

Till
Näringsdepartementet

n.registrator@regeringskansliet.se
helene.lassi@regeringskansliet.se

Stockholm den 30 oktober 2018

Diariennr N2018 / 03415 /SPN

Yttrande över betänkandet En utvecklad översiktsplanering. Del 1: Att underlätta efterföljande planering (SOU 2018:46)

Fastighetsägarna Sverige har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerat delbetänkande.

Fastighetsägarnas yttrande

Sammanfattning

Fastighetsägarna **anser** att betänkandet innehåller flera goda resonemang och förslag som kan bidra till bättre översiktsplaner.

Fastighetsägarna **anser** samtidigt att betänkandet inte uppfyller det Fastighetsägarna menar är huvudsyftet enligt utredningsdirektivens vilket är att underlätta och effektivisera efterföljande planering.

Fastighetsägarna **befarar** att förslagen, om de genomförs, kan få motsatt effekt. Planering kommer att ta längre tid och blir mer komplicerad. Detta då fler aspekter föreslås hanteras i Översiktsplaneringen, aspekter som också sedan måste beaktas i efterföljande steg. Nyttan av att ha mer genomarbetade Översiktsplaner kommer till ett pris av ökade resursåtgång för planering i alla steg. Detta hade kunnat undvikas om de mer genomarbetade Översiktsplanerna görs delvis bindande.

Fastighetsägarna **instämmer** med utredningens analys att det behövs en översyn av bestämmelserna om lov i plan- och bygglagen innan ytterligare förändringar sker i regelverket som möjliggör delvis bindande Översiktsplaner enligt norsk förebild. Fastighetsägarna **beklagar dock** att utredningen inte själva genomför eller lägger förslag på sådan översyn.

Fastighetsägarna **anser** det prematurt att lämna ett delbetänkande som avfärdar delvis bindande Översiktsplaner innan förutsättningarna med utökad privat initiativrätt utretts. Fastighetsägarnas expert har under utredningens gång framfört att det vore klokare att hantera frågan om delvis bindande Översiktsplaner och utökad privat initiativrätt tillsammans då den senare frågan är starkt sammankopplad med den förra.

Fastighetsägarnas kommentar på några av betänkandets förslag och bedömningar

Nyttan bindande Översiktsplaner överväger

Fastighetsägarna **anser** att nyttorna som presenteras i avsnitt 7.3.1 motiverar utredningen att lämna ett förslag på en utstakad väg framåt med mål att introducera delvis bindande Översiktsplaner enligt norsk modell.

Fastighetsägarna **noterar** samtidigt att avsnitt 7.3.1 talar om "Fördelar" med bindande Översiktsplaner medan 7.3.2. talar om "Svårigheter". Det är talande att utredningen väljer att avfärda möjligheten med delvis bindande Översiktsplaner, inte därför att det råder nackdelar som överväger fördelarna, utan för att det råder "svårigheter". Att något skulle vara svårt eller jobbigt att utföra **anser** Fastighetsägarna inte vara ett acceptabelt skäl till att på sikt avstå från att införa bindande Översiktsplaner, särskilt som tydliga nyttor kan påvisas.

Bedömningen som utredningen gör i 7.5.2 att det **för närvarande** inte är lämpligt med delvis bindande Översiktsplaner menar Fastighetsägarna kan äga sin riktighet. Fastighetsägarna **anser** att det rimliga, för att följa utredningsdirektivet, är då för utredningen att föreslå en process för att göra det lämpligt.

Fastighetsägarna **anser** att utredningens förslag i detta avseende borde alltså ha varit precis det som avslutar bedömningen i 7.5.2 med ett tillägg

"Det behövs en översyn av bestämmelserna om lov i plan- och bygglagen innan ytterligare förändringar sker i regelverket med som möjliggör delvis bindande Översiktsplaner"

Fastighetsägarna hade förhoppningar att denna utredningen utgjorde just den efterfrågade översynen.

Fastighetsägarna **anser** om möjligheten att göra Översiktsplaner delvis bindande avfärdas på grund av "svårigheter" försvåras även utredningens efterföljande steg om utökad privat initiativrätt.

Fastighetsägarna **anser** det prematurt att lämna ett delbetänkande som avfärdar delvis bindande Översiktsplaner innan förutsättningarna med utökad privat initiativrätt utretts. Fastighetsägarnas expert har under utredningens gång framfört att det vore klokare att hantera frågan om delvis bindande Översiktsplaner och utökad privat initiativrätt tillsammans då den senare frågan är starkt sammankopplad med den förra.

Utredningens övriga förslag

Som tidigare nämnts har Fastighetsägarna inga principiella invändningar mot betänkandets resterande förslag om planeringsstrategi, aktualitetsfrågan, Översiktsplanens innehåll, konsekvenser och process, samt ingripandegrunder och statens medverkan m m. Förslagen är alla framtagna med ambitionen är få bättre och mer genomarbetade översiktsplaner.

Fastighetsägarna vill särskilt **tillstyrka** förslaget om digital ÖP.

Fastighetsägarna **befarar** dock att förslagen sammantaget, om de genomförs, kan få motsatt effekt. Efterföljande planering kommer inte underlättas. Översiktsplanering kommer att ta längre tid när den blir mer komplicerad eftersom fler aspekter föreslås hanteras i Översiktsplaneringen. Dessa aspekter ska sedan beaktas i efterföljande detaljplanering. Och eftersom ÖP inte föreslås göras delvis bindande ska frågorna beaktas.

Nyttan av att ha mer genomarbetade Översiktsplaner kommer, om de inte görs delvis bindande, till ett pris av ökade resursåtgång för planering i alla steg. Ökad resursåtgång för planering var inte utredningens uppgift att föreslå.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE



Reinhold Lennebo
Vd



Rikard Silverfur
Chef Utveckling & Hållbarhet

