



Regeringen
Näringsdepartementet

n.registrator@regeringskansliet.se
maria.edlund@regeringskansliet.se

Yttrande

Bättre samarbete mellan stat och kommun vid planering för byggande (SOU 2015:109)

Sammanfattning

Statens fastighetsverk (SFV) tillstyrker att kommunen ska kunna begära bindande planeringsbesked av länsstyrelsen, att kommunen ska kunna begränsa sin begäran till att omfatta endast vilket planeringsunderlag som länsstyrelsen kräver för att kunna pröva detaljplanen samt att planeringsbeskedet ska kunna överklagas av kommunen.

SFV tillstyrker en tidsgräns om sex veckor inom viken länsstyrelsen ska lämna planeringsbesked samt att en tidsfrist om två månader införs för länsstyrelsens beslut att upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan efter överprövning.

SFV avstyrker utredningens förslag gällande begränsning av reglering i detaljplan vad avser färg- och materialverkan och föreslår att frågan istället ska kunna hanteras som en liten avvikelse vid bygglovsprövning.

SFV avstyrker att möjligheterna i detaljplan att reglera byggnadsverk och tomters tekniska egenskaper begränsas.

SFV avstyrker förslaget att det bör utredas vidare efter vilka grunder ersättningen ska fastställas när kommuner köper mark av staten.

SFV tillstyrker att ett utlåtande beträffande värdet på en fastighet eller del av fastighet som en kommun önskar förvärva från staten för samhällsbyggnadsändamål inhämtas från Lantmäteriet innan ärendet överlämnas till regeringen för beslut.

Länsstyrelsens roll i detaljplaneprocessen

För att ge kommunerna möjligheter att vid behov få bindande besked från staten föreslår utredningen att kommunerna ska ges möjlighet att begära ett s.k. planeringsbesked från länsstyrelsen. Det innebär att länsstyrelsen på begäran av kommunen ska ta ställning till om det finns skäl för ett ingripande på någon eller några av de grunder som anges i 11 kap. 10 § PBL (riksintressen, miljö kvalitetsnormer, hälsa och säkerhet m.m.). Enligt förslaget ska Länsstyrelsen lämna planeringsbeskedet inom sex veckor, om inte längre tid är nödvändig med hänsyn till planförslagets omfattning eller andra särskilda omständigheter. Länsstyrelsens beslut om planeringsbesked ska kunna överklagas av kommunen. Utredningen föreslår även att kommunen ska kunna begränsa en begäran om planeringsbesked till en fråga om vilket planeringsunderlag länsstyrelsen behöver för att kunna pröva kraven i detaljplanen.

SFV har tolkat förslaget så att enskilda och vissa organisationer som idag har klagorätt även fortsättningsvis är besvärberättigade och kan åberopa allmänna intressen vid ett överklagande av detaljplanen. Mot denna bakgrund tillstyrker SFV förslagen. Att begränsa enskildas besvärsmöjligheter skulle dock inte vara lämpligt.

Tidsfrister i detaljplaneprocessen

Utredningen föreslår att en tidsfrist om två månader ska införas för länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § PBL att upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser efter överprövning. Tidsfristen gäller från det att länsstyrelsen har fattat sitt beslut om överprövning. Om det är nödvändigt på grund av utredningen i ärendet, får tiden förlängas. SFV tillstyrker detta förslag.

Detaljplanens innehåll

Utredningen föreslår att möjligheterna att reglera en ny byggnads utformning vad avser färg- och materialverkan i detaljplan ska begränsas till situationer då detta krävs för att planen inte ska bli föremål för överprövning av länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL (t.ex. riksintressen).

SFV avstyrker utredningens förslag gällande begränsning av reglering i detaljplan vad avser färg- och materialverkan eftersom det riskerar att leda till en stadsutveckling som inte lever upp till det nationella miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*.

Att överlåta styrningen av byggnaders utformning inom värdefulla kulturmiljöer till kommunala policys och program är olämpligt. Dels går det inte att förvänta sig att kommunerna generellt sett har resurser för att ta fram olika typer av program och riktlinjer för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse som finns utanför riksintresseområdena dels går det inte att förutsätta att dessa frågor kommer att prioriteras. Det förefaller mer ändamålsenligt att tillåta att dessa frågor får regleras i de specifika planärenden där frågan är aktuell.

Utredningen föreslår även att möjligheterna att i detaljplan reglera byggnadsverk och tomters tekniska egenskaper ska begränsas till situationer då detta krävs för att planen inte ska bli föremål för överprövning av länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL (hälsa och säkerhet, skred m.m.).

Vid utformningen av särkravsregleringen var det tydligt att kommunen skulle få ställa den här typen av krav i detaljplan. Det här är frågor som är centrala för bedömningen av markens lämplighet för bebyggelse. Förslaget kan leda till oklarheter gällande var gränserna går för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun i frågorna och riskerar därför att leda till överklaganden och längre processer. SFV avstyrker därför detta förslag.

Kommunal markpolitik och ersättning vid kommunala markförvärv

Vid kommunala förvärv av statlig mark ska expropriationslagens ersättningsregler tillämpas (med undantag av det tjugofem-procentiga påslaget på marknadsvärdet). Utredningen pekar på att lagen innehåller vissa oklarheter om hur s.k. förväntningsvärden ska behandlas vid beräkning av ersättningen. Utredningen efterfrågar förtydliganden gällande på vilka grunder ersättningen ska fastställas när kommuner köper mark av staten.

SFV anser inte att det finns behov av att förtydliga om förväntningsvärden ska ersättas eller ej vid förvärv från staten. SFV menar att det enligt försäljningsförordningen (SFS 1996:1190) och expropriationslagens regler är tydligt att förväntningsvärden ska ersättas. Nuvarande reglering innebär att det är samma ersättningsprincip som gäller oavsett om kommunen löser in privat mark eller förvärvar mark från staten (med undantag för det tjugofem-procentiga påslaget). SFV anser att det inte finns skäl att frångå denna princip eftersom det då kan leda till både suboptimeringsproblematik och problem med likabehandlingsprincipen vid statlig subventionering.

Om det finns en oklarhet i expropriationslagens ersättningsregler om vilka förväntningsvärden som ska ersättas gäller det generellt vid alla ersättningssituationer och inte endast vid värdering av statlig mark enligt försäljningsförordningen. Ersättningsreglerna i de flesta lagar som reglerar

markintrång eller inlösen hänvisar till expropriationslagens ersättningsregler. SFV konstaterar att utredningen inte redovisar några konkreta fall där oklarheten gjorts gällande i rättstillämpningen och utredningen lägger inte fram något förslag om en generell översyn av expropriationslagens regler i detta avseende.

SFV anser att en eventuell oklarhet i detta avseende lämpligast löses genom rättstillämpningen eftersom en särreglering för kommunala förvärv av statlig mark skulle ge upphov till ett antal negativa konsekvenser.

Statlig mark för bostadsbyggande

Enligt utredningens direktiv ska utredningen utreda om, och i så fall hur statligt ägd mark skulle kunna avyttras i syfte att användas för bostadsbyggande. Utredningen har valt att fokusera på vilka problem som kan uppstå när en kommun vill köpa mark av staten och vad man kan göra för att förbättra denna process. Utredningen har därvid frågat ett antal kommuner om deras behov av statlig mark för bostadsbyggande och deras erfarenheter av att köpa mark från staten. Frågorna har ställts till kommunerna både i djupintervjuer och i två enkätundersökningar. SFV anser att även de statliga parternas syn på processen hade ingått i problemanalysen skulle problembeskrivningen blivit allsidigare belyst.

Utredningen föreslår att Lantmäteriet på begäran av någon av parterna ska yttra sig beträffande värdet på en fastighet eller del av fastighet som en kommun önskar förvärva från staten för samhällsbyggnadsändamål. Resultatet av värderingen ska vara vägledande för förhandlingarna mellan parterna samt för regeringens beslut om frågan överlämnas dit.

SFV tillstyrker att ett utlåtande från Lantmäteriet ska bifogas ärendet om det överlämnas till regeringen för beslut.

SFV bedömer dock att den föreslagna möjligheten för parterna att inhämta ett vägledande värderingsutlåtande från Lantmäteriet vid förhandlingen kommer ha en begränsad effekt på processens effektivitet eftersom det i alla värderingssituationer finns utrymme för tolkningar som parterna kommer att vilja diskutera. För att processen med säkerhet ska effektiviseras krävs i så fall att utlåtandet blir avgörande. SFV föreslår som alternativ att frågan om ett medlingsorgan utreds i enlighet med det förslag som framfördes i SOU 2010:92 *En effektivare förvaltning av statens fastigheter*.

Utredningen föreslår även att regeringen i sin myndighetsstyrning bör betona vikten av att mark överläts till kommuner för samhällsbyggnads-

ändamål samt att dessa överlåtelser genomförs på ett effektivt sätt. SFV anser att det framgår av gällande förordningar och regleringsbrev att fastighetsförvaltande myndigheter har en viktig roll i samhällsbyggandet. SFV tillstyrker dock att detta förtydligas om det finns ett behov.

Detta yttrande har beslutats av generaldirektör Björn Anderson. Gruppchef Daniel Biazzi har varit föredragande.



Björn Anderson
Generaldirektör



Daniel Biazzi

2016-03-29 15:43