

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

Remiss av betänkandet En enklare plan- och bygglovsprocess, Plangenomförandeutredningen (SOU 2013:34)

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr 001-813/2013).

Sammanfattning

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat "*Remiss av betänkandet En enklare plan- och bygglovsprocess, Plangenomförandeutredningen (SOU 2013:34)*" till bland annat Stockholms Stadshus AB som i sin tur remitterat vidare till berörda dotterbolag. Utredningen har sett över förutsättningarna för att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen. Utredningen föreslår i betänkandet att större tyngd ska läggas vid samråd vid översiktsplaneringen. Detaljplanen utvecklas till att bli ett renodlat plangenomförandeinstrument.

Betänkandet "En enklare plan och bygglovsprocess" välkomnas av koncernledningen. Koncernledningen ser positivt på inriktningen i förslaget, som anger att översiktsplaner, detaljplaner och bygglov kan komplettera varandra beroende på innehållet i de olika dokumentens detaljeringsgrad.

Koncernledningen är positiva till att samråds- och dialogförfarandet i planprocessen utvecklas och effektiviseras genom nyttjande av nya medier samt de utökade möjligheterna att använda s.k. enkelt planförfarande.

Koncernledningen anser att inriktningen att samråd i planprocessen utökas i tidigare skeden är bra. Betänkandets förslag i dessa delar måste förtydligas avseende detaljeringsgraden i de olika planinstrumenten. Koncernledningen ser också en risk i att detta kan ge en ytterligare utdragen förankrings- och utarbetandeprocess för översiktsplaner.

Koncernledningen ser också positivt på att detaljplane- och bygglovkravet kan utgå om det finns en tydlighet i en mer övergripande plan.

Den föreslagna flexibiliteten i nyttjandet av de olika planinstrumenten kan också ge en osäkerhet och otydlighet i förhållande till nuvarande kompetens och arbetsformer hos berörda planhandläggare och byggherrar. Detta kan ge upphov till en ökande administration och kostnader initialt.

Koncernledningen efterlyser kompletterande direktiv till utredningen att se över möjligheterna att begränsa antalet instanser för överklagande av plan- och bygglovbeslut.

Koncernledningen ställer sig frågande till utredningens slutsats att förslagen kommer medföra kostnadsökningar, som föreslås finansieras genom ökade avgifter. En förenklad process bör ge lägre kostnader och det är olämpligt att öka avgifter som i sin tur kan medföra högre byggkostnader.

Sammantaget anser koncernledningen att förslagen i betänkandet bör kompletteras och förtydligas enligt ovan redovisade synpunkter.

Ärendet

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat *"Remiss av betänkandet En enklare plan- och bygglovsprocess, Plangenomförandeutredningen (SOU 2013:34)"* till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen, Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Micasa och SISAB. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna. Micasa är mycket positiva till att förkorta och förenkla plan- och bygglovsprocessen. Bolaget har härutöver ytterst begränsade resurser att svara på denna typ av remisser, varför Micasa avstår från att lämna ett formellt remissvar.

Utredningen har sett över förutsättningarna för att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen genom att se över kravet på detaljplan och bygglov, möjligheterna att använda enkelt planförfarande samt möjligheterna för kommunfullmäktige att uppdra åt kommunal nämnd att anta en detaljplan.

Utredningen anser att större tyngd ska läggas vid översiktsplaneringen. Om översiktsplanen uppfyller vissa kriterier kan den kallas för områdesplan. Om staten och kommunen är överens om markanvändningen upphör detaljplanekravet att gälla inom områdesplanen. Fler ärenden kan då hanteras direkt i bygglovet, vilket underlättar förändringar.

Detaljplanen utvecklas till att bli ett renodlat genomförandeinstrument. Under genomförandetiden krävs i normalfallet inget bygglov för att bygga i enlighet med planen.

Större tyngd läggs vid samrådet och att kommunen i lämpliga former ska ge kommunmedlemmarna och berörda myndigheter och organisationer tillfälle till insyn och möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Utställningen avskaffas men ett granskningsförfarande behålls för berörda myndigheter. Förslagen om nya former för medborgardialog anses möjliggöra mer konstruktiva dialoger och bättre möjligheter att redan tidigt i processen beakta medborgarintressen.

