

Ärende: VN/279/2018

## **Begäran om utlåtande om utkastet till regeringens proposition med förslag till plan- och bygglag**

### Remissinstansens utlåtand

#### **Anmärkningar om den helhet som gäller områdesanvändningen (särskilt 1–16 och 37–40 kap.)**

Malax kommuns utlåtande:

Anmärkning om den helhet som gäller områdesanvändningen

För kommunerna är den helhet som bildas av lagstiftningen av största betydelse. Lagreformerna kan inte betraktas som fristående delar oberoende av varandra, eller enligt statsförvaltningens indelningsområden. De olika lagreformerna (bland annat inlösningslagen, naturvårdslagen, lagprojekt inom digitaliseringslagen, klimatlagen) och konsekvenserna av dem måste beaktas som en helhet med tanke på kommunernas verksamhet och ekonomi. Fortfarande är utarbetandet av konsekvensbedömningar på hälft. Det här gäller i synnerhet de sammanlagda konsekvenserna för kommunernas verksamhet och ekonomi.

Malax kommun anser att lagutkastet inte främjar planläggningsprocessen eller minskar byråkratin, utan tvärtom ökar den. Utkastet ökar samtidigt på kostnadstrycket i kommunen. Kostnaderna kan inte täckas genom höjningar av skatter och serviceavgifter. Lagutkastet, tillsammans med utkastet till inlösningslag som varit på remiss, försämrar kommunernas möjligheter att bedriva ändamålsenlig markpolitik (inkl. markförvärv genom frivilliga köp och inlösen samt säkerställande av att planerna genomförs med andra markpolitiska instrument). Dessutom försvåras förvärv av allmänna områden för kommunen, vilket inte har beaktats i konsekvensbedömningen av lagutkastet. Utöver vissa förslag som eventuellt gör förfarandet smidigare, innehåller lagutkastet flera förslag som till sina sammanlagda effekter för kommunerna innebär tyngre eller helt nya förfaranden, långsammare processer, utvidgade utredningsskyldigheter och behov av tilläggsresurser. Lagförslaget skulle kräva att personalresurserna ökar och kommunen har redan nu stora utmaningar att hitta behörig personal inom framför allt planläggningssektorn. Förutom de ekonomiska och personalmässiga utmaningarna saknas övergångsbestämmelser och de föreslagna övergångsbestämmelserna är delvis omöjliga att genomföra.

Utkastet minskar även på kommunernas möjligheter till självstyre och ökar statsförvaltningens makt. Den nya lagen borde vara bättre än den nuvarande, och inte försämra kommunernas verksamhetsförutsättningar.

Det har inte heller skett några sådana förändringar i verksamhetsmiljön som skulle motivera att man återgår till en mer omfattande tillsynsuppgift för NTM-centralen, utan nuvarande lagstiftning är till denna del fortfarande gångbar.

Nytt i lagförslaget är även en utvidgad besvärsmöjlighet för NTM-centralen. Enligt förslaget ges NTM-centralen besvärsmöjlighet i bl.a. fråga om undantagslov samt i fråga om bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas. Inte heller detta anser kommunen är motiverat.

Lagförslaget ger inga sådana fördelar som skulle motivera revideringen och kommunen är även mycket kritisk till att lagutkastet skulle främja de målsättningar som lyfts fram som grund för revideringen. Målsättningarna är viktiga, men lagutkastet i denna form utgör inte ett ändamålsenligt verktyg för att främja klimatneutralitet, digitalisering m.m.

#### **Anmärkningar om den helhet som gäller genomförande av planer (särskilt 1, 17–24 och 37–40 kap.)**

Anmärkning om den helhet som gäller genomförande av planer

Landskapsplan

Landskapsplanens innehåll och förhållande till annan planering ändras. Enligt propositionen ska i landskapsplanen presenteras utvecklingsprinciper för landskapets regionstruktur, trafiksystemet och trafiknätet på riksomfattande nivå och landskapsnivå samt landskapets grönstruktur. Förändringen jämfört med den gällande regleringen är betydande. En ändring jämfört med nuläget gäller också landskapsplanens rättsverkningar, dvs. när landskapsplanen ska tjäna till ledning för övrig planering och myndighetsverksamhet. För närvarande tjänar landskapsplanen som helhet till ledning för övrig planering och myndighetsverksamhet, i synnerhet kommunens planläggning. I det nya planeringssystemet ska landskapsplanen tjäna till ledning för övrig planering och myndighetsverksamhet endast i fråga om principerna för de tre teman som nämns. När det gäller den föreslagna grönstrukturen som ett juridiskt bindande tema definieras även den ganska oklart.

Nuvarande modell med landskapsplan utgör för kommunerna ett viktigt instrument för att kunna beakta helheten i landskapet, då kommunerna var för sig gör mer detaljerad planläggning för områdesanvändningen inom den egna kommunens område. Detta gäller inte minst planläggning för förnyelsebara energikällor så som vindkraft, där landskapsplan med rättsverkningar på ett mycket effektivt och bra sätt underlättar för kommunerna och tryggar helhetsplaneringen kring förnyelsebara energikällor och att utbyggnaden av förnyelsebar energi motsvarar behoven. Det

samma gäller även andra funktioner inom områdesanvändningen i landskapet, så som områden för handel etc.

I landskapsplaneringen behöver utgångspunkten vara en modell där rättsverkningarna av landskapsplaneringen inte är begränsade.

### Stadsregionplan

Stadsregionplanen är en ny bit i systemet för planering av områdesanvändningen. Stadsregionplaner ska enligt förslaget vara obligatoriska i de sju största stadsregionerna (Helsingfors, Åbo, Tammerfors, Uleåborgs, Jyväskylä, Lahtis och Kuopio stadsregioner), men en plan ska kunna utarbetas även för andra stadsregioner om kommunerna avtalar om det. Stadsregionplaner ska inte ha några rättsverkningar, det vill säga den har inte någon styrande inverkan på kommunernas general- eller detaljplanläggning eller på statliga myndigheters planering av områdesanvändningen, till exempel för trafiksystemets del.

### General- och detaljplan

Generalplanen och detaljplanen behåller i stor utsträckning sina nuvarande roller i systemet för planering av områdesanvändningen, vilket är bra.

När det gäller general- och detaljplan innehåller lagförslaget bredare och mer preciserade kvalitetskrav. Kraven skiljer sig något beroende på om det gäller general- eller detaljplan. Nya krav är bland annat förutsättningarna för tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion (gäller båda), förebyggande av skadlig segregation av bostadsområden (gäller båda) och förutsättningarna för cirkulär ekonomi (generalplan). Av dessa krav följer nya eller utökade krav på kommunerna, varav vissa är svåra att i praktiken lyckas beakta i planeringsprocessen. Kraven behöver därför omvärderas eller till viss del helt tas bort.

Även övergångsbestämmelserna och den delvis retroaktiva tillämpningen är mycket problematisk och behöver till vissa delar tas bort eller förändras.

Som ett nytt förfarande införs i lagförslaget bedömningen av detaljplanens aktualitet i samband med rivningslovsfrågor (47 §). Detta skulle också bli en ny skyldighet för kommunerna.

Malax kommun anser även att det är onödigt att lyfta kommuninvånarens initiativrätt i plan- och bygglagen (49 §) och det är inte heller motiverat att sätta en tidsfrist på 4 månader för behandlingen. Initiativrätten finns redan reglerad i kommunallagen. I den kommunallagsändring som trädde i kraft i maj 2021 har initiativrätten utvidgats till att gälla förutom kommuninvånarna även

sammanslutningar och stiftelser som har verksamhet i kommunen samt de som äger eller besitter fast egendom i kommunen i frågor som gäller kommunens verksamhet. Dessutom har de som utnyttjar kommunens tjänster rätt att komma med initiativ i frågor som gäller tjänsterna i fråga. Kommunallagens reglering tryggar kommunmedlemmarnas möjligheter att ta initiativ och att den allmänna regeln är att initiativ behandlas utan dröjsmål. Ur kommunallagen ströks tidsfristen i samband med uppdateringen 2021. Kommunen ser ingen anledning till att planläggningsansökningar ska behandlas annorlunda än andra kommunala initiativ. Därtill är 4 månader en för kort tid eftersom planläggningsinitiativ kan vara mycket komplexa och kräva mer omfattande utredningar innan ställning tas till initiativen.

Det är mycket viktigt att kommunen fortsättningsvis har planläggningsmonopol. Planläggningen styr utvecklingen av kommunen som helhet och är viktig för förutsägbarheten, utvecklandet av samhällsstrukturen och den ekonomiska helheten. Varje ny planläggning av t.ex. bostadsområden medför även åtaganden kring service och tjänster vilket kommunen behöver kunna förutse och bedöma ur ett helhetsperspektiv, såväl ekonomiskt, socialt som ekologiskt.

Nuvarande lagstiftning tillåter ett brett spektrum av samverkansformer och det finns redan fungerande modeller för samverkan mellan privata och offentliga aktörer för planering av områdesanvändningen, varav nuvarande lagstiftning är tillräcklig.

### **Anmärkningar om den helhet som gäller byggande (särskilt 1, 25–36 och 37–40 kap.)**

Anmärkning om den helhet som gäller byggande

I utkastet föreslås att tillståndströskeln höjs samt att anmälningsförfarandet slopas. Det här riskerar leda till att möjligheten att sköta tillsynen över byggnadsbeståndet försvåras, då byggnadstillsynen inte får kännedom om byggnadsprojekt på förhand. Många problem kan undvikas genom att byggnadstillsynsmyndigheten känner till det planerade projektet i planeringsstadiet och då kan ge råd eller upplysa om gällande krav och bestämmelser. Möjliga problemområden kan vara t.ex. byggrätt, tillräckliga avstånd till tomtgränser, strandlinjen och andra byggnader, hantering av avloppsvatten och brandtekniska aspekter t.ex. för eldstäder. Ärendena blir betydligt svårare att behandla då problemen upptäcks i efterhand. En annan konsekvens av höjd tillståndströskel och slopat anmälningsförfarande är att färre ärenden behandlas och därmed minskar byggnadstillsynens inkomster.

Behovet av att införa olika nivåer på byggnadstillsynen, sedvanlig och krävande, bedöms vara lågt och befaras leda till ökade kostnader för kommunerna, då tjänster måste köpas in ifall kommunen inte kan tillgodose den nivå av byggnadstillsyn som ett projekt kräver.

Enligt motiveringspromemorian till förordningen kan en bostadslägenhet som upprepade gånger tillhandahålls kunder med korta hyresavtal som är kortare än ett halvt år jämföras med en inkvarteringslokal. I och med att uthyrning av bostäder och fritidshus för kortare perioder som kan liknas med inkvarterings-verksamhet har blivit vanligare, bör det i en uppdaterad lagstiftning ges klarare direktiv över sådan verksamhet.

### Sammanfattningsvis

Målsättningarna om ett klimatneutralt samhälle och att trygga den biologiska mångfalden samt förbättra kvaliteten på byggandet och främja digitalisering anser Malax kommun är viktiga och bra, men till stora delar svarar lagförslaget tyvärr inte mot dessa målsättningar, utan till och med försvårar möjligheterna att nå målsättningarna.

Malax kommun anser att utkastet till ny plan- och bygglag inte kan godkännas i nuvarande form och bör inte föras vidare. Den nuvarande markanvändnings- och bygglagen är tämligen fungerande ur kommunens synvinkel, medan de förändringar som föreslås i utkastet inte innebär förbättringar för kommunen.

Den flexibilitet och de fördelar som finns i nuvarande lagstiftning bör bevaras om en förändring av lagstiftningen till någon del förs vidare.

## Frågor till remissinstanserna

### Frågor till remissinstanserna

**Under de diskussioner som förts vid beredningen av lagreformen har en alternativ modell som gäller landskapsplanen också diskuterats.**

**Den väsentligaste skillnaden mellan den alternativa modellen och lagförslaget är att landskapsplanens rättsverkningar inte begränsas i lagen, utan att landskapsplanen på samma sätt som i nuläget i sin helhet har rättsverkningar. Den alternativa modellen motsvarar när det gäller rättsverkningarna i huvudsak den gällande lagen, men modellen innehåller dock ingen sådan skyldighet som den gällande lagen att främja genomförandet av landskapsplanen.**

**Även i den alternativa modellen ska landskapsplanen innehålla principerna för utvecklingen av regionstrukturen, transportsystemet och trafiknätet samt grönstrukturen, och dessutom kan landskapsplanen också innehålla annat som behövs med tanke på utvecklingen av landskapet. Enligt den alternativa modellen ska en enskild kommuns samhällsstruktur dock i lagen uttryckligen uteslutas från de ärenden som landskapsplanen innehåller. Ärenden som hör till en enskild kommuns samhällsstruktur kan således inte tas in i landskapsplanen, utan de avgörs i den kommunala planläggningen.**

**Remissinstanserna ombes framföra sina åsikter också om den alternativa modellen.**

-

Gräns för när betalningsskyldigheten börjar (kvadratmeter våningsyta)

-

Maximibeloppet av den avgift som betalas till kommunen för tomtens värdestegring (% av värdestegringen)

-

I fråga om förutsättningarna för placeringstillstånd på områden där särskild prövning behövs är avsikten att återgå från rättsprövning till ändamålsenlighetsprövning enligt byggnadslagen. Hur borde förutsättningarna för tillstånd skrivas så att det

- a. för en domstol är möjligt att hålla ett tillstånd som kommunen beviljat i kraft och tillståndet inte med anledning av besvär automatiskt upphävs i rätten till exempel därför att tillståndet behandlar endast en byggplats och inte situationen i de omgivande områdena?
- b. för kommunen är möjligt att förvägra tillstånd till exempel därför att det aktuella randområdet för byggande måste planeras som en helhet med tanke på planläggningen?

-

Hur bör motiveringen till paragrafen om den huvudansvariga genomförarens genomförandeansvar skrivas så att det av motiveringen tillräckligt tydligt framgår att det i ett projekt är möjligt att använda en alliansmodell eller andra samverkande genomförandeformer?

-

Hurdana och hur stora ekonomiska konsekvenser anser ni att den huvudansvariga genomförarens genomförandeansvar har för konsumenterna?

-

Kravnivån på de väsentliga tekniska kraven har i princip inte ändrats i plan- och bygglagen, med undantag för kravet på att dagsljus ska ledas in i ett bostadsutrymme. Hur tycker ni att de väsentliga tekniska kraven på boende och inkvartering borde ändras med beaktande av uthyrning av möblerade bostäder och Airbnb-verksamhet?

-

Hurdana konsekvenser anser ni att de föreslagna ändringarna har?

-

Engren Helena  
Malax kommun

