

Stockholm 2017-01-17

Remissvar: Riksintresseutredningen "Planering och beslut för hållbar utveckling" (SOU 2015:99)

Fastighetsägarna Sverige har beretts möjlighet att lämna remissynpunkter på rubricerat betänkande.

Fastighetsägarnas utgångspunkt är att statens utpekade intressen måste bli betydligt färre och täcka en betydligt mindre andel av Sveriges yta. Enbart områden som är verkligt unika i ett nationellt perspektiv ska få anges som riksintressanta. Först då blir systemet accepterat och hanteringen effektivare vilket ökar förutsättningarna för fler bostäder och annan bebyggelse av värde för samhällsutvecklingen. Det är angeläget att ett nytt, ändamålsenligt och accepterat riksintressesystem kan antas så fort som möjligt.

Utredaren hade till uppgift att behandla frågan om bostadsförsörjning i relation till riksintressesystemet och utveckla ett enklare, tydligare, mer överskådligt system där avvägningar kan göras mellan olika riksintressen och tillgodoseendet av bostadsförsörjningsbehovet. Fastighetsägarna bedömer att utredaren i detta avseende inte uppfyllt givet direktiv.

Fastighetsägarnas svar ansluter till stora delar till det svar SKL lämnar.

Sammanfattning

Riksintresseutredningens förslag är enligt Fastighetsägarna ej tillräckligt genomarbetat för att kunna utgöra grund för en förändrad lagstiftning inom området.

Fastighetsägarna **avstyrker** helt förslaget med områden av väsentligt allmänt intresse.

Fastighetsägarna **anser** att delar av betänkandet kan utgöra grund för en fortsatt utveckling mot ett fungerande riksintressesystem för att underlätta hållbart samhällsbyggande inklusive bostadsbyggande.

Fastighetsägarna **anser** att avvägning mellan olika intressen ska göras i översikt- och detaljplaneringen utifrån en helhetssyn.

Fastighetsägarna **anser** att endast regeringen ska kunna fatta beslut om riksintressen, så att beslutet får en politisk förankring på nationell nivå.

Fastighetsägarna **anser** att både definitioner och kriterier för områden av riksintresse ska anges i lag.

Fastighetsägarna **anser** att områden av riksintresse ska aktualitetsprövas.

Fastighetsägarna **föreslår** att regeringen ska kunna ge ett allmänt intresse företräde före ett riksintresse.

Fastighetsägarna **tillstyrker** Tillväxtverkets förslag att vidga begreppet "industriell produktion" till "näringslivsutveckling".

Fastighetsägarna **anser** att Boverket ska tilldelas ett övergripande ansvar för både kapitel 3 och kapitel 4 i Miljöbalken.

Delbetänkandet

Fastighetsägarna vill inkomma med en invändning mot delar av förda resonemang i delbetänkandet som utredningen lämnade 2014.

I Riksintresseutredningens delbetänkande blandas kloka resonemang med analytiska brister. Vi delar utredningens resonemang att det inte är helt oproblematiskt att införa bostadsbyggande som ytterligare ett riksintresse. En sådan lösning skulle troligen ge upphov till fler problem än vad den åtgärdar. I delbetänkandet förs ett resonemang om att riksintressen inte är ett betydande hinder för bostadsbyggande eftersom det finns ett antal ej realiserade byggrätter i diverse detaljplaner. Det är märkligt att utredningen inte går djupare i frågan och frågar varför det förhåller sig på detta vis. Det tycks som att utredaren är nöjd med att konstatera att det finns ej realiserade byggrätter. Frågan är mer komplex än så. Riksintressen påverkar indirekt att byggrätter inte realiseras då riksintressen ofta tar attraktiva områden i anspråk. Därmed nödgas kommuner allt för ofta att planera för bostäder i oattraktiva eller rent av olämpliga lägen. Det kan handla om perifera lägen där bristen på ett godtagbart utbud av infrastruktur och service leder till en låg efterfrågan på bostäder i det planerade området. Det är en brist att utredaren i delbetänkandet inte inser detta samband och tycks sakna insikter i de marknadsmekanismer som möjliggör bostadsbyggande.

Generella synpunkter på områden av riksintresse

Områden av riksintresse är idag många, stora och ottydligt avgränsade, dåligt värderade och inte aktualiserade. Dessutom kan planeringsunderlag vara svåra att finna samtidigt som tillämpningen har fallerat. Det är dock viktigt att värdefulla områden för både bevarande och exploatering kan pekas ut på nationell nivå. Därför måste ett nytt riksintressesystem upprättas för att återfå systemets legitimitet.

Fastighetsägarna anser att ett nytt system med områden av riksintressen ska tillgodose nationellt särskilt betydelsefulla intressen inom väl avgränsade områden, de ska vara av unik betydelse i sitt slag.

Fastighetsägarna anser att områden av riksintressen, för att ha en legitimitet, ska ha få motsvarigheter i landet och endast utgöra en begränsad mängd områden/stråk både till antal och omfattning.

Fastighetsägarna anser att delar av betänkandet dock kan utgöra grund för en fortsatt utveckling mot ett fungerande riksintressesystem, under förutsättning att följande beaktas

- områden av riksintresse ska tillgodose nationellt särskilt betydelsefulla intressen inom väl avgränsade områden, de ska vara av unik betydelse i sitt slag.
- områden av riksintresse, för att ha en legitimitet, ska ha få motsvarigheter i landet och endast utgöra en begränsad mängd områden/stråk både till antal och omfattning.
- endast regeringen ska kunna fatta beslut om riksintressen, så att beslutet får en politisk förankring på nationell nivå.
- definitioner och kriterier för områden av riksintresse ska anges i lag.
- områden av riksintresse ska aktualitetsprövas.
- regeringen ska kunna ge ett allmänt intresse företräde före ett riksintresse.
- avvägning mellan olika intressen ska göras i översikt- och detaljplaneringen utifrån en helhetssyn.
- plan- och bygglagen och miljöbalken ska använda samma begrepp i respektive lagtext.
- Boverket ska tilldelas ett övergripande ansvar för både kapitel 3 och kapitel 4 i miljöbalken.
- Boverket samordnar myndigheter samt handhar ett register för områden av riksintresse.
- områden av riksintresse inte tillåts innefatta skydds- eller buffertzoner.
- riksintressen bör ej tillåtas vara regionala.
- Begreppet Industriell produktion vidgas och moderniseras till näringslivsutveckling

Fastighetsägarnas synpunkter på författningsförslag

Ny bestämmelse om att planering ska ske utifrån en helhetssyn

En ny bestämmelse föreslås i utredningen om att överväganden om mark och vattenområden ska göras utifrån en helhetssyn som främjar att mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas.

Fastighetsägarna anser att avvägning mellan olika intressen ska göras i översikt- och detaljplaneringen utifrån en helhetssyn

Fysisk planering syftar till att avväga enskilda intressen, allmänna intressen och riksintressen mot varandra utifrån en helhetssyn. När det gäller områden av riksintressen menar Fastighetsägarna att dessa kommit att fungera som stoppområden i planeringen, vilket inte var lagupprättarens intention från början. Det var tänkt som en överenskommelse i översiktsplanen där avvägningar sker mellan

lokala, regionala och nationella intressen och utgör en gemensam utgångspunkt för att bedöma mark- och vattenanvändningen och den byggda miljön vid efterföljande beslut.

Nya områden av väsentligt allmänt intresse

Enligt utredningen föreslås nuvarande "allmänna intressen" i 3 kap Miljöbalken (MB) bli "väsentligt allmänna intressen" och dessutom tillkommer nio stycken nya "väsentligt allmänna intressen", där alla områden ska beaktas i planeringen.

Enligt Fastighetsägarna blir "väsentligt allmänt intresse" en ny intressenivå mellan riksintressen i MB och allmänna intressen som finns i 2 kapitlet Plan- och bygglagen (PBL). Områden av väsentligt allmänt intresse ska dessutom pekas ut på nationell, regional och lokal nivå i planeringen vilket i praktiken blir tre nya intressenivåer.

