

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

Remiss av Nya steg för en effektivare plan- och bygglag (Ds 2014:31)

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr 001-001231/2014).

Sammanfattning

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat "*Remiss av Nya steg för en effektivare plan- och bygglag (Ds 2014:31)*" till bland annat Stockholms Stadshus AB som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa. I Socialdepartementets promemoria redovisas, i fyra delar A-D, följande:

- A) Vilka författningsändringar som krävs om bestämmelserna i plan- och bygglagen skulle ändras avseende kravet att kommuner ska upprätta en detaljplan.
- B) Behovet av följdändringar i fastighetsbildningslagen och lagen om färdigställandeskydd med anledning av de nya bestämmelser om så kallade komplementbostadshus som infördes i PBL i juli 2014.
- C) Behovet av ytterligare ändringar i miljöbalken för att säkerställa verksamhetsutövers rättssäkerhet vid omgivningsbuller vid bostadsbyggnader.
- D) Nya steg för en effektivare plan- och bygglag.

Koncernledningen ställer sig positiv till förslagen i Socialdepartementets promemoria "Nya steg för en effektivare plan- och bygglag (Ds 2014:31)" och lämnar främst synpunkter på C-D.

Avsnitt C behandlar "Verksamhetsutövers rättssäkerhet vid omgivningsbuller vid bostadsbyggnad". Stockholms stad har sedan lång tid omfattande bostadsutbyggnadsplaner. Staden ska utifrån gällande översiktsplan, växa främst genom omvandling och utveckling av befintliga arbetsplatsområden till kombinerade bostads- och arbetsplatsområden samt i lägen som har goda förutsättningar att försörjas med befintlig infrastruktur, vägnät och kollektivtrafik. Detta medför att bostäder i större utsträckning måste kunna byggas både i trafik- och ibland industrinära lägen.

Koncernledningen ser positivt på de kompletterande förslagen, som gäller bullerpåverkan samt även till de kompletterande förslagen i den nu aktuella promemorian. Genom föreslagen förändring erhålls förutsättningar för stabilare regler

för miljökrav och dessas prövning i efterhand. Formuleringen att ”strängare krav får anges om det finns synnerliga skäl” innebär dock en kvarstående risk för bostadsnära verksamheter, vilken bara kan motverkas genom att det kommer ställas högre krav på omfattning och kvalitet på underliggande utredningar och analyser inför fastställande av kraven i planen. Koncernledningen bedömer dock att, för redan fastställda krav i befintliga planer kommer ”synnerliga skäl” att innebära en omfattande prövning, vilket är relevant.

I avsnitt D redogörs för ”Nya steg för en effektivare plan och bygglag”. De steg som föreslås är att reglerna för markanvisningsavtal och exploateringsavtal samordnas. Koncernledningen anser att det förbättrar möjligheterna att i ett tidigt skede planera för vilka förutsättningar som ska gälla för den kommande bebyggelsen vilket bör ge både minskade risker samt lägre kostnader för berörda byggherrar vid utvecklingen av nya bostadsprojekt, vilket koncernledningen ser mycket positivt på.

Promemorian föreslår även att regeringen ska kunna ge föreskrifter om handläggningstid för anmälningsärenden och startbesked samt ett förenklat förfarande för upphävande av tomtindelningar. Det föreslås också att samråd bör ske med Lantmäterimyndigheten vid förlängning av genomförandetiden för en plan då denna kan påverka förutsättningarna för beslut i förrättningsärenden. Även reglerna för hur lov och förhandsbesked expedieras förenklas. Koncernledningen ser positivt på samtliga dessa förslag då de ger förutsättningar att minska tiden för planprocessen. Koncernledningen bedömer dock att det eventuellt kan krävas ytterligare resurser och kompetens hos berörda myndigheter, för att de föreslagna förändringarna ska ge önskade effektivitets- och tidsvinster.

Sammantaget ser koncernledningen positivt på de initiativ som tagits från departementet att förenkla och förtydliga regler och lagstiftning, som påverkar planprocesserna och förutsättningarna för utveckling av både befintliga och nya bostäder.

Ärendet

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat ”*Remiss av Nya steg för en effektivare plan- och bygglag (Ds 2014:31)*” till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholms hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

I Socialdepartementets promemoria Nya steg för en effektivare plan- och bygglag redovisas följande:

- A) Vilka författningsändringar som krävs om bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) skulle ändras avseende kravet att kommuner i vissa fall alltid ska upprätta en detaljplan. Författningsändringar krävs i så fall i miljöbalken, väglagen, ordningslagen, lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning samt i PBL.

- B) Behovet av följdändringar i fastighetsbildningslagen och lagen om färdigställandeskydd med anledning av de nya bestämmelser om så kallade komplementbostadshus som infördes i PBL i juli 2014.
- C) Behovet av ytterligare ändringar i miljöbalken för att säkerställa verksamhetsutövares rättssäkerhet vid omgivningsbuller vid bostadsbyggnader.
- D) Flera nya steg för en effektivare plan- och bygglag.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har följande lydelse:

Svenska Bostäder ställer sig positivt till föreslagna förändringar i nya PBL.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder välkomnar promemorians förslag som bolaget uppfattar kan ge ökade möjligheter till förtätning av den stad och tätort Familjebostäder är en del av (*bilaga 1*).

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa berörs i huvudsak av avsnitt D i promemorian och ser positivt på förslagen som kan innebära effektiviseringar i plan- och byggprocessen och kortare handläggningstider.

Det återstående arbetet, för att realisera en effektivare plan- och bygglag och som beskrivs i avsnitten A-C kan bolaget inte göra någon fördjupad analys av (*bilaga 2*).

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmshem ställer sig positivt till flera förslag som lyfts i promemorians avsnitt D.

Stockholmshem är särskilt positivt till förslaget om att reglerna om markanvisningsavtal och exploateringsavtal samordnas så att det i ett tidigt skede, redan i detaljplanens planbeskrivning, framgår vad som ingår i exploateringsavtalet. Det skulle förbättra förutsägbarheten för byggherrar i plan- och byggprocessen.

Förslaget, som innebär att Lantmäterienheten bör ingå i den obligatoriska samrådsretsen vid förlängning av genomförande tid, ser bolaget också som en förbättring.

Förslaget om förtydligande av att nya genomförandetider bara gäller för ”de frågor” som ändras i en detaljplan, inte för ”den del” av detaljplanen, som justeringarna gäller, skulle också underlätta processen.

Givetvis är det viktigt att besked rörande anmälningsärenden hanteras skyndsamt. Förslaget om att byggnadsnämnden bör meddela sitt beslut om startbesked i anmälningsärenden inom tre veckor från det att den fullständiga anmälan kom in till nämnden är därför relevant.

Förslaget om att förenkla ändringar av tomtindelningar underlättar också plan- och byggprocessen.

Skrivningarna i avsnittet ”Sökanden i lov- och anmälningsärenden bör kunna överklaga ett beslut om startbesked” upplever Stockholms hem däremot som svårtolkade (*bilaga 3*).

SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

SISAB är en av Stockholms större byggherrar och är i hög grad berörd av departementspromemorians förslag. Bolaget välkomnar initiativ som underlättar och bolaget ställer sig positiva till en effektivare plan- och bygglag (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen ställer sig positiv till förslagen i Socialdepartementets promemoria ”Nya steg för en effektivare plan- och bygglag (Ds 2014:31)”. Promemorian delas in i fyra avsnitt A-D, varav C till D omfattar förslag som koncernledning främst lämnar synpunkter på.

Avsnitt C behandlar ”Verksamhetsutövares rättssäkerhet vid omgivningsbuller vid bostadsbyggnad”. Stockholms stad har sedan lång tid omfattande bostadsutbyggnadsplaner. I ”Vision 2030-Ett Stockholm i världsklass” som antogs av kommunfullmäktige i juni 2007, anges att 100 000 nya bostäder ska byggas för att möta stadens befolkningsutveckling. Under slutet av mandatperioden 2010-2014 utökades ambitionsnivån till 140 000 nya bostäder. Med den historiskt stora befolkningsexpansion, som Stockholm erfar, måste staden kunna tillgodose behovet av funktioner som bostäder, infrastruktur, transporter och arbetsplatser som kommer av tillväxten.

Under utvecklingen av bostadsbyggnadsprojekt är flera utvecklingsområden belägna nära andra näringsverksamheter som genererar visst buller. I Stockholms nu gällande översiktsplan anges att vi måste;

”Planera för bostäder, parker, infrastruktur och arbetsplatser med mera till runt 200 000 nya stockholmare fram till år 2030. Det innebär att många intressen måste kunna samspela på en alltmer begränsad yta. En utmaning är att möta framtidens behov och bevara stadens skönhet och unika värden. En annan svårighet är att få rum med tekniska anläggningar som inte enkelt kan kombineras med bostäder. Samtidigt är den täta blandningen av många funktioner en grundläggande kvalitet i en växande storstad.”

I översiktsplanen anges också att en hållbar stadsutveckling innebär att staden måste byggas tätt. *”Den täta staden ger förutsättningar att bygga ut fjärrvärme och kollektivtrafik och skapa en hållbar livsmiljö. En fortsatt förtätning i centrala lägen kräver samtidigt en noggrann planering för att klara kraven på luftkvalitet och goda ljudförhållanden.”*

Staden ska därmed, utifrån gällande översiktsplan, växa främst genom omvandling och utveckling av befintliga arbetsplatsområden till kombinerade bostads- och arbetsplatsområden samt i lägen som har goda förutsättningar att försörjas med befintlig infrastruktur, vägnät och kollektivtrafik. Detta medför att bostäder i större utsträckning måste kunna byggas både i trafik- och ibland industrinära lägen.

Som exempel på detta kan nämnas utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden i närheten av Värta- och Frihamnen samt utvecklingen av Söderstaden nära Gullmarsplan och Globenområdet. Dessa och flertalet bostadsbyggnadsprojekt innebär en avvägning av

olika intressen, vilket Plan- och Bygglagen i sig är ämnad att ge utrymme för. Mot bakgrund av synpunkter, som inkom under samordningen av regelverk som hanterar bullerfrågor, föreslås i denna promemoria vissa justeringar i miljöbalken. Koncernledningen ser mycket positivt på samordningen samt även till kompletterande förslagen i den nu aktuella promemorian. De innebär i korthet att vid prövning av nytt eller ändrat tillstånd får tillståndsmyndigheten inte besluta om villkor som överstiger de som angavs i detaljplanen eller i det gällande bygglov. Strängare krav ska endast få anges om det finns synnerliga skäl. Därutöver föreslås ett undantag från straffbestämmelsen i de fall en byggnad utsätts för omgivningsbuller, om bullret inte överstiger vad som anges i planbeskrivning eller bygglov. Stockholms förutsättningar att kunna växa med både bostäder, nödvändig infrastruktur och näringsliv i en tät stad kan, genom föreslagen förändring, förbättras då förutsättningarna för långsiktig planering för befintliga verksamheter i områden som kompletteras med bostadsbebyggelse blir stabilare. Genom föreslagen förändring erhålls långsiktigt stabilare regler för miljökrav och dessas prövning i efterhand. Formuleringen som anger att ”strängare krav får anges om det finns synnerliga skäl” är säkert nödvändig för att ge berörda myndigheter möjligheter att göra förändringar om utvecklingen av verksamheten medför en dokumenterad hälsofara för de närboende. Detta innebär dock en kvarstående risk för bostadsnära verksamheter, vilket utifrån verksamhetsutövarens perspektiv bara kan motverkas genom att det kommer att ställas högre krav på omfattning och kvalitet på underliggande utredningar och analyser inför fastställande av kraven i planen. Koncernledningen bedömer dock att, för redan fastställda krav i befintliga planer kommer ”synnerliga skäl” att innebära en omfattande prövning, vilket är relevant.

Avslutningsvis vill koncernledningen poängtera att det fortlöpande bedrivs arbete för att reducera buller, såväl från egna verksamheter som från trafik eller annan verksamhet nära områden med bostadsbebyggelse.

I avsnitt D redogörs för Nya steg för en effektivare plan och bygglag. De steg som föreslås är följande;

Promemorian föreslår att reglerna för markanvisningsavtal och exploateringsavtal samordnas. Koncernledningen delar bolagens synpunkt att detta förslag förbättrar möjligheterna att på ett tidigt skede kunna planera för vilka förutsättningar som ska gälla för den kommande bebyggelsen. Detta bör kunna ge både minskade risker samt lägre kostnader för berörda byggherrar vid utvecklingen av nya bostadsprojekt, vilket koncernledningen ser mycket positivt på.

Promemorian föreslår även att regeringen ska kunna ge föreskrifter om handläggningstid för anmälningsärenden och startbesked och denna föreslås vara tre veckor. Ett förenklat förfarande för upphävande av tomtindelningar föreslås, vilket innebär att genomförandetiden för en detaljplan bara ändras avseende de frågor som ändringen avser, inte delen av planen. I promemorian föreslås också att samråd bör ske med Lantmäterimyndigheten vid förlängning av genomförandetiden för en plan, då denna kan påverka förutsättningarna för beslut i förrättningsärenden. Även reglerna för hur lov och förhandsbesked expedieras, justeras genom att lov och förhandsbesked som avslås inte behöver annonseras, samt att kretsen sakägare provas på ett tydligare sätt. Koncern-

ledningen ser positivt på samtliga dessa förslag, då de ger förutsättningar att förkorta tiden för planprocesserna. Koncernledningen behöver dock framhålla att de angivna förslagen kan komma att kräva både ytterligare resurser och kompetens hos berörda myndigheter för att de föreslagna förändringarna ska ge önskade effektivitets- och tidsvinster.

