

Näringsdepartementet  
n.remissvar@regeringskansliet.se  
maria.grekovska@regeringskansliet.se  
N2018/05145/SPN

## Ett snabbare bostadsbyggande SOU 2018:67

*Remissvar från Nacka kommun*

Kommunen anser att förslagen i utredningen endast kan ha begränsad effekt för att skynda på bostadsbyggandet.

En viktig del för kommunerna i ett effektivt bostadsbyggande är samspelet med länsstyrelsen. Nacka kommun vill därför lyfta fram att utredningen borde undersöka länsstyrelsens roll i att främja bostadsbyggandet. Det vore önskvärt om staten kunde föra ut riksdagens och regeringens ambitioner om ett ökat bostadsbyggande till länsstyrelserna, så att de i sina avvägningar i planeringen tar tydligt hänsyn till detta. Idag kan det upplevas att de har ett starkare uppdrag att skydda flertalet andra intressen från just bostadsbyggnation. För kommunens del blir detta i praktiken en bromskloss i bostadsbyggandet och det är därför avgörande att länsstyrelsens krav och bedömning är välavvägda utifrån ett helhetsperspektiv.

Även om kommunen ser positivt på vissa av de föreslagna lagregleringarna vill kommunen framhålla vikten av frivilliga överenskommelser och utredningen behöver därför vara medveten om att reglering i lagen kring byggherrars åtagande sätter ribban för dessa överenskommelser.

Nedan följer kommunens synpunkter på några av de förändringar utredningen föreslår.

### **Förslag att ha en genomförandetid mellan 3 och 15 år för detaljplaner**

Utredningen föreslår kommunen som kortast ska kunna sätta tre år som genomförandetid. Kommunen ser positivt på en ökad flexibilitet i sättandet av genomförandetid, men har i dagsläget svårt att se hur det skulle kunna snabba upp bostadsbyggandet. En kortare genomförandetid kan däremot ha andra fördelar, t.ex. att man inom en relativt kort tid efter antagandet kan ändra en plan efter att genomförandetiden gått ut.

### **Förslag om att exploateringsavtal får innehålla åtagande gällande byggnader för vård, utbildning och omsorg**

Det kan vara en möjlighet att i ett exploateringsavtal reglera ett åtagande för en byggherre att finansiera byggnader för att till exempel möta ett behov av förskola som uppstår av den föreslagna exploateringen. En sådan förändring i reglerna om exploateringsavtal bör dock åtföljas av en översyn av upphandlingsreglerna (LOU). Detta i syfte att säkerställa snabba funktionella processer för att få till stånd erforderliga kommunala verksamhetslokaler vid bostadsexploatering.

### **Förslag att expropriationslagen och inlösenbestämmelserna utreds i särskild ordning**

Kommunen ser inget behov av en sådan utredning. Nacka kommuns inriktning är att eventuella inköp av fastigheter ska bygga på frivilliga överenskommelser mellan kommunen och fastighetsägaren. I dagsläget är erfarenheten att frivilliga överenskommelser är det mest framgångsrika sättet att förvärva erforderliga fastigheter.

### **Återinförande av förköpslag**

Kommunen anser att ett återinförande av förköpslagen inte behövs. I en aktiv markpolitik ingår att ha en aktuell bild av marknadsläget, inklusive att följa vilka fastigheter som är till försäljning.

### **Villkor om tidplan för genomförande**

Kommunen ser positivt på att plan- och bygglagen förtydligas med att ett exploateringsavtal får innehålla villkor om tidplan för byggnadsverk. Det kan vara en fördel t.ex. vid ett komplext genomförande där flera projekt behöver samordnas. Vid markanvisningar ställer kommunen redan idag krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade.

Gentemot privata fastighetsägare anser kommunen att det inte är rimligt att avtala om tidplan. Kommunen ser ingen vinning i att tvinga aktörer att på sin egen mark bygga bostäder i exempelvis ett osäkert marknadsläge där det är svårt att sälja lägenheterna. Således vill kommunen framhålla att en villkorad tidplan kopplad till byggnation på privatägd mark sannolikt inte fungerar som ett hjälpmedel att snabba upp bostadsbyggandet.

### **Uppföljning av outnyttjade byggrätter/digitalisering**

Det pågår för närvarande ett stort arbete i kommunerna med digitalisering av äldre detaljplaner. Digitaliseringen ger en framtida möjlighet till snabb överblick över exempelvis outnyttjade byggrätter. Utredningen föreslår att kommunerna ska följa upp outnyttjade byggrätter i aktuella detaljplaner. Här vill kommunen framföra att ett eventuellt krav på uppföljning ska utformas med hänsyn till den kommande digitaliseringen av detaljplaner. En tidsmässig anpassning är viktig för att undvika dubbelarbete. Kommunerna riskerar annars att samla in uppgifterna manuellt för sedan även leverera dem digitalt.

Om utredningen kommer fram till att uppgifter om byggrätter ska samlas in är det viktigt att det är tydligt att uppgifter inte behöver samlas in för planer som ligger inom områden där kommunen inte har något intresse av att förtäta.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör