

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 264 01**Till**
Exploateringsnämnden
2019-04-25

Privat initiativrätt - Planintressentens medverkan vid detaljplaneläggning (SOU 2019:9). Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sammanfattning

Översiktsplaneutredningens uppdrag omfattar fem frågor. Ett uppdrag handlar om att se över behovet av att införa en privat initiativrätt så att en enskild exploatör kan genomföra vissa formella beredningsåtgärder i arbetet med att ta fram en detaljplan.

Utredningen har inte kunnat påvisa någon efterfrågan på reformer som möjliggör ökade inslag av privat planering i PBL-systemet, i bemärkelsen att enskilda planintressenter skulle kunna utföra uppgifter som innefattar myndighetsutövning och som det idag ankommer på kommunen att utföra. Däremot finns det från byggherresidan ett önskemål om att enskilda planintressenter ska kunna genomföra vissa beredningsåtgärder som inte innebär myndighetsutövning.

Enligt utredningen ligger nyttan av ökade inslag av medverkan från planintressenten i att det kan gå snabbare att ta fram den detaljplan som behövs för att byggandet ska kunna påbörjas.

Exploateringskontoret
Administrativa avdelningenFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 01
Växel 08-508 276 00
anders.hallberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Därmed kan ledtiden från projektidé till att den färdiga byggnaden kan tas i anspråk förkortas. Dessutom kan kommunala planeringsresurser i viss utsträckning nyttjas bättre.

Bakgrund

Översiktsplaneutredningens uppdrag omfattar fem frågor. Ett uppdrag handlar om att se över behovet av att införa en privat initiativrätt så att en enskild exploatör kan genomföra vissa formella beredningsåtgärder i arbetet med att ta fram en detaljplan.

Om skälen för att införa en privat initiativrätt överväger, bör enligt direktiven inriktningen vara att den som tar initiativ till planläggning själv ska kunna samråda om ett förslag till en detaljplan och få förslaget behandlat av kommunen. Kommunen ska dock ha kvar rätten att besluta om vilka planer som ska antas. Inriktningen bör enligt direktiven vidare vara att det är kommunen som säkerställer att det planförslag som antas tillgodoser gällande krav.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, det s.k. kommunala planmonopolet. Det innebär att det är kommunen som i princip ensam avgör både om och när en detaljplan ska tas fram och därmed hur mark får användas och bebyggas. En planintressent kan alltså inte på egen hand inleda ett detaljplaneärende.

Den som avser att vidta en åtgärd – som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs – har emellertid rätt att få besked om kommunen har för avsikt att inleda en sådan planläggning. Kommunen ska redovisa detta i ett s.k. planbesked.

Privat initiativrätt bör enligt utredningen i första hand åsyftas någon form av privat planläggning eller vart fall förtydligade och utökade möjligheter för en planintressent att medverka i den kommunala detaljplaneläggningen.

Utredningen har inte kunnat påvisa någon efterfrågan på reformer som möjliggör ökade inslag av privat planering i PBL-systemet, i bemärkelsen att enskilda planintressenter skulle kunna utföra uppgifter som innefattar myndighetsutövning och som det idag ankommer på kommunen att utföra. Däremot finns det från

byggherresidan ett önskemål om att enskilda planintressenter ska kunna genomföra vissa beredningsåtgärder som inte innebär myndighetsutövning. Det har lett till slutsatsen att det åtminstone på ett övergripande plan finns ett behov av en privat initiativrätt.

Enligt utredningen ligger nyttan av ökade inslag av medverkan från planintressenten i att det kan gå snabbare att ta fram den detaljplan som behövs för att byggandet ska kunna påbörjas. Därmed kan ledtiden från projektidé till att den färdiga byggnaden kan tas i anspråk förkortas. Dessutom kan kommunala planeringsresurser i viss utsträckning nyttjas bättre.

Enligt utredningens bedömning bör uppgifter i detaljplaneläggningen som innefattar myndighetsutövning inte överlämnas till en enskild planintressent. Ett kommunalt helhetsansvar bidrar till att medborgarinflytandet kan förverkligas i större utsträckning än om ansvaret skulle delas mellan olika aktörer. Ett sådant helhetsansvar är också viktigt ur offentlighets- och sekretessynpunkt.

Utredningen anser att den nuvarande formella rätten att inleda ett planbeskedsärende och den informella möjligheten att få ett planärende inlett, i huvudsak fungerar ändamålsenligt utifrån grunderna för och syftet med det kommunala planmonopolet. Det finns således inte anledning att lämna förslag som innebär att initiativrätten utökas till att även gälla ett detaljplaneärende.

