

Ärende: VN/30449/2023

Utkast till regeringens proposition med förslag till lag om samhällsutveckling och till vissa lagar som har samband med den

1 kap. Allmänna bestämmelser

Era synpunkter på utkastet till allmänna bestämmelser (1 kap.).

SLC noterar att lagens syfte är att möjliggöra ett smidigt genomförande av planer samtidigt som fastighetsägares rättigheter ska beaktas och god förvaltning främjas.

SLC understöder denna målsättning men framhåller att balansen mellan samhällsutveckling och egendomsskydd måste säkerställas i tillämpningen. Det är viktigt att lagens allmänna mål inte leder till otydlighet i ansvarsfördelningen mellan kommun och markägare.

2 kap. Kommunens markpolitik

A. Anser ni att det är ändamålsenligt att lagen uttryckligen kräver att det är kommunfullmäktige som beslutar om att godkänna det markpolitiska programmet (7 § 1 mom.)?

Ja

Motiveringar och tillägg:

SLC ser positivt på att kommunerna ska ha ett markpolitiskt program och att markpolitiken ska vara öppen, konsekvent och långsiktig.

Det är viktigt att:

- markägare behandlas jämlikt,
- principerna i programmet är tydliga och transparenta,
- uppföljningen av åtgärder är tillräckligt konkret.

SLC betonar att skyldigheten att utarbeta program samt uppföljning inte får leda till onödig administrativ belastning, särskilt i mindre kommuner.

B. Anser ni att det är ändamålsenligt att kommunen får besluta att inte utarbeta ett markpolitiskt program, om det för kommunen är uppenbart onödigt att utarbeta ett sådant (7 § 4 mom.)?

Ja

Motiveringar och tillägg

-

C. Övriga synpunkter på utkastet till bestämmelser om kommunens markpolitik (2 kap.).

-

3 kap. Ersättning för kommunernas kostnader för samhällsbyggande

A. I 10 § i utkastet föreslås att fastighetsägaren även fortsättningsvis ska ha en skyldighet, motsvarande den i gällande lagstiftning, att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande, och att deltagandet liksom tidigare i första hand ska ske genom ersättning enligt ett markanvändningsavtal och i andra hand genom en utvecklingskostnadsersättning som kommunen beslutar om.

Anser ni att detta är den rätta utgångspunkten i lagberedningen?

Tar inte ställning

Motiveringar och tillägg:

SLC konstaterar att ändringen i 10§ gällande kostnadsfri överlåtelse av vägområde till kommunen faller bort och att markägare i framtiden alltid ska få ersättning. SLC understöder varmt den här ändringen.

SLC vill särskilt betona vikten av att bestämmelserna om fastighetsägarens deltagande i kostnader för samhällsbyggande utformas så att balansen mellan parterna säkerställs i praktiken. Kommunen är i dessa situationer den starkare parten, vilket ställer höga krav på tydliga, transparenta och rättvisa förfaranden.

Även om lagförslaget utgår från att deltagandet i första hand ska baseras på avtal, finns en risk att fastighetsägarens faktiska förhandlingsposition är svag, särskilt i situationer där kommunen annars kan påföra en utvecklingskostnadsersättning. SLC betonar därför att avtalsförfarandet måste präglas av verklig frivillighet och att villkoren ska vara skäliga och förutsebara.

SLC anser att det är centralt att:

- principerna för beräkning av kostnader och värdestegring är transparenta och begripliga,
- sambandet mellan den nytta fastighetsägaren får och den ersättning som tas ut är tydligt och proportionerligt,
- kostnader som beaktas är nödvändiga och skäliga i förhållande till planens genomförande,

- fastighetsägaren ges tillräcklig information och möjlighet att påverka innan beslut fattas.

Vidare bör det säkerställas att den maximala nivån för utvecklingskostnadsersättning inte i praktiken leder till oskäliga ekonomiska konsekvenser för enskilda markägare. SLC framhåller också vikten av att reglerna om hörande, oberoende värdering och rättsskydd fungerar effektivt så att fastighetsägarnas ställning tryggas.

B. Enligt 13 § i utkastet kvarstår en liknande avtalsfrihet i fråga om markanvändningsavtal som finns i gällande lag. Genom markanvändningsavtal kan det alltså utan hinder av bestämmelserna om utvecklingskostnadsersättning även ingås mer utförliga överenskommelser om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter.

Anser ni att detta är rätt lösning, med beaktande av de övriga bestämmelserna om kommunens markpolitik i utkastet (2 kap.)?

Ja

Motiveringar och tillägg:

-

C. I 17 § i utkastet föreslås att fastighetsägaren framöver ska vara skyldig att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande också i samband med undantagslov enligt 57 § i bygglagen och placeringstillstånd för omställning till ren energi enligt 43 a § i bygglagen, enligt de villkor som anges i utkastet.

Understöder ni det föreslagna utkastet till bestämmelse?

Tar inte ställning

Motiveringar och tillägg:

-

D. Övriga synpunkter på utkasten till bestämmelser om ersättning för kommunernas kostnader för samhällsbyggande (3 kap.).

-

4 kap. Utvecklingsområde

Era synpunkter på utkasten till bestämmelser om utvecklingsområden (4 kap.).

SLC noterar att kommuner kan utse utvecklingsområden för särskilda utvecklingsåtgärder och att fastighetsägare kan ta initiativ till sådana områden.

SLC ser positivt på möjligheten till initiativ från fastighetsägare men betonar att:

- rättigheter och skyldigheter i utvecklingsområden måste vara tydliga,
- avtalsförfaranden ska vara transparenta,

- särskilda arrangemang inte får leda till oskäliga kostnader eller oklara ansvarsförhållanden.

5 kap. Tomtindelning

Er syn på utkastet till bestämmelserna om tomtindelning (kapitel 5).

SLC konstaterar att bestämmelserna om tomtindelning moderniseras och att kommunen ges en central roll i utarbetandet.

Det är viktigt att:

- markägandeförhållanden beaktas,
- processen är smidig och rättssäker,
- kostnadsansvaret för tomtindelning är tydligt och skäligt.

6 kap. Upplåtande och inlösning av mark och ersättning till följd av genomförande av en plan

A. I 48 § i utkastet presenteras två alternativ för hur äganderätten och besittningen av ett gatuområde i en lagakraftvunnen detaljplan ska överföras till kommunen, om kommunen och fastighetsägaren inte når en överenskommelse.

Skillnaden mellan alternativen gäller huruvida förfarandet alltid ska vara detsamma oavsett om det gäller en första detaljplan eller en ändring av en detaljplan (alternativ 1), eller om förfarandet ska vara olika när en första detaljplan utarbetas för området (alternativ 2).

I gällande lagstiftning är förfarandet olika i fråga om en första detaljplan och en ändring av detaljplanen.

Vilket alternativ till 48 § anser ni vara bättre?

Tar inte ställning

Motiveringar och tillägg:

-

B. Övriga synpunkter på utkastet till bestämmelser om upplåtande och inlösning av mark och ersättning till följd av genomförande av en plan (6 kap.).

SLC fäster särskild vikt vid bestämmelserna om upplåtande och inlösning av mark samt ersättningar, eftersom dessa direkt påverkar markägarens egendomsskydd och rättsliga ställning.

SLC vill i det här sammanhanget framföra att det är rätt vanligt att en part - en kommun, teleoperatör, vattenledningsbolag eller motsvarande – utför grävarbeten på privat mark. Vi önskar att normer och lagstiftning för det skulle skapas för att få enhetliga tillvägagångssätt i hela landet och för att minimera skadan för den privata markägaren i projekt som är viktiga för

samhällsutvecklingen. Därför föreslår vi följande text till lagförslaget och att den här tanken också omformas till paragraftext till tillämpliga delar.

Texten nedan i kursiv såväl på finska som på svenska.

"Jos sijoitat johtoja, laitteita tai rakenteita maanomistajan alueille joko maan alle tai näkyvään ympäristöön, tarvitset lunastusluvan tai maanomistajan kanssa solmitun sijoitussopimuksen.

