

Till
Miljö- och energidepartementet
m.remissvar@regeringskansliet.se

M2017/01115/Nm

Stockholm den 25 september 2018

Remiss: "Ekologisk kompensation – Åtgärder för att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster, samtidigt som behovet av markexploatering tillgodoses", SOU 2017:34, dnr M2017/01115/Nm.

Fastighetsägarna Sverige har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad rapport.

Fastighetsägarnas synpunkter

Generella kommentarer

Fastighetsägarna **anser** att grundtanken, att genom möjlighet till ekologisk kompensation öppna upp fler platser för bebyggelse, är god.

Fastighetsägarna **befarar** dock att genom att öppna upp möjlighet för kommuner att kräva ekologisk kompensation utan att sätta ramar för när kraven får användas riskeras att ekologisk kompensation kommer att avkrävas i betydligt fler detaljplaner än motiverat. Förslaget kan därmed få en hämmande effekt på att tillgodose behovet av markexploatering. Regeringen bör överväga att införa en tydlig begränsning för när ekologisk kompensation får krävas i detaljplan.

Kommentarer på ändringsförslag i Miljöbalkens 6 kap 7 § 2 och 12 § 7

Fastighetsägarna **invänder ej** mot att "kompensera" adderas, men **anser** samtidigt att det fordras en analys av innebörden av att "eller" föreslås ersättas av "och" enligt följande:

"en beskrivning av de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan,"

Föreslås ersättas med

"en beskrivning av de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra, motverka och kompensera betydande negativ miljöpåverkan,"

En strikt tolkning av "och" innebär att alla fyra åtgärder ska beskrivas. Det är en skillnad mot tidigare då lydelsen var "eller". Ordbytet innebär ett utökat krav som inte har beskrivits eller konsekvensutretts då fokus för utredningen varit på tillägget "kompensera".

I avsaknad av utredning av innebörd av byte av "eller" till "och" **föreslår** Fastighetsägarna att "eller" behålls. Nya lydelse i MB 6 kap 7 § 2 och 12 § 7 blir då

"en beskrivning av de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra, motverka eller kompensera betydande negativ miljöpåverkan,"

Kommentarer på ändringsförslag i PBL

Förslag. Ett tillägg föreslås till 2 kap. PBL, om vikten av ekologiskt funktionella landskap.

Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget då innebörd av "ekologiskt funktionella landskap" är otydlig samt att vi menar kravet redan täcks via "långsiktigt god hushållning med mark och vatten", vilket också utredningen själva konstaterar efter att ha studerat kommentarerna till PBL. Fastighetsägarna **delar således inte** utredningens analys att det skulle behövas ett tillägg. Dubbelreglering ska undvikas.

Förslag: Inför en 4 kap. 12 a § i PBL som tydligt anger att kompensationsåtgärder för biologisk mångfald och ekosystemtjänster får bestämmas i detaljplan.

Fastighetsägarna **tillstyrker** tillägget men **avstyrker** föreslagen lydelse då "skada på miljön" är för oprecist. Fastighetsägarna **förordar** den lydelse som utredningen själva använder i sina författningskommentarer "förlust av biologisk mångfald och ekosystemtjänster." Fastighetsägarna **föreslår** därför följande tillägg 4 kap 12a §:

Kompensation

12a §

I en detaljplan får kommunen, bestämma kompensationsåtgärder för förlust av biologisk mångfald och ekosystemtjänster

Fastighetsägarna **befarar** dock att genom att öppna upp möjlighet för kommuner att kräva kompensationsåtgärder utan att sätta ramar för när kraven får användas riskeras att ekologisk kompensation kommer att avkrävas i betydligt fler detaljplaner än motiverat. Förslaget kan därmed få en hämmande effekt på att tillgodose behovet av markexploatering. Regeringen bör överväga att införa tydlig begränsning för när ekologisk kompensation får krävas i detaljplan.

Fastighetsägarna **anser** att det även behöver förtydligas var kompensation kan ske. Fastighetsägarna ser betydande svårigheter att i en detaljplaneprocess reglera att kompensationsåtgärder kan tillåtas att ske utan för aktuell detaljplan. I utredningen anges att kompensationen endast kan ske inom planområdet, vilket också förefaller rimligt för möjlighet för kommunal tillsyn. Det framgår dock inte av föreslagen lagbestämmelse att det enbart är inom planområdet kompensationsåtgärder kan ske. Utredningen är här inte tillräckligt tydlig. I författningskommentaren anges att "Tanken är att kompensationsåtgärder normalt sker inom planområdet". Samtidigt öppnar man upp för kompensationsåtgärder även utanför planområdet. Detta kan förvisso vara positivt, men samtidigt problematiskt avseende utförande på annan fastighet eller utanför planområdet.

Vidare **anser** Fastighetsägarna att utredningens beskrivning av hur paragrafen kan tillämpas är vag. Som exempel anges "Om det framgår i planeringen att en kvarvarande skada riskerar att uppstå i och med planen bör övervägas hur underskottet ska hanteras". I vidare beredning av ärendet **anser** Fastighetsägarna att tillämpningen tydligare måste beskrivas i förarbeten till lagen för att ge vägledning.

Förslag: Inför en ändring i 4 kap. och 14 § PBL för att i detaljplan kunna ställa krav på kompensationsåtgärder i bygglov, startbesked eller slutbesked för åtgärd som innebär väsentligt ändrad markanvändning.

Fastighetsägarna **anser** det vara en anomali att i 14§ punkt 6 introducera bestämmelser om slutbesked i när 14§ i övrigt handlar om lov eller startbesked. Att behandla slutbesked i §14 **bedömer** Fastighetsägarna kommer leda till otydlighet i tillämpning.

Fastighetsägarna har samtidigt förståelse för förslaget som innebär att kompensationsåtgärder inte behöver vara utförda innan startbesked ges. Däremot kan det uppstå problem om det av olika skäl inte är praktiskt möjligt att utföra kompensationsåtgärden varvid sökanden först då nekas slutbesked. Det framgår heller inte av motivtexten varför åtgärden ska vara uppfylld först vid slutbeskedet.

Förslag: Vissa län genomför försöksverksamhet kring kompensationspooler.

Fastighetsägarna **tilltalas** av tanken med kompensationspooler och att försöksverksamhet behövs för att skaffa erfarenhet om dess tillämpbarhet. Fastighetsägarna **menar** dock att just tillämpbarheten för kompensationspooler är högst oklar då det av betänkandet inte framgår med önskvärd tydlighet om ekologisk kompensationen måste göras inom aktuellt planområde eller ej. Vidare bedömer Fastighetsägarna att det kan komma att uppstå en marknad för att sälja kompensationsåtgärder till exploatörer för t ex bostadsbyggande. Detta skulle kunna bidra till en konkurrenshämmande situation om de som sitter på en kompensationspool avgör vilken exploatör som får tillgång till kompensationsåtgärden och därmed också påbörja en önskad planprocess. Betänkandet berör endast i förbigående frågor om långsiktig förvaltning (4.4.4) respektive tillskapandet av mötesplats (4.4.5). Fastighetsägarna **anser** att hur handel med kompensationsåtgärder ska ske och de konkurrensrättsliga aspekterna måste bli föremål för ytterligare utredning innan det kan bli fråga om försöksverksamhet.

Övriga kommentarer

Fastighetsägarna hade välkomnat en analys och beskrivning av hur utredningen tänkt sig att prioriteringsordningen rent praktiskt ska tillämpas i en detaljplanprocess.

Fastighetsägarna hade välkomnat en uppskattning av hur många detaljplaner där möjlighet till ekologisk kompensation kan vara aktuell. Om förslaget ska beredas vidare krävs att det görs en kvantifiering av förväntad nytta förslaget ger. Varje lagändring måste utgå från en bedömning av behovet. Behövs ekologisk kompensation och kommer förslaget tillmötesgå behovet?

FASTIGHETSÄGARNAS SVERIGE



Reinhold Lennebo
Vd



Rikard Silverfur
Chef Utveckling & Hållbarhet

