

2018-10-22

Regeringskansliet
Näringsdepartementet

n.remissvar@regeringskansliet.se
helene.lassi@regeringskansliet.se

Betänkande En utvecklad översiktsplanering SOU 2018:46 Del 1: Att underlätta efterföljande planering

Diarienummer N2018/03415/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

Sammanfattning

Utredningens uppdrag har varit att se hur lagstiftningen kan utvecklas för att underlätta för efterföljande planering. I direktivet anges att en önskad utveckling av översiktsplanen ska bidra till ökad förutsebarhet i exploateringsprocesser och därmed möjliggöra snabbare genomförande av byggprojekt, där förutsättningar för detta finns.

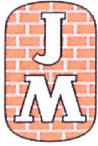
JM välkomnar alla initiativ och reformer, som bidrar till enkel, tidseffektiv och rättssäker plan- och tillståndsprocess, och som främjar hållbar bostadsproduktion.

JM tillstyrker, i stort, utredningens förslag kring översiktsplaners bindande verkan, aktualitet, kontinuitet i planeringen, innehåll och utformning.

JM föreslår ändring gällande översiktsplanens konsekvenser för planförfarande i 4 kap 7 §.

JM föreslår ändring i de delar där översiktsplan berör frågor om strandskydd.

JM vill understryka vikten av att nuvarande oklarheter och hinder, som miljö kvalitetsnormerna för vatten utgör för planering och byggande, snarast åtgärdas.



Om en bindande översiktsplan

Utredningen har analyserat vad "en bindande översiktsplan" skulle kunna innebära och där också tagit upp i vad mån den kan göras bindande gällande statens besked.

JM delar utredningens analys och slutsats att översiktsplanen inte ska göras bindande i materiellt avseende, i synnerhet inte på en kommuntäckande övergripande nivå. Men JM vill samtidigt ytterligare understryka den fördel, för effektiv planering och byggande, som ges av tydliga och tidiga besked från staten även på denna övergripande nivå.

JM anser att i den mån planeringen är på nivån som gäller det inledande planeringsskedet i detaljplaner, dvs "program" eller "fördjupad översiktsplan", är en ökad användning av planeringsbesked, enligt 5 kap. PBL, önskvärd. Men med den utformning som reglerna för planeringsbesked fått, har dessvärre inneburit att institutet blivit administrativt komplicerat, vilket sannolikt bidrar till att det används i liten omfattning. Den ursprungligen föreslagna utformningen av planeringsbeskedet, enligt SOU 2015:109, hade varit mer effektiv.

JM tillstyrker sammanfattningsvis förslaget i denna del.

Om översiktsplanens innehåll och utformning

JM anser att det är bra att utredningen understryker att översiktlig markanvändningsplanering inte kan hantera allmänna intressen på en detaljerad nivå av karaktären "detaljplaner" eller "lov". Utredningens föreslagna ändringar av lagtextens lydelse vad gäller innehåll är därför välkomna och bör förhoppningsvis bidra till mindre detaljerade översiktplanedokument.

Oavsett utredningens föreslagna förtydliganden av översiktsplanens innehåll, vill JM understryka det självklara i att översiktsplanen ska innehålla en karta, på vilken ska framgå grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden i hela kommunen.

Utredningen föreslår att planen också ska visa vissa angivna kategorier av markanvändning. Möjligen kan ifrågasättas om kategorierna ska regleras i lag. Det finns istället möjlighet att precisera och reglera översiktsplanens innehåll i plan- och byggförordningen (jmf lovplikt för anläggningar) alternativt behandla planens innehåll och utformning i Boverkets allmänna råd. Det skulle ge större flexibilitet, enklare anpassning och möjlighet till utveckling efter vunna erfarenheter.

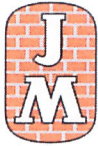
JM tillstyrker sammanfattningsvis förslaget i denna del med sistnämnda ändring.

Om att hålla översiktsplanen aktuell

Genom att hålla översiktsplanen aktuell så tillgodoses önskemålet att översiktsplanen ger förutsebarhet för efterföljande planering, jämför diskussionerna om behovet av bindande översiktsplaner. Utredningens förslag, gällande aktualiseringsprövning och planeringsstrategi, ställer större krav på kommuner att arbeta kontinuerligt med sin översiktliga planering. Vilket i sin tur kan leda till den önskade förutsebarheten för efterföljande planering och byggande.

Samtidigt kan konstateras att förslaget inte innehåller några konsekvenser för de kommuner som, mot förmodan, väljer att inte följa bestämmelserna om aktualiseringsprövning och planeringsstrategier, mer än att förfarandet vid detaljplanering påverkas.

JM tillstyrker förslaget.



Om översiktsplanens konsekvenser för detaljplaneförfarandet

En förutsättning för att tillämpa standardförfarandet är, idag, att detaljplaneförslaget ska stämma med översiktsplanen. Utredningens föreslår att lagens krav, ändring av 5 kap 7 §, ska utvidgas till att översiktsplanen måste vara aktuell. Detta är logiskt, om syftet är att ha fortsatt koppling mellan val av planförfarande och översiktsplan.

JM vill dock ifrågasätta behovet av ovanstående koppling mellan översiktsplan och efterföljande detaljplaneförfarande. Det översiktsplanen hanterar på en översiktlig nivå är de allmänna intressena, den utreder lämplig markanvändning på en specifik plats och inbegriper medborgarinflytande. Oavsett om översiktsplanen är aktuell eller inte, så följer ju av kriteriet i 5 kap. 7 § 2 pkt, att utökad planförfarande ska tillämpas för en detaljplan som är av betydelse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Genom detta kriterium, säkerställs ett mer aktuellt ställningstagande av kommunen i sådana frågor som översiktsplanen i annat fall skulle hantera. Detta sker genom att planförfarandet innehåller ett samrådsskede, vilket ju är det väsentliga skedet för medborgarinflytande.

Ett exempel är en, inaktuell, översiktsplan som anger ett område för lätt industriverksamhet. I det befintliga verksamhetsområdet vill kommunen, i en perifer del, pröva ett förslag med kompletterande mindre bostadsprojekt, som inte berör en vidare krets. Med utredningens förslag krävs att det utökade planförfarandet med ett granskningsskede ska tillämpas, eftersom översiktsplanen är inaktuell. Den föreslagna kopplingen ger en onödig läsning. Det borde vara möjligt för kommunen att pröva en sådan mindre komplettering genom standardförfarandet. Det är denna typ av processuella förenklingar som är av stor betydelse för planering och byggande.

JM avstyrker förslaget om koppling mellan översiktsplan och planförfarande.

Om hantering av miljö kvalitetsnormer i planering

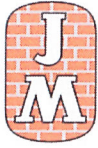
JM vill särskilt lyfta fram utredningens korrekta analys av det hinder som miljö kvalitetsnormerna för vatten utgör för planering och byggande. Utredningen understryker också att hantering av vatten i planering och byggande ska ske på en övergripande – geografisk – nivå. Här lämnar utredningen dock inte något förslag i sak, som skulle förenkla eller förbättra i tillämpningen, utan hänvisar till regeringens planerade översyn. JM vill understryka vikten av att nuvarande oklarheter och hinder snarast måste åtgärdas, då dessa just nu utgör direkta läsningar i detaljplanearbetet.

Om utveckling i strandnära lägen

Utredningen föreslår att 7 kap 18 e § miljöbalken ändras enligt "En *aktuell* översiktsplan enligt 3 kap. 1 § plan- och bygglagen ska ge vägledning vid bedömning om en plats ligger...".

JM vill ansluta till det som anfördes av departementschefen i förarbetena till ÄPBL, kommunen inte "i förväg måste uttrycka en uppfattning om alla tänkbara och mer eller mindre realistiska önskemål om ändrad eller bevarad användning av mark och vatten som kan göra sig gällande inom olika delar av kommunen". I samband med översynen av regelverket kring LIS-områden i landsbygd har kommunerna på liknande sätt påtalat det orimliga i att till betydande planeringskostnader på förhand peka ut vissa områden för strandnära byggande - eftersom det ofta är högst osäkert om utpekade projekt alls genomförs. Samtidigt som kommunen riskerar att missa andra områden som senare kan visa sig intressanta för exploatering.

JM föreslår i första hand att samtliga ändringar som berör strandskydd avvaktar pågående utredningar kring strandskyddet.



JM föreslår i andra hand istället följande lydelse "En *aktuell* översiktsplan enligt 3 kap. 1 § plan- och bygglagen kan ge vägledning vid bedömning om en plats ligger...". Med sådan lydelse medges att kommunen kan pröva en exploatering när frågan om sådan uppstår, utan att det då krävs ett uttryckligt stöd för detta i den aktuella översiktsplanen.

JM AB (publ)
Bostad Stockholm

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pär Vennerström'.

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