

Riksbyggens remissvar En utvecklad översiktsplanering Del 1 Att underlätta efterföljande planering – N2018/03415/SPN

Riksbyggen har beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerat betänkande. Nedan redogör vi för våra övergripande synpunkter och därefter kommenterar Riksbyggen enskilda ändringsförslag.

Övergripande synpunkter

Riksbyggen tycker det är bra att flera av regeringens 22 åtgärder för fler bostäder (2016) utreds grundligt, däribland nr 7 En utvecklad översiktsplanering. I del 1 tillstyrker vi samtliga författningsförslag, där några kommentarer utvecklas under enskilda förslag. En av frågorna som regeringen önskar får svar på är hur förslagen påverkar förutsättningarna för att genomföra förslagen från Bostadsplaneringskommittén - BPK (SOU 2015:59). Att utredningen delar BPK:s uppfattning att det är lämpligt att staten tidigt klargör prioriteringar på nationell nivå. Förslaget från BPK om en nationell strategi för fysisk planering, för att klarlägga vad berörda myndigheters och länsstyrelserna bör prioritera i förhållande till den kommunala samhällsplaneringen enligt PBL. Det kan förhoppningsvis leda till en bättre målstyrning inom staten. Riksbyggen är mycket positiva till att utredningen enligt direktiven har tagit fasta på att se över hur statliga intressen tydliggörs redan i översiktsplaneringen för att underlätta inför efterföljande beslut om planer och bygglov. Målkonflikterna med statliga intressen hindrar och försenar mycket samhällsbyggnad.

1.1 Förslag till lag om ändring i miljöbalken (sid. 29)

Riksbyggen tillstyrker förslag till lag om ändring i miljöbalken.

1.2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen ((2010:900) (sid. 31))

Riksbyggen tillstyrker förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).

1.3 Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen ((2011:338) (sid. 57))

Riksbyggen tillstyrker förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338).

7.4.2 Översiktsplanen bör inte vara bindande (sid. 143)

Riksbyggen delar utredningens bedömning att översiktsplanering inte bör göras bindande. Däremot tycker vi att statliga intressen bättre ska tillgodoses i översiktsplaneringen, precis som utredningen föreskriver. Ju tydligare besked från staten om dess intressen gällande hur mark- och vattenområden ska användas, desto bättre förutsättningar för att underlätta inför efterföljande beslut om planer och bygglov. Både för kommun och byggherre.

7.5.2 Översiktsplanen bör inte användas för att variera kraven på bygglov (sid. 152)

Riksbyggen instämmer med utredningen och tillstyrker förslaget. Översiktsplanen bör inte användas för att variera kraven på bygglov i landets kommuner.

8.1.2 En planeringsstrategi ger energi åt översiktsplaneringen (sid. 156)

Riksbyggen tillstyrker förslaget om att kommunfullmäktige senast 15 månader efter ordinarie val ska besluta om en planeringsstrategi. I strategin ska det tas ställning till ändrade planeringsförutsättningar av betydelse för översiktsplanens aktualitet och kommunens fortsatta arbete med översiktsplanen. Det är positivt med framåtsyftande synsätt men det är även viktigt med framåtsyftande och kontinuerligt arbetssätt för att översiktsplaneringen blir en förutsättning för effektiva detaljplaneprocesser.

8.1.5 En översiktsplan som inte är aktuell påverkar förutsättningarna för andra beslut (sid. 168)

Riksbyggen tillstyrker del av förslag som gäller att översiktsplanen ska vara aktuell för att kunna ge vägledning vid bedömningen av om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område). Avseende den första delen av förslaget, att detaljplaner ska handläggas med det utökade förfarandet, om översiktsplanen inte är aktuell, avstyrker Riksbyggen förslaget. Kommuner bör ha aktuella översiktsplaner.

8.2.3 Granskning istället för utställning (sid. 172)

Riksbyggen tillstyrker förslaget att förfarandet utställning av översiktsplanen ändras till i granskning av översiktsplanen, i plan- och bygglagens bestämmelser.

8.3.2 Miljöbalkens krav på samråd tydliggörs i plan- och bygglagen (sid. 187)

Förslaget avser både översiktsplaner och detaljplaner och handlar om att bestämmelserna om vilka moment i miljöbedömningen som ska genomföras förtydligas i PBL. Riksbyggen tillstyrker förslaget med motivet att det är positivt att förtydliganden som kan bidra till effektivare planprocesser.

8.4 Översiktsplanens inriktning kan utvecklas med befintliga planinstrument i plan- och bygglagen (sid. 191)

Utredningens bedömning är att de inte ser behov av att föreslå något ytterligare planinstrument i PBL-systemet. Riksbyggen delar denna bedömning och utredningens slutsats om att bristerna i dagens översiktsplanering i första hand är brister i aktualitetsprövningen och brist på tydliga besked från staten. Det påverkar efterföljande plan- och byggprocess.

9.1.3 Syftet med översiktsplanen bör tydliggöras i PBL (sid. 200)

Riksbyggen ställer sig positiva till att syfte och innehåll förtydligas i plan- och bygglagen och tillstyrker förslaget.

9.1.7 Verksamheter som angår flera kommuner eller är av regional betydelse (sid. 220)

Den bedömning som utredningen gör gällande att redovisningskraven för allmänna intressen bör nyanseras, är en rimlig bedömning enligt Riksbyggen.

9.1.8 Särskilda redovisningar (sid. 221)

Den bedömning som utredningen gör gällande att redovisningskraven för allmänna intressen bör nyanseras, är en rimlig bedömning enligt Riksbyggen.

9.1.10 Översiktsplanens konsekvenser (sid. 229)

Den bedömning som utredningen gör gällande att redovisningskraven för allmänna intressen bör nyanseras, är en rimlig bedömning enligt Riksbyggen.

9.2 En digital översiktsplan (sid. 232)

Bägge förslag i *kapitel 9.2 En digital översiktsplan, 9.2.1 Föreskrifter om standarder för digitala översiktsplaner, regionplaner och områdesbestämmelser* och *9.2.2 Översiktsplanerna bör tillhandahållas genom en digital plattform* tillstyrks av Riksbyggen.

10.2 Ingripandegrunderna i den kommunala planeringen (sid. 241)

Utredningen bedömer att direktiven skiljer på allmänna och statliga intressen med fokus på att stärka den kommunala planeringen, varför de har fokuserat på de intressen som omfattas av länsstyrelsens tillsyn över kommunala beslut som kan leda till intervenerande mot de s.k. ingripandegrunderna. Utredningen är av uppfattningen att samhället lägger ner ett omfattande arbete på att hantera ingripandegrunderna i detaljplaneprocessen. Riksbyggen delar denna uppfattning och vet att stora resurser läggs ner under detaljplaneprocessen när det ska utredas om planförslag är förenliga med ingripandegrunderna. Både från kommun och byggherre. Det försenar inte bara själva planprocessen utan är också förbundet med en ökad riskhantering och kostnadsökningar i de enskilda projekten.

Riksbyggen tycker också att kommunens ansvar för att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder behöver stärkas i PBL. Enligt *2 kap Allmänna och enskilda intressen* är det många intressen som ska förenas. Även om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har stärkts som allmänt intresse i *PBL 2 kap 3 §* är det inte tillräckligt i förhållande till statliga allmänna intressen. Genom länsstyrelsen har staten en särskild ingång i kommunernas beslut om planering och bygglov enligt PBL. Samtidigt har kommunerna det huvudsakliga ansvaret enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och tar konsekvenserna av en försenad samhällsbyggnadsprocess.

10.3 Staten kan göra mer för att underlätta arbetet med ingripandegrunderna (sid. 244)

Riksbyggen delar utredningens bedömning om att staten bör ta fram ytterligare vägledning och underlag om ingripandegrunderna. Riksbyggen tillstyrker förslaget *10.3.1 Riksentressen* och *10.3.3 Miljö kvalitetsnormer*.

10.3.4 Strandskydd (sid. 258)

Utredningen bedömer att det finns brister i dagens system, eftersom det inte går att avgöra om in det finns förutsättningar för tätortsutveckling inom ett strandskyddsområde, förrän en detaljplan är antagen. Riksbyggen delar denna uppfattning. Med förhållningsättet är det svårt för en byggherre att förutse såväl projektering som kostnader i ett aktuellt projekt. Riksbyggen tillstyrker därför utredningens bedömning om att regeringen bör utreda möjligheten till att peka ut områden för tätortsutveckling i strandnära lägen i översiktsplanen. Riksbyggen tillstyrker även förslaget om att länsstyrelsen ska verka för att översiktsplanen är

lämpligt utformad även i förhållande till att andra strandskyddsbestämmelser i miljöbalken än de bestämmelser som avser landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

10.3.5 Människors hälsa och säkerhet, risken för olyckor, översvämning och erosion (sid. 262)

Riksbyggen upplever svårigheter med tillämpningen av länsstyrelsernas ingripandegrunder. Ändock välkomnar Riksbyggen förslaget att länsstyrelsen ska överpröva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser om beslutet kan antas innebära en att en bebyggelse eller ett byggnadsverk blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller osäkerhet med tillägg att det också ska omfatta risken för olyckor, översvämning och erosion. Vi går mot en framtid med flera klimat- och miljöutmaningar som kommer att behöva hanteras i samhällsplaneringen. Frågorna är komplexa och kräver långsiktiga förhållningssätt stadgade av staten.

Stockholm dag som ovan

Riksbyggen ekonomisk förening

Mårten Lilja
Vvd och Chef Affärsområde Bostad