenser för miljön

För miljön är det fördelaktigt att kunna ställa högre lokala krav för att utforma bättre och mer attraktiva boendemiljöer.

Ekonomiska konsekvenser

I det korta perspektivet kan det bli billigare att bygga bostäder med lägre energieffektivitet, men på sikt bedöms det vara ekonomiskt motiverat att satsa på bättre energiprestanda inte minst för bostadskonsumenten.

Bedömning

Förslagen kommer förmodligen inte att leda till fler och billigare bostäder utan möjligen större vinster i det korta perspektivet för byggbranschen. Flera myndigheter och ett enigt kommunsverige kritiserade Byggkravsutredningens förslag. För Värmdö kommun som har ambitioner att skapa hållbara boendemiljöer är förslagen problematiska. Kommunen har till exempel en överenskommelse med byggbolag om 40 procent bättre energieffektivitet än BBR 2011 i projektet Framtidens Gustavsberg.

Kommunen har noterat att byggkostnaderna ökar när sprinkling krävs på bostäder i skärgården för att uppfylla krav på säkerhet i händelse av brand. Redan höga produktionskostnader ökar ytterligare, vilket försvårar för till exempel unga som vill skapa ett eget boende i skärgården.

En lag med krav på riktlinjer för markanvisning påverkar kommunens fria möjligheter att teckna avtal. Eftersom markanvisning är ett led i en detaljplaneprocess som i Värmdö kommun leder till att kommunfullmäktige antar en detaljplan är särskilda riktlinjer för markanvisning inte nödvändiga för att ta ställning i stora och principiellt viktiga frågor i rätt forum.

Handlingar i ärendet

Förslag till yttrande biläggs.

Promemorian Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar finns på <http://www.regeringen.se/content/1/c6/22/44/21/c8a5cae4.pdf>

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne
Kanslichef



Diarienummer: 13KS/0518

Socialdepartementet
103 33Stockholm

Datum: 2013-09-24

Lars Fladvad, utvecklingschef

Yttrande över lagpromemoria Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar

Värmdö kommun har beretts tillfälle att lämna synpunkter på lagpromemorian Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar senast den 19 november 2013. Värmdö kommun har följande synpunkter:

Värmdö kommun är positiv till försök att snabba upp och förenkla byggprocessen, men direkt avvisande till förslag att förbjuda kommunala särkrav. Ett förbud kan leda till att kommuners vilja och engagemang för ett ökat bostadsbyggande snarare minskar än ökar i och med att staten begränsar självstyrelseinslaget i samhällsbyggandet på områden som är viktiga lokalpolitiskt.

Värmdö kommun är positiv till att dämpa prisutvecklingen och öka produktiviteten inom byggandet, men bedömer att det inte kommer att ske med hjälp av de regelförändringar som föreslås. Förslaget är en kontraproduktiv åtgärd som kommer att motverka möjligheterna att bygga billiga och hållbara bostäder. De beräkningar som förslaget baseras på i Byggkravsutredningen är bristfälliga, för att inte säga felaktiga.

Det förvånar Värmdö kommun att utredningens experter inte tagit med energisparpotentialen på sikt i sin bedömning. Det kostar självklart mer att bygga bättre hus, men med ökade energipriser och krav på omställning till hållbara energislag så är det lönsamt på sikt. Merkostanden drabbar inte bostadsbolagen utan bostadskonsumenten.

Värmdö kommun har i samband med upprättandet av detaljplaner för Framtidens Gustavsberg kommit överens med byggbolagen om att producera energieffektivare bostäder. I ett gemensamt miljöprogram har ett antal kvaliteter kopplade till planering och byggande lagts fast som kommer att bidra till minskad klimatpåverkan och framför allt bättre bostäder och utemiljöer för de boende.

Värmdö kommun anser även att ett förbud mot särkrav som rör buller kommer att försvåra ett mera hållbart byggande i kollektivtrafikhärlägen. Det är möjligt att bygga bra bostäder med god ljudmiljö och samtidigt ta hänsyn till flertalet av de riktvärden för buller som tillämpas. Länsstyrelsens avstegsprinciper är inte acceptabla. Värmdö kommun välkomnar det mer nyanserade synsätt som nyligen presenterats i en utredning.

Ett särkrav kopplat till brandsäkerhet kommer att försvåra nyproduktion av bostäder i skärgården. Krav på sprinkler ökar redan höga produktionskostnader. Lagen bör inrymma möjligheter till alternativ för att upprätthålla god säkerhet i händelse av brand.



Yttrande

Värmdö kommun är direkt emot att staten vill beskära den fria avtalsrätten genom att minimera kommunernas möjlighet att teckna markanvisningsavtal som speglar den lokala viljan att forma samhället. Förslaget strider mot intentionen bakom såväl grundlagen, EU-fördraget som Europakonventionen. Det inskränker självstyret och rätten att använda sin egendom.

Enligt Värmdö kommuns uppfattning är de riktlinjer som presenteras för långtgående. Om kommunerna ska ha ett primärt ansvar för utveckling och användning av mark och vatten är det rimligt att man med stöd av avtalsrätten ges frihet att initiera bostadsbyggande på egen mark. Staten i form av Fortifikationsförvaltningen utgör inget föredöme när det gäller att sälja mark för bostäder. Värmdö kommun har flera exempel på hur man undvikit att öppet redovisa förutsättningar som gäller för en överlåtelse.

Kommunala markanvisnings- och exploateringsavtal följer enligt Värmdö kommuns uppfattning i allt väsentligt en praxis som utvecklats mellan berörda parter. Avtalen utvecklas i samförstånd mellan parter vid förhandling. Införande av ett förbud mot särkrav innebär därför ett flagrant intrång i den fria avtalsrätten.

VÄRMDÖ KOMMUN

Monica Pettersson
Kommunstyrelsens ordförande

Stellan Folkesson
Kommundirektör