



Handläggare: Anders Berglund
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 272 04
anders.berglund@gfk.stockholm.se

2004-05-11

Dnr 04-511-1359

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Försöksverksamhet med ny planprocess inom
stadsbyggnadsområdet. Skrivelse från Ulf Fridebäck, Martina Lind
och Claes Flemming (fp).**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar detta utlåtande som svar på skrivelsen.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

UTLÅTANDE

Bakgrund

I skrivelsen framhålls att Stockholm behöver fler bostäder men att bl a planprocessen bidrar till att det går långsamt. Det anges att en av orsakerna är att byggföretagen gör en stor del av planarbetet själva och att de kostnader och den tid detta kräver dels leder till för detaljerade planer dels utestänger de mindre aktörerna.

Vidare framhålls att en ”enklare” detaljplan, som tas fram av GFK och SBK utan medverkan av byggherre, skulle snabba upp processen och ge utrymme för större konkurrens samtidigt som den berörda allmänhetens synpunkter lättare skulle kunna tillvaratas.

Kontorets förslag/synpunkter

Byggherremedverkan

Planprocessen i Stockholm har utvecklats under många år och de sista årtiondena har det varit nästan regel att detaljplaner tas fram i samråd med en utsedd byggherre. Deras insatser har varierat, men i allmänhet varit begränsade ekonomiskt. Plan- och bygglagen (PBL) ger utrymme för olika metoder för en kommun att ta ut plankostnader, men det vanligaste är att den tas ut i samband med bygganmälan, dvs strax före byggstart. Men även om ett allt större antal planer numera görs med sk planavtal, där byggherren anlitar och betalar konsult som gör en stor del av arbetet, kan det knappast vara ekonomiskt avskräckande för en mindre byggherre att delta i arbetet.

Enligt kontorets uppfattning har det varit praktiskt och tidsbesparande att arbeta med planer mot en utsedd byggherre. Kontoret kräver inte skisser i förväg eller ett stort ekonomiskt engagemang för att ge markanvisning och förfarandet är därför inte konkurrenshämmande. Inte heller förfarandet eller prissättningen när mark sålts eller upplåtits med tomträtt har enligt kontorets uppfattning varit begränsande för konkurrensen.

Enklare planer

Nackdelen med att ta in byggherrar tidigt är att detaljplaner ibland blir väldigt detaljerade och låsta till en viss byggares idéer. Vill man göra ändringar under anbuds- eller byggtiden blir möjligheterna begränsade. Det händer också att byggherrar "hoppar av" och då är det inte ovanligt att planarbetet måste göras om. En anledning till detta är, som också påpekas i skrivelsen, att det är lätt för SBK att göra en detaljplan "för" detaljerad när planen bygger på den avsedde byggherrens ritningar; detta även om byggherren själv gärna ser att planen görs enklare. När en kraftansträngning nu görs i samband med 20 K att ta fram ett stort antal nya planer och det kan förutses större behov av sena ändringar och kanske också flera avhopp, finns anledning att tänka på att planarbetet vid sådana tillfällen inte ska behöva startas om.

Det bör noteras här att SBK har två instrument för att styra utformningen av ny bebyggelse; planinstitutet och bygglovhanteringen. Detaljerade planer innebär minskat behov av detaljgranskning när bygglov lämnas och omvänt. Därutöver har staden vid större projekt gjort kvalitets- eller gestaltungsprogram, som förtydligar planerna och som byggherren i exploateringsavtalen förbinder sig att i huvudsak följa.

I olika projekt argumenteras om hur mycket som måste styras i planen. Ofta framförs att i tät exploatering måste planen vara mera detaljerad. Samtidigt måste konstateras att det som är krav i PBL är väldigt lite; i huvudsak bara att allmän plats, kvartersmark samt vattenområden skall anges på sådant att de som berörs av planen kan förstå innebörden av den. Därutöver ska en genomförandetid anges. I förarbetena till PBL har departementschefen bl a

sagt: ”Behovet av inflytande från sakägare och andra intressenter är delvis beroende av hur det aktuella området ligger i förhållande till befintlig bebyggelse. Flexibel detaljplan för ett område som gränsar till redan bebyggda områden måste i gränsszonen redovisas med sådan tydlighet att grannarna kan bedöma planens konsekvenser.....En flexibel detaljplan med erforderlig tydlighet i gränsszonen mot berörda grannar bör ge god trygghet för byggherren”. Begreppet ”flexibel detaljplan” har diskuterats inom staden ett antal år och frågan är kontroversiell. Enligt kontorets uppfattning är det lämpligare att tala om ”mindre detaljerade planer” om man önskar förändringar i planprocessen. Det kan konstateras att det i andra kommuner än Stockholm, även sådana med tät bebyggelse, görs betydligt enklare planer än här.

Kontoret delar den uppfattning som framförs i skrivelsen att det bör prövas om inte detaljplaner kan göras något enklare. Sannolikt kräver detta att en lite större satsning görs på bygglovsidan på SBK. I Ytterstaden testas nu vissa förenklingar i ett par planer. Kontoret kommer att ta upp diskussion med SBK om möjligheten att utvidga försöken till förenklingar.

SLUT