

Handläggare
Christopher Pleyrn
08-508 26 506

Till
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64). Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remiss.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Ann-Charlotte Bergqvist
Avdelningschef

Sammanfattning

Regeringen har beslutat att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda och lämna förslag på hur översiktsplanen kan utvecklas för att bland annat underlätta efterföljande planering. Delbetänkandet syftar till att föreslå begränsningar i kravet på att kommunerna i vissa fall måste göra en detaljplan och föreslå hur angränsande lagstiftning kan utformas i anslutning till dessa begränsningar.

Utredningens utgångspunkt är att detaljplanen bör vara huvudregeln, men att kommunen behöver ges reella möjligheter för att kunna släppa kravet på detaljplan i de fall projektet kan genomföras utan en sådan plan.

Exploateringskontoret välkomnar idén om att en förenkling av plan- och byggprocessen görs då Stockholms stad befinner sig i ett historiskt skede med högt uppsatta politiska bostadsmål. För

Exploateringskontoret
Administrativa avdelningen

Fleminggatan 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

att lyckas med dessa mål så behöver bygg- och planprocessen vara så smidigt och tydlig utformad som möjligt.

Kontorets bedömning är att få projekt i Stockholm kommer att kunna praktiseras enligt föreslagna författningsändringar. Många byggprojekt i Stockholm är så komplexa att de förutsätter en detaljplaneprocess. Stockholms stads stora markinnehav är ytterligare en anledning till att de föreslagna författningsändringarna inte torde få några större konsekvenser för staden som helhet då staden i egenskap av markägaren genom avtal fortsatt kan reglera markanvändningen.

Bakgrund

Regeringen beslutade i januari 2017 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda och lämna förslag på hur översiktsplanen kan utvecklas för att bland annat underlätta efterföljande planering. Delbetänkandet syftar till att föreslå begränsningar i kravet på att kommunerna i vissa fall måste göra en detaljplan och föreslå hur angränsande lagstiftning kan utformas i anslutning till dessa begränsningar.

Utredningens utgångspunkt är att detaljplanen bör vara huvudregeln, men att kommunen behöver ges reella möjligheter för att kunna släppa kravet på detaljplan i de fall projektet kan genomföras utan en sådan plan.

Vidare anses att detaljplanekravet bör förtydligas för att klargöra möjligheterna att pröva "en ny sammanhållen bebyggelse" respektive "en bebyggelse som ska förändras eller bevaras" genom ett bygglov eller ett förhandsbesked, snarare än genom en detaljplan. Större förändringar i bebyggelsestrukturen bör även i fortsättningen prövas genom en detaljplan. Mindre förändringar bör dock kunna prövas genom ett bygglov eller ett förhandsbesked. I utredningen ges exempel på två situationer där det kan finnas förutsättningar att pröva en önskad förändring inom ramen för ett bygglov eller förhandsbesked:

1. Ändrad användning för en befintlig byggnad som inte har någon omgivningspåverkan av betydelse, t.ex. att ta i anspråk en byggnad som tidigare använts för kontorsändamål som bostäder eller vice versa.
2. Nybyggnad av en eller flera nya byggnader som i allt väsentligt ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen

i området när det gäller bl.a. läge, omfattning och användning.

I utredningen nämns att många av de platser som kan vara aktuella att pröva genom bygglov eller förhandsbesked redan omfattas av en detaljplan som då behöver upphävas. En möjlighet skulle då vara att upphäva den gamla detaljplanen genom enkelt planförfarande och sedan pröva den önskade åtgärden genom ett bygglov eller förhandsbesked för att på så sätt spara tid.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 22 september 2017.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret har under de senaste åren svarat på flertalet utredningar med syfte att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen. Delbetänkandet Detaljplanekravet är ännu en i raden av utredningar i samma ärende. Det tyder på att plan- och byggprocessen är en komplex process som tar lång tid att förändra.

Exploateringskontoret välkomnar idén om att en förenkling av plan- och byggprocessen görs då Stockholms stad befinner sig i ett historiskt skede med högt uppsatta politiska bostadsmål om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 varav 40 000 bostäder ska byggas redan till 2020. För att lyckas med dessa mål så behöver bygg- och planprocessen vara så smidigt samt tydligt utformad som möjligt.

Utredningens utgångspunkt är att detaljplanen bör vara huvudregeln, men att kommunen behöves ges reella möjligheter för att kunna släppa kravet på detaljplan i de fall projektet kan genomföras utan en sådan plan. Att ta bort detaljplanen från plan- och byggprocessen gör det svårare att hantera de frågor som uppstår i ett komplext byggprojekt. Exploateringskontoret delar denna uppfattning.

Kontorets bedömning är att få projekt i Stockholm kommer att kunna praktiseras enligt föreslagna författningsändringar. Många byggprojekt i Stockholm är så komplexa att de förutsätter en detaljplaneprocess. Stockholms stads stora markinnehav är ytterligare en anledning till att de föreslagna författningsändringarna inte torde få några större konsekvenser för staden

som helhet då staden i egenskap av markägaren genom avtal fortsatt kan reglerar markanvändningen. Kontoret ställer sig även frågande till om det enkla planförandet med att upphäva en detaljplan för att sedan få till ny bebyggelse genom ett bygglov skulle innebära den tids- och arbetsvinst som utredningen bedömer uppkomma i förhållande till det arbete som krävs för att ta fram en ny detaljplan.

Exploateringskontoret ställer sig emellertid positivt till att detaljplanekravet förtydligas så att kommunen vet när möjligheten finns att pröva ”en ny sammanhållen bebyggelse” eller ”en bebyggelse som ska förändras eller bevaras” genom ett bygglov eller ett förhandsbesked istället för genom en detaljplan.

Kontoret delar utredningens uppfattning om att en ny detaljplan bör tas fram i de områden som avser nya eller ändrade allmänna platser eller andra områden avsedda för gemensamma behov.

I likhet med utredningen anser kontoret att de projekt där en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram bör vara kopplad till detaljplanen och inte till bygglovet.

Slut

Bilagor

1. Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)
http://www.regeringen.se/49f007/contentassets/e2f80ae657924877996bd25ea04974b8/sou-2017_64-webb.pdf