



Handläggare: Tomas Victorin  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 5082 7080  
tomas.victorin@gfk.stockholm.se  
Dnr 04-512-3230

2004-11-23

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Översyn av gamla och inaktuella detaljplaner. Motion (2004:54) av  
Regina Öholm (m)**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

I motionen föreslås översyn av inaktuella detaljplaner och planer som hindrar bostadsbyggande, detaljplaneändringar när planerna inte överensstämmer med befintlig bebyggelse och åtgärder för att skapa tydliga och lika villkor för fastighetsägare med fastigheter där gamla och inaktuella planer gäller.

Gatu- och fastighetskontoret kan inte tillstyrka motionen. PBLs regler om bl a genomförandetid ger normalt tydliga regler för ansvarsfördelning och planprocess och fastighetsägares rättigheter att vidta förändringar. Staden kan inte bedöma vad fastighetsägaren anser om en gällande plan. Nya detaljplaner görs bara när någon är beredd att genomföra dem och då på byggherrens bekostnad. Att ge planstridig bebyggelse byggrätt kräver också noggranna överväganden.

I nuvarande situation måste de bästa bostadsbyggnadsprojekten prioriteras. Det finns inte möjlighet att med nuvarande resurser därutöver inventera äldre planers aktualitet. Arbetet med 20.000 nya lägenheter kräver hårda prioriteringar. Eftersom staden knappast ensidigt kan bedöma planernas aktualitet och fastigheternas förändringsbarhet blir en sådan inventering och översyn inte meningsfull.

## UTLÅTANDE

### Remissen

I motion nr 54 för år 2004 hemställer Regina Öholm (m) att uppdra till stadsbyggnadskontoret att

- inleda en översyn av inaktuella detaljplaner och detaljplaner som hindrar bostadsbyggande
- inleda detaljplaneändringar av gamla och inaktuella detaljplaner som inte överensstämmer med fysisk bebyggelse och uppenbart hindrar nya bostäder
- vidta åtgärder för att skapa tydliga och lika villkor för fastighetsägare som har att rätta sig efter gamla och inaktuella detaljplaner.

För motiveringarna hänvisas till den bilagda motionen. Gatu- och fastighetskontoret får i anledning av remissen anföra följande.

### Kontorets synpunkter

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar planprocessen och avvägningarna mellan allmänna och privata intressen. I planeringen sker nära samråd mellan byggherren och stadens organ, oftast på initiativ av den förre, ofta också av gatu- och fastighetskontoret som en dominerande fastighetsägare särskilt i ytterstaden. Om också meningarna i detaljer ibland är delade, är staden och byggherren eniga om att genomföra den färdiga planen.

För detaljplaner görs skillnad mellan planer med resp utan kvarvarande *genomförandetid*. Under denna tid – oftast 15 år - har fastighetsägaren (eller tomträtthavaren) en mycket stark ställning vad gäller att genomföra planen. Mot hans bestridande får den bara ändras om det är nödvändigt p g a nya förhållanden, som inte kunde förutses vid planläggningen. Han har då också rätt till ersättning för skada om han inte får genomföra planen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. Den gäller fortfarande och fastighetsägaren får genomföra den. Staden kan dock i detta fall vägra bygglov under en frist av två år och utarbeta en ny plan om gällande plan bedöms som föråldrad och olämplig.

I vissa fall framstår äldre planer som generellt olyckliga . Betydande problem har t ex skapats av planpraxisen under främst 1930-talet att utlägga förgårdsmark intill husliv som allmän plats. Där har stadsdelsnämnderna i dag svårt att ge den skötsel de boende förväntar sig. Dessutom kräver t ex uppsättande av byggnadsställningar för fasadunderhåll polistillstånd. Att genom fastighetsplaner och –regleringar överföra allmänplatsmarken till resp fastighet är en mycket stor uppgift som det i dag inte finns resurser för. Problemen kan dock delvis lösas genom att stadsdelsförvaltningen träffar skötselavtal med berörd fastighetsägare.

I stora tilläggsplaner har tidigare bostadsanvändning och vindsinredning reglerats för många fastigheter på en gång. Men varje fastighet har ett ” eget ” läge vad gäller planens aktualitet och lämplighet. Normalt kan staden inte förutse vilka förändringar av en gällande plan som fastighetsägaren kan önska och i förväg ta ställning till dem. Man kan heller inte tänka sig att det går att ”likställa” alla fastighetsägare vad gäller om-, ny- och tillbyggnation oavsett ålder på plan, befintlig bebyggelse och exploateringsgrad. Förändringar av betydelse av fastighetens användning förutsätter normalt ny

detaljplan eftersom PBL så starkt inskränker möjligheterna till planavsteg. Även vid s k enkelt planförfarande är det en grannliga uppgift att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen, om grannars och andra sakägares inflytande, stadsbild, kulturhistoriska aspekter etc. Att förutse utfallet av en planutredning innan den inletts är ofta inte möjligt.

Fastighetsägares osäkerhet om förändringsmöjligheterna löses oftast enkelt genom samråd med staden, begäran av förhandsbesked på bygglov o s v. I vissa fall blir dock bedömningarna svåra och tidsödande. Men fastighetsägarens rättigheter framgår i allt väsentligt av plan- och bygglagens regler.

Kontoret anser således inte att det är möjligt eller meningsfullt att generellt inventera och bedöma planernas aktualitet och fastigheternas förändringsbarhet. Som motionären säger kan planen förhindra bostadsbyggande t ex prickmark som ej får bebyggas. Men det var också planförfattarens avsikt. Det samma gäller om planen förutsatt att befintlig bebyggelse ska rivras – man har då tyckt sig ha goda skäl för ställningstagandet. Omprövning måste bli en omsorgsfull bedömning i dialog med fastighetsägaren. Denne har ändå möjlighet att vårda och underhålla byggnaden, men bygglov kan inte ges för större förändringar utan planändring. Att utan vidare ge byggrätt i ny plan för planstridig befintlig bebyggelse kan inte rimligen komma i fråga. Motionärens beskrivning känner kontoret inte riktigt igen. Däremot gällde den på 50-70-talen, då många ogenomförda planer ("Lillienbergare") från 30-talet föreskrev rivningar och gatuutvidgningar på malmarna. Stora områden omfattades av byggnadsförbud. Detta var ett motiv till PBLs tillkomst.

I kontorets gluggutredningar, i stadsdelsöversyner t ex Kärrtorp och i projektet med 20.000 nya lägenheter mm har man sökt och funnit nya möjligheter till bostadsbyggande. Detta arbete måste fortsätta och intensifieras. Här påträffas ofta planer som måste förändras, t ex genom att parkeringsytor bebyggs. Då upptas diskussioner med en byggherre för en planöversyn. Projektet med 20.000 nya lägenheter är en av stadens största utmaningar. Stadsbyggnadskontoret har inte resurser för en allmän aktualisering av gällande äldre planer. Det gäller också i hög grad gatu- och fastighetskontoret som måste delta i arbetet, särskilt förstås när det gäller tomträttsmark. I arbetet måste i stället de bästa bostadsprojekten prioriteras.

Planändringar måste uppfylla ett *aktualitetskrav*. Detaljplaner ska inte ändras om inte någon är beredd att genomföra den inom rimlig tid. Detaljplaner är färskvara och bör göras när förutsättningar för snabbt genomförande föreligger. Annars uppkommer nya problem framdeles. Det är inte rimligt att staden skall förutse fastighetsägarnas önskemål om nya planer och på sin bekostnad upprätta dem. Den som är missnöjd med gällande plan måste ta initiativ till och också finansiera planändringen.

Kontoret kan därför inte tillstyrka motionärens förslag. Varken stadsbyggnadskontoret eller gatu- och fastighetskontoret har resurser att ta initiativ i alla problem som kan bero på omoderna planer. Dagens arbetssituation framtvingar hårda prioriteringar. Plan- och bygglagen ger tydliga spelregler för kommun och byggherre. Eftersom staden inte ensidigt kan bedöma planernas aktualitet och förändringsbarhet blir en översyn inte meningsfull.

SLUT