

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Sollentuna 2017-10-31
Handläggare: Gustaf Lunde

Remissvar till Detaljplanekravet (SOU 2017:64)

Villaägarnas Riksförbund, fortsättningsvis förbundet, har beretts tillfälle att yttra sig över utredningens delbetänkande. Förbundet företräder ca 320 000 medlemmar, som i huvudsak utgörs av privatbostadshushåll i småhusfastigheter.

Sammanfattning

Förbundet ställer sig positivt till att enskilda i större utsträckning ska kunna få åtgärder prövade genom bygglov utanför detaljplanerat område genom den föreslagna ändringen av PBL 4 kap 2 §. Dock ser inte förbundet en trend mot att i större utsträckning upphäva detaljplaner eller delar av dessa som önskvärd.

Förbundet tillstyrker utredningens förslag till ändring av PBL 11 kap 22 § om förelägganden för ökad trafiksäkerhet. Det förefaller obefogat att möjligheten ska vara inskränkt till inom detaljplan, det finns goda skäl att kunna lyfta frågor om trafiksäkerhet även för enskilda vägar utanför plan.

Förbundet avstyrker utredningens förslag att introducera begreppen tätbebyggelse och samlad bebyggelse och följaktligen de lagändringar som införande och definition av begreppen ger upphov till. Förslaget är förvirrande i fråga om vilka regler enskilda i olika bebyggelseområden omfattas av och behöver utredas vidare.

Lättnad av detaljplanekravet

När detaljplanekravet inträder kan enskilda utanför plan hamna i en position där det kan gå väldigt lång tid innan en önskad åtgärd prövas, särskilt i de fall kommunen inte har någon avsikt att inleda ett planarbete. Det är därför positivt att i fler lägen, utanför detaljplan, kunna pröva en åtgärd inom ramen för ett bygglov utan att detaljplanekravet utlöses.

Det hade varit önskvärt att man i direkt lagtext uttryckte tydligare rekvisit för omständigheterna när en åtgärd ska kunna prövas med stöd av ett bygglov, motsatsvis inte behöver prövas genom en ny detaljplan. Detta särskilt i ljuset av att man föreslår att ta bort de nuvarande bisatser som kvalificerar plankravet i punkterna ett och två.

Förbundet vidhåller under alla omständigheter att utbyggnad och förtätning av bostadsområden bör ske på ett kontrollerat sätt och normalt också i ett sammanhang med inslag av samhällsplanering. Således är detaljplanering det instrument som är lämpligast för att på bästa sätt ta hänsyn till enskildas rätt till insyn och deltagande i de beslutsprocesser som berör dem och, om det behövs, enskildas rätt att lyfta sina frågor till en högre instans än kommunen.

Om avsikten med förslaget är att man i större utsträckning ska upphäva delar av detaljplaner i stället för att, när behov uppstår, ta fram nya detaljplaner, befarar jag att det skulle luckra upp stringensen i samhällsplaneringen och dessutom göra det svårare för enskilda att veta vilka regler som omfattar dem eller deras grannar. Delbetänkandet har inte behandlat, till exempel, frågan om prejudicerande och kumulativa effekter av ett dylikt förfarande vilket jämförelsevis är en central fråga när man diskuterar avvikelser från detaljplan. För övrigt bör synpunkter från en bredare krets av enskilda inte vara något man till varje pris vill undvika utan snarare eftersträva för att erhålla ett bättre planeringsunderlag.

Planbestämmelser utgör också ett underlag vid fastighetsköp som enskilda har att ta ställning till innan en småhusfastighet förvärvas. Då ett fastighetsköp för den enskilde ofta utgör en central och viktig händelse dennes liv är alla osäkerhetsmoment ej önskvärda. Jag befarar att förekomsten av upphävda "luckor" i en detaljplan kan vara svåra att upptäcka för en enskild småhusköpare och än svårare att tolka innebörden av.

Utökad möjlighet för byggnadsnämnden att ingripa med föreläggande för ökad trafiksäkerhet

Förbundet tillstyrker förslaget. I de fall enskilda drabbas av ett föreläggande torde det ofta finnas ett annat motstående enskilt intresse som föranlett detta. Det förefaller därför lämpligt att förhållandet kan prövas av kommunal myndighet och vidare överprövas.

De fall som inte redan omfattas av Länsstyrelsen möjlighet att förelägga för trafiksäkerhet i fråga om allmänna vägar bör ofta kunna handla om enskilda vägar som inte sällan förvaltas av samfälligheter. En möjlighet för dessa att lyfta frågor om trafiksäkerhet till prövning hos myndighet borde utgöra ett bra komplement till de annars begränsade möjligheterna som en samfällighet har att påverka förhållanden på enskilda fastigheter.

Samlad bebyggelse och tätbebyggelse

Införandet av begreppen *samlad bebyggelse* resp. *tätbebyggelse* innebär i praktiken att ett område, kan indelas i någon av fyra olika kategorier nämligen: inom plan, inom tätbebyggelse, inom samlad bebyggelse eller utanför samtliga dessa tre områden. Följaktligen kan en fastighet omfattas av någon av fyra olika sammansättningar av regler för respektive kategori varav samtliga, utom "inom plan" kan omfattas av eller sakna områdesbestämmelser.

Överlag är konsekvensutredningen beträffande enskilda väldigt sparsmakad. Plan- och bygglagen upplevs idag av förbundets medlemmar som otillgänglig och jag skulle tvärtom vad utredningen gör gällande mena att förslaget inte gör mycket för att förenkla för enskildas möjligheter att genomlysna vilken lagstiftning som berör dem.

Innehållsmässigt blir lagförslaget också otydligt t.ex. med avseende på formuleringen i den föreslagna PBL 9 kap 6 § som föreskriver ett undantag från lovplikt för bl.a. mindre komplementbyggnader för områden "(...) utanför *områden* med detaljplan *eller samlad bebyggelse* (...)". Ordalydelsen kan tolkas som att undantaget är tillämpligt inom tätbebyggelse, vilket vore märkligt då restriktionsgraden för tätbebyggelse rimligtvis vore högre än för samlad bebyggelse och lägre än inom detaljplan. Varken definitionerna i den nya lagen och förordningen eller de föreslagna lagändringarna tyder på något annat. Även om man förstår avsikten med bestämmelsen bör inte lagtext utformas så att man behöver förstå avsikten med bestämmelsen.

Det förefaller inte heller utrett vilka av dessa bestämmelser t.ex. ett upphävt frimärke i en detaljplan ska omfattas av. Om dessa områden utpekats årsvis av Länsstyrelsen låter det inte

som att detta ska ske i samband med ett upphävande. Då skulle t.ex. en fastighet eller ett kvarter under ett visst tidsintervall kunna omfattas av andra bestämmelser än efter Länsstyrelsens årliga pekning.

Den nya indelningen av bebyggelsen riskerar också att interferera med de lagändringsförslag som förväntas av den pågående VA-utredningen under ledning av Anders Grönvall (bistådd av jurist Sara Linde) med delmål att göra Lagen om Allmänna Vattentjänster (LAV) mer flexibel. Indelningen verkar korrelera något med praxis som berör begreppet ”större sammanhang” enligt LAV 6 §. För att inte riskera att reglera samma saker på olika sätt bör man avvakta med en sådan indelning till dess man kan ta ett större helhetsgrepp i detta.

Av ovan nämnda skäl, avstyrks förslaget i denna del.

Villaägarnas Riksförbund

Gunnar Jansson
Förbundsdirektör