

Motion till riksdagen 2013/14:C12

**av Amineh Kakabaveh m.fl. (V)
med anledning av prop. 2013/14:126**

En enklare planprocess

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utvärdera lagändringarna i plan- och bygglagen.
2. Riksdagen avslår förslagen i avsnitt 6.2 om att byggnadsnämnden ska kunna anta fler detaljplaner.
3. Riksdagen avslår förslagen i avsnitt 6.5 om att bestämmelser i en detaljplan som avser utformning av byggnader och tomter under vissa förutsättningar ska upphöra när detaljplanens genomförandetid löper ut.
4. Riksdagen avslår förslaget om att reglera exploateringsavtal i plan- och bygglagen.
5. Riksdagen avslår förslaget om att ta bort de s.k. exploatörsbestämmelserna.
6. Riksdagen avslår förslaget om att förordnanden som har beslutats med stöd av de s.k. exploatörsbestämmelserna successivt ska upphöra att gälla.
7. Riksdagen avslår förslaget om att kommuner inte ska få ställa egna krav på ett byggnadsverks egenskaper vid planläggning eller andra ärenden enligt plan- och bygglagen eller i samband med genomföranden av detaljplaner.

Bostadsbyggandet måste öka

Sveriges befolkning växer och det finns ett skriande behov av nya bostäder. Majoriteten av landets kommuner står därför inför stora utmaningar på området boende och stadsplanering. Det finns ett stort behov av att rusta upp främst allmännyttans bostadsbestånd, samtidigt som klimatomställningen ställer krav på energieffektivt och transportsnålt boende. Problemen har på många håll förvärrats av en borgerlig politik som gynnat bostadsrätter och villor framför hyreshus, bilar framför andra färdmedel och arenor och köpcentrum framför allmänna miljöer som bibliotek och grönytor. Kort sagt en

Fel! Okänt namn på dokumenttypen: FEEL_GLES4

politik som gynnar grupper som män, höginkomsttagare och byggbolag framför övriga invånare och samhällets långsiktiga intressen.

Flera kommuner har också använt de hyresintäkter som skulle ha gått till renoveringar och nybyggnation till allmän kommunal verksamhet och skattesänkningar. I storstadskommunerna finns exempel på att hyresrätter i attraktiva lägen görs om till bostadsrätter samtidigt som fastigheter i ytterområden i städerna säljs ut till privata fastighetsägare som inte sällan satsar på lyxrenoveringar som syftar till att höja hyrorna och byta ut hyresgästerna.

Det råder i dag en akut bostadsbrist i stora delar av Sverige, inte minst i storstadsregionerna. Enligt Boverket bedömer 126 av landets kommuner att de har brist på bostäder. Bostadsbristen innebär att trångboddhet och otrygghet breder ut sig. Följden blir att människors livssituation försvåras, att deras drömmar och frihet inskränks. Även arbetsmarknadens funktionssätt påverkas när människor tvingas tacka nej till arbeten för att de saknar bostad.

Särskilt stor är avsaknaden av hyresrätter. Bristen på hyresrätter drabbar främst personer som inte är etablerade på bostadsmarknaden eller som behöver flytta men inte har råd att köpa en bostad, t.ex. ungdomar. Nästan 290 000 unga vuxna saknar i dag ett eget boende. Ofta efterfrågar ungdomar hyresrätter med rimliga hyresnivåer.

Under de nästan åtta år som den moderatledda regeringen har styrt Sverige har det samtidigt blivit uppenbart att den politiska viljan att på allvar göra något åt bostadsbristen saknas. Den hittillsvarande politiken har främst fokuserat på att skapa fler andrahandsboenden genom att göra det mer lönsamt för den som äger sin bostad att hyra ut. I övrigt har man lämnat ifrån sig alltmer av det som borde vara politikens ansvar till marknaden.

