

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 264 01

Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67). Svar på remiss

Exploateringskontoret får som yttrande anföra följande.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sammanfattning

Utredningens uppdrag har varit att kartlägga, analysera och vid behov stärka de verktyg kommunerna har för att i detaljplaner skapa byggrätter tas i anspråk utan dröjsmål.

De förändringar som utredaren föreslår gäller genomförandetid, exploateringsavtal, expropriation, inlösen, ändrad förköpslag och förbättrad uppföljning av detaljplaner.

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.

Bakgrund

Regeringen beslutade i juni 2017 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk.

Exploateringskontoret
Administrativa avdelningen

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 01
Växel 08-508 276 00
anders.hallberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Utredningens uppdrag var att kartlägga och analysera kommunernas möjliga verktyg för att se till att byggrätter som tillskapas i detaljplaner tas i anspråk. Utredningen har utifrån analysen identifierat områden där kommunernas möjligheter att snabba på byggandet kan förstärkas genom vissa förändringar av lagstiftningen.

De förändringar som utredaren föreslår gäller genomförandetid, exploateringsavtal, expropriation, inlösen, förköpslagen och uppföljning av detaljplanen.

Utredaren föreslår att kommuner ska bedriva en långsiktig markpolitik genom att förvärva mark för bostäder. En möjlighet till en kortare genomförandetid i detaljplan för områden med enklare planförutsättningar föreslås också, från dagens miniminivå på fem år till tre år.

För att, enligt utredningens uppdrag, vässa kommunernas verktyg för att snabba på byggandet föreslår utredaren också att de så kallade exploatörsbestämmelserna återinförs. Detta skulle, efter beslut från länsstyrelsen, ge kommunerna rätt att utan ersättning lösa in mark för allmänna platser eller byggnader för vård, skola och omsorg. Motivet är att genomförandet av detaljplaner fördröjs av att behovet av exempelvis skolor inte kan tillgodoses.

Länsstyrelsen får besluta att ägaren utan ersättning ska upplåta eller avstå från marken eller utrymmet 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.

Utredaren föreslår också att exploateringsavtal ska kunna innehålla överenskommelser om att byggherren ska finansiera byggnadsverk för skola, vård och omsorg som kommunen ska tillhandahålla. Förslaget jämställer skola, vård och omsorg med annan infrastruktur som behövs för områdets ändamålsenliga användning.

Därutöver föreslås en reglering som tillåter överenskommelser om tidsplaner för bebyggelse i exploateringsavtalet, alltså att avtala om när bebyggelsen ska vara färdig och att exempelvis vite annars skulle behöva betalas.

Boverket får enligt förslaget 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.

Ärendets beredning

Exploateringskontoret har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 9 december. Nämndbehandling medges inte inom angiven remisstid. Exploateringskontoret lämnar därför som remissvar detta kontorsyttrande vilket även kommer att anmälas till exploateringsnämnden den 14 februari 2019.

Exploateringskontorets synpunkter

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 marknadsituationen 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 miniminivån 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 tillhandahålllet 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.

Slut

Bilagor

1. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2018/08/sou-201867/>