

Riksbyggens synpunkter gällande remiss av *Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser (rapport 2024:21)*

Riksbyggen ställer sig bakom förslagen

Då det idag inte finns något samlat regelverk för ändring av detaljplan välkomnar Riksbyggen de förslag som Boverket presenterar och bedömer att föreslagen kan gynna samhället i stort, men framför allt samhällsbyggnadssektorn. Riksbyggen anser att förslagen leder till flera nyttor ur ett övergripande samhällsekonomiskt perspektiv där det underlättar och effektiviserar vid till exempel bygglov och fastighetsbildning. Den ökade möjligheten att ändra gällande detaljplaner men även omvandlingsmöjligheten kommer att underlätta för framtida byggnation av bostäder, framför allt inom befintliga bebyggelsemiljöer. Riksbyggen anser att Boverkets förslag som syftar till ett mer effektivt sätt att ändra detaljplaner samt utöka möjligheterna till vad som kan prövas genom ändring är positivt och hoppas att förslagen kommer att leda till snabbare och effektivare planhandläggning.

Riksbyggen har sett över remissen med fokus på hur förslagen kommer att påverka Riksbyggen som byggherre och har därför inte tagit ställning till de rent juridiska aspekterna beaktande arkivlagstiftningen och hantering av arkivhandlingar.

Riksbyggen tillstyrker möjligheter att detaljplan ska ändras genom antagande av detaljplan

Riksbyggen ser positivt på förslaget att en ändrad detaljplan ska ersätta den gällande detaljplanen då detta kommer att öka tydligheten för vilka planbestämmelser en fastighet berörs av. Framför allt eftersom den nya detaljplanen enligt förslaget förutom ändringarna även ska innefatta den ursprungliga detaljplanens bestämmelser, där de delar av den ursprungliga detaljplanen som inte berörs av ändring tolkas och digitaliseras genom så kallad omvandling. Genom att i en ny detaljplan redovisa både befintliga och ändrade planbestämmelser torde enligt Riksbyggen underlätta tolkningen och förståelsen av detaljplanen.

Som det är idag kan det ibland vara svårt att veta vilka bestämmelser som gäller för en fastighet i de fall den ursprungliga detaljplanen har berörts av en eller flera planändringar, och dessa olika handlingar kan då behöva läsas parallellt. Genom att inte bara ändra i den ursprungliga detaljplanen, såsom hittills har gjorts, anser Riksbyggen att risken för oklarheter kommer att minska och att tydligheten av planhandlingarna kommer att öka. Riksbyggens förhoppning är att detta leder till ökad förbättring överlag och i slutändan medföra kortare handläggningstider för bygglovsärenden men även för fastighetsbildning då bland annat plantolkningen redan är gjord.

Kommunen har genom sitt planmonopol möjlighet att avgränsa det geografiska området som ska omfattas av den nya detaljplanen, och har då även möjlighet att ta med ett större planområde än som kanske egentligen är nödvändigt för själva planändringen. De delar av den ursprungliga detaljplanen som endast bekräftar gällande förhållanden och som inte berörs av ändringarna kommer enligt förslaget endast att översättas i den nya detaljplanen genom så kallad omvandling. Vid denna omvandling kan dock mindre justeringar behöva göras, såsom tolkning av själva plankartan mot befintliga fastighetsgränser men även språkliga ändringar av planbestämmelserna. Riksbyggen ser visserligen positivt till att äldre detaljplaner på det sättet kan omvandlas för att bland annat snabba på digitaliseringen. Däremot ser Riksbyggen en risk att kommunen ”passar på” att i samband med ändring av detaljplan utöka planområdet oproportionerligt mycket för att möjliggöra omvandling av ett större område än vad som egentligen är befogat för planändringen, vilket riskerar att leda till ökad administration och därmed ökad plankostnad.

Kommunen finansierar idag planhandläggningen genom uttag av dels planavgift, dels i samband med bygglov. Boverket föreslår att kommunernas arbete med detaljplaner som ändras och/eller omvandlas ska finansieras genom planavgifter. Riksbyggen anser att det ska vara de sakägare som berörs av och har nytta av detaljplanen som även ska betala för densamma. Riksbyggen anser inte att det är rimligt att den extra kostnad som uppkommer på grund av administration kring omvandling ska åläggas sökanden av planändringen. I stället bör denna kostnad finansieras av de som framöver kommer ha nytta av den digitaliserade detaljplanen genom att till exempel handläggningen av bygglov effektiviseras. Riksbyggen anser därför att det bör framgå hur stor del av kostnaden för planhandläggningen som härrör till omvandlingsförfarandet och att den kostnaden i stället ska tas ut i samband med framtida bygglovhandläggning.

Riksbyggen tillstyrker utvidgning av vad som kan prövas genom ändring

Riksbyggen ser positivt på att möjligheten till att ändra detaljplaner utvidgas. Med anledning av dagens oklarhet och osäkerhet för möjlighet att ändra detaljplaner leder det till att kommuner ibland väljer att påbörja en ny planläggning i stället för att ändra befintlig detaljplan. Det framgår också av remissen att flera kommuner anser att reglerna för detaljplaneprocessen är svåröverskådliga och att oron för att göra processfel innebär att de förenklade planförfaranden som finns idag sällan används. I stället för att införa en ny planprocess för enbart planändringar anser Riksbyggen att det bör tydliggöras än mer vilka regler (krav på redovisning och prövning) som ska gälla vid planändring samt vad som kan prövas genom ändring för att undvika denna oro.

Genom en utökad möjlighet till planändring, i stället för att upprätta ny detaljplan, är Riksbyggens förhoppning att handläggningstiderna förkortas med minskade plankostnader som följd. Då överklagningsmöjligheten föreslås begränsas vid planändring är Riksbyggens förhoppning att även antal överklaganden kommer att minska, vilket skulle leda till flera positiva effekter för hela samhällsbyggnadssektorn.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Maud Eskilsson, bolagslantmätare, 08-698 41 22, maud.eskilsson@riksbyggen.se

Johanna Frelin
vd Riksbyggen
Tfn: 073-365 10 56
e-post: Johanna.frelin@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.