Sammantaget ser koncernledningen positivt på de initiativ som tagits från departementet att förenkla och förtydliga regler och lagstiftning som påverkar planprocesserna och förutsättningarna för utveckling av både befintliga och nya bostäder.

Per Blomstrand
Vice VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Remissvar Familjebostäder
2. Remissvar Micasa
3. Remissvar Stockholmshem
4. Remissvar SISAB



Remissvar - Nya steg för en effektivare plan- och bygglag

Sammanfattning

Familjebostäder välkomnar promemorians förslag som bolaget uppfattar kan ge ökade möjligheter till förtätning av den stad och tätort Familjebostäder är en del av.

Bakgrund

AB Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Regeringskansliets remiss ”Nya steg för en effektivare plan- och bygglag”, Dnr S2014/6634/PBB.

Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2014-10-10, via e-post till jennie.landegren@stadshusab.se.

AB Familjebostäders kommentarer

Promemorians förslag har intentionen att korta tiden från idé till färdig byggnad. Det föreslås ske bland annat genom att byggnadsnämnden ska handlägga kompletta anmälningssärenden inom tre veckor.

Skrivelsen ger även förslag om nya bestämmelser kring bostäder som avses bli uppförda nära bullriga verksamheter samt vilka lagändringar som krävs för att släppa på kravet på detaljplan.

Promemorian tar även upp ett förslag om en begränsning av till vilka parter ett beslut om lov eller förhandsbesked ska delges. Förslaget är att byggnadsnämnden enbart behöver delge beslutet till de som antas kan ha ett reellt intresse av det.

Familjebostäder är verksamt i ett expansivt storstadsområde inom vilket det finns många olika och ibland motstridiga intressen. Bolaget välkomnar förslag som både tydliggör och kan göra plan- och byggprocessen enklare och snabbare.

Familjebostäder bedömer att en tidsbestämd handläggningstid för anmälningsspliktiga ärenden är en positiv förbättring vid genomförande av åtgärder inom bolagets förvaltning.

Ändringarna i bullerreglerna upplever Familjebostäder kan ge den effekten att platsbunden befintlig verksamhet lättare kan acceptera ny bebyggelse, vilket i sin tur kan leda till färre antal överklaganden av planerade bostadsbyggen.

Bolaget ser positivt på förslaget om förenklat förfarande för att upphäva eller göra ändringar av tomtindelningar.

Familjebostäder vill belysa att det som är viktigt när nya detaljplaner tas fram regleras direkt i plankartan och planbeskrivningen.

Plan- och bygglagen, PBL, 5 kap 10§ redovisar att kommunen gör bedömningen om ett särskilt program behövs för att underlätta detaljplanearbetet. PBL redovisar även i 4 kap 32§ att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte.

Det är inte ovanligt att det kopplas ett omfattande och detaljerat gestaltningsprogram till planbeskrivningen. Detta gestaltningsprogram kan sedan komma att utgöra en kontraktshandling i exploateringsavtalet och kan i vissa fall upplevas att det är upprättat för att strikt följas.

Beroende på omfattningen och detaljeringsgraden på gestaltningsprogrammet påverkas både tid och resurser under detaljplaneprocessen. Gestaltningsprogrammet koppling till detaljplanen kan medföra att byggherren även binder upp sig vid en specifik utformning och gestaltning långt innan byggnadsprocessen påbörjas. Detta kan i vissa fall vara en olycklig omständighet om förutsättningarna för att uppföra en byggnation ändras under tiden från idé till färdig byggnad.

AB Familjebostäder ställer sig således positiv till de tidigare förslagen om en enklare planprocess (prop 2013/14:126). De nu redovisade förslagen om följdändringar i angränsade lagar och förordningar anser bolaget vara väl genomarbetade och bolaget har inga synpunkter på förslagens sakinnehåll.

Hans Pettersson
Tf VD
AB Familjebostäder



Svar på remiss avseende Socialdepartementets departementsskrivelse Nya steg för en effektivare plan- och bygglag (Ds 2014:31)

Micasa Fastigheter har fått rubricerat ärende på underremiss av Stockholms Stadshus AB för yttrande senast 2014-10-10.

Remissvaret kommer att anmälas i Micasa Fastigheters styrelse.

Ärendet

Rubricerat ärende är en promemoria ur departementsserien som redovisar:

- A. Vilka författningsförändringar som krävs om bestämmelserna i plan och bygglagen (2010:900), PBL, skulle ändras i fråga om kravet att kommunen i vissa fall alltid ska upprätta en detaljplan. Författningsändringar krävs i sådant fall i miljöbalken, väglagen (1971:948), ordningslagen (1993:1617), lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning samt i PBL.
- B. Behovet av följdändringar i fastighetsbildningslagen(1970:988) respektive lagen (2014:227) om färdigställandeskydd med anledning av de nya bestämmelser om s.k. komplementbostadshus som infördes i PBL den 2 juli 2014.
- C. Behovet av ytterligare ändringar i miljöbalken för att säkerställa verksamhetsutövares rättssäkerhet vid omgivningsbuller vid bostadsbyggnader.
- D. Flera nya steg måste tas för en effektivare plan- och bygglag.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter berörs i huvudsak av avsnitt D i promemorian och ser positivt på förslagen som kan innebära effektiviseringar i plan- och byggprocessen och kortare handläggningstider.

Det återstående arbetet, för att realisera en effektivare plan- och bygglag och som beskrivs i avsnitten A-C kan bolaget inte göra någon fördjupad analys av.

Med vänlig hälsning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Patrik Emanuelsson

Remiss av Nya steg för en effektivare plan- och bygglag, dnr 2014-4198

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Förslaget

I Socialdepartementets promemoria Nya steg för en effektivare plan- och bygglag redovisas följande:

- A.) Vilka författningsändringar som krävs om bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) skulle ändras avseende kravet att kommuner i vissa fall alltid ska upprätta en detaljplan. Författningsändringar krävs i så fall i miljöbalken, väglagen, ordningslagen, lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning samt i PBL.
- B.) Behovet av följdändringar i fastighetsbildningslagen och lagen om färdigställandeskydd med anledning av de nya bestämmelser om så kallade komplementbostadshus som infördes i PBL i juli 2014.
- C.) Behovet av ytterligare ändringar i miljöbalken för att säkerställa verksamhetsutövares rättssäkerhet vid omgivningsbuller vid bostadsbyggnader.
- D.) Flera nya steg för en effektivare plan- och bygglag.

Våra synpunkter

Stockholmshem ställer sig positivt till flera förslag som lyfts i promemorians avsnitt D "Nya steg för en effektivare plan- och bygglag".

Stockholmshem är särskilt positivt till förslaget om att reglerna om markanvisningsavtal och exploateringsavtal samordnas så att det i ett tidigt skede, redan i detaljplanens planbeskrivning, framgår vad som ingår i exploateringsavtalet. Det skulle förbättra förutsägbarheten för byggherrar i plan- och byggprocessen.

Förslaget som innebär att Lantmäterienheten bör ingå i den obligatoriska samrådsretsen vid förlängning av genomförande tid ser bolaget också som en förbättring.

Förslaget om förtydligande av att nya genomförandetider bara gäller för "de frågor" som ändras i en detaljplan, inte för "den del" av detaljplanen som justeringarna gäller, skulle också underlätta processen.

Givetvis är det viktigt att besked rörande anmälningssärenden hanteras skyndsamt. Förslaget om att byggnadsnämnden bör meddela sitt beslut om startbesked i anmälningssärenden inom tre veckor från det att den fullständiga anmälan kom in till nämnden är därför relevant.

Förslaget om att förenkla ändringar av tomtindelningar underlättar också plan- och byggprocessen.

Skrivningarna i avsnittet "Sökanden i lov- och anmälningssärenden bör kunna överklaga ett beslut om startbesked" upplever Stockholms hem däremot som svårtolkade.

Med vänlig hälsning
AB STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD



Skolfastigheter i Stockholm AB

Remiss avseende Nya steg för en effektivare plan- och bygglag

Rotel III har remitterat rubricerat ärende till koncernledningen för Stockholms Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt SISAB ärendet för besvarande.

SISAB är en av Stockholms större byggherrar och är i hög grad berörd av departementspromemorians förslag. Bolaget välkomnar initiativ som underlättar och vi ställer oss positiva till en effektivare plan- och bygglag.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius