

Anders Lönnberg
Departementsråd

Svar på remiss

BETÄNKANDET PRIVAT INITIATIVRÄTT – PLANINTRESSENTENS MEDVERKAN VID DETALJPLANLÄGGNING (SOU 2019:9), N2019/00699/SPN

Tyréns har den 5 mars 2019 fått "Betänkandet privat initiativrätt – planintressentens medverkan vid detaljplanläggning" för remiss att svara senast den 10 juni 2019.

Tyréns är ett av Sveriges ledande konsultföretag inom samhällsbyggnad med ett stort antal planarkitekter, lantmätare och andra specialister som medverkar genom hela stadsbyggnadsprocessen.

Tyréns har genom samarbeten med både kommuner och exploatörer stor erfarenhet av exploatörsdriven och exploatörsmedverkan i planarbete. I ett flertal kommuner har Tyréns arbetat med att stötta kommuner för både processupplägg, handläggaransvar och utvärdering. Flera av uppdragen har skett i så kallade pilotprojekt för att pröva metoden. Tyréns har även arbetat med privata byggherrar som processtöd och i framtagande av planhandlingar.

Tyréns ser positivt på att samverkan kan ske på nya sätt för att kunna göra fler planer och få med fler perspektiv i planprocessen. Genom den SOU som nu tagits fram klargörs hur samverkan kan ske och förtydligar vad myndighetsutövningen består i.

Redan idag arbetar de flesta kommuner med någon form av exploatörsmedverkan men hur mycket och vem som gör vad i arbetet brukar variera. Vår erfarenhet är att det är positivt med en utvecklad samverkan men att det är viktigt att klargöra roller, rutiner och arbetsordning. Många gånger kan det finnas oklar fördelning vilket istället kan ge upphov till längre ledtider och misstro. Att löpande utvärdering kan vara ett sätt att fånga upp oro eller oklarheter.

Vi vill understryka att det finns en stor skillnad i exploatörsmedverkan och exploatörsdriven planprocess. En exploatördriven process innebär att arbetet i huvudsak läggs upp, drivs och genomförs av exploatören. Att planarbetet drivs av exploatören innebär inte att exploatören tar över myndighetsansvaret. Formen leder ofta till större förståelse för varandras olika drivkrafter när exploatören får ett större ansvar att hålla samman arbetet med alla de delar som ingår.

Precis som betänkandet tar upp är det viktigt att vara tydlig med vem som gör vad i arbetet. Detta gäller särskilt när det kommer till dialog och samråd. I samråd och granskning behöver kommunen vara en tydlig avsändare och mottagare. Vid dialog som bedrivs av exploatören behöver det vara tydligt att det är exploatören som är avsändare, och att det finns tillfällen i planprocessen där kommunen är avsändare.

Vi ser också positivt på att Länsstyrelsens och de statliga myndigheternas roll i processen blir tydligare. Idag är det otydligt hur dialogen ser ut när delar av arbetet i planarbetet görs av exploatören.

I de diskussioner som förts i ämnet har ett flertal olika begrepp använts såsom byggherredriven, exploatörsdriven eller exploatörsdriven planprocess. I utredningen används bl.a. begreppet privat planinitiativrätt och privat planläggning. Tyréns har medverkat i planuppdrag med offentliga parter eller offentligt ägda bolag som planintressent. Begreppen i betänkandet och lagförslaget bör även spegla denna möjlighet.

Det är rimligt att kommunen åläggs att göra en kompetent bedömning av vilka utredningar som krävs inför ett detaljplanearbete. Planarbetet är en process där kunskap ofta byggs upp efter hand. Detta innebär att utredningarna kan bli mer omfattande eller att fler utredningar kan komma att krävas. I utredningen menar man att kommunen ska anpassa upplysningarna om vilka utredningar som behövs till planintressentens kompetens. Ett av målen med att öka exploatörens medverkan är att minska belastningen på kommunens planresurser. För att uppnå detta bör kompetenskravet även ställas på exploatören. Då kompetens saknas i exploatörens organisation, får det upphandlas.

Det är positivt att ytterligare vägledning för detaljplanläggning föreslås tas fram, vilket främjar både kommuner och planintressenter samt ytterst en effektiv planprocess.

Tyréns erfarenhet är att genom exploatörsdriven planprocess frigörs tid inom den kommunala organisationen vilket möjliggör ett ökat planarbete och fler detaljplaner. Med frigjorda resurser inom kommunen kan dessutom mer tid läggas på arbete med övergripande och strategisk planering som i sin tur på sikt leder till fler och enklare planprocesser. Den stora tidsvinsten anser Tyréns finns i glappet mellan olika skeden, tex. i den förberedande delen inför planstart och mellan planprocessen och genomförandet. Här kan exploatören påbörja visst arbete och tiderna kan kortas totalt sett.

Slutligen vill vi betona värdet av en tydlig översiktsplanering. Kopplat till detta är det också viktigt att staten och kommuner har god beredskap för de investeringar som behövs i infrastruktur och annan samhällsservice. När delar av detaljplaneprocessen läggs över på exploatören är det viktigt att kommunen är tydlig i ingångsparametrarna i planarbetet, vilka mål och förutsättningar som gäller. Det är en fördel att dessa utgångspunkter finns med redan inledningsvis med exploatören.

Tyréns ser positivt på privat initiativrätt, men att det är viktigt med en bibehållen god avvägning mellan lokal demokrati, tydlig myndighetsutövning och rättssäkerhet. Vi ser att arbets sättet kan ge möjligheter för fler exploatörer att genomföra sina projekt och skapa förutsättningar för ökad och mer varierad byggnation.



Med vänlig hälsning

Tyréns AB