

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och kulturroteln

Remissen om Promemorian Undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen vid tillströmning av asylsökande

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och kulturroteln (Dnr 1101027/2016).

Sammanfattning

Regeringspromemorian föreslår att det i plan- och bygglagen införs ett normgivningsbemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen för att boenden för asylsökande snabbt ska kunna anordnas under en begränsad tid. Föreskrifter om undantag ska i första hand avse ändring av byggnadsverk eller nybyggnad av enkla byggnadsverk. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2017, men föreskrifter som meddelas med stöd av bemyndigandet ska få avse tiden från och med den 1 september 2015.

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att det i grunden är positivt att föreskrifter som medger vissa undantag från gällande bestämmelser i PBL kan beviljas under en tidsbegränsad period för att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända, men att en fullständig konsekvensbedömning är ännu inte möjlig att göra. Det finns dock vissa risker i sammanhanget och utifrån ett kommunalt perspektiv som koncernledningen anser nödvändiga att framhålla.

De föreslagna undantagen om att ändring av byggnadsverk inte ska behöva prövas medför en minskad kännedom och sämre planeringsförutsättningar för kommunen som i övriga avseenden kommer ha ett ansvar för dem som kommer att bo i den aktuella byggnaden.

Som anges i förslaget kommer möjligheterna att få beslut prövade försvinna då ett antal åtgärder inte kommer att kräva formella beslut i sådana fall när staten äger fastigheten och avståndet till närmaste granne är långt. En större etablering medför konsekvenser för den berörda kommunen samt även konsekvenser för boende i de områden som ligger närmast där kommunal service för de nyanlända måste finnas.

Koncernledningen anser mot denna bakgrund att de kommande föreskrifterna bör förtydliga vilken omfattning i antal boende, en anläggning som omfattas av undantagen får ha, för att planeringsförutsättningarna för berörda kommuner ska bli rimliga.

Med hänsyn till den situation som råder välkomnar koncernledningen regeringens initiativ, vilket bedömningsvis, när föreskrifterna har utarbetats, kommer att förbättra möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända.

Ärendet

Ett stort antal asylsökande sökte sig till Sverige under hösten 2015, vilket medförde ett behov av att snabbt ordna boenden för dem. Erfarenheterna visar att regleringen i plan- och bygglagen inte är anpassad för att möta ett sådant behov. Promemorian föreslår att det i plan- och bygglagen införs ett normgivningsbemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen för att boenden för asylsökande snabbt ska kunna anordnas under en begränsad tid.

Föreskrifter om undantag föreslås avse kraven på hänsyn till allmänna intressen vid lokalisering av bebyggelse (2 kap PBL), kravet på att kommunerna ska pröva vissa frågor med en detaljplan (4 kap PBL), kraven på byggnader, anläggningar, tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader (8 kap PBL), bestämmelser om bygglov, rivningslov, marklov m.m. (9 kap PBL) samt bestämmelser om genomförande av bygg-, rivnings- och markåtgärder. Föreskrifter om undantag ska i första hand avse ändring av byggnadsverk eller nybyggnad av enkla byggnadsverk.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2017, men föreskrifter som meddelas med stöd av bemyndigandet ska få avse tiden från och med den 1 september 2015.

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat "Promemorian Undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen vid tillströmning av asylsökande" till bl.a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, SISAB och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

De långtgående krav som plan- och bygglagen ställer på byggnation utifrån att främja goda sociala levnadsförhållanden och en långsiktigt hållbar livsmiljö är grunden för kvalitativt byggande. Ofta medför dock detta långa ledtider som inte alltid möter samhällets tillfälliga behov och därför inte på ett pragmatiskt sätt bidrar till att lösa snabbt uppkommen bostadsbrist. Konsekvenserna av denna ändring i plan- och bygglagen är svåra att bedöma då detta hänger samman med hur eventuell föreskrift formuleras. Bedömningen torde ändå bli att detta är en rimlig revidering av nuvarande regler och som ger förutsättningar för att snabbare skapa boende till asylsökande (*bilaga 1*).

