

Handläggare
Jonas Hagetoft

Datum
2016-03-31

Näringsdepartementet

Remissvar

Bättre samarbete mellan stat och kommun vid planering för byggande, N2015/08971/PUB

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat förslag och anför följande.

Det är av högsta betydelse att den kommunala planläggningen för bostäder effektiviseras och resulterar i betydligt fler bostäder än tidigare. En viktig del är att fler markanvisningar görs av kommunerna. Det finns även starka skäl att förbättra länsstyrelsens handläggningstider. Hyresgästföreningen anser att det finns skäl att öka förväntningarna på kommunernas planering genom tydligare krav eller stimulans från staten. Hyresgästföreningen uppskattar att regeringen och utredningen har lämnat förslag till åtgärder i detta avseende.

Allmänt

Det finns en genomgående syn i hela utredningen om att det är marknadsförutsättningarna som styr bostadsbyggandet. Kommuner och stat kan se till att det finns översikts- och detaljplaner som gör det möjligt att bygga, men om marknadens aktörer inte bedömer att det behöver byggas så blir det inga nya bostäder. Inte heller tycks det som att det offentliga har något inflytande över vilka kostnader och boendeutgifter detta resulterar i. Det kan hända att detta är en riktig analys med tanke på att politiken sedan länge har lämnat bostadsförsörjningen i marknadsaktörernas händer. Det bör dock ifrågasättas om det inte finns skäl för politiken att införa nya korrektiv till marknaden eftersom bostadsbristen är så omfattande. Omfattningen på de förslag som lämnas i utredningen ger tyvärr intrycket att de ligger på marginalen. De stora greppen återstår att invänta i andra sammanhang.

Hyresgästföreningen vill påpeka att det finns stora möjligheter för kommuner som vill agera för ökat bostadsbyggande. När viljan finns kan kommuner arbeta strategiskt med sin planering och markberedskap. De kan utveckla sin infrastruktur och förädla områden så att de blir attraktiva för att bygga bostäder. De kan använda sina kommunala

bostadsföretag och ge dem tydliga uppdrag att bygga nya bostäder och de kan utveckla samarbeten med privata aktörer så att de medverkar till stadsutveckling och bostadsbyggande. Det finns också stora möjligheter för staten att gå längre i sitt ansvarstagande för bostadsförsörjningen genom att skapa likvärdig beskattning för de olika upplåtelseformerna, stödja byggandet med investeringsstöd, använda statlig mark och statliga bolag för att bidra till bostadsbyggandet. Staten skulle också kunna utveckla myndigheternas uppdrag att stödja bostadsbyggandet – från att presentera teoretiska analyser till att tillhandahålla erfarenhetsbaserad kunskap och redskap som leder till ökad beställarkompetens, ökad effektivitet och skärpt konkurrens inom byggsektorn.

Planberedskap och planeringsberedskap

Utredningen avstår från att ge förslag om att införa krav på kommunerna att detaljplaner med god framförhållning. Utredningen avstår också från att ge förslag om att införa krav på kommunerna att ha strategisk beredskap, markberedskap, samt resurs- och organisationsberedskap. Samtidigt konstaterar utredningen att det är viktigt att kommunerna har såväl planberedskap som planeringsberedskap. De huvudsakliga skälen att inte införa några krav är att beredskapen har ökat de senaste åren, att förutsättningarna är olika i olika kommuner, samt att beredskap är svårt att definiera och följa upp. Det tycks som att utredningen menar att kraven behövs, men att staten inte bör ställa sådana krav eftersom de blir för otydliga. Det skulle kunna hävdas att kravet på bostadsförsörjningsplaner eller detaljplanering skulle kunna tas bort eftersom förutsättningarna är olika, de är svårt att definiera och följa upp och kraven lämnar stort utrymme för egen tolkning. Så är nu inte fallet, vilket är väl. Hyresgästföreningen anser att utredningen har gjort det för lätt för sig när den avstår från att skärpa kraven på kommunernas planberedskap och planeringsberedskap, samt att det även fortsättningsvis finns skäl att öka förväntningarna på kommunernas planering genom tydligare krav från staten.

Planeringsstöd och kompetensutveckling

Utredningen bedömer att det inte behövs några statliga stöd till kommunerna för detaljplaneläggning. Däremot föreslås kompetensutvecklingsinsatser avseende PBL och dess tillämpning. Det tycks vara en rimlig bedömning att kommunerna kan få täckning för sina kostnader och att staten istället bör rikta insatserna mot att höja kompetensen. Hyresgästföreningen *tillstyrker* utredningens förslag att ge Boverket och länsstyrelserna uppdrag att genomföra kompetensutvecklingsinsatser i samverkan med SKL. Hyresgästföreningen *tillstyrker* att berörda myndigheter gör en översyn av sina vägledningar för planprocessen.

