

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Amalia Tjärnstig  
Exploateringsingenjör  
08-5782 93 11  
amalia.tjarnstig@tyreso.se

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2013-10-30

1 (2)

Diarienummer  
2013 KSM 0289

Beslut MSU  
Information KS

## **Yttrande över promemorian Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar**

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsförvaltningens skrivelse antas som kommunens yttrande över promemoria "Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar"



Åke Skoglund  
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Jenny Linné  
Verksamhetsansvarig mark  
och exploatering

### **Beskrivning av ärendet**

Tyresö kommun har genom remiss från Socialdepartementet lämnats tillfälle att yttra sig över promemorian "Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar". Promemorian innehåller dels ett förslag till ändring i plan- och bygglagen och dels ett förslag till ny lag om kommunala markanvisningar.

Förslaget till ändringen i PBL, har innebörden att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, genomförande av detaljplaner eller andra ärenden enligt PBL. Lagförslaget har sitt ursprung i byggkravsutredningen (SOU2012:86) där det föreslogs att kommunala särkrav skulle förbjudas.

Den nya lagen om kommunala markanvisningar är en följd av ett förslag från Statskontoret (rapport 2012:25) om ett förtydligande i bostadsförsörjningslagen att en kommun ska ha en policy för markanvisningar. Den föreslagna lagen innebär att kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för kommunala markanvisningar, antingen som ett enskilt dokument eller integrerat i översiktsplanen. Av riktlinjerna ska kommunens utgångspunkter och mål för markanvisningar framgå (t ex hur kostnader fördelas). Riktlinjerna ska också beskriva handläggningsrutiner, grundläggande villkor (krav på intressanmälan, bedömningsgrunder m.m.) samt hur kommunen säkerställer att försäljning av mark inte sker under marknadsmässigt pris.

Syftet med de båda förslagen är att vid kommunala avtalsförhandlingar öka transparensen och konkurrensen och på så sätt effektivisera byggprocessen.

Till stora delar följer detta remissvar de synpunkter som framförts i tidigare remissrunda. Sammanfattningsvis ställer sig Tyresö kommun negativt till ändringen om tekniska särkrav men positivt till förslaget om ny lag om kommunala markanvisningar.

## Synpunkter

### Tekniska egenskapskrav

Tyresö kommun har fortfarande uppfattningen att en stoppbestämmelse för kommunala särkrav skulle hindra arbetet med att uppfylla fastställda mål om minskad energianvändning. För att nå målen måste vi gå längre än dagens krav i BBR. Byggbranschen kan och ska bidra till måluppfyllelsen.

Att särkrav ställs idag beror till stor del på avsaknad och tydlig uppdaterad statlig styrning, därför tillämpar kommuner istället lokala krav. De kommunala särkraven ställs oftast i form av funktionskrav, varpå byggherren fortfarande har frihet i att själv välja en teknisk lösning. Tyresö kommuns uppfattning är att det

är fel väg att hindra kommuner att ställa långsiktiga krav på bebyggelse som kommer att finnas under lång tid framöver. En frivillig samordning borde vara att föredra framför stoppbestämmelser.

När nyttan av högre ställda energikrav värderas ska även byggnaders livscykelkostnader beaktas, man kan inte bara titta på byggkostnaderna utan måste även belysa förvaltningskedet och miljöpåverkan.

Att Boverket nu fått i uppdrag att skyndsamt se över och skärpa byggreglerna avseende energikraven är inte tillräckligt om vi vill åstadkomma ett långsiktigt hållbart byggande. Om de nationella kraven ska vara långsiktiga och väl uppdaterade bör man gå längre än så och ställa högre ambitioner samt mer regelbundet se över BBR samt hur nivån på reglerna regleras för att utvecklingen ska gå framåt. Om detta skulle vara fallet skulle anledningen för kommunerna att ställa egna högre krav minskas automatiskt och en stoppregel skulle inte vara behövlig.

Förslaget på lagändringen lämnar också en del frågetecken och tolkningssvårigheter. Tyresö kommun anser att det finns otydligheter i när en kommun anses agera enbart i egenskap som fastighetsägare och därmed får ställa särkrav. Kommunen delar inte heller promemorians gränsdragning mellan när en kommun agerar i egenskap som myndighet respektive markägare. I stort sett all mark inom tätort som kan bebyggas är planlagd varpå fallet med ett markanvisningsavtal som inte innehåller bestämmelser om genomförande av detaljplan mycket sällan kommer förekomma.

Möjligheten för kommuner att kunna ställa krav vid försäljningar är ett viktigt redskap för att styra bebyggelseutvecklingen, vilket försämras med föreslagna lagändring. En av kommunernas få möjligheter att driva utvecklingen av byggnaders energihushållning framåt försvinner och lämnas över till Boverket och byggbranschen.

Tyresö kommun är också tveksam till att boendekostnaderna kommer minska genom att en stoppbestämmelse införs. Minskade byggkostnader kommer troligtvis i slutändan inte resultera i lägre boendekostnader. Däremot ges utrymme till ökade vinstmarginaler för byggherrar.

### **Lag om kommunala markanvisningar**

Förslaget är framförallt till nytta för exploatörer då tydligheten och transparensen kring markanvisningar ökar. Som kommun är fördelen att exploatörer på ett enkelt sätt kan få uppfattning om hur kommunen arbetar med markanvisningar. Definitionen av markanvisning i promemorian är tillämpbar och det är positivt att inte riktlinjerna ska omfatta all försäljning och all upplåtelse av kommunal mark.

För Tyresö kommun som markanvisar relativt sällan kommer sådana riktlinjer som beskrivs att behöva hållas generella för att markanvisningsprocessen ska kunna anpassas till varje specifikt projekt. Kommunen vill därför påpeka att det i de flesta fall av markanvisningar ändå kommer att behöva tas fram projektspecifika riktlinjer inför varje markanvisning, där villkor och utvärderingskriterier med mera utvecklas och beskrivs mer detaljerat. Det är därför bra att promemorian bedömer att det inte är befogat med krav på aktualitetsprövning av riktlinjerna samt att det finns en flexibilitet i att antingen integrera riktlinjerna med översiktsplanen, antingen ange dessa i enskilt dokument.

Att skyldigheten att riktlinjer ska vara antagna i kommunfullmäktige samt aktuella senast innan en markanvisning genomförs är rimligt, däremot framgår det inte av promemorian vilka konsekvenserna blir för kommuner som inte följer lagen.