

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

Remiss av promemorian En enklare detaljplaneprocess

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr 001-1524/2013).

Sammanfattning

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat "Remiss av promemorian En enklare detaljplaneprocess" till bland annat Stockholms Stadshus AB som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmskem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa. SISAB har inga synpunkter på remissen.

Promemorian innehåller förslag till ändring i plan- och bygglagen (2010:900), PBL för att förenkla detaljplaneprocessen. Förslaget bygger på Plangenomförandeutredningens alternativa förslag och innebär förenklat att det enkla planförfarandet i dagens lagstiftning blir huvudregeln, medan dagens normala planförfarande reserveras för de planärenden, som är av större betydelse. Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

Koncernledningen välkomnar Socialdepartementets förslag till förändringar av PBL för att förenkla detaljplaneprocessen, med huvudsyfte att förenkla och snabba upp planprocessen genom att utöka möjligheterna att använda ett enkelt planförfarande.

Den föreslagna flexibiliteten i nyttjandet av de olika planförfarandena och avgörande om vilket som är lämpligt, i vilket fall 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, men bedöms vara en övergångsproblematik.

En av de största orsakerna till förskjutningar och förlängda planprocesser i Stockholm är överklaganden, som ofta hanteras i flera instanser vilket kan förskjuta projektplaner med flera år. Koncernledningen efterlyser, liksom bolagen, kompletterande förslag i lagstiftningen om möjligheter att begränsa antalet instanser för överklagande av plan- och bygglovsbeslut.

Sammantaget anser koncernledningen att förslagen i Socialdepartementets förslag till förändringar av Plan- och Bygglagen är bra och kan medföra förenklningar och

effektiviseringar i planprocessen. Koncernledningen anser dock att förslagen bör kompletteras enligt ovan redovisade synpunkter.

Ärendet

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat ”*Remiss av promemorian En enklare detaljplaneprocess*” till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna. SISAB har inga synpunkter på remissen.

Promemorian *En enklare detaljplaneprocess* innehåller förslag till ändring i plan- och bygglagen (2010:900), PBL som syftar till att förenkla detaljplaneprocessen. Förslaget bygger på Plangenomförandeutredningens alternativa förslag till ändringar av planprocessen som presenterades i slutbetänkandet SOU 2013:34. Förenklat innebär förslaget att det enkla planförfarandet i dagens lagstiftning blir huvudregeln, medan dagens normala planförfarande reserveras för de planärenden som är av större betydelse. Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder tillstyrker förslaget till ändring av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i enlighet med promemorian *En enklare detaljplaneprocess*.

Planprocessen bör vara utformad på ett sätt som både tillgodoser behovet av effektivitet och medinflytande. En förutsättning för det är en ändamålsenlig lagstiftning som säkrar en rationell handläggning och allmänhetens möjlighet till insyn, förståelse och medverkan i planprocessen.

I nuvarande plan- och bygglag är medinflytandet tillgodosett genom samråd, kungörelse och granskning. Därutöver kan eventuella beslut överklagas av berörda i tre instanser. Effektiviteten i nuvarande detaljplaneprocess är dock mindre tillgodosedd i gällande lagstiftning. De detaljplaneärenden Svenska Bostäder driver för ny- och ombyggnation bedrivs i regel alltid med normalt förfarande.

Handläggningstiden för dessa detaljplaner löper över flera år och få klarar kommunens uppsatta mål om handläggningstid. En grund för den långa och omfattande processen är de formella steg ett normalt planförfarande enligt lag är tvunget att följa. En därtill bidragande orsak är att en lång planprocess anses mer ”betryggande” för att en detaljplan inte ska kunna överklagas och upphävas på grund av formella fel i handläggningen.

Promemorians förslag till förenklad detaljplaneprocess, där det enkla planförfarandet görs till huvudregel och dagens normala planförfarande reserveras för planärenden av större betydelse, ger en bättre anpassning av lagen till dagens situation. Detta då detaljplaner av mindre omfattning i många fall bedrivs på samma sätt som detaljplaner

för större stadsutvecklingsområden, trots att detaljplanernas påverkan på miljön och betydelse för allmänhet ej är jämförbara. En förenklad process, för de detaljplaner som uppfyller kriterierna enligt förslag om standardförfarande, skulle ge en effektivare detaljplaneprocess med bibehållen rättssäkerhet.

Som komplettering till ovanstående bedömer Svenska Bostäder det positivt att det ska kunna gå att växla mellan standardförfarandet och det utökade förfarandet utan att starta om från början. Förfarandet ger en trygghet för kommunen och inblandade parter att påbörja en detaljplaneändring med standardförfarande, trots att alla förutsättningar inte är kända. Om det efter samrådet skulle visa sig att man missbedömt planförslagets betydelse finns möjligheten att växla till utökat förfarande utan att ta om planförfarandet från början (*bilaga 1*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder välkomnar regeringens eftersträvan att åstadkomma så enkla och effektiva plan- och byggprocesser som möjligt. Bolaget håller med om att ett genomförande av förslagen inte kommer att innebära väsentligt fler bostäder i sig och att det behövs en kombination av olika regelförenklingar som tillsammans kan korta tiden från idé till färdigställande.

Utredningens förslag om standardförfarande och utökat förfarande uppfattar Familjebostäder som bra. Bolaget ser dock en viss risk att eventuella felbedömningar om vilket förfarande som ska gälla vid en planläggning ändå kan leda till en lång handläggningstid.

I konsekvenser för kommunerna beskriver utredningen att ändringen endast bedöms förenkla arbetet för kommunerna i begränsad omfattning och att tidsvinsten ligger i att antalet planer som kan antas av byggnadsnämnden, istället för kommunfullmäktige, kommer att öka.

Familjebostäder uppfattar att lagstiftningen är en del av att åstadkomma effektiva plan- och byggprocesser och att det är bra att den förenklas och tydliggörs. En icke oväsentlig betydelse i sammanhanget är därutöver att kommunerna bättre bör anpassa resurserna för denna målsättning och tillsammans med för ändamålet anpassade arbetsprocesser, säkerställa en effektiv handläggning av detaljplaner och bygglov. Bolaget uppfattar idag att brister i dessa avseenden bidrar till att handläggningstiden kan bli onödigt lång (*bilaga 2*).

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa Fastigheter tillstyrker förslaget till ändring i plan- och bygglagen som bolaget anser uppfyller syftet att förenkla och effektivisera detaljplaneprocessen (*bilaga 3*).

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget anser att det är bra att man från statens sida försöker att förkorta planprocessen. Förslagen borde rimligtvis bidra till att de olika processerna kan bli mindre tidsödande än idag och en fördel kan vara att den föreslagna ordningen i sina huvuddrag är lik den som gäller idag.

Ur ett storstadsperspektiv finns dock stor risk för att de förslagna förändringarna inte leder till några större förbättringar, i och med att så många projekt innebär kompletteringsbebyggelse med många intressenter inblandade. Därför är extra viktigt att byggnadsnämnderna verkligen vinnlägger sig om att utnyttja de möjligheter till enkla förfaranden som lagts fram i promemorian.

Slutligen efterlyser Stockholmshem också specifika förslag att begränsa antalet instanser för överklagande av plan- och bygglovbeslut (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen välkomnar Socialdepartementets förslag till förändringar av PBL, för att förenkla detaljplanprocessen med huvudsyfte att förenkla och snabba upp planprocessen. Koncernledningen vill dock avisera några synpunkter på betänkandets redovisade förslag.

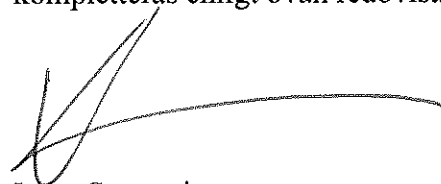
Koncernledningen ser positivt på inriktningen i förslaget, som utökar möjligheterna att använda ett enkelt planförfarande.

Förslaget anger en större flexibilitet, avseende på vilken nivå kraven ska utformas, i planer eller bygglov. Detta kan dock initialt medföra en viss 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. Det finns en risk att en felaktig bedömning av vilket planinstrument och vilken process som är mest lämplig kan medföra komplikationer i processen.

Den föreslagna flexibiliteten i nyttjandet av de olika planförfarandena och avgörande om vilket som är lämpligt i vilket fall 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 bedömer dock att det är en övergångsproblematik.

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, liksom bolagen, kompletterande förslag i lagstiftningen om möjligheter att begränsa antalet instanser för överklagande av plan- och bygglovsbeslut.

Sammantaget anser koncernledningen att förslagen i Socialdepartementets förslag till förändringar av Plan- och Bygglagen är bra och kan medföra förenklingar och effektiviseringar i planprocessen. Koncernledningen anser dock att förslagen bör kompletteras enligt ovan redovisade synpunkter.



Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

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

**Remissyttrande över:****Promemorian En enklare detaljplaneprocess, S2013/6968/PBB****Sammanfattning av förslaget**

Promemorian *En enklare detaljplaneprocess* innehåller förslag till ändring i plan- och bygglagen (2010:900), PBL som syftar till att förenkla detaljplaneprocessen. Förslaget bygger på Plangenomförandeutredningens alternativa förslag till ändringar av planprocessen som presenterades i slutbetänkandet SOU 2013:34. Förenklat innebär förslaget att det enkla planförfarandet i dagens lagstiftning blir huvudregeln, medan dagens normala planförfarande reserveras för de planärenden som är av större betydelse. Ändringarna föreslås träda ikraft den 1 januari 2015.

AB Svenska Bostäders synpunkter

AB Svenska Bostäder tillstyrker förslaget till ändring av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i enlighet med promemorian *En enklare detaljplaneprocess*.

Planprocessen bör vara utformad på ett sätt som både tillgodoser behovet av effektivitet och medinflytande.

En förutsättning för det är en ändamålsenlig lagstiftning som säkrar en rationell handläggning och allmänhetens möjlighet till insyn, förståelse och medverkan i planprocessen.

I nuvarande plan- och bygglag är medinflytandet tillgodosett genom samråd, kungörelse och granskning. Därutöver kan eventuella beslut överklagas av berörda i tre instanser. Effektiviteten i nuvarande detaljplaneprocess är dock mindre tillgodosedd i gällande lagstiftning. De detaljplaneärenden Svenska Bostäder driver för ny- och ombyggnation bedrivs i regel alltid med normalt förfarande.

Handläggningstiden för dessa detaljplaner löper över flera år och få klarar kommunens uppsatta mål om handläggningstid. En grund för den långa och omfattande processen är de formella steg ett normalt planförfarande enligt lag är tvunget att följa. En därtill bidragande orsak är att en lång planprocess anses mer "betryggande" för att en detaljplan inte ska kunna överklagas och upphävas på grund av formella fel i handläggningen.

Promemorians förslag till förenklad detaljplaneprocess där det enkla planförfarandet görs till huvudregel och dagens normala planförfarande reserveras för planärenden av större betydelse ger en bättre anpassning av lagen till dagens situation. Detta då detaljplaner av mindre omfattning i många fall bedrivs på samma sätt som detaljplaner

för större stadsutvecklingsområden, trots att detaljplanernas påverkan på miljön och betydelse för allmänhet ej är jämförbara. En förenklad process för de detaljplaner som uppfyller kriterierna enligt förslag om standardförfarande skulle ge en effektivare detaljplaneprocess med bibehållen rättssäkerhet.

Som komplettering till ovanstående bedömer Svenska Bostäder det positivt att det ska kunna gå att växla mellan standardförfarandet och det utökade förfarandet utan att starta om från början. Förfarandet ger en trygghet för kommunen och inblandade parter att påbörja en detaljplaneändring med standardförfarande trots att alla förutsättningar inte är kända. Om det efter samrådet skulle visa sig att man missbedömt planförslagets betydelse finns möjligheten att växla till utökat förfarande utan att ta om planförfarandet från början.

Enligt uppdrag
AB SVENSKA BOSTÄDER

Allan Leveau
Enhetschef Nybyggnad

Victor Hoas Ströman
Projektledare Nybyggnad



Remiss promemorian ”En enklare detaljplanprocess”

Sammanfattning

Familjebostäder välkomnar regeringens eftersträvan att åstadkomma så enkla och effektiva plan- och byggprocesser som möjligt.

Bakgrund

AB Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på regeringskansliets remiss ”En enklare detaljplanprocess”.

Regeringskansliets promemoria innehåller ett förslag till ändring av plan- och bygglagen som syftar till att förenkla detaljplanprocessen. Kortfattat kan förslaget beskrivas som att det enkla planförfarandet i gällande lagstiftning blir huvudregel och dagens normala förfarande reserveras för planärenden av större betydelse. Ändringarna föreslås träda i kraft 1 januari 2015.

Familjebostädernas synpunkter

Familjebostäder är ett kommunalt bostadsbolag som förvaltar och bygger hyresrätter. Genom nyproduktion av hyresrätter kan bolaget bidra till att stärka och utöka Stockholms expansion och attraktion.

Familjebostäder välkomnar regeringens eftersträvan att åstadkomma så enkla och effektiva plan- och byggprocesser som möjligt. Bolaget håller med om att ett genomförande av förslagen inte kommer att innebära väsentligt fler bostäder i sig och att det behövs en kombination av olika regelförenklningar som tillsammans kan korta tiden från idé till färdigställande.

Utredningens förslag om standardförfarande och utökat förfarande uppfattar Familjebostäder som bra. Bolaget ser dock en viss risk att eventuella felbedömningar om vilket förfarande som ska gälla vid en planläggning ändå kan leda till en lång handläggningstid.

I konsekvenser för kommunerna beskriver utredningen att ändringen endast bedöms förenkla arbetet för kommunerna i begränsad omfattning och att tidsvinsten ligger i antalet planer som kan antas av byggnadsnämnden, istället för kommunfullmäktige, kommer att öka.

Familjebostäder uppfattar att lagstiftningen är en del av att åstadkomma effektiva plan- och byggprocesser och att det är bra att den förenklas och tydliggörs. En icke oväsentlig

betydelse i sammanhanget är därutöver att kommunerna bättre bör anpassa resurserna för denna målsättning och tillsammans med för ändamålet anpassade arbetsprocesser, säkerställa en effektiv handläggning av detaljplaner och bygglov. Bolaget uppfattar idag att brister i dessa avseenden bidrar till att handläggningstiden kan bli onödigt lång.

Lars Björk
Tf VD



Svar på remiss avseende Regeringskansliets PM "En enklare detaljplaneprocess"

Micasa Fastigheter har fått rubricerat ärende på underremiss av Stockholms Stadshus AB för yttrande senast 2013-11-01.

Remissvaret kommer att anmälas i Micasa Fastigheters styrelse.

Ärendet

Rubricerat ärende innehåller ett förslag till ändring i plan- och bygglagen som syftar till att förenkla och effektivisera detaljplaneprocessen. Förslaget kan något förenklat beskrivas som att det enkla planförfarandet i dagens lagstiftning blir huvudregel, medan dagens normala planförfarande reserveras för planärenden som är av större betydelse.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter tillstyrker förslaget till ändring i plan- och bygglagen som bolaget anser uppfyller syftet att förenkla och effektivisera detaljplaneprocessen.

Med vänlig hälsning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Patrik Emanuelsson

Remiss av promemorian En enklare detaljplaneprocess, dnr 001-1524/2013

Som svar på rubricerade remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Promemorian

Denna promemoria är resultatet av tidigare utredningar, delbetänkandet Ett effektivare plangenomförande och slutbetänkandet En effektivare plan- och bygglovsprocess. Remissvaren gällande slutbetänkandet var inte odelat positiva vilket har medfört att den aktuella promemorian utgår från det alternativa förslaget som presenterades i slutbetänkandet.

Plangenomförandeutredningens alternativförslag bygger huvudsakligen på att det enkla planförfarandet i dagens lagstiftning görs till huvudregel (standardförfarande) medan dagens normala planförfarande reserveras för de planärenden som är av större betydelse (utökade förfarande).

Utredningen föreslår vidare att kungörelsen bör ske redan i samrådsskedet i stället för i granskningsskedet. Kungörelse ska dock bara krävas för en detaljplan i enlighet med det utökade förfarandet. Samrådstiderna föreslås i huvudsak vara desamma som idag.

Samrådsretsen föreslås behållas som idag med undantag för bostadsrättshavare, hyresgäster, boende eller organisationer av hyresgäster om det är uppenbart att förslaget saknar betydelse för dem.

Det ska gå att växla mellan standardförfarandet och det utökade förfarandet utan att ta om planförfarandet från början. Ett enklare förfarande kan också tillämpas när ett större förslag ändras efter granskningen.

I kombination med andra regeländringar antas förslagen kunna effektivisera planprocessen så att tiden från idé till färdigställande kan kortas.

Lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

Stockholmshems synpunkter

Det är bra att man från statens sida försöker att förkorta planprocessen. Förslagen borde rimligtvis bidra till att de olika processerna kan bli mindre tidsödande än idag och en fördel kan vara att den föreslagna ordningen i sina huvuddrag är lik den som gäller idag.

Ur ett storstadsperspektiv finns dock stor risk för att de förslagna förändringarna inte leder till några större förbättringar i och med att så många projekt innebär kompletteringsbebyggelse med många intressenter inblandade. Därför är extra viktigt att byggnadsnämnderna verkligen vinnlägger sig om att utnyttja de möjligheter till enkla förfaranden som lagts fram i promemorian.

Slutligen efterlyser vi också specifika förslag att begränsa antalet instanser för överklagande av plan- och bygglovbeslut.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh