

YTTRANDE ÖVER LAGFÖRSLAG OM VÄRDEÅTERFÖRING

Härryda kommun har på remiss från Näringsdepartementet fått Delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60).

I förslaget nämns tre verktyg för värdeåterföring; värdestegringsexpropriation, gatukostnadsersättning och exploateringsavtal. Ett fjärde verktyg, om än inte formaliserat i lagtext, är det kommunala markinnehavet som ger stora fördelar planeringsmässigt och ekonomisk styrbarhet för bland annat infrastruktursatsningar.

Härryda kommun har en lång tradition av en aktiv och långsiktig markpolitik som verktyg och hörnpelare i kommunens långsiktiga planering och tillväxtmål. Kommunalt markinnehav och även ett konsekvent uttag av gatukostnadsersättningar tillsammans med en uttalad bostadspolitik har varit avgörande faktorer för ett framgångsrikt bostadsbyggande under många år. Härryda kommun tillhör en av de kommuner i landet som årligen har en planerad och stabil tillväxt på en nivå som motsvarar befolkningstillväxten. En viktig förutsättning för den framgångsrika planeringen är den förutsägbarhet som uppstår när kommunen har finansiell och administrativ kontroll över exploateringen av nya utbyggnadsområden. Alltså; när, var, hur och under vilka ekonomiska förutsättningar som gäller vid utbyggnad av nya områden. Detta gäller i allmänhet, men i synnerhet vid utbyggnad som kräver omfattande infrastrukturinvesteringar.

Härryda kommun anser att det är bra med ett tillägg till PBL som möjliggör uttag för infrastrukturkostnader utanför exploateringsområdet, s.k. värdestegringsersättning. Vi ser också positivt på att kommunen ska ha riktlinjer för exploateringsavtal för att exploatörer och fastighetsägare i god tid ska kunna förutse vilka förutsättningar som de kommer att mötas av i förhandlingarna med kommunen. Kommunen delar däremot inte utredarens förslag om att åtagandet om värdestegringsersättning ska vara frivilligt för fastighetsägaren/exploatören. Här finns en uppenbar risk för godtycklighet, vilket i sig inte bidrar till att skapa förutsägbarhet vare sig för fastighetsägaren/exploatören eller kommunen.


Vi vet av lång erfarenhet att betalningsviljan, och ibland också bedömd förmåga, kan variera mycket bland olika aktörer på bostadsmarknaden vilket riskerar att bli ojämnt precis som utredaren också framhåller i sitt övervägande. Planmonopolet är i det avseendet inte ett tillräckligt verkningsfullt verktyg eftersom kommunen inte i praktiken kan välja bort en enskild del, som till exempel ett kvarter i ett större område, på grund av att en fastighetsägare/exploatör inte vill eller har förmågan till överenskommelse om värdestegringsersättning. Incitamentet för frivillig överenskommelse från exploatörens sida riskerar att omvänt bli en risk för kommunen. Sett i ljuset av Sverigeförhandlingen där kommunen bundit upp sig med ekonomiska åtaganden till staten blir risken då uppenbar

att kommunen och dess skattebetalare står risken och därmed betalningsskyldigheten om ett frivilligt avtal inte kan uppnås med samtliga inblandade fastighetsägare/exploatörer.

Mot bakgrund av de ovan redovisade synpunkterna ser Härryda kommun inte att det av utredaren föreslagna alternativet kommer att bidra till de uppsatta målen om ökat bostadsbyggande och utbyggd infrastruktur. Vi förordar därför starkt att det i enlighet med pkt 4.3.1 i förslaget blir möjligt att ett myndighetsbeslut ska kunna användas om avtal inte kan komma till stånd. Enligt vår mening kommer detta att verksamt bidra till de uppsatta målen.



Håkan Jacobsson
Samhällbyggnadschef



Kristina Englund
Mark- och bostadschef