

2019-06-03

Regeringskansliet
Näringsdepartementet

n.remissvar@regeringskansliet.se
manija.grekovska@regeringskansliet.se

Betänkande Privat initiativrätt – Planintressentens medverkan vid detaljplanläggning SOU 2019:9

Diarienummer N2019/00699/SPN

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamhetens tyngdpunkt ligger på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen i expansiva storstadsregioner och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland, men omfattar också projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet.

JM Sveriges produktion uppgår för närvarande till ca 6000 bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter, liksom kategoribostäder i form av student- och vårdbostäder.

JMs yttrande

Det grundläggande syftet med utredningen har varit att analysera och föreslå åtgärder som kan underlätta och snabba upp arbetet med detaljplanläggning genom medverkan av privata intressenter. JM anser att utredningen är väl genomförd och innehåller en täckande redovisning av gällande rätt samt ett flertal goda förslag. JM tillstyrker därför betänkandet i huvudsak, men har dels några invändningar, dels några ytterligare förslag som kan bidra till snabbare planläggning.

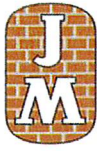
Betänkandets förslag

JM tillstyrker förslaget att det i lagtext klargörs att planintressenten kan bidra med planeringsunderlag.

JM tillstyrker förslaget att kommunen i ett positivt planbesked ska kunna medge att planintressenten får inhämta yttrande från länsstyrelsen om nödvändigt planeringsunderlag (5 kap. 5a § 1 st.)

JM avstyrker förslaget i 5 kap. 5a § 2 st. att planintressentens inhämtande av yttrande om planeringsunderlag begränsas av att

1. planläggningen ska vara förenlig med översiktsplanen
2. planläggningen ska vara förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
3. länsstyrelsens yttrande om planeringsunderlag kan antas främja den planläggning som planbeskedet avser.



Motiven för dessa begränsningar behandlas – relativt kortfattat och i vårt tycke något otydligt - på s. 148 – 149, 204 - 205.

Kravet på överensstämmelse med översiktsplanen är en olycklig begränsning. Kommunen har ju i och med planbeskedet ansett det vara lämpligt och önskvärt att gå vidare med planläggning. Det är då inte rimligt att kommunen ska hindras av sitt egna tidigare ställningstagande i översiktsplanen. Vidare kan bedömningar och förutsättningar ändras och översiktsplanen är, per definition, översiktlig och endast vägledande. Vid tidpunkten för planbesked kan det vara rimligt och relevant att pröva ett förslag till annan markanvändning än vad översiktsplanen visar. Ett exempel kan belysa detta. Översiktsplanen anger att ett skogsområde ska behållas som naturmark/grönområde. Kommunen finner dock skäl att pröva ett föreslaget byggande i området. Platsen berörs inte av några riksintressen eller av strandskydd. Det finns inga indikationer på att en planläggning skulle vara omöjlig med hänsyn till miljökvalitetsnormer eller hälsa och säkerhet. Kommunen bör i ett sådant fall kunna medge att den som sökt planbesked får inhämta ett besked från länsstyrelsen om planeringsunderlag.

Kravet på överensstämmelse med länsstyrelsens tidigare granskningsyttrande över översiktsplanen, kan också ifrågasättas. Kommunen har möjlighet att ge ett positivt planbesked om planläggning, oavsett om föreslagen åtgärd anses strida mot länsstyrelsens granskningsyttrande. Kommunen kan dels ha en annan syn i sak, dels kan förutsättningarna ha ändrats sedan granskningsyttrandet utformades. När kommunen startat planläggningen genom planbeskedet, uppstår behov av besked från länsstyrelsen om nödvändigt planeringsunderlag. Det är rimligt att inhämtandet då kan ske av såväl planintressenten, som kommunen.

I 5 kap 5a § anges även att kommunen bara får medge planintressentens inhämtande av länsstyrelsens yttrande avseende planeringsunderlag om det kan antas främja planläggningen. Begränsningen förefaller onödig, eftersom kommunen rimligtvis beslutar om medgivande just för att detta gynnar kommunens planläggning. Det är överhuvudtaget svårt att förstå betänkandets motivering i denna del. Som ett exempel, då medgivande inte ska lämnas, anges situationen då planläggning avses inledas relativt snart. Men även i ett sådant fall kan en kommun bedöma att det visst är lämpligt och effektivt att medge planintressenten att inhämta länsstyrelsens yttrande om planeringsunderlag.

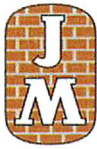
JMs förslag till ytterligare åtgärder

Kommunens rätt till besked om planeringsunderlag

Betänkandets förslag om planintressentens möjligheter att från länsstyrelsen få uppgifter om erforderligt planeringsunderlag aktualiserar frågan om kommunens möjligheter till detsamma. Den tidigare Planprocessutredningen föreslog att kommunen i planeringsbesked kunde begära uppgifter om planeringsunderlag. Utredningens förslag i denna del har inte genomförts. Sett i förhållande till det nu aktuella förslaget bör kommunen ges samma möjlighet som planintressenten.

Tidsfrister

JM instämmer i betänkandets slutsats att inte tillåta planintressenten att genomföra samrådet, då detta är myndighetsutövning. I situationer där planintressenten, med stöd av kommunens medgivande, har tagit fram och bekostat planeringsunderlag bör dock övervägas en bestämmelse som säkerställer att utredningsarbetet leder fram till ett faktiskt samråd. Dessutom bör detta kopplas till en tidsfrist för samrådets genomförande. Förslagsvis att kommunen i planbeskedet ska ange en senaste tid för genomförande av samråd, med villkor att planintressenten inom en bestämd tid innan den angivna tiden för samråd, lämnat in det erforderliga planeringsunderlaget. Motiven för att fastlägga en tidpunkt då samråd ska vara genomfört (i de fall planintressenten bekostat planeringsunderlaget) är att detta utredningsarbete dels är kostnadskrävande, dels att utredningar måste ha en aktualitet för att vara relevanta som planerings- och beslutsunderlag.



Ett sådant system är i linje med plan- och bygglagens regler om att kostnader för planläggning endast kan åläggas enskilda i det fall när en planläggning resulterar i byggrätter, dvs nytta för den enskilde. Därför är det skäligt att planintressenten kan få planförslaget prövat åtminstone genom samråd.

Här kan även noteras att ett flertal tidigare utredningar har bekräftat att tempot i detaljplanearbete och plangenomförande är beroende av ett stort antal aktörer även utanför kommunen. Utöver ovanstående är det därför även befogat att överväga fler åtgärder för att snabba upp statliga myndigheters agerande vid detaljplaneläggning och plangenomförande. De regler som idag finns om länsstyrelsens arbete med yttranden under samråd och granskning behöver utvärderas och kanske skärpas. Även vad gäller lantmäteriet och domstolarna är det befogat att överväga införande av tidsfrister i någon form för ärendehantering.

JM AB (publ)
Bostad Stockholm

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pär V', written over the printed name.

Pär Vennerström

Remissvaret har utarbetats av en arbetsgrupp inom JM AB, Stockholm Bostad. Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef Projektutveckling inom Förvärv/JM Bostad Stockholm/JM AB, på 08 – 782 87 85 eller nancy.mattsson@jm.se