Underremiss

SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

SISAB delar utredarnas uppfattning om att nuvarande regler till delar är administrativt betungande och tidskrävande. Enligt bolagets uppfattning utgör också den höga, och i processen tidiga, detaljeringsgraden i detaljplanerna en risk som kan bli hämmande för den framtida funktionen. För att möta framtidens behov inom ett växande Stockholm finner SISAB det angeläget med en enklare och effektivare plan- och byggprocess (*bilaga 1*).

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Kravet på detaljplan

Förslaget innebär att översiktsplanen utvecklas som ett verktyg för att ge tydlig vägledning för efterföljande beslut. Arbetet med översiktsplanen ska klara ut frågor mellan stat och kommun som riksintressen, miljö kvalitetsnormer, mellankommunala frågor, miljöbedömningar, strandskydd etc. Om översiktsplanen uppfyller vissa kriterier så kallas det för områdesplan och kan leda till att detaljplanekravet upphör. Detta förfarande kommer att innebära långa och komplicerade processer och om kommun och stat inte kommer överens behålls detaljplanekravet. Detta riskerar att ytterligare förlänga plan- och byggprocessen, främst i storstäder.

Medborgarinflytande hanteras i huvudsak inom ramen för översiktsplanen med större tyngd och i mindre omfattning i enskilda projekt. Medborgardialog i tidiga skeden kan möjliggöra större engagemang hos medborgarna samt att bra idéer beaktas tidigt i processen.

Kravet på bygglov

Effektivare, enklare och snabbare bygglovshantering, som föreslås i utredningen, anser Svenska Bostäder är positiv. Detaljplanen utvecklas till att bli ett renodlat genomförandeinstrument och under genomförandetiden krävs i normalfallet inget bygglov för att bygga i enlighet med planen. Detta skulle avsevärt kunna korta processtiden.

Möjligheterna att använda s.k. enkelt planförfarande

När det finns en gällande områdesplan som anger användning, byggnadstyp, maximal totalhöjd, möjlighet till kompletteringar etc. torde möjligheterna att genomföra ett s.k. enkelt planförfarande vara fullt möjliga.

Möjligheterna för Kommunfullmäktige att uppdra åt Kommunal nämnd att anta en detaljplan.

Detta förfarande borde resultera i kortare process (*bilaga 2*).

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmshem anser att det är bra att man från statens sida söker nya sätt för att förkorta plan- och bygglovsprocessen. Det är utmärkt att bostadsförsörjningen pekas ut som ett allmänt intresse som ska vägas mot de olika andra intressen som förs fram under planprocessen. Flera av förslagen torde rimligtvis bidra till att de olika processerna kan

bli mindre tidsödande än idag, såsom den ökade delegationen och större utrymme för mindre avvikelser.

Bolaget efterlyser dock specifika direktiv till utredningen att se över möjligheterna att begränsa antalet instanser för överklagande av plan- och bygglovbeslut (*bilaga 3*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder ser positivt på utredningens förslag till förenklingar och delar utredningens bedömning att dessa bör leda till kortare tid från idé till färdig byggnad, vilket är mycket angeläget och torde underlätta för att klara stadens behov av bostadsbyggande.

Bolaget finner det för egen del särskilt intressant med förslaget att tydliga och aktuella översiktsplaner skall kunna medföra att detaljplaner inte behöver upprättas i samma omfattning som idag.

Familjebostäder beklagar att utredningen inte valt att utöka dispensmöjlighet för hantering av planavvikelser. Bolaget välkomnar samtidigt förslaget att när en byggnads utformning redan är känd i detaljplaneskedet, bör huvudregeln vara att det inte är nödvändigt med efterföljande bygglovsprövning (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Betänkandet en enklare plan och bygglovsprocess anger ett antal förslag som med sitt huvudsyfte i att förenkla och snabba upp planprocessen, välkomnas av koncernledningen. Den tydligare förankringen till bostadsförsörjningen är också en bra komplettering då det är en av stadens största utmaningar – att verka för en tillräcklig nyproduktion för att tillgodose stadens befolkningstillväxt. Koncernledningen vill dock avisera några synpunkter på betänkandets redovisade förslag.

Koncernledningen ser positivt på inriktningen i förslaget som anger att översiktsplaner, detaljplaner och bygglov kan komplettera varandra beroende på innehållet i de olika dokumentens detaljeringsgrad.

Det är positivt att samråds- och dialogförfarandet i planprocessen utvecklas och effektiviseras genom nyttjande av nya medier samt de utökade möjligheterna att använda s.k. enkelt planförfarande, vilket kan ge förutsättningar att effektivisera processen.

I betänkandet föreslås att större tyngd ska läggas vid planering i övergripande och tidiga skeden och samråd mellan berörda instanser. Översiktsplanen kan efter dessa samråd få en större tydlighet i exempelvis krav och riktlinjer. Där översiktsplanen är så tydlig att bl.a. markanvändning klart framgår föreslås att en områdesplan fastställs. I dessa områden behöver ingen detaljplan utarbetas före bygglov. Koncernledningen anser att inriktningen att samråd ska ske i tidigare skeden är bra, men att betänkandets förslag i dessa delar måste förtydligas avseende detaljeringsgraden i de olika planinstrumenten. Koncernledningen ser också en risk i att öka tydligheten och detaljeringsgraden i översiktsplanen då detta kan ge en ytterligare utdragen förankrings- och utarbetandeprocess. Redan idag tar det flera år att utarbeta en översiktsplan eftersom det är så många intressen som måste vägas samman.

Koncernledningen ser också positivt på förslaget till förenkling genom att detaljplanekravet kan utgå om det finns en tydlighet i en mer övergripande plan. Om planen är tillräckligt tydlig behövs inget bygglov under planens genomförandetid om bebyggelsen överensstämmer med planbestämmelserna. Förslaget att fler frågor kan behandlas i bygglovet där en områdesplan antagits kan också medföra en snabbare process.

Förslaget anger en stor flexibilitet och en hög grad av rådighet för respektive kommun att avgöra från fall till fall på vilken nivå kraven ska utformas, i planer eller bygglov. Detta kan medföra en osäkerhet och en variation över hur regelverket tillämpas i olika kommuner vilket i sin tur kan försvåra plan- och byggprocessen för berörda byggherrar och därmed medföra ökade kostnader.

Den föreslagna flexibiliteten i nyttjandet av de olika planinstrumenten kan också ge en osäkerhet och otydlighet i förhållande till nuvarande kompetens och arbetsformer hos berörda planhandläggare och byggherrar. Detta kan ge upphov till en ökande administration och kostnader initialt.

En av de största orsakerna till förskjutningar och förlängda planprocesser i Stockholm är överklaganden, som många gånger hanteras i flera instanser och processen kan förskjuta projektplaner med flera år. Koncernledningen efterlyser därför kompletterande direktiv till utredningen att se över möjligheterna att begränsa antalet instanser för överklagande av plan- och bygglovbeslut.

Avslutningsvis konstaterar utredningen att förslagen kommer få ekonomiska konsekvenser i form av kostnadsökningar som föreslås finansieras genom bl.a. ökade bygglovsavgifter. Koncernledningen ställer sig frågande till denna slutsats då den motsäger utredningens syfte. En förenklad process bör efter implementering ge lägre kostnader. Koncernledningen anser det också olämpligt att på detta sätt tynga byggnadssektorn med ytterligare ökade avgifter som i sin tur kan medföra ökade byggkostnader.

Sammantaget anser koncernledningen att förslagen i betänkandet till stora delar kan medföra förenklingar och effektiviseringar i planprocessen, men att förslagen bör kompletteras och förtydligas enligt ovan redovisade synpunkter.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Remissvar SISAB
2. Remissvar Svenska Bostäder
3. Remissvar Stockholmshem
4. Remissvar Familjebostäder



Remiss av betänkandet En enklare plan- och bygglovsprocess, S2013/3597/PBB

Regeringskansliet har remitterat rubricerade ärende bland andra Stockholms stad. Rotel III har remitterat ärendet till koncernledningen för Stockholms Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt bland andra SISAB betänkandet för besvarande.

SISAB delar utredarnas uppfattning om att nuvarande regler till delar är administrativt betungande och tidskrävande. Enligt bolagets uppfattning utgör också den höga, och i processen tidiga, detaljeringsgraden i detaljplanerna en risk som kan bli hämmande för den framtida funktionen. För att möta framtidens behov inom ett växande Stockholm finner SISAB det angeläget med en enklare och effektivare plan- och byggprocess.

Med vänlig hälsning

Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius



Yttrande över:

Betänkandet En enklare plan och bygglovsprocess, Plangenomförandeutredningen (SOU 2013:34)

Uppdraget

Detta uppdrag som Plangenomförandeutredningen genomfört är en utökning av ett tidigare uppdrag som innebar att se över reglerna om genomförande av detaljplan i syfte att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent plangenomförandelagstiftning.

Det utökade uppdraget som Plangenomförandeutredningen har är att se över följande punkter:

- Kravet på detaljplan
- Kravet på bygglov
- Möjligheterna att använda s.k. enkelt planförfarande
- Möjligheterna för Kommunfullmäktige att uppdra åt Kommunal nämnd att anta en detaljplan.

Problembilden

Utredningens beskrivning av problembilden anser vi vara en riktig beskrivning, speciellt det att planerna blir alltmer detaljerade och att utformningen ofta är bestämd innan den formella planprocessen inleds.

Kommentarer till "Vårt förslag"

- Kravet på detaljplan

Förslaget att översiktsplanen utvecklas som ett verktyg för att ge tydlig vägledning för efterföljande beslut. Merparten av dialogen mellan stat och kommun bör även klaras ut under detta skede.

Arbetet med översiktsplanen ska klara ut frågor som riksintressen, miljökvalitetsnormer, mellankommunala frågor, miljöbedömningar, strandskydd etc. Om översiktsplanen uppfyller vissa kriterier så kallas det för områdesplan och kan leda till att detaljplanekravet upphör. Men detta förfarande kommer att innebära långa och komplicerade processer dessutom om kommun och stat inte kommer överens behålls detaljplanekravet. Detta förfarande riskerar att ytterligare förlänga processen. Denna risk är antagligen störst i storstäder.

Att driva mindre planer inom en ”större” översiktsplan riskerar även att det läggs en ”våt handduk” över dessa planer.

Vi ser även vissa risker med låsningseffekter på grund av översiktsplaner eller områdesplaner.

Att medborgarinflytande hanteras i huvudsak inom ramen för översiktsplanen och större tyngd vid och mindre omfattning i enskilda projekt vilket torde vara bra ur tidig påverkan och tidshänseende.

Medborgardialog i tidiga skeden kan möjliggöra större engagemang hos medborgarna samt att bra idéer beaktas tidigt i processen.

- Kravet på bygglov

Effektivare, enklare och snabbare bygglovshantering som föreslås i utredningen anser vi positiv.

Detaljplanen utvecklas till att bli ett renodlat genomförandeinstrument. Under genomförandetiden krävs i normalfallet inget bygglov för att bygga i enlighet med planen, detta skulle avsevärt kunna korta processtiden.

- Möjligheterna att använda s.k. enkelt planförfarande

När det finns en gällande områdesplan som anger användning, byggnadstyp, maximal totalhöjd, möjlighet till kompletteringar etc. torde möjligheterna att genomföra ett s.k. enkelt planförfarande vara fullt möjliga.

- Möjligheterna för Kommunfullmäktige att uppdra åt Kommunal nämnd att anta en detaljplan.

Detta förfarande borde resultera i kortare process.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Allan Leveau
Avdelningschef Fastighetsutveckling

Remiss av betänkandet En enklare plan- och bygglovsprocess, dnr 001-813/2013

Som svar på rubricerade remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Förslagen

Utredningen har sett över förutsättningarna för att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen genom att se över kravet på detaljplan och bygglov, möjligheterna att använda enkelt planförfarande samt möjligheterna för kommunfullmäktige att uppdra åt kommunal nämnd att anta en detaljplan.

Utredningen anser att större tyngd ska läggas vid översiktsplaneringen. Om översiktsplanen uppfyller vissa kriterier kan den kallas för områdesplan. Om staten och kommunen är överens om markanvändningen upphör detaljplanekravet att gälla inom områdesplanen. Fler ärenden kan då hanteras direkt i bygglovet, vilket underlättar förändringar.

Detaljplanen utvecklas till att bli ett renodlat genomförandeinstrument. Under genomförandetiden krävs i normalfallet inget bygglov för att bygga i enlighet med planen.

Större tyngd läggs vid samrådet och att kommunen i lämpliga former ska ge kommunmedlemmarna och berörda myndigheter och organisationer tillfälle till insyn och möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Utställningen avskaffas men ett granskningsförfarande behålls för berörda myndigheter. Förslagen om nya former för medborgardialog anses möjliggöra mer konstruktiva dialoger och bättre möjligheter att redan tidigt i processen beakta medborgarintressen.

Stockholmshems synpunkter

Det är bra att man från statens sida söker nya sätt för att förkorta plan- och bygglovsprocessen. Det är utmärkt att bostadsförsörjningen pekats ut som ett allmänt intresse som ska vägas mot de olika andra intressen som förs fram under planprocessen. Flera av förslagen torde rimligtvis bidra till att de olika processerna kan bli mindre tidsödande än idag, såsom den ökade delegationen och större utrymme för mindre avvikelser.

