



Stefan Båmstedt
08-508 279 08
stefan.bamstedt@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2013-06-18

Betänkande från Plangenomförandeutredningen (SOU 2013:34), om en enklare plan- och bygglovprocess

Remissvar

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på betänkandet En enklare plan- och bygglovprocess, Plangenomförandeutredningen (SOU 213:34)
2. Fastighetsnämndens svar överlämnas till Stadsbyggnads- och idrottsroteln.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Carina Jonsson
Avdelningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerade remiss om en enklare plan- och bygglovprocess, Dnr 001-813/2013, till Kommunstyrelsens stadsbyggnads- och idrottsrotel. Remisstiden sträcker sig till den 31 juli 2013. Det är ett omfattande material som beskriver såväl dagens plan- och bygglovprocesser som de ändringförslag man i utredningen kommit fram till behövs för att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent genomförandelagstiftning. Utredningen har också tittat på förutsättningarna för att kunna förkorta plan- och byggprocessen.



I de förslag som förs fram, vill utredningen stärka den roll och den tyngd som översiktsplanen föreslås ha. Syftet är bland annat en bättre dialog, inte minst mellan stat och kommun. Vissa övergripande frågor anser man bör vara utredda redan på denna nivå inför kommande dialoger mellan byggherre och kommun. Man inför också ett nytt planinstrument i form av områdesplan, som är en så pass detaljerad plan så att den kan ersätta dagens detaljplaner helt eller delvis.

Utredningen menar också att detaljplanekravet i många fall kan slopas, om det finns en aktuell översiktsplan eller områdesplan som tydligt redovisar markanvändningen för en tätort eller stadsdel. Man anser också att bygglovbefrielse bör vara huvudregeln inom detaljplaner, i den mån utformningen redan är känd. Ansökan om bygglov bör då kunna prövas direkt mot översiktsplanen eller områdesplanen. Inaktuella detaljplaner föreslås delvis kunna upphöra efter genomförandeperiodens slut.

Man konstaterar i plangenomförandeutredningen att det finns många sätt att förenkla plan- och bygglovprocessen men att allt för långt gående förslag skulle kunna innebära stora negativa effekter på planeringen. Den utmaning man ställts inför, har varit att förenkla och effektivisera utan att de förslag man redovisar, äventyrar rättssäkerhet och demokrati och att inte heller utfallet av processen blir sämre.

Utlåtande

Fastighetskontoret har utifrån sin roll i staden som förvaltare av ett stort fastighets- och anläggningsbestånd samt utförare av en mängd större och mindre byggprojekt granskat föreliggande remissmaterial.

Bakgrund

Rubricerade betänkande är ett utvidgat uppdrag till en tidigare genomförd utredning att se över reglerna för genomförande av detaljplan, i syfte att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent genomförandelagstiftning. I det remissmaterial som nu föreligger, har utredningen tittat på förutsättningarna för att kunna förkorta plan- och byggprocessen.

Remissmaterialet är mycket omfattande, totalt inklusive bilagor drygt 450 sidor och innehåller såväl förslag till ny författning,

det vill säga lagstiftning som en detaljerad redovisning av dagens regelsystem för plan- och bygglovprocessen samt rollfördelningen mellan stat, kommun och övriga parter. Utredningen gör också en utblick mot några andra länders regelsystem. Under ett avsnitt om överväganden och förslag, redovisas vad som krävas för att nå det mål som finns angivet i utredningsdirektivet.

Utredningen anser att större tyngd bör läggas vid översiktsplanen, inte minst i dialogen mellan stat och kommun. Det bör utvecklas som verktyg för att ge tydlig vägledning för efterföljande beslut. Vissa övergripande frågor bör vara utredda redan på denna nivå inför den följande dialogen mellan byggherre och kommun.

Om översiktsplanen uppfyller vissa kriterier bland annat att den tydligt redovisar markanvändningen, ska den kunna leda till att detaljplanekravet upphör att gälla menar utredningen. En sådan översiktsplan kallar utredningen för områdesplan.

Utredningen menar också att detaljplanekravet i många fall kan slopas om det finns en aktuell översiktsplan som tydligt redovisar markanvändningen för en tätort eller stadsdel. Inaktuella detaljplaner föreslår utredningen delvis ska kunna upphöra efter genomförandetidens slut. Endast det obligatoriska innehållet skulle då behöva finnas kvar. Man menar att det skapar ett incitament för kommunerna att lägga större vikt vid översiktsplaneringen. Ansökan om bygglov skulle då kunna prövas direkt mot översiktsplanen anser utredningen.

Man anser också att bygglovbefrielse bör vara huvudregeln inom detaljplaner, i den mån utformningen redan är känd i detaljplanen. Utformningen av exempelvis bebyggelse bör då kunna prövas slutligt genom planbeslutet. Därför anser utredningen att det inte bör vara nödvändigt med en efterföljande behovsprövning genom bygglovansökan.

Utredningen anser vidare att kommunernas bedömningar i bygglovärenden gentemot exempelvis staten, behöver stärkas och att kommunerna i princip bör ha samma möjligheter att hävda sina krav som i en detaljplan. Bygglovbefrielse bör vara huvudregeln inom detaljplaner i den mån som utformningen redan är känd i exempelvis översiktsplan eller områdesplan.

Planeringshorisonten för bebyggelseutveckling, bör enligt utredningen vara 10 år. I utredningen föreslås att ett krav införs med innebörden att kommunen i översiktsplanen ska redovisa



hur bostadsbehovet ska tillgodoses de närmaste 10 åren. Behovet kan naturligtvis även preciseras i områdesplaner. Därigenom länkas Plan och bygglagen, PBL, bättre till bostadsförsörjningslagen.

Inflytande vad gäller bygglov bör enligt utredningen ligga på den nivå och i de skeden där det finns en reell möjlighet att påverka. Medborgarinflytandet bör huvudsakligen hanteras inom ramen för översiktsplaner och i mindre omfattning i enskilda projekt. Utredningen föreslår att det formella kravet på samråd begränsas till att i huvudsak redovisa hur kraven på medborgarinflytande har tillgodosetts.

Man föreslår att utställningen av nya planförslag avskaffas men att ett granskningsförfarande behålls för berörda myndigheter. Detaljplanen utvecklas enligt utredningens förslag till ett renodlat genomförandeinstrument. Under genomförandetiden krävs då i normalfallet inget bygglov för att bygga enligt planen. Kommunen får dock införa bygglovplikt om det krävs för ett ändamålsenligt genomförande. Det förutsätter då att inte detaljplanen innehåller detaljerade planbestämmelser om utformning och utförande som gör bygglovprövning onödig om dessa bestämmelser följs.

Utredningen föreslår att när bygglov inte behövs, så ska byggherren göra en anmälan till byggnadsnämnden inför det tekniska samrådet. Byggnadsnämnden har då möjlighet att vägra startbesked om den anmälda åtgärden strider mot planen. Avvikelser från detaljplanen prövas som en anmälan om bygglov. Detaljplanen upphör delvis att gälla efter genomförandetidens slut om inte kommunen förlänger genomförandetiden. Efter genomförandetidens slut, inträder bygglovplikt motsvarande den lovplikt som idag är normalt inom detaljplanelagda områden. Kvartersmarken är fortfarande planlagd, vilket innebär att de krav som enligt annan lagstiftning vanligtvis gäller utom detaljplan, inte inträder. Som exempel nämner utredningen att strandskydd inte återinträder.

Utredningen föreslår även att det ska bli möjligt att även godta privata huvudmän inom så kallade A-tomter, det vill säga sådan kvartersmark där användningen är fri för stat, kommun och landsting som huvudman för verksamheten. Lösensplikten som idag gäller, ska då förfalla.

Som en ytterligare ändring föreslår utredningen att definitionen av begreppet bebygga som finns i PBL ändras, vilket medför att

parkeringsplatser även kan utföras på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas, t ex prickat mark enligt gällande plan.

Man konstaterar i plangenomförandeutredningen att det finns många sätt att förenkla plan- och bygglovprocessen men att allt får långt gående förslag skulle kunna innebära stora negativa effekter på planeringen. Den utmaning man ställts inför, har varit att förenkla och effektivisera utan att de förslag man redovisar, äventyrar rättssäkerhet och demokrati och att inte heller utfallet av processen blir sämre.

Medborgarsynpunkter föreslås bli beaktade redan i tidiga skeden av processen, vilket innebär att nuvarande samrådsförfarande i detaljplaneskedet upphör. En ny plattform -områdesplanen- införs vilket utredningen tror ska ge betydande effektiviseringsmöjligheter genom att detaljplanering och bygglovhantering kan ske i effektivare former eller slopas helt.

Utredningen räknar med att om de redovisade förslagen genomförs, så kommer detta att få ekonomiska konsekvenser för kommunerna. Man menar dock att med nuvarande bestämmelser kan kommunerna inte kompensera sig för detta. Utredningen föreslår därför att det ska bli möjligt att ta ut kostnader för viss del av områdesplaner i samband med att bygglov beviljas eller startbesked lämnas.

Kontorets analys

Fastighetskontoret finner utifrån sitt ansvarsområde många positiva delar i de förslag till förenklingar i plan- och bygglovprocessen som utredningen redovisar. Med det stora bostadsbehov som idag finns i Stockholm, medför sannolikt ett genomförande av förslagen, en snabbare byggprocess.

Beträffande utredningens farhågor om ökade kostnader i tidiga skeden (översikts- och områdesplanearbetet), borde förslagen om de genomförs fullt ut kunna innebära minskade kostnader i detaljplanearbetet, där utredningen i vissa fall anser att detaljplaner inte behövs. Om däremot markanvändningen ändras från att i en äldre detaljplan varit utlagd som mark för idrottsändamål (Y-mark) eller parkmark, och staden nu vill bebygga sådan marken, utgår kontoret från att en ny detaljplan ska tas fram.

Fastighetskontoret har för sin verksamhet inte gjort någon bedömning av vad det på sikt skulle kunna innebära att lösensplikten som idag gäller, skulle förfalla, om förslaget att godta privata huvudmän inom så kallade A-tomter sker.



De förenklade regler som föreslås, innebär också krav på god framförhållning vad gäller kommande behov, sannolikt längre än den 10-åriga genomförandetiden. Fastighetskontoret föreslår slutligen att fastighetsnämnden som svar på remissen överlämnar kontorets tjänsteutlåtande till kommunstyrelsens stadsbyggnads- och idrottsrotel.

Slut