Vänsterpartiets syn är att bostadsbristen måste lösas genom ökat bostadsbyggande. En viktig förklaring till att det byggs för lite är de höga produktionskostnaderna. Flera faktorer verkar fördyrande på byggandet. Ett exempel är den bristande konkurrensen på byggmarknaden, liksom det faktum att bostadsbristen driver upp markpriserna. Genom markpolitiken har kommunerna ett kraftfullt verktyg för att påverka förutsättningarna för nyproduktion av bostäder.

Att sänka byggkostnaderna är alltså en viktig faktor för att kunna öka byggtakten. Vänsterpartiet föreslår att det införs ett statligt investeringsstöd för att stimulera ökat bostadsbyggande med inriktning mot miljövänliga hyresrätter. Med vårt förslag möjliggörs en fördubbling av antalet nyproducerade hyresrätter jämfört med i dag. Som villkor för att få ta del av stöden ställs krav på att boendekostnaderna blir rimliga enligt samma ordning som tillämpades inom det investeringsstöd som funnits tidigare. Målet ska vara ett i förväg fastställt produktionskostnadstak.

Rättvisare ekonomiska villkor mellan olika upplåtelseformer skulle också förbättra förutsättningarna att få i gång byggandet av just hyresrätter. Bostadsbristen i sig, liksom de skattefördelar ägda boenden har gentemot hyresrätten, driver upp priserna på bostadsrätter och villor. Prisnivåerna för att bygga bostadsrätter påverkar produktionskostnaderna även för hyresrätter. Vänsterpartiet föreslår därför att fastighetsskatten för hyresrätter och studentlägenheter tas bort.

Förändringar i plan- och bygglagen

Det är också viktigt att de regler som rör planering och byggande är begripliga och inte onödigt krångliga. Regelverket i sig skapar visserligen inga nya bostäder, men genom enkla och tydliga regler ges förutsättningar för en effektiv planprocess och för att kommunerna ska kunna tolka regelverket på ett likartat sätt. Den plan- och bygglag som regeringen införde 2011 har brister, och har inte lett fram till den enklare och snabbare hantering av bl.a. plan- och bygglovsärenden som var avsikten. Mot bakgrund av detta menar Vänsterpartiet att det finns ett behov av att reformera plan- och bygglagen, (PBL) så att plan- och byggprocessen moderniseras, förenklas och förtydligas och medför mindre byråkrati. Samtidigt måste medborgerligt inflytande, demokrati och insyn värnas. Riksdagen har tillkännagett för regeringen att det ska tillsättas en parlamentarisk kommitté med uppgift att föreslå nödvändiga förändringar. Genom en bred överenskommelse skapas förutsättningar för att reglerna ska bli långsiktigt hållbara.

I proposition 2013/14:126 En enklare planprocess föreslår regeringen en mängd förändringar av PBL. Framför allt berör förslagen detaljplaneinstitutet, men propositionen rymmer också den kontroversiella frågan om att ta bort kommunernas möjlighet att ställa krav på t.ex. mer energieffektivt byggande än vad som krävs enligt Boverkets byggregler (BBR). Vänsterpartiet anser att propositionen är en klåfingrig totalombyggnad av en lagstiftning som riskerar att motverka sitt eget syfte. Genom propositionens förslag görs dess värre inte PBL mer begriplig och därmed mer tillgänglig ur ett demokratiperspektiv. I stället ska aktörerna på bostadsmarknaden under flera års tid lära sig ett nytt system som delvis är så krångligt att inte ens sakkunniga på området kan tolka det. Om regeringen menar att det låga bostadsbyggandet ska lösas med hjälp av nya regler så bör man, enligt Vänsterpartiets uppfattning, inte röra till PBL utan i stället ge Boverket i uppdrag att ge kommunerna stöd för en snabbare hantering.

Det är svårt att bedöma den samlade effekten av propositionens förslag, dels för att propositionen bygger på flera utredningar, dels för att regeringen i de flesta fall har modifierat utredningsförslagen. Enligt Vänsterpartiets uppfattning kan några av förslagen ge förutsättningar för en förenklad planprocess, samtidigt som flera av förslagen verkar få motsatt effekt. Ytterligare några åtgärder bedömer vi mest vara verkningslösa. Av dessa skäl bör lagändringarna – om de genomförs – sammantaget utvärderas efter några år. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Det finns dock förslag i propositionen som vi redan nu bedömer måste avvisas. I propositionens femte och sjätte kapitel finns t.ex. förslag dels om att krav på detaljplaner begränsas, dels om förändringar i detaljplaneprocessen. Vi är kritiska till det förslag som innebär att kommunfullmäktige ska få uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Boverket har kritiserat det utredningsförslag som ligger till grund för propositionens förslag för att vara tveksamt ur ett demokratiperspektiv. Man poängterar att kommunfull-

Fel! Okänt namn på dokumenttypen.

mäktige, till skillnad från de kommunala nämnderna, är en direktvald församling och att dess möten är öppna för allmänheten. Vänsterpartiet instämmer i Boverkets kritik, och menar att det är kommunfullmäktige som ska anta detaljplaner. Regeringen föreslår att den här typen av delegationsuppdrag enbart ska gälla planer som "inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt". Vad som är en sådan plan är dock en tolkningsfråga. Därför bör en direktvald demokratisk församling fatta beslut även i dessa fall. Riksdagen bör avslå regeringens förslag i avsnitt 6.2 om att byggnadsnämnden ska kunna anta fler detaljplaner. Detta bör riksdagen besluta.

Vi vill också avslå det förslag som innebär att bestämmelser i en detaljplan som avser utformning av byggnader och tomter under vissa förutsättningar ska upphöra när detaljplanens genomförandetid löper ut (avsnitt 6.5). Det finns flera skäl för vårt ställningstagande. Bland annat menar Vänsterpartiet i likhet med flera remissinstanser att det är en märklig ordning att ha en gällande demokratiskt beslutad plan, men där bara vissa bestämmelser ska tillämpas. Vidare finns det en risk att kommunerna utvecklar olika syn på reglernas tillämpning och att bygglovsprövningen blir mer oförutsägbar. Även detta är dåligt ur demokratisynpunkt. Riksdagen bör avslå regeringens förslag om att bestämmelser i en detaljplan som avser utformning av byggnader och tomter under vissa förutsättningar ska upphöra när detaljplanens genomförandetid löper ut. Detta bör riksdagen besluta.

Propositionens sjunde kapitel, avsnitt fyra, rymmer lagförslag om exploateringsavtal. För det första föreslås det i korthet att exploateringsavtal ska regleras så att kommuner som har för avsikt att ingå exploateringsavtal blir skyldiga att ange riktlinjer och utgångspunkter för ett sådant avtal. Av avtalet ska bl.a. framgå grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. Regeringen menar att bristen på tydliga regler för vad ett exploateringsavtal ska kunna innehålla, liksom formerna för hur förhandlingarna om ett sådant avtal ska gå till, ger tidsförluster och därmed högre kostnader för de delar av näringslivet som deltar i byggprocessen. Vidare tycker regeringen att det är ett problem att kommunerna ställer upp riktlinjer och krav på de företag som vill exploatera mark. Vänsterpartiet är kritiskt till det sätt på vilket lagförslaget inskränker kommunernas avtalsfrihet, och mer principiellt till att civilrättsliga frågor regleras inom ramen för PBL. Riksdagen bör avslå regeringens förslag om att reglera exploateringsavtalen i PBL. Detta bör riksdagen besluta.

Vidare föreslås att de s.k. exploatörsbestämmelserna tas bort. I stället ska ersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats och kvartersmark för allmän byggnad bestämmas med stöd av expropriationslagen och bestämmelserna om expropriationsersättning för sådan mark. De allra flesta kommuner som yttrat sig om den här frågan avstyrker förslaget eftersom man menar att det kommer att påverka markpriserna och innebära en kostnadsökning. Vänsterpartiet delar dessa kommuners bedömning. Med tanke på att just höga markpriser är en del i förklaringen till att det byggs för lite bör riksdagen avslå regeringens förslag att ta bort de s.k. exploatörsbestämmelserna. Detta bör riksdagen besluta.

Som en konsekvens av ställningstagandet ovan bör riksdagen också avslå förslaget om att förordnanden som beslutats med stöd av de s.k. exploatörsbestämmelserna ska upphöra att gälla successivt. Detta bör riksdagen besluta.

Ta inte bort kommunernas möjlighet att bygga miljövänligt

Propositionens mest kontroversiella förslag är enligt Vänsterpartiets uppfattning förslaget att införa en ny bestämmelse i PBL, i korthet med innebörden att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks egenskaper vid planläggning, andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner. Om en kommun ändå gör så ska kraven vara utan verkan.

Förslagen kommer från den s.k. byggkravsutredningen vars slutsats var att olika kommunala krav vid byggande är fördyrande och därmed leder till ett minskat bostadsbyggande. De krav som främst avses är att många kommuner i dag ställer skarpare krav på byggnaders energianvändning och på tillgänglighet än vad som anges i BBR. Kommunerna bygger med andra ord mer miljövänligt och mer anpassat för personer med funktionsnedsättning än de måste. Det är denna möjlighet till energisnålt och hållbart byggande som regeringen nu alltså vill beröva dem.

I dag utgör användningen av energi i bostäder och lokaler uppemot 40 procent av Sveriges totala energianvändning. Bostadssektorn måste därför i högre utsträckning än i dag bidra till klimatomställningen. EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda anger att alla hus som uppförs efter 2020 ska vara nära-nollenergibyggnader. Om vi ska klara den målsättningen är det av avgörande betydelse att minska energianvändningen både genom att renovera dagens bostadsbestånd och genom att ställa strängare krav på energianvändning vid nybyggnation. För att få ta del av det investeringsstöd som Vänsterpartiet föreslår för nybyggnation av hyresrätter är ett av villkoren därför att husen ska klara energiförbrukningskrav på 75,65 och 55 kWh per kvadratmeter och år beroende på geografisk zon. Vänsterpartiet menar att Boverkets krav på energianvändning är alldeles för låga, och de kritiserar av den anledningen också med rätta av såväl byggindustrin som forskare och miljöorganisationer.

I likhet med flera remissinstanser anser Vänsterpartiet att man kan ställa sig frågande till byggkravsutredningens slutsatser att de kommunala särkraven är fördyrande, inte minst för att utredningen bara tittar på själva byggkostnaden och inte ser till de långsiktiga besparingar som t.ex. energisnåla bostäder innebär. Trots detta sympatiserar vi med tanken att enhetliga tekniska krav med avseende på energiförbrukning i viss mån skulle kunna förenkla byggandet, men framför allt bidra till ett mer miljövänligt bostadsbyggande. En förutsättning för detta är dock att sådana enhetliga krav är så skarpa att de på ett seriöst sätt kan göra att byggsektorn bidrar till klimatomställningen. Vänsterpartiet menar att alla nya bostäder på sikt ska byggas med s.k.

Fel! Okänt namn på dokumenttypen.

passivstandard. Om inte BBR moderniseras och förändras i den riktningen måste kommunerna få behålla rätten att bygga energisnåla bostäder. I väntan på att det införs skarpa krav på nationell nivå välkomnar vi alltså det arbete med energisnålt byggande som i dag utförs i många av landets kommuner. Riksdagen bör avslå förslaget om att kommuner inte ska få ställa egna krav på ett byggnadsverks egenskaper vid planläggning, andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner. Detta bör riksdagen besluta.

Stockholm den 9 april 2014

Amineh Kakabaveh (V)

Bengt Berg (V)

Lars Ohly (V)

Lena Olsson (V)

Marianne Berg (V)

Eva Olofsson (V)

Mia Sydow Mölleby (V)