

2025-01-23
Dnr LI2024/01802

Landsbygds och infrastruktur departementet
li.remissvar@regeringskansliet.se
li.spn@regeringskansliet.se

Remissyttrande avseende Boverkets rapport 2024:21 "Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser"

Skanska är ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag och har i den svenska verksamheten över 7 000 anställda. Att initiera och driva detaljplaneprocesser är en del av den dagliga verksamheten i Skanskas fastighetsutvecklande verksamhet.

Skanska har getts möjlighet att inkomma med remissyttrande avseende rubricerade betänkande. Vi har följande inställning och synpunkter.

Sammanfattning

Skanska tillstyrker Boverkets förslag om ändringar i PBL avseende förfarande för ändring respektive omvandling av detaljplan. Skanska anser att det bör övervägas om ändringsförfarandet i vissa fall skulle kunna användas för omvandling av byggrätter. Skanska anser att planavgift vid omvandling endast bör kunna påföras fastighetsägare som har nytta av omvandlingen och i förhållande till sådan nytta. Skanska anser även att det bör tydliggöras hur befintlig detaljplankarta ska hanteras vid ändring/omvandling av endast en del av en befintlig detaljplan.

Skanska har ingen erinran mot Boverkets redogörelse och rekommendation rörande rättsverkan av olagliga planbestämmelser. Skanska anser dock att ytterligare förebyggande åtgärder i planlägningsprocessen bör övervägas för att minimera risken för olagliga planbestämmelser.

Ändring/omvandling av detaljplan

Ändringsförfarande för omvandling av byggrätter

Då myndigheters och sakägares inflytande säkerställs i det föreslagna ändringsförfarandet, anser Skanska att det ur ett samhällsekonomiskt perspektiv vore önskvärt att även omvandling av byggrätter (t ex från kommersiellt till bostäder) skulle kunna genomföras genom ett ändringsförfarande. Detta även om det medför viss avvikelse från den ursprungliga planens syfte, så länge ändringen är förenlig med kommunens översiktsplan eller motsvarande strategi.

Planavgift

Omvandling av detaljplan ska kunna finansieras med planavgift enligt rapporten. Enligt 12 kap 9 § PBL får byggnadsnämnden ta ut planavgift om nämnden ger bygglov för bl a nybyggnad och den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna. Planavgift ska enligt 12 kap 11 § tas ut av den som är sökande eller har gjort anmälan i det ärende som beskedet, beslutet eller handläggningen avser.

Skanska utgår från att avsikten är att planavgift i omvandlingsfallet endast ska kunna tas ut under förutsättning att fastigheten har nytta av själva omvandlingen. Planavgift för nyttan av planen och områdesbestämmelserna har sannolikt erlagts i samband med

antagandet av den tidigare planen. Skanska anser att detta bör förtydligas i 12 kap 9 § till undvikande av osäkerhet.

Om kommunen på eget initiativ omvandlar en detaljplan eller en större del av en detaljplan än vad en fastighetsägare ansöker om, bör fastighetsägare endast påföras planavgift i relation till fastighetens nytta av omvandlingen. Detta kan nog anses följa av en kombination av att endast en sökande kan påföras planavgift i kombination med nyttan för en specifik fastighet, men ett förtydligande i förarbetena bör övervägas till undvikande av osäkerhet.

Det kan i sammanhanget nämnas att kommuner i praktiken ålägger fastighetsägare planavgift redan i plankostnadsavtal och utan att koppla avgiftsskyldigheten till senare beviljat bygglov, dvs inte i enlighet med rekvisiten i 12 kap 9 § PBL, varför det är av stor vikt med tydlighet avseende under vilka förutsättningar planavgift får uttas i ändrings- och omvandlingsförfaranden.

Ändring av del av detaljplan

I rapporten anges under punkt 6.1 att kommunen kan välja att omvandla endast en del av ett befintligt planområde, tex när en ändring ska göras som endast berör en del. Möjligheten att kunna omvandla endast en del av en befintlig detaljplan tillstyrks av Skanska som en pragmatisk lösning. Dock uppstår en fundering kring om och hur det markeras på den tidigare planen (med hänsyn till Arkivlagsproblematiken) att en del av planen är ersatt med en ny (omvandlad) plan.

Olagliga planbestämmelser

Skanska har ingen erinran mot Boverkets redogörelse och rekommendation rörande rättsverkan av olagliga planbestämmelser. Skanska anser dock att ytterligare förebyggande åtgärder i planlägningsprocessen bör övervägas för att minimera risken för att olagliga bestämmelser införs i detaljplaner. Skanska vill samtidigt poängtera vikten av att de redan mycket utdragna detaljplaneprocesserna inte förlängs ytterligare av en sådan åtgärd.

Stockholm som ovan
Skanskas projektutvecklande enheter i Sverige gm

Maria Semberg
Chefsjurist
Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB