BYGGFÖRETAGEN

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Enheten för bostäder och byggande
li.remissvar@regeringskansliet.se
li.spn@regeringskansliet.se

2026-11-02
LI2026/01339

Byggföretagens yttrande avseende promemorian Ändring av detaljplaner

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Sammanfattning av synpunkter

Byggföretagen tillstyrker i huvudsak promemorians inriktning att göra det enklare att hålla detaljplaner aktuella, möjliggöra digitalisering och ge större utrymme för ändring av gällande planer. Det kan bidra till kortare ledtider, mer förutsebara processer och ett effektivare utnyttjande av redan planlagd mark.

Tydliga och lättillämpade regler är dock en förutsättning för kortare ledtider, lägre kostnader och rättssäkra processer. Byggföretagen ser en uppenbar risk att förslaget i sin nuvarande form riskerar att bli försvårande snarare än förenklande. För att reformen ska ge avsedd effekt behöver den vara enkel att tillämpa och fungera i genomförande- och lovskedet. Otydlig lagstiftning och osäkerheter om gränsdragningar riskerar istället att förlänga processerna och motverka reformens syfte.

Byggföretagen vill särskilt framhålla behovet av proportionerliga processer för begränsade ändringar. Dessa inte får bli mer omfattande eller kostsamma än idag och att dagens möjlighet att ändra en detaljplan utan fullständig lämplighetsbedömning bör bevaras, även för andra ändringar än dem som anges i 4 kap. 37 a §.

Äldre rättsverkningar, avseende exempelvis upphävt strandskydd, avtalsservitut eller andra privata rättsverkningar behöver säkerställas vid digitalisering av äldre planer.

Byggföretagen anser vidare att planbestämmelser utan lagstöd inte bör kunna ges fortsatt verkan eller föras över till en ny detaljplan.

Byggföretagen
Post Box 5054 102 42 Stockholm **Besök** Näringslivets Hus, Storgatan 19 **Telefon** 08-698 58 00, byggforetagen.se
Fakturor www.byggforetagen.se/faktureringsadress

Byggföretagens ställningstaganden

Ett effektivare verktyg för ändring av detaljplan

Byggföretagen välkomnar att en detaljplan ska kunna ändras genom att en ny detaljplan antas och ersätter den tidigare planen inom ett avgränsat område. En sammanhållen och digitalt tillgänglig plan kan minska osäkerheten kring parallella planhandlingar, äldre tillägg och vilken reglering som faktiskt gäller. Den kan även underlätta efterföljande prövningar, exempelvis bygglov.

Det bör dock framgå tydligare att modellen är den lagtekniska formen för ändring av detaljplan. Den valda konstruktionen med en ersättande plan får inte ge intrycket att varje förändring av en gällande plan kräver en helt ny planeringsprocess i materiell mening.

Byggföretagen välkomnar också att promemorian ersätter det nuvarande kravet att en ändring ska rymmas inom den ursprungliga detaljplanens syfte med ett krav att den nya detaljplanen inte får motverka den ersatta planens syfte. Detta kan skapa bättre förutsättningar att anpassa användning, bostadstyper och i vissa fall byggrätter till dagens behov, utan att planeringen låses av en äldre plans alltför snäva syftesformulering. Exempelvis kan kompletterande service, förskola eller vård möjliggöras i bostadsområden och andra bostadstyper medges där planen tidigare varit mer begränsande.

Byggföretagen ser också positivt på att promemorian möjliggör begränsade anpassningar när äldre plankartor, grundkartor eller gränser inte överensstämmer med faktiska förhållanden eller lantmäterimyndighetens beslut. Sådana avvikelser kan skapa betydande osäkerhet i genomförande- och bygglovsskeden.

En proportionerlig och förutsebar process

Reglering som endast förs över till en ny plan, digitaliseras eller genomgår begränsade tekniska anpassningar bör inte behöva prövas på nytt mot dagens samtliga krav. Det fokuserar processen på det som faktiskt ändras och kan minska osäkerhet och kostnader i byggprojekt.

Samtidigt behöver det vara tydligt vilken reglering som enbart överförs och inte ska omprövas och vilken som innebär en materiell ändring. I promemorians modell används flera närliggande begrepp: reglering som överförs, förenklad prövning, särskilda bestämmelser och ändringar som ska prövas fullt ut. För aktörer i samhällsbyggnadsprocessen riskerar detta att bli svåröverskådligt.

Byggföretagen anser att lagförslaget är otydligt formulerat och att det kan uppfattas som att endast de situationer som anges i förslaget till 4 kap. 37 a § ska kunna genomföras utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Byggföretagen vill understryka att den begränsade förenklade prövningen inte får leda till att andra, i sak begränsade ändringar blir svårare eller mer kostsamma att genomföra än i dag. Det är avgörande att dagens möjlighet att ändra en detaljplan utan fullständig lämplighetsbedömning bevaras även fortsättningsvis, även för andra ändringar än dem som anges i 4 kap. 37 a §. Förslaget behöver därför ses över och förtydligas. Otydligheten riskerar annars att motverka förslagets syfte.

Regeringen bör därför säkerställa att begränsade byggrättsjusteringar även fortsättningsvis kan handläggas genom standardförfarande, inklusive begränsat standardförfarande, när förutsättningarna är uppfyllda. Materiella men begränsade ändringar ska inte bli långsammare eller dyrare enbart därför att de faller utanför den nya förenklade prövningen genom att de belastas med digitaliserings-, tolknings- eller dokumentationskrav som är oproportionerliga i förhållande till ändringens omfattning.

Reglerna för planer som innehåller både överförd och ändrad reglering bör utformas så att det är förutsebart för kommuner, byggherrar och berörda fastighetsägare vilken prövning och vilket förfarande som gäller. Tydliga tillämpningsexempel är viktigare än en detaljerad ytterligare reglering av varje tänkbar situation.

Genomförandet måste fungera

Byggföretagen anser att regeringen uttryckligen bör säkerställa att strandskydd inte återinträder när en detaljplan ersätts och tidigare upphävt strandskydd förs över till den nya planen. Det bör i den fortsatta beredningen klargöras hur äldre upphävandebeslut och länsstyrelseförordnanden hanteras samt hur upphävandet ska redovisas i plankarta och planbeskrivning. Nödvändiga följdändringar i miljöbalken och övergångsregler bör vara beslutade före ikraftträdandet.

Samma princip bör gälla andra äldre rättsverkningar. Digitalisering av äldre planer får inte innebära att rättigheter eller begränsningar faller bort eller oavsiktligt förändras. Vägledning bör särskilt klargöra hur avtalsservitut och andra privata rättigheter ska beaktas när en detaljplan ersätts. Annars finns en risk att i sak okomplicerade rättelser inte kan hanteras inom den förenklade ramen utan måste hanteras i en mer omfattande planprocess.

Promemorian konstaterar själv att äldre regler som följer av övergångsbestämmelser behöver synliggöras i den nya planen, men lämnar bedömningen till enskilda fall. Det är en betydande genomföranderisk för företag som behöver kunna lita på planens rättsverkan i projekt- och lovskedet.

Reformens praktiska nytta förutsätter en enhetlig tillämpning. Därmed behöver nödvändiga föreskrifter, planbestämmelsekatalog, vägledning och systemstöd finnas på plats före ikraftträdandet. Hanteringen av pågående planärenden bör också klargöras.

Byggföretagen vill i sammanhanget också uppmärksamma frågan om uttag av plankostnader i samband med genomförandet av föreslagna ändringar. Erfarenheter från medlemsföretag visar att reglerna inte alltid tillämpas enhetligt mellan kommuner. Det finns en oro för att framtida ändringar eller digitalisering av detaljplaner kan medföra kostnader för enskilda aktörer i byggbranschen utan att dessa står i proportion till den nytta som åtgärderna innebär.

Det behöver säkerställas att digitalisering inte leder till fördröjda projekt eller till att planavgift tas ut utan att lagens förutsättningar, inklusive nyttan för den berörda fastigheten, är uppfyllda. Promemorian bedömer själv att föreskrifter och vägledning behöver uppdateras och att kostnader främst uppkommer under införandet.

Olagliga planbestämmelser bör inte föras vidare utan prövning

Byggföretagen vidhåller sin tidigare ståndpunkt att olagliga planbestämmelser är ett betydande problem. De skapar osäkerhet, driver ledtider och utgör obehövligt styrande av byggandet genom krav som saknar lagstöd.

Promemorian innebär att även reglering som var olaglig när den beslutades kan överföras till en ny detaljplan inom ramen för den förenklade prövningen. Kommunen får visserligen möjlighet att i det enskilda fallet överväga om regleringen i stället bör ändras eller upphävas. Byggföretagen bedömer att detta inte är tillräckligt.

Som vi tidigare anfört i vårt remissvar på Boverkets uppdrag (LI2024/01802) leder olagliga planbestämmelser till betydande rättsosäkerhet, försenade projekt och ökade byggkostnader. Dessa bör inte permanentas genom att föras över till en ny plan. En reaktiv process där enskilda måste driva ärenden i domstol är inte en hållbar lösning. Det krävs en proaktiv mekanism.

Planbestämmelser utan lagstöd bör inte ges fortsatt verkan eller föras över till en ny detaljplan enbart för att de ingår i en äldre plan. Byggföretagen vidhåller vår tidigare remissynpunkt att länsstyrelsen bör få ett uttryckligt tillsynsmandat att hantera planbestämmelser som saknar lagstöd, utan att hela detaljplanen behöver upphävas. Sådana bestämmelser bör kunna strykas eller förklaras sakna verkan.

Markägarvetot

Byggföretagen ser positivt på att markägarvetot inte ska hindra att en detaljplan före genomförandetidens utgång ersätts av en ny plan som enbart innehåller reglering som omfattas av den förenklade prövningen. Det bör inte kunna blockeras enbart därför att planen får en ny digital och rättsligt sammanhållen form.

Däremot bör undantaget inte gälla när den nya planen innehåller ändringar som inte omfattas av den förenklade prövningen. I dessa fall måste berörda fastighetsägares rättigheter och förutsebarhet värnas.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, näringspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Kristoffer Tamsons
Verkställande direktör