

Stockholm den 27 januari 2025

Remiss av Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser

Diarienum: LI2024/01802

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Fastighetsägarnas yttrande

Förenklad process för ändring av detaljplaner och möjlighet att digitalisera äldre detaljplaner

Boverket har identifierat flera problem kopplade till ändring av detaljplan. Boverket menar att det finns en motsättning i regelverket eftersom det framgår av PBL att detaljplaner kan ändras, samtidigt som det inte finns något sätt att göra ändringar på utan att det strider mot arkivlagen. Andra problem kopplas till svårigheter för kommunerna om lämplighetsprövningens omfattning samt att redovisa ändringar på plankartan på ett tydligt sätt och hur kraven på digital information aktualiseras vid ändring.

Boverket föreslår därför ändringar som innebär att kommuner ska kunna anta en ny detaljplan som ersätter äldre planer och möjliggöra omvandling av befintliga planer till digitalt format. För att möjliggöra omvandling föreslås kommunen även få göra små korrigeringar av regleringarna. I praktiken innebär det att kommunen ritar rent och översätter den ursprungliga planen till dagens system och gör ändringen i den omvandlade versionen och endast det som ändras i förhållande till gällande plan prövas mot 2 och 4 kap. PBL. För reglering som endast omvandlas prövas markens lämplighet inte på nytt. Vid omvandling begränsas länsstyrelsens tillsyn och domstolens prövning vid överklagande i PBL.

Boverket föreslår också att det ska bli möjligt att ändra, lägga till eller ta bort bestämmelser utan att motverka den ursprungliga planens syfte. Möjligheten att ändra detaljplaner utan att motverka den ursprungliga planens syfte skapar flexibilitet och underlättar långsiktig planering.

Förslagen syftar till att göra det enklare och mer effektivt att uppdatera, justera och anpassa befintliga detaljplaner och Fastighetsägarna tillstyrker förslagen. Ett förenklat och mer effektivt förfarande för ändring av detaljplaner är gynnsamt för både kommuner och fastighetsägare. Möjligheten att underlätta för att genomföra små korrigeringar och att använda digitala processer bedöms korta ledtider, förbättra tillgänglighet och effektivitet, vilket underlättar genomförandet av projekt och främjar en snabbare anpassning till aktuella behov. Digitalisering av äldre planer är ett nödvändigt steg för att modernisera samhällsbyggnadsprocessen. Detta skapar förutsättningar för bättre beslutsunderlag, ökad transparens och lägre kostnader på lång sikt.

Fastighetsägarna anser att det är angeläget att lagändringar av detta slag följs upp för att säkerställa att eftersträvade effekter uppnås. Det är viktigt inte minst för att se om det finns behov att gå längre, till exempel behov av ytterligare förenklade förfaranden eller tydlighet.

Översyn av olagliga planbestämmelser

Boverket har gjort en översyn av gällande rätt och rättstillämpning i fråga om olagliga planbestämmelser. Översynen har resulterat i en vägledningstext som publicerats på PBL kunskapsbanken. Fastighetsägarna anser att det är olyckligt att Boverket inte hade i uppdrag att lagga skarpa förslag avseende olagliga planbestämmelser eftersom detaljplaner fortfarande innehåller planbestämmelser som inte har stöd i nuvarande eller äldre lagstiftning.

Olagliga planbestämmelser driver ledtider, ökar byggkostnader och skapar osäkerhet och bör inte vara tillämpbara. Fastighetsägarna föreslår därför att länsstyrelsen under samrådet också särskilt ska verka för att planbestämmelserna har lagstöd. Det förslaget behandlades i SOU 2012:86 "Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler". Fastighetsägarna menar att regeringen bör gå vidare med det förslaget givet att det tidigare genomarbetats, analyserats och remitterats.

Anders Holmestig

Vd

Anna Thureson

Näringspolitisk expert