Det hindrar dock inte att planintressenten tillåts medverka i detaljplanläggningen eller i arbetet med områdesbestämmelser och inte heller att denna medverkan förtydligas och utvecklas. En sådan reform ligger i linje med vad såväl byggherrar som kommuner efterfrågar.

En reglering bör enligt utredningen utformas så att risken för s.k. förgävesplanering och även att planprocessen drar ut på tiden minskar. En reglering bör också bidra till att nyttjandet av den kompetens och de resurser som kan finnas hos planintressenten sker på ett effektivt och rättssäkert sätt och till att kommunala resurser kan frigöras.

Utredningen har utifrån sina slutsatser lagt fram fyra förslag som redogörs för nedan.

1. Kommunen ska i planbeskedet ange vilka planeringsunderlag som kan behövas

Utredningen anser att tiden mellan kommunens beslut om positivt planbesked och tidpunkten då det egentliga detaljplanearbetet påbörjas i vissa situationer borde kunna användas mer effektivt än vad som är fallet idag. Det bör därför införas en bestämmelse i PBL om att kommunen i planbeskedet ska redovisa sin bedömning av vilket planeringsunderlag som kan behövas för detaljplanläggningen.

Därmed kan planintressenten använda tiden fram till att det egentliga detaljplanearbetet påbörjas till att ta fram det underlag som kommer att behövas för planläggningen.

2. Planintressenten bör få inhämta yttrande från länsstyrelsen

Om en planintressent beviljas positivt planbesked, ska kommunen på planintressentens begäran i beskedet kunna medge att denna tillåts inhämta yttrande från länsstyrelsen.

Behovet av kompletteringar efter samrådet bör kunna minska, om planintressentens ges möjlighet att vidta vissa förberedande åtgärder innan kommunen inleder planarbetet eller under planarbetets initialskede.

Möjligheten att inhämta yttrande från länsstyrelsen förutsätter att den planläggning som planbeskedet avser är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och att det kan antas främja den planläggning som planbeskedet avser.

3. Ett förtydligande av planintressentens möjlighet att bidra med planeringsunderlag

Enligt utredningen bör det av PBL framgå att det för detaljplanearbetet, utöver grundkartor och fastighetsförteckning, även ska finnas det planeringsunderlag som i övrigt behövs.

4. Om en planintressent tar fram planeringsunderlag, ska det redovisas i planbeskrivningen

Av planbeskrivningen ska det tydligt framgå om någon enskild tagit fram planeringsunderlag i det aktuella planärendet och om så skett vilka underlag det är fråga om.

Med en privat initiativrätt i enlighet med förslaget tillåts en planintressent att i någon större utsträckning vidta beredningsåtgärder i planprocessens initialskede. Förslaget påverkar dock inte kommunens ansvar, vare sig över planprocessens i sin helhet i det enskilda fallet eller över den fysiska planeringen i stort på lång sikt.

Regeringen föreslår ta initiativ till att låta ta fram ytterligare vägledning om vilka underlag som behövs för att kartlägga vissa grundläggande planeringsförutsättningar.

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 april 2020.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 26 april 2019.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret har i sak inga invändningar mot de förslag som utredningen föreslår. De föreslagna ändringarna förväntas ha en begränsad påverkan på exploateringsnämndens ordinarie verksamhet.

Exploateringskontoret ser positivt på förslag som på ett eller annat sätt leder till en ökad effektivitet i stadsbyggnadsprocessen.

Tidigt i exploateringsprocessen görs en intern bedömning om vilka strategiska utredningar som behöver göras. Förslaget om att införa en bestämmelse i PBL om att kommunen i planbeskedet ska redovisa sin bedömning av vilket planeringsunderlag som kan behövas för detaljplanläggningen har exploateringskontoret således inget att invända mot.

Enligt det avtal som tas fram inför markanvisning ska byggaktören stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering.

Enligt Stockholms stads budget 2019 ska stadsbyggnadsnämnden utveckla processer där byggaktörers innovationskraft tas till vara och där handläggningstiderna kortas genom byggaktörsdrivna planprocesser. Denna skrivning i stadens budget tycks stämma väl överens med intentionerna i denna

utredning, att ledtiden från projektidé till att den färdiga byggnaden kan tas i anspråk förkortas. Dessutom kan kommunala planeringsresurser i viss utsträckning nyttjas bättre.

Slut

Bilagor

1. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2019/02/privat-initiativratt---planintressentens-medverkan-vid-detaljplanelaggnings/>