



2022-03-07

Regeringskansliet
Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se
fi.sba.spn@regeringskansliet.se.

Aktivitetskravet i plan- och bygglagen Ds 2021:36

Diarienummer Fi2021/03879

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.

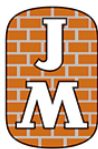
JM Sveriges produktion uppgår för närvarande till ca 6000 bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter liksom kategoribostäder i form av student- och vårbostäder.

JMs yttrande och förslag

JM konstaterar att enligt redovisningen i Ds 2021:36 kräver EU-rätten att plan- och bygglagen ändras så att rätten till överklagande av detaljplan inte längre ska förutsätta att den klagande yttrat sig under planärendets gång. I dagsläget är det således inte meningsfullt att avstyrka förslaget, även om JM i sak ser att en ändrad ordning har betydande nackdelar för arbetet med planläggning och bostadsbyggande.

JM konstaterar vidare att i den konsekvensanalys som görs i Ds 2021:36 påtalas problemet med att planprocesser kan bli mindre effektiva och ta längre tid när väsentlig information kan komma att undanhållas men ändå vara grund för överklagande och behandling i högre instans. I konsekvensanalysen sägs bland annat, citat; *"kan det inte uteslutas att en begränsning av aktivitetskravet i vissa fall kommer att leda till längre och omständligare planprocesser, vilket i sin tur kan ge sämre förutsättningar för byggande och för att kunna tillgodose behovet av bostäder och annat angeläget byggande"*.

Den aktuella lagändringen ska ses mot bakgrund av att planeringsprocesserna för många bostadsprojekt redan idag tar orimligt lång tid. Härutöver visar nyare studier att ledtiderna dessutom fortsätter att öka radikalt. Problemet är dessutom störst i tillväxtregioner, där behovet av bostäder är stort. En bidragande orsak är allt större krav på utredningar för att nå hög kvalitet i planeringen samt höga krav på hänsyn till andra intressen än bostadsförsörjningen.



Om planeringstiderna ska kunna kortas, utan att avkall görs på de höga kraven, krävs andra vägar till kortare planprocesser. Ett slopande av aktivitetskravet väcker då tanken på att planprocessen förenklas, så att den endast innehåller ett obligatoriskt moment för att inhämta synpunkter.

Vad gäller de frågor som blir föremål för överklagande, kan konstateras att de vanligtvis är av en art, som bör kunna hanteras i en sådan kortare planprocess. En ökad risk att berörda parter missar att framföra synpunkter under planprocessen, ska vägas mot att de ändå har kvar rätten att överklaga. Notera att även den som uttryckligen godkänt detaljplaneförslaget under beredningen, kommer med EU-förslaget, att ha kvar rätten att överklaga ett antagande av detaljplanen.

Här bör understrykas att andra frågor, som har betydande påverkan på beslut om detaljplaner, med grund i överväganden som görs med utgångspunkt i hälsa, säkerhet, risk eller andra statliga ingripandegrunder, bör i högre grad än idag hanteras via planprogram och/eller planeringsbesked. Ett sådant arbetssätt, med tidiga statliga ställningstaganden, skulle korta ledtiderna, utan att kvaliteten äventyras.

JM föreslår nu att regeringen utreder ett förslag med nyssnämnd innebörd. Det vill säga att, oavsett planärendets omfattning och innebörd, ska det vara möjligt att hantera ärendet med enbart ett tillfälle för inhämtande av berördas synpunkter genom offentliggörande av planförslaget. En sådan ordning ska inte hindra att kommunen i ett visst planärende kan välja att genomföra flera än ett sådant moment, om det bedöms nödvändigt av något skäl.

JM inser att plan- och bygglagens regler om planprocessen under en längre tid har varit föremål för flera och omfattande utredningar, som resulterat i ett antal lagändringar, de senaste i kraft 1 augusti 2021. Ett av huvudsyftena har varit att korta planeringstiderna. Vår erfarenhet är att lagändringarna inte haft någon större effekt på tidsåtgången för planering av bostadsprojekt. Mer omfattande ändringar krävs, varav ovannämnda ändring till enbart ett "offentliggörande" kan vara ett alternativ. För jämförelse kan nämnas att i den danska motsvarigheten till vår detaljplaneprocess ingår endast ett moment för samråd/granskning (Offentlighetsfas) innan ärendet är moget för beslut.

JM AB (publ)
Bostad Stockholm

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 Projektutvecklarna/Förvärv, 08 – 782 87 85, nancy.mattsson@jm.se eller Eidar Lindgren, sakkunnig PBL/MB, 08 – 782 85 45, eidar.lindgren@jm.se