Att bilda nya geografiska områden för väsentligt allmänt intresse innebär att betydligt fler områden ska definieras och hanteras i översiktsplanen. Länsstyrelsen ska också verka för att tillgodose och i vissa fall granska dessa områden.

Ett införande av system med områden av väsentligt allmänt intresse kommer otvivelaktigt att skapa ett regelverk som, tvärt emot utredningsuppdraget, kommer medföra att besluts- och tillämpningsprocesser blir än mer ineffektivt och mer komplicerat än idag.

Fastighetsägarna **avstyrker bestämt** förslaget med områden av väsentligt allmänt intresse.

Områden av riksintresse beslutas formellt m m

Enligt utredningens förslag är ett område av riksintresse, om området ur ett långsiktigt hushållningsperspektiv är av stor nationell betydelse och regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har beslutat att området är av riksintresse. Sektorsmyndigheterna föreslås bemyndigas att fatta beslut. Besluten ska aktualitetsprövas minst varannan mandatperiod. Enligt förslaget införs också bestämmelser i Hushållningsförordningen om att regeringen beslutar om kriterier för områden av riksintressen. Beslutet grundas på sektorsmyndigheternas förslag på kriterier.

Fastighetsägarna **anser** att endast regeringen ska kunna fatta beslut om riksintressen, så att beslutet får en politisk förankring på nationell nivå.

Fastighetsägarna **anser** att både definitioner och kriterier för områden av riksintresse ska anges i lag.

Fastighetsägarna **anser** att områden av riksintresse ska aktualitetsprövas.

Fastighetsägarna förutsätter att kommuner är delaktiga i framtagandet av konkreta riksintressen.

"Påtaglig skada" ersätts av "tillgodose intresse"

En förändring av terminologin föreslås i lagtexten ifrån uttrycken "ska skyddas mot påtaglig skada alternativt att påtagligt försvårar tillkomst" till att använda uttrycket "ska tillgodose intresset". Det innebär att samma begrepp som används i plan- och bygglagen införs i miljöbalken.

Fastighetsägarna anser det självklart att PBL och MB ska använda samma begrepp i respektive lagtext.

En ventil för regeringen

En ventil föreslås i utredningen där regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer kan besluta om företräde för ett väsentligt allmänt intresse före ett riksintresse. Länsstyrelsen kan bemyndigas att fatta beslut.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget med områden av väsentligt allmänna intressen och föreslår att befintliga allmänna intressen ska kunna hanteras på förslaget sätt. Ett allmänt intresse, t ex bostadsbyggande, ska av regeringen kunna ges företräde före ett område av riksintresse.

Tillväxtverkets förslag näringslivsutveckling

Fastighetsägarna ansluter sig till Tillväxtverkets förslag om att vidga begreppet "industriell produktion" till "näringslivsutveckling" enligt sid 448 i betänkandet. Fastighetsägarna saknar en utförlig analys samt motivering från utredningen varför vissa allmänna intressen som syftar till att skydda vissa näringsgrenar ska behållas. Det är inte självklart att staten fortsatt ska använda sig av Miljöbalken för att gynna vissa traditionella näringsgrenar som anläggningar för industriell produktion. När förarbetena till NRL togs fram under 1980-talet var Sverige ett annat land än vad det är idag. Idag är det i större utsträckning andra näringsgrenar som bidrar till Sveriges tillväxt. Det är en brist att utredningen inte gör en uppdaterad analys för 2000-talet över vilka näringsgrenar som eventuellt bör skyddas via Miljöbalken. Därför finner Fastighetsägarna Tillväxtverkets samtida och konstruktiva förslag "näringslivsutveckling" vara bättre.

Myndigheternas ansvar, ett riksintesseregister m m

Boverket föreslås enligt utredningen ha ett övergripande och särskilt ansvar för områden enligt kapitel 4 i MB samt att de ska samordna myndigheternas underlag. Beslut om områden av riksintresse föreslås redovisas i ett register hos Boverket.

Fastighetsägarna anser att Boverket ska tilldelas ett övergripande ansvar för både kapitel 3 och kapitel 4 i MB.



Reinhold Lennebo
Vd Fastighetsägarna Sverige



Rikard Silverfur
Näringspolitisk expert