Planeringsbesked och tidsfrister

Hyresgästföreningen har inga invändningar kring utredningens förslag rörande planeringsbesked och tidsfrister. Hyresgästföreningen *tillstyrker* att kommunen ska kunna begära bindande planeringsbesked av länsstyrelsen och att planeringsbeskedet ska kunna överklagas av kommunen. Hyresgästföreningen *tillstyrker* att kommunen ska kunna begränsa planeringsbeskedet till att omfatta endast de planeringsunderlag som länsstyrelsen kräver. Hyresgästföreningen *tillstyrker* en tidsgräns för sex veckor inom viken länsstyrelsen ska lämna ha lämnat planeringsbesked. Hyresgästföreningen *tillstyrker* att en tidsfrist om två månader införs för länsstyrelsens beslut att upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan efter överprövning.

Reglering av färg- och materialverkan i detaljplan

Hyresgästföreningen har inga invändningar kring utredningens förslag om att begränsa möjligheten att reglera färg- och materialverkan i detaljplaner. Hyresgästföreningen *tillstyrker* utredningens förslag gällande begränsning av reglering i detaljplan vad avser färg- och materialverkan.

Reglering av byggnadsverk och tomters tekniska egenskaper i detaljplan

Hyresgästföreningen har inga invändningar kring utredningens förslag om reglering av byggnadsverk och tomters tekniska egenskaper i detaljplan. Hyresgästföreningen *tillstyrker* att möjligheterna att i detaljplan reglera byggnadsverk och tomters tekniska egenskaper begränsas.

Kommunal markpolitik och ersättning vid markförvärv

Hyresgästföreningen anser att det är betydelsefullt att kommuner har en aktiv markpolitik. Det är också väl motiverat att förtydliga grunderna för ersättning när kommuner köper mark av staten. Hyresgästföreningen anser att statlig mark bör användas för bostadsbyggande i större omfattning och därför är det relevant att ha klara principer för ersättningen. Hyresgästföreningen *tillstyrker* utredningens förslag om att vidare utreda ett statligt stöd till kommuner som driver aktiv markpolitik, samt att tydliggöra grunderna för ersättning.

Hyresgästföreningen ser positivt på utredningens resonemang om att staten ska kunna avyttra mark för bostadsbyggande som förenas med villkor vid försäljningen. Villkor om att marken ska planläggas för bostadsändamål och att genomförande bör ske inom en viss tid kan mycket väl motivera ett lägre markpris. Det är ett av de redskap staten har för att gynna ökad bostadsproduktion.

Hyresgästföreningen ser även positivt på att det tas fram vägledning och riktlinjer för hur markanvisningar genomförs. Utredningen har

bedömt att förslag om hur kommunerna kan förbättra marknadsförutsättningarna för bostadsinvesteringar ligger utanför utredningens uppdrag. Det finns skäl att driva på en utveckling där kommunerna arbetar med att förädla exploaterbar mark genom investeringar i infrastruktur och utbyggd service. Det bör leda till att fler detaljplaner förverkligas och bidrar till faktisk bostadsförsörjning. Hyresgästföreningen anser att det är ett område som skulle kunna utredas vidare alternativt ges som ett uppdrag till ansvariga myndigheter.

Utredning om planreglering av upplåtelseformer

Det är glädjande att utredningen tillvaratar dagens och framtida hyresgästers intressen. Ett enklare sätt att styra upplåtelseformer i detaljplaner skulle göra det möjligt att bygga fler hyresrätter och att behålla dessa som hyresrätter. De argument som säkerligen förs fram om att det begränsar äganderätten behöver ställas i relation till samhällets intressen om att ordna bostäder för alla. Genom att ge kommunerna möjlighet att styra upplåtelseformer i detaljplaner så kan fler ges möjlighet att få en bostad, blandade områden åstadkommas och därmed ökar sannolikheten för att vi får social hållbarhet i våra städer. Hyresgästföreningen *tillstyrker* utredningens förslag om att närmare utreda möjligheten att planreglera upplåtelseformer.

Stockholm 31 mars 2016

Marie Linder
Ordförande

Jonas Hagetoft
Utredare