



Datum
2018-11-30
Adress

Yttrande

Diarienummer
TN-2018-4068

Till
Kommunstyrelsen

Remiss från Näringsdepartementet - Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67) STK-2018-1082

Tekniska nämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Tekniska nämnden ställer sig generellt positiv till slutbetänkandets förslag. Förslagen som i många delar innebär en återgång till förhållandena före lagändringarna 2015, kommer dock sannolikt att påverka markpriserna negativt, i vart fall inledningsvis.

Yttrande

Tekniska nämnden ställer sig generellt positiv till slutbetänkandets förslag.

Nämnden menar att det är av vikt att verkningsfulla verktyg finns för att säkerställa att i detaljplan framtagna byggrätter tas i anspråk så snart som det är möjligt. Det är också av vikt att kommunens markpolitik går att bedriva på ett strategiskt och långsiktigt sätt.

När det gäller utredningens konkreta förslag vill tekniska nämnden anföra följande;

Möjlighet till kortare och varierande genomförandetid för detaljplaner

Generellt är det positivt med möjligheten att kunna föreskriva en kortare genomförandetid än 5 år. Vid större detaljplaner skulle man kunna föreskriva olika genomförandetider för olika delar av planen och få till en etappvis byggnation. En fördel med kortare genomförandetider kan även vara att snabbare kunna ändra en detaljplan om det skulle behövas.

Återinförande av exploatörsbestämmelserna

Regler om att exploatören ska kunna åläggas att utan ersättning lämna ifrån sig mark för offentlig service välkomnas av tekniska nämnden. Detta bedömes som skäligt med hänsyn till att det är just exploatörens byggnation som skapar behoven av offentlig service, såsom vård, utbildning och omsorg. Genom att kommunen kan undvika tidskrävande inlösenprocesser, gynnas framdriften av bostadsprojekten.

Upphåva inskränkning mot att byggherren finansierar byggnadsverk för skolor m.m.

I utredningen föreslår man vidare att kommunerna utöver ovan nämnda rätt att få ianspråkta privatägd mark för kommunal service, även ska kunna ålägga exploatören att uppföra byggnaderna för den kommunala servicen, t ex skolbyggnader och vårdbyggnader. Ett sådant åläggande kräver att behovet av byggnaden uppstår genom bebyggelsen enligt detaljplanen och står i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen. Detta innebär att förslaget troligtvis endast kommer att fungera i storstadsområdena, där projektvinsterna är relativt stora.

Möjlighet att föreskriva en tidplan i exploateringsavtal

Tekniska nämnden ser mycket positivt på möjligheterna att i exploateringsavtal kunna komma överens om en tidplan för exploateringen. Eftersom oklarhet i dag råder om det låter sig göras, är det positivt med en uttrycklig lagregel.

Övrigt

Det föreslagna återinförandet av en kommunal förköpslag skulle ge kommunerna ytterligare ett verktyg för att kunna genomföra strategiska markförvärv för t.ex. förtätningsändamål. En sådan förköpslag bör dock utredas vidare och utformas så att negativ marknadspåverkan undviks.

Insamling från Boverkets sida av uppgifter om samtliga tillskapade byggrätter vore en bra metod för att skapa sig en helhetsuppfattning om hur fastställda byggrätter utnyttjas. I Malmö stad finns redan idag ett effektivt uppföljningssystem men det kan naturligtvis variera mellan kommuner.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att de av utredningen föreslagna åtgärderna sannolikt kan medverka till ett snabbare bostadsbyggande, men de kan även innebära att markpriserna – i vart fall inledningsvis - påverkas negativt. Ju fler ålägganden som kommunerna lägger på exploatörerna, desto lägre pris är de naturligtvis villiga att betala för marken. Under förutsättning att reglerna är tydliga och kommunernas villkor är förutsägbara, kommer marknaden dock sannolikt att relativt snabbt anpassa sig och stabiliseras.

ordförande

.....

sekreterare

.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]