Työstä vastaavan on tehtävä työstä metsä- ja peltoalueella ilmoitus maanomistajalle tai käyttöoikeuden haltijalle. Työ voidaan aloittaa heti, kun maanomistaja tai käyttöoikeuden haltija on antanut suostumuksen työn aloittamiseen. Jos maanomistaja tai käyttöoikeuden haltija ei ole käsitellyt ilmoitusta 30 vuorokauden kuluessa, työ voidaan kuitenkin aloittaa.

Ilmoitukseen on liitettävä selvitys, jossa osoitetaan tarvittavassa laajuudessa alueen työnaikainen käyttö, työn kesto, työssä käytettävien laitteiden ja rakenteiden sijoitus, tilapäinen liikennejärjestely kaikki pellon tai metsän käyttömuodot huomioon ottaen sekä työstä vastaava henkilö ja hänen ammattipätevyytensä.

Ilmoittajan on pidettävä työalue puhtaana ja saatettava alue hyväksytyyn työajan kuluessa työtä edeltäneeseen kuntoon.

Rikkoontuneet salaojat, rumpuputket ja muut rakenteet on viipymättä korjattava asianmukaisella tavalla. Korjaamisesta ja käytetyistä menetelmistä on ilmoitettava maanomistajalle tai käyttöoikeuden haltijalle.

Maanomistaja tai käyttöoikeuden haltija voi periä maksun, joka perustuu edellä tarkoitetun ilmoituksen tarkastamisesta ja työn valvonnasta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Maanomistaja tai käyttöoikeuden haltija voi periä aikaan ja alueen laajuuteen perustuvan kohtuullisen maksun alueen tilapäisestä käyttämisestä edellä tarkoitetulla tavalla työmaana, jos alue rajataan pois viljely-/metsätaloustaloudesta. Maksua ei peritä siltä ajalta, jonka alue on työmaana työstä vastaavasta riippumattomasta syystä, jota ei voida ennakoita.

Maanomistaja on edellisen estämättä aina oikeutettu kohteen- ja haitankorvaukseen sekä vahingonkorvaukseen siten kuin lunastuslaissa säädetään."

"Av den som placerar ledningar, anordningar eller konstruktioner under mark eller i den synliga miljön, fordras inlösningstillstånd eller placeringsavtal som har tecknats med markägaren.

Den som ansvarar för arbetet bör på åker- och skogsområden lämna en anmälan till markägaren eller den som innehar besittningsrätt till området. Arbetet kan inledas genast, då markägaren eller den som innehar områdets besittningsrätt har lämnat sitt medgivande till att arbetet inleds. Om markägaren eller den som innehar områdets besittningsrätt inte har behandlat anmälan inom 30 dygn, kan arbetet inledas oberoende av detta.

Till anmälan bifogas en utredning, av vilken det i tillräcklig omfattning framgår områdets användning, tidsspann för arbetet, placering av anordningar och konstruktioner under arbetet, tillfälliga trafikarrangemang som beaktar all användning av åker eller skog samt ansvarig person för arbetet samt personens yrkeskompetens.

Den som lämnar anmälan ska hålla området rent och inom godkänd tid återställa området till det skick som det hade före arbetet.

Söndrade täckdiken, dikestrummor och andra konstruktioner ska utan dröjsmål repareras på sakenligt sätt. Markägaren eller den som innehar områdets besittningsrätt ska informeras om reparationerna och de metoder som använts för reparationerna.

Markägaren eller den som innehar områdets besittningsrätt kan uppbära en avgift som grundar sig på kostnader för kontroll av ovan nämnda anmälan och övervakning av arbetet.

Markägaren eller den som innehar områdets besittningsrätt har rätt att uppbära en avgift som grundar sig på använd tid och områdets omfattning för användning av området som byggarbetsplats, för den tid som området inte kan användas för jord- eller skogsbruksproduktion. Avgiften uppbärs inte för den tid som området används som byggarbetsplats av en orsak som inte beror på den som ansvarar för arbetet och vilken inte kunde förutses.

Markägaren har alltid rätt till ersättning för föremål och ersättning för men samt skadestånd, enligt vad som föreskrivs i inlösningslagen."

Om ovanstående passar bättre in i lagen om samhällsbyggande så hoppas vi att det stycket förs dit.

Det är positivt att lagförslaget tydliggör att ersättningar ska fastställas enligt inlösningslagen, vilket bidrar till en enhetlig och i princip rättvis ersättningsnivå. Samtidigt vill SLC betona att tillämpningen i praktiken är avgörande för att säkerställa att markägare inte drabbas av oskäliga konsekvenser.

SLC framhåller att kommunen i dessa situationer ofta är den starkare parten, särskilt när det gäller möjligheten att ta mark i anspråk för allmänna behov. Detta ställer krav på att:

- ersättningsförfarandet är transparent och förutsebart,
- ersättningen fullt ut motsvarar det ekonomiska intrånget och de faktiska konsekvenserna för markägaren,
- tidsmässiga och ekonomiska risker för markägaren minimeras,
- markägaren ges reella möjligheter att påverka processen innan beslut fattas.

SLC vill särskilt lyfta fram vikten av att:

- förfaranden kring besittningstagande och överföring av äganderätt är tydliga och rättssäkra,
- ersättning betalas utan dröjsmål och på ett sätt som inte försätter markägaren i en oskälig situation,

- bestämmelser om inlösnings utan särskilt tillstånd tillämpas restriktivt och med noggrann prövning av det allmänna behovet.

Vidare anser SLC att bestämmelserna om inlösnings- och ersättningskyldighet i situationer där mark inte kan användas på ett sätt som ger skäligen nytta är centrala för att trygga egendomsskyddet. Det är viktigt att dessa bestämmelser fungerar effektivt i praktiken och att tröskeln för att få ersättning inte blir för hög.

SLC betonar också att möjligheten att ålägga markägare bygguppmaning och i sista hand inlösnings kräver särskild försiktighet. Sådana åtgärder bör endast användas när det är motiverat och proportionerligt, och markägarnas rättssäkerhet måste tryggas genom hela processen.

Sammanfattningsvis anser SLC att bestämmelserna i kapitlet behöver tillämpas så att balansen mellan det allmänna intresset och den enskildes egendomsskydd upprätthålls, och att markägarnas rättigheter inte i praktiken försvagas i förhållande till nuvarande ordning.

7 kap. Ändringssökande

Era synpunkter på utkastet till bestämmelser om ändringssökande (7 kap.).

SLC ser positivt på att bestämmelser om ändringssökande tydliggörs och att besvärsrätten preciseras.

Det är viktigt att rättsmedlen är tydliga, tillgängliga och effektiva för berörda parter.

8 kap. Särskilda bestämmelser

Era synpunkter på utkastet till särskilda bestämmelser (8 kap.).

SLC noterar att ansvar för genomförande av detaljplan i vissa fall kan överföras till fastighetsägare.

SLC välkomnar detta, men betonar att sådana lösningar måste vara tydligt reglerade och inte leda till oskäligen ekonomiska eller praktiska bördor för enskilda markägare.

9 kap. Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Era synpunkter på utkastet till ikraftträdande- och övergångsbestämmelser (9 kap.).

SLC framhåller vikten av tydliga övergångsbestämmelser, särskilt vad gäller:

- införandet av markpolitiska program,
- hantering av pågående ärenden,
- tillämpning av tidigare lagstiftning.

Tillräcklig övergångstid och tydliga anvisningar är avgörande för en smidig implementering.

Konsekvensbedömning

A. I utkastet till regeringsproposition finns en preliminär bedömning av konsekvenserna av lagen om samhällsutveckling. För att förbättra konsekvensbedömningen är det viktigt att få respons om till vilka delar bedömningen är bristfällig eller inte träffar rätt.

Hur lyckad är den konsekvensbedömning som presenteras i utkastet som helhet?

Tar inte ställning

B. Finns det någon del av konsekvensbedömningen som särskilt behöver kompletteras?

Tar inte ställning

Om ni svarade ja, var så god och precisera er synpunkt.

-

C. På vad anser ni att lagen om samhällsutveckling får sina mest betydande konsekvenser? Hur skulle ni beskriva de viktigaste konsekvenserna?

-

Övriga synpunkter på hela utkastet till regeringsproposition

Ordet är fritt.

-

Portin Anders
SLC, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund