

Den femte myten och den första sanningen om bostadsplaneringen

En regions attraktionskraft kan definieras som dess förmåga att locka till sig människor och företag. Genom företagen skapas en arbetsmarknad som ger förutsättningar för att människor ska vilja bosätta sig i regionen, men likaså etablerar sig företag där människor väljer att bo. Detta behöver mötas med en fungerande bostadsmarknad med god tillgång på olika sorters bostäder.

Alla inblandade är överens om att bostadsbyggandet behöver öka markant för att nå en fungerande bostadsmarknad. Förslag och påståenden framförs i debatten och fingrar pekas åt olika håll, vanligtvis är det kommunerna och staten i form av Länsstyrelsen som utmålas som den stora boven, men också att olika intresseorganisationer sätter käppar i hjulet. Mindre vanligt är att dessa påståenden baseras på verkliga fakta utan grunder sig på påståenden som när de upprepas tillräckligt ofta upptas som sanningar.

De fyra första myterna¹

1. Kommunerna underlåter att planerna för bostäder.
2. Alla detaljplaner överklagas.
3. Överklagandeprocessen kan förkortas med upp till 4 månader.
4. Alla planer stoppas av Länsstyrelsen eller domstolarna.

Myt 5: Olika intresseorganisationer stoppar bostadsbyggandet

Under 2014 avgjordes överklaganden i 76 olika detaljplaner, varav 62 planer avsåg nybyggnation av bostäder. En genomgång av vem eller vilka som de facto överklagar detaljplaner ger en intressant bild över hur det i verkligheten förhåller sig.

¹ Myt 1-4 finns i nyhetsbrevet Nutid & Framtid 2016:4

Av tabell 1 framgår att i 65 av 76 överklagade planer överklagades av privatpersoner vilket också är den klart dominerande kategorin. På betydande avstånd men i betydligt fler fall än övriga kategorier kommer bostadsrättsföreningar som förekommer i 20 olika detaljplaner medan exempelvis hyresgästföreningen endast förekommer i 3 planer. Naturskyddsföreningen har överklagat 6 planer, huvudsakligen med mer övergripande invändningar i större utbyggnadsprojekt. Övriga lokala organisationer består bland annat av lokala organisationer med miljöfrågor som viktiga inslag i organisationens verksamhet. Överklagande kan även komma från företag som anser sig direkt berörda genom att den antagna planen upplevs inskränka menligt på företagets verksamhet. Som framgår av totalsumman så är det flera kategorier som överklagar samma detaljplan eftersom summan av de olika kategorierna blir 112. Av de sammantaget 76 överklagade detaljplanerna är det 46 planer som överklagats av endast en kategori.

Tabell 1: Antalet planer som överklagades 2014 fördelat på olika kategorier

Kommun	Privat	Bostads rättsför- ening	Hyresgäst- förening	Övr lokala organisa- tioner	Natur- skydds- förening	Övriga	Företag	Antal planer överklagade	varav med nya bostäder
Botkyrka	2	2						3	3
Danderyd	1	1						2	2
Ekerö	2	2	1				1	3	1
Haninge	2							2	2
Huddinge	3					1		4	4
Järfälla	3							3	3
Lidingö	1							1	1
Nacka	4	1						4	2
Norrtälje	4							4	4
Salem	1			1				1	1
Sigtuna	1						1	2	2
Sollentuna	1			1	2			3	2
Solna				1		1		2	1
Stockholm	25	8	2	5	2		6	26	21
Sundbyberg	1							1	
Södertälje	1							1	1
Tyresö	3	1			1			3	2
Täby	3	1						3	3
Upplands-Bro	1	1						1	1
Vallentuna	1							1	1
Vaxholm	1	1						1	1
Värmdö	1	1						2	1
Österåker	3	1			1			3	3
Totalsumma	65	20	3	8	6	2	8	76	62

Nykvarn, Nynäshamn och Upplands Väsby hade inga överklagade planer under 2014.

För att helt förstå överklagandeprocessen – och inte minst tidsåtgången – behöver man kunskap om hur många som sammantaget överklagar detaljplanerna. Som framgår av tabell 2 så inkom sammanlagt 814 enskilda överklaganden fördelat på de 76 detaljplanerna, vilket motsvarar nästan 11 överklagandeärenden per detaljplan. Eftersom varje enskilt överklagande måste gås igenom är detta en mycket tidskrävande process.

Tabell 2. Antalet enskilda överklaganden uppdelat på kategorier

Kommun	Privat Bostadsrätts förening	Hyresgästföreningen	Övr lokala organisationer	Naturskydds förening	Övriga	Företag	Totalt	
Botkyrka	4	2					6	
Danderyd	1	1					2	
Ekerö	8	3	1			2	14	
Haninge	4						4	
Huddinge	24				1		25	
Järfälla	7						7	
Lidingö	2						2	
Nacka	11	1					12	
Norrtälje	11						11	
Salem	13			2			15	
Sigtuna	2					1	3	
Sollentuna	4			1	2		7	
Solna				1		1	2	
Stockholm	482	12	2	15	2	9	522	
Sundbyberg	29						29	
Södertälje	2						2	
Tyresö	75	2			1		78	
Täby	9	1					10	
Upplands-Bro	11	3					14	
Vallentuna	1						1	
Vaxholm	35	2					37	
Värmdö	1	1					2	
Österåker	7	1			1		9	
Totalsumma	743	29	3	19	6	2	12	814

Av tabell 2 framgår vidare att privatpersoner svarar för drygt 91 procent av överklagandeärendena. I själva verket skulle hela systemet rulla smidigare om bostadsrätts- och hyresgästföreningar samlade de boende i ett gemensamt överklagande utan att för den skull överklaga fler planer.

Tabell 3. De 10 mest överklagade detaljplanerna

Detaljplan	Kommun	Privat Bostadsrätts förening	Hyresgästföreningen	Övr lokala organisationer	Naturskydds sförening	Företag
Södermalm 9:10	Stockholm	172		1		1
kv. Linjalen	Stockholm	147		1		1
Njupkärrsvägen	Tyresö	42	2			
Skutvikshagen	Vaxholm	35	2			
Nyfors	Tyresö	32			1	
Duvboskolan	Sundbyberg	29				
Dalen 9	Stockholm	21	2			
Ulvsunda 1:1	Stockholm	19				1
Filosofen 2-9	Stockholm	18			2	
Grycksbovägen	Stockholm	16	3			

Av de 10 mest överklagade planerna svarar privatpersoner för knappt 97 procent av antalet överklagande. De 10 största planerna svarar för 67 procent av det totala antalet överklaganden av samtliga 76 planer som överklagats.

Inte överraskande domineras 10 i topp av Stockholm med tanke på befolkningsstorleken. Mer överraskande att Tyresö har 2 planer på denna lista. Detaljplanen för Nyfors är inne på andra omgången i Mark- och miljödomstolen.

Slutsats: Intresseorganisationerna har en mycket begränsad påverkan på överklagandeprocessen

Sanning: Förtätning är den mest vanliga orsaken till överklagande

Varför överklagas en detaljplan? En uppdelning i motiv för överklagande är en grannliga uppgift då ökad trafik kan upplevas ge sämre miljö på samma sätt som höga hus som kan antas ge mindre ljus och så vidare.

Tabell 4. Motiv för överklagande

Kommun	Trafik	Miljö	Hushöjd	Nationalstads parken/riksintresse	Naturvärden	Övrigt	Formfel	Inskränkningar
Botkyrka	1		1		1		1	1
Danderyd			1			1		1
Ekerö	2	1	1				1	
Haninge								2
Huddinge	1	1	2			1	1	1
Järfälla			2		1	1	1	1
Lidingö							1	1
Nacka		1	1				1	2
Norrtälje			1		1	1	2	
Salem						1	1	
Sigtuna	1	1					1	1
Sollentuna					2			1
Solna			1					
Stockholm	12	7	8	5	5	2	4	3
Sundbyberg						1	1	
Södertälje							1	
Tyresö	1					1	1	2
Täby			1			1		2
Upplands-Bro		1			1	1		
Vallentuna								1
Vaxholm			1		1			
Värmdö	1							1
Österåker	1				2	1		1
Totalsumma	21	13	21	6	15	13	18	22

Miljö: Buller, nedskräpning, utsikt som specifikt inte kategoriserats som hushöjd. Mindre grönområde.

Naturvärden: Avser upplevda ingrep i större grönområden

Inskränkningar: Specifikt angivna försämringar som insyn, ökade kostnader, sämre möjlighet att nyttja den egna fastigheten/bostaden

Hushöjd: 1 eller 2 våningar över befintlig bebyggelse, ej så kallade skyskrapor. Skyskrapor ingår i kategorin riksintresse.

Klassificeringen har skett utifrån vad den överklagande mer specifikt angett som skäl för överklagandet. Med detta som utgångspunkt kan man konstatera att den i särklass vanligaste orsaken är upplevelsen att närmiljön kommer att försämrans, antingen i form av ökad trafik eller sämre närmiljö eller en kombination av dessa.

Förhållandevis många överklaganden handlar om kritik mot kommunens hantering av samrådsprocessen utöver det självklara att den klagande inte fått rätt i sak. Det kan bland annat handla om att kommunen lägger ut samrådsförslag i samband med storledigheter som anses medföra att många missar samrådet. Det kan också handla om att ansvarig tjänsteman är ledig under betydande tid av samrådsprocessen men den vanligaste invändningen är att kommunen inte kommunicerar med förslagsställarna om varför olika förslag förkastats.

Det är självfallet inte möjligt att inom ramen för denna studie värdera formfrågorna i sin helhet men det förefaller dock finnas en förbättringspotential för flera kommuner i dialogen med kommuninvånarna vilket i slutändan möjligen skulle leda till några färre överklaganden.

Av de 76 överklagade detaljplanerna har 2 återförvisats till kommunen på grund av formfel.

Slutsats: Det är den upplevda försämringen i närmiljön som är den helt dominerande orsaken till överklagande av detaljplaner

Kontakt

Vill du veta mer kan du kontakta:
Kjell Haglund, chefsanalytiker
Länsstyrelsen i Stockholms län
Tillväxtavdelningen
Tfn 010-223 13 46

Om Nutid & framtid

Nutid & framtid är en serie nyhetsbrev från Länsstyrelsens. Syftet med serien är att öka kunskapen om förutsättningarna för regional utveckling i Stockholms län. På www.lansstyrelsen.se/stockholm kan du anmäla dig för prenumeration och ladda ner samtliga nyhetsbrev.