

Yttrande över Plangenomförandeutredningens betänkande ”En effektivare plan- och bygglovsprocess”, SOU 2013:34

Sammanfattning

2013 års Stockholmsförhandling är tillsatt av regeringen för att genomföra en förhandling om Stockholms läns infrastruktur. Uppdraget går ut på att säkerställa ett snabbt genomförande av tunnelbaneutbyggnaden och en ökad bostadsbebyggelse med största möjliga samhällsekonomiska nytta. I uppdraget ingår också att lämna förslag på finansiering genom höjda och bredare intäkter från trängselskatt och olika former av medfinansiering. Förhandlingsarbetet ska bidra till att en ny tunnelbanelinje byggs betydligt snabbare än den annars gjort.

Plangenomförandeutredningens uppdrag att effektivisera plangenomförandet och förkorta plan- och bygglovsprocesserna är således i linje med 2013 års Stockholmsförhandlings uppdrag. Stockholmsförhandlingens uppfattning är att en avgörande faktor för ett effektivt genomförande är att det finns en finansieringslösning för de investeringar som behövs för att förverkliga planen. 2013 års Stockholmsförhandling föreslår att ett tydligare lagstöd för att fördela kostnader mellan offentliga aktörer och markägare för den investering som för markägaren skapar ett ökat värde bör utredas, i syfte att få ett mer effektivt genomförande.

Bakgrund ärendet

Regeringen beslutade den 24 november 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över bestämmelserna om genomförande av detaljplaner (dir. 2011:104). Generaldirektören Lars Magnusson förordnades den 25 november 2011 till särskild utredare. Utredningen antog namnet Plangenomförandeutredningen och överlämnade sitt första betänkande i december 2012. I november 2012 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv (dir. 2012:114) som innebar att utredaren fick i uppdrag att också utreda förutsättningarna för att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen. Plangenomförandeutredningen överlämnade i maj 2013 sitt slutbetänkande till bostadsminister Stefan Attefall. Det första betänkandet remitterades mellan januari och april 2013, det andra betänkandet mellan maj och sista augusti 2013.

I det första betänkandet ”Ett effektivare plangenomförande” redovisas förslag om hur gatukostadsersättningar och exploateringsavtal ska hanteras med transparens och förutsägbarhet. Det andra betänkandet ”En effektivare plan- och bygglovsprocess” redovisas förslag för att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen genom att stryka vissa moment i nuvarande plan- och bygglagstiftning. 2013 års Stockholmsförhandling ska verka för ett snabbt genomförande av tunnelbaneutbyggnaden och för ett ökat bostadsbyggande. Det ligger således i förhandlingens intresse att processerna är ändamålsenliga och möjliggör ett högt utbyggnadstempo.

Överväganden

2013 års Stockholmsförhandling ska verka för ett ökat bostadsbyggande och ett skyndsamt genomförande av en utbyggd tunnelbana. Plangenomförandeutredningens uppdrag att effektivisera plangenomförandet och förkorta plan- och bygglovsprocesserna är således i linje med 2013 års Stockholmsförhandlings uppdrag. Stockholmsförhandlingens uppfattning är att en avgörande faktor för ett effektivt genomförande är att det finns en finansieringslösning för de investeringar som behövs för att förverkliga planen. Stockholmsförhandlingen vill i det sammanhanget ta tillfället i akt att lyfta fram ett perspektiv som inte nog givit avtryck i

utredningarna: Vikten av att möjliggöra en tidig finansiering, som grundar sig i den värdeökning som planen medför, för att gynna ett effektivt genomförande.

I Plangenomförandeutredningens betänkanden föreslås bl.a. förtydligande kring uttag av gatukostnadsavgifter och regler kring exploateringsavtal. Fokus har varit att få reglerna förutsägbara, tydliga och med balans mellan det allmänna och byggherrar. Det föreslås förändringar i PBL kap 6 för att reglera exploateringsavtal, men dessa lydelse är enligt Stockholmsförhandlingen alltför begränsade då de bygger på i huvudsak investeringar inom plan och sådana investeringar som är direkt nödvändiga för exploateringen. I samband med 2013 års Stockholmsförhandling har vi låtit beräkna de exploateringsvärden som uppstår som en effekt av den förändrade markanvändningen och investeringen i – i vårt fall – tunnelbana. Dessa värden är stora och realiserbara för fastighetsägaren. 2013 års Stockholmsutredning anser att det är befogat att fastighetsägare som drar nytta av värdeökning skapad med offentliga medel också är med och bidrar till investeringen.

I Plangenomförandeutredningens första betänkande studerades ett flertal länders lagstiftning på området, däribland Finlands. I 2013 års Stockholmsförhandling har vi också studerat Finlands system med markanvändningsavtal. Möjligheten att ta ut ersättning från markägare för exempelvis byggandet av en tunnelbana, men även andra offentliga investeringar, regleras i den finska "Markanvändnings- och bygglagen". Enligt lagen är markägare skyldiga att delta i kostnaderna för samhällsbyggande. Kommunen ska i första hand förhandla med markägaren om ersättningens storlek och därefter ingå ett markanvändningsavtal med markägaren. Avtalet reglerar utvecklingskostnadsersättning. Om markägaren motsäger sig detta finns tvingande paragrafer som kommunen kan använda. Grundregeln är att markägaren ska ha "avsevärd nytta" av detaljplanen, i vilken inte bara transportinfrastruktur omfattas utan även nyttan av parker, allmänna byggnader m.m. Reglerna omfattar även markägare som har sin mark utanför detaljplanens område men som fortfarande får avsevärd nytta av planen. Reglerna omfattar också kostnader som uppkommer för exempelvis bullerbekämpning. Det är högst 60 procent av den värdestegring som detaljplanen medför en tomt som kan tas ut av kommunen. Värdestegringen kan gälla ny eller utökad byggrätt, eller ändrad markanvändning (exv. är en plan med bostadsändamål mer värdefull än en med kontorsändamål).

2013 års Stockholmsförhandling föreslår att ett tydligare lagstöd för att fördela kostnader mellan offentliga aktörer och markägare för den investering som för markägaren skapar ett ökat värde bör utredas, i syfte att få ett mer effektivt genomförande.



HG Wessberg
Förhandlingsperson



Catharina Håkansson Boman
Biträdande förhandlingsperson

Läs mer om 2013 års Stockholmsförhandling på www.stockholmsforhandlingen.se