Vi efterlyser dock specifika direktiv till utredningen att se över möjligheterna att begränsa antalet instanser för överklagande av plan- och bygglovbeslut.

Områdesplanen

Vi ser vissa risker i och med införandet av den nya områdesplanen.

Av naturliga skäl är ett framtagande av en plan som omfattar ett större område en mer tidskrävande process än detaljplaneprocessen, vilket gör att byggherrarnas aktuella projektplaner kommer att försenas. Å andra sidan måste områdesplanerna vara väl genomarbetade för att ligga till grund för bygglov.

En följd av att den styrande planen nu kommer att ligga på en högre nivå än detaljplanen blir risken uppenbar att kommunen kommer att detaljreglera utformningen av fastigheter i områdesplanen i stället. När områdesplanerna upprättas är sällan någon byggherre direkt involverad i processen och det finns då en påtaglig risk att det införs bestämmelser i planerna som onödigt fördyrar bostadsbyggandet och eventuellt även medför att angeläget bostadsbyggande inte kommer till stånd av ekonomiska skäl. I så måtto sker ingen förbättring jämfört med idag om det inte säkerställs att detaljeringsgraden i områdesplanen hålls på en rimlig nivå. Eftersom genomförandetiden blir relativt lång är det än mer viktigt att avvikelser tillåts eftersom förutsättningarna för bebyggelse kan förändras över tid.

Ett annat bekymmer är att det blir svårigheter att få till ytterligare bebyggelse på sådana platser som man förbisett under arbetet med områdesplanen. För att planprocessen ska få en hög trovärdighet och därmed minska risken för överklaganden från berörda invånare är det dock viktigt att man följer demokratiska principer. Trots att områdesplanerna inte är bindande borde detta innebära att man inte ska kunna räkna med att få genomföra tillkommande projekt på områden som medborgarna trots vara inaktuella för bebyggelse i och med att en ny områdesplan antagits.

Vad gäller förslaget om detaljplaner föreslås att innehållet i denna till stor del upphör att gälla efter genomförandetiden men man har inte angivit vad som kommer att hända med byggrätten. Detta måste lösas/förtydligas.

Nuvarande system

Inom det befintliga systemets ramar finns också möjligheter att snabba på processerna. Ett sådant är att bättre utnyttja kommunfullmäktiges rätt att delegera antagandet av detaljplan till kommunal nämnd och att ge stora möjligheter till avvikelser efter genomförandetiden. Sådana möjligheter bör också beaktas i det fortsatta arbetet med att snabba på planprocessen.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh



Remissvar ”En enklare plan- och bygglovsprocess” (SOU 2013:34)

Sammanfattning

Familjebostäder ser positivt på utredningens förslag till förenklingar och vi delar utredningens bedömning att dessa bör leda till kortare tid från idé till färdig byggnad, vilket är mycket angeläget och torde underlätta för att klara stadens behov av bostadsbyggande.

Familjebostäder finner det för egen del särskilt intressant med förslaget att tydliga och aktuella översiktsplaner skall kunna medföra att detaljplaner inte behöver upprättas i samma omfattning som idag.

Familjebostäder beklagar att utredningen inte valt att utöka dispensmöjlighet för hantering av planavvikelse. Familjebostäder välkomnar samtidigt förslaget att när en byggnads utformning redan är känd i detaljplaneskedet, bör huvudregeln vara att det inte är nödvändigt med efterföljande bygglovsprövning

Bakgrund

AB Familjebostäder har erhållit rubricerat på underremiss från Stockholms Stadshus AB. Utredningen har sett över förutsättningarna för att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen genom att se över kravet på detaljplan och bygglov, möjligheterna att använda enkelt planförfarande samt möjligheterna för kommunfullmäktige att uppdra åt kommunal nämnd att anta en detaljplan.

Utredningen anser att större tyngd ska läggas vid översiktsplaneringen. Fler ärenden kan då hanteras direkt i bygglovet, vilket underlättar förändringar.

Detaljplanen utvecklas till att bli ett renodlat genomförandeinstrument. Under genomförandetiden krävs i normalfallet inget bygglov för att bygga i enlighet med planen.

Större tyngd läggs vid samrådet och att kommunen i lämpliga former ska ge kommunmedlemmarna och berörda myndigheter och organisationer tillfälle till insyn och möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Utställningen avskaffas men ett granskningsförfarande behålls för berörda myndigheter.

Med anledning av ovanstående får AB Familjebostäder anföra följande;

Familjebostäder välkomnar initiativet att utreda förutsättningarna för en enklare plan- och bygglovsprocess i syfte underlätta bostadsbyggandet och att nå de samhällsekonomiska vinster som utredningen pekar på. Bolaget instämmer därför i stora delar i utredningens analyser och resonemang. Utredningen har vidare på ett förtjänstfullt sätt tagit till sig erfarenheter från andra länder där lagstiftningsåtgärder för att förenkla och effektivisera plan- och bygglovsprocesserna är eller har varit aktuella.

Utredningen ger en väl sammanhållen bild av de problem som genererar långa ledtider för framförallt planprocessen, såsom detaljeringsgrad i detaljplaner, inlåsnings effekter på grund av begränsade möjligheter till planavvikelse och behov av omarbeting beroende på otydlighet i övrig lagstiftning eller kopplat till andra intressen.

Som en del i detta arbete hade det dock varit angeläget att också se över och föreslå förenklingar i överprövningsprocessen av plan- och bygglovsbeslut.

Familjebostäder finner det för egen del särskilt intressant med förslaget att tydliga och aktuella översiktsplaner skall kunna medföra att detaljplaner inte behöver upprättas i samma omfattning som idag. Som utredningen framhåller kan då de frågor som i dagsläget hävdas i detaljplaneprocessen behandlas i bygglovsprocessen varigenom kommunens inflytande bibehålls oaktat att en planprocess utgår.

Med alltför långt gående detaljeringsgrad i översiktsplaner, då i normalfallet sällan någon byggherre är direkt involverad i planprocessen finns dock påtaglig risk att det införs bestämmelser i planerna som onödigt fördröjer bostadsbyggandet och därmed eventuellt även riskerar att angeläget bostadsbyggande inte kommer till stånd av ekonomiska skäl.

I utredningen beskrivs också problembilden idag med hög detaljeringsgrad i detaljplaner och det finns anledning att tro att den problematiken inte automatiskt kommer att förbättras genom att flytta planeringsinsatser från detalj- till översiktsplaner.

Vidare beskriver förslaget att områdesplanen inte ger samma förutsägbarhet som en detaljplan men att planen även i fortsättningen bör vara ”moraliskt bindande”. Bolaget ställer sig tveksam till denna typ av intentioner, eftersom eventuella överklaganden hanteras i högre där oftast enbart strikt juridiska aspekter beaktas. Mjuka parametrar i en bedömning om överensstämmelse med en områdesplan väger därför lätt. Prövningar i högre instans gällande ärenden idag där översiktsplanen angivits som argument har som regel skickats tillbaks till kommunerna för fortsatt handläggning.

Familjebostäder välkomnar förslaget att när en byggnads utformning redan är känd i detaljplaneskedet, bör huvudregeln vara att det inte är nödvändigt med efterföljande bygglovsprövning. Även i detta fall kan kommunens behov säkras trots att en administrativ process utgår.

Utredningen har också studerat möjligheten att utöka möjligheterna för avvikelser från gamla detaljplaner, men stannat för en lösning där utrymmet för avvikelser inte föreslås

förändras jämfört med nuvarande situation. Familjebostäder beklagar att man inte valt att utöka dispensmöjligheten. En sådan möjlighet har särskilt stort värde i de fall då ingen byggherre varit direkt involverad i framtagandet av detaljplaner och kan i vissa fall vara avgörande för genomförandet av bostads-byggande utan det dröjsmål som framtagande av ny plan skulle innebära. Utredningens förslag att behovet av avvikelser från områdesplan hanteras genom upprättande av ny detaljplan riskerar tyvärr också ge samma negativa fördröjningseffekter.

Bolaget instämmer i utredningens utgångspunkt att förskjuta medborgarinflytandet till planprocessens tidiga skede där möjligheterna att påverka är störst. En positiv konsekvens av detta synsätt är att utredningen föreslår att utställningen av planer tas bort vilket kan förväntas korta planprocessen ytterligare

Ett ytterligare bra förslag är att mindre ändrings- och kompletteringsåtgärder inte skall kunna överklagas. Våra erfarenheter är att sådana överklagandet endast i undantagsfall har bifallits och att överklaganden därigenom endast kommit att förskjuta och fördyra nödvändiga åtgärder.

Med vänlig hälsning

AB FAMILJEBOSTÄDER

Magdalena Bosson
VD

Ingvar Andreasson