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Ur ett byggherreperspektiv välkomnar Familjebostäder proportionella undantag från plan- och bygglagen som kan underlätta och påskynda en produktions- och färdigställande- process. Promemorian beskriver att föreskrifterna ska avse

proportionella undantag och att frågan om vilka undantag som kan komma att behöva meddelas för att hantera en ansträngd flyktingsituation. Vidare beskrivs att endast sådana föreskrifter som är nödvändiga för att kunna hantera situationen kan komma i fråga.

Familjebostäders produktionskapacitet är starkt relaterad till bostadssituationen och utvecklingen i Stockholm. Bolaget ser att både nationella och lokala hänsynstaganden kan behövas vid bedömning av undantagens proportionalitet.

Om annan byggherre med stöd av föreslagna undantag skulle uppföra boenden i anslutning till Familjebostäders bostadsbestånd, vill bolaget kunna värna hyresgästernas intressen avseende grundläggande värden som hälsoskydd, säkerhet och en god miljö. Även om undantagen är föreslagna för en begränsad tid, kan denna tid uppgå till 15 år, vilket kan uppfattas som en lång tid för en enskild hyresgäst. Familjebostäder vill av den orsaken se en tydlighet kring hur olika sanktioner kan hanteras under åtgärdens varaktighet (*bilaga 2*).

AB Stockholms hems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

De långtgående krav som plan- och bygglagen ställer på byggnation utifrån att främja goda sociala levnadsförhållanden och en långsiktigt hållbar livsmiljö är grunden för kvalitativt byggande. Ofta medför dock detta långa ledtider som inte alltid möter samhällets tillfälliga behov och därför inte på ett pragmatiskt sätt bidrar till att lösa snabbt uppkommen bostadsbrist. Stockholms hem har därför i sak ingenting att erinra kring tillfälliga lättnader i plan- och bygglagen när samhället ställs inför händelser som är svåra att förutse, som i detta fall när en tillströmning av asylsökande är särskilt omfattande. Det är dock av vikt att omfattningen av undantaget även inbegriper erforderliga markarbeten på områden där markförhållandena är sådana att markarbetena blir mer omfattande när en bedömning görs vilka markåtgärder som är nödvändiga.

Slutligen kan konstateras att konsekvenserna av denna ändring i plan- och bygglagen blir svåra att slutligen bedöma då det beror på hur regeringen väljer att utforma eventuella föreskrifter.

Stockholms hem ser även att det kan finnas behov av att analysera förutsättningarna att hantera eventuella undantag alternativt regelförändringar även i de fall där asyl har beviljats och ett akut behov av bostäder uppstått, såsom det är för närvarande. I nuläget är ledtiderna för uppförande av bostäder inom ramen för befintlig lagstiftning så långa att samhällets behov av snabbt uppförda bostäder inte kan uppnås (*bilaga 3*).

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa Fastigheter ställer sig positiva till att en lagändring genomförs som möjliggör för regeringen att meddela undantag från bestämmelser i plan- och bygglagen som underlättar en snabbare byggprocess i syfte att skapa boenden för asylsökande (*bilaga 4*).

Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) remissvar har i huvudsak följande lydelse:

SISAB ställer sig positiva till lagt förslag.

När det gäller ytterligare åtgärder som bör undantas framför SISAB följande. Under punkten "Vilka åtgärder bör kunna omfattas av en föreskrift om undantag?" står det att

läsa: *Även sådana åtgärder som har ett nära samband med boendena bör omfattas, t.ex. undervisningslokaler, personalutrymmen, parkeringsplatser och transformatorstationer som behövs för driften av boendena.*

Här tolkar SISAB det som att "undervisningslokaler" är en sådan lokal som ligger i direkt anslutning till de tillfälliga boendena.

SISAB vill hävda att ett asylboende med väldigt många barnfamiljer eller ensamkommande flyktingbarn kommer få direkta konsekvenser på närliggande förskola/skola. Speciellt i Stockholmsområdet finns det inte någon överkapacitet, vilket innebär att det uppkomna behovet kommer tillgodoses med tillfälliga paviljonglösningar. Därför är det SISAB:s starka uppfattning att undantaget även skall omfatta dessa åtgärder (bilaga 5).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att det i grunden är positivt att föreskrifter som medger vissa undantag från gällande bestämmelser i PBL kan beviljas under en tidsbegränsad period för att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända.

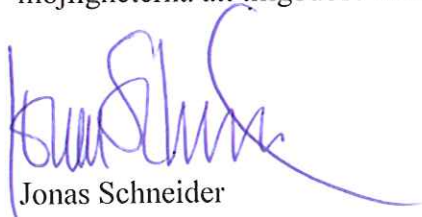
En fullständig konsekvensbedömning är ännu inte möjlig att göra då regeringens föreslagna föreskrifter ännu inte är redovisade. Det finns dock vissa risker i sammanhanget och utifrån ett kommunalt perspektiv som koncernledningen anser nödvändiga att framhålla. Dessa risker bedöms kunna hanteras och begränsas genom utformningen av de föreslagna föreskrifterna.

De föreslagna undantagen om att ändring av byggnadsverk inte ska behöva prövas avseende bygglov eller detaljplaneändring medför en minskad kontroll och därmed försämrade planeringsförutsättningar för kommunen som i övriga avseenden, exempelvis avseende undervisning m.m. kommer ha ett ansvar för dem som kommer att bo i den aktuella byggnaden. I och med detta kan eventuella större etableringar, utan kommunens kännedom, medföra att övrig nödvändig kommunal service kan vara svår att planera för och därmed tillgodose på bästa sätt.

Som anges i förslaget kommer möjligheterna att få beslut prövade försvinna då ett antal åtgärder inte kommer att kräva formella beslut. Utredningen anger dock att det endast i ett fåtal fall kan bli lämpligt att helt undanta ett projekt från prövning och att de i sådana fall är när staten äger fastigheten och avståndet till närmaste granne är långt. Även i dessa sammanhang kan en större etablering medföra konsekvenser för den berörda kommunen samt även konsekvenser för boende i de områden som ligger närmast då det är i just dessa områden som exempelvis skola, vård barnomsorg, närservice och utbildningsmöjligheter för de nyanlända måste finnas.

Koncernledningen anser mot denna bakgrund att de kommande föreskrifterna bör förtydliga förutsättningarna för vilken omfattning, i antal boenden, en anläggning som omfattas av undantagen får ha. Detta i syfte för att skapa så goda planeringsförutsättningarna som möjligt för berörda kommuner.

Med hänsyn till de situation som råder välkomnar koncernledningen regeringens initiativ, vilket bedömningsvis, när föreskrifterna har utarbetats, kommer att förbättra möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända.



Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

1. Remissvar AB Svenska Bostäder
2. Remissvar AB Familjebostäder
3. Remissvar AB Stockholmshem
4. Remissvar Micasa Fastigheter i Stockholm AB
5. Remissvar Skolfastigheter i Stockholm AB



YTTRANDE ÖVER PROMEMORIAN UNDANTAG FRÅN VISSA BESTÄMMELSER I PLAN- OCH BYGGLAGEN VID TILLSTRÖMNING AV ASYLSÖKANDE

AB Svenska Bostäder har fått rubricerad remiss för yttrande av Stadshus AB och lämnar följande synpunkter.

Bakgrund

Det stora antalet asylsökande som sökte sig till Sverige under hösten 2015 har medfört att en redan mycket ansträngd bostadsmarknad har blivit än mer ansträngd. Staten har ett stort behov av att snabbt kunna ordna bostadsfrågan för denna grupp. Dagens regleringar i plan- och bygglagen möter inte samhällets behov av att skyndsamt kunna tillgodose dessa snabba svängningar på bostadsmarknaden som uppstår vid kraftigt förhöjda flyktingströmmar. Under hösten 2015 aviserade Migrationsverket att de inte kunde garantera tak över huvudet för dem som sökte sig till Sverige. Ett antal åtgärder har vidtagits för att hantera situationen. Regeringen har gjort bedömningen att situationen innebar ett allvarligt hot mot allmän ordning och inre säkerhet.

Promemorian föreslår att det i plan- och bygglagen förs in ett normgivningsbemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen. Eventuella föreskrifter får enligt förslaget meddelas för asylsökanden och anordnas under begränsad tid (tillfälligt bygglov, max 15 år). Föreskrifter ska bl. a. få avse undantag från de allmänna intressen som normalt ska beaktas i planläggning och lokalisering av byggnader. Föreskrifterna om undantag ska i första hand avse ändring av byggnadsverk eller nybyggnad av enkla byggnadsverk på tillfälliga bygglov som är fullgoda men kanske inte alltid uppfyller alla krav enligt lagen eller är av enklare karaktär. Förslaget ska regleras i ny paragraf, 16 kap. 13 a §. En liknande paragraf finns redan i 13 § men denna paragraf ger endast regeringen möjlighet att meddela föreskrifter om undantag från vissa av lagens bestämmelser om det har inträffat en naturhändelse med synnerligen omfattande negativa effekter på miljö eller egendom.

Svenska Bostäders synpunkter

De långtgående krav som plan- och bygglagen ställer på byggnation utifrån att främja goda sociala levnadsförhållanden och en långsiktigt hållbar livsmiljö är grunden för kvalitativt byggande. Ofta medför dock detta långa ledtider som inte alltid möter samhällets tillfälliga behov och därför inte på ett pragmatiskt sätt bidrar till att lösa snabbt uppkommen bostadsbrist. Konsekvenserna av denna ändring i plan- och bygglagen är svåra att bedöma då detta hänger samman med hur eventuell föreskrift

formuleras. Bedömningen torde ändå bli att detta är en rimlig revidering av nuvarande regler och som ger förutsättningar för att snabbare skapa boende till asylsökande.

AB Svenska Bostäder

Pelle Björklund



Remissvar

Undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen vid tillströmning av asylsökande

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Näringsdepartementets promemoria: "Undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen vid tillströmning av asylsökande".

Sammanfattning

Ett stort antal asylsökande sökte sig till Sverige under hösten 2015, vilket medförde ett behov av att snabbt ordna boenden för dem. Erfarenheterna visar att regleringen i plan- och bygglagen, PBL, inte är anpassad för att möta ett sådant behov. Promemorian föreslår att det i PBL införs ett normgivnings- bemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om undantag från vissa bestämmelser i PBL för att boenden för asylsökande snabbt ska kunna anordnas under en begränsad tid. Lagändringen föreslås träda i kraft 1 januari 2017.

Familjebostäder uppfattar att promemorians förslag kan träffa bolaget utifrån två scenarier. Antingen kan bolaget tilldelas ägaruppdrag som omfattar byggnation av asylboende eller kan annan byggherre uppföra ankomstboende eller asylboende i anslutning till någon av bolagets fastigheter.

Familjebostäder anser att det är av största vikt att skapa en förutsägbarhet i båda fallen genom att tydligt utforma de krav och sanktioner som ska gälla dels vid provningstillfället och dels under åtgärdens varaktighet, som i promemorian beskrivs kunna vara upp till 15 år.

Familjebostäders kommentar

Ur ett byggherreperspektiv välkomnar Familjebostäder proportionella undantag från PBL som kan underlätta och påskynda en produktions- och färdigställande- process. Promemorian beskriver att föreskrifterna ska avse proportionella undantag och att frågan om vilka undantag som kan komma att behöva meddelas för att hantera en ansträngd flyktingsituation Sverige har ett nära samband med utvecklingen i omvärlden. Vidare beskrivs att endast sådana föreskrifter som är nödvändiga för att kunna hantera situationen kan komma i fråga.

Familjebostäders produktionskapacitet är starkt relaterad till bostadssituationen och utvecklingen i Stockholm. Bolaget ser att både nationella och lokala hänsynstaganden kan behövas vid bedömning av undantagens proportionalitet.

Om annan byggherre med stöd av föreslagna undantag skulle uppföra boenden i anslutning till Familjebostäders bostadsbestånd, vill bolaget kunna värna hyresgästernas intressen avseende grundläggande värden som hälsoskydd, säkerhet och en god miljö. Även om undantagen är föreslagna för en begränsad tid, så kan denna tid uppgå till 15 år, vilket kan uppfattas som en lång tid för en enskild hyresgäst. Familjebostäder vill av den orsaken se en tydlighet kring hur olika sanktioner kan hanteras under åtgärdens varaktighet.

AB Familjebostäder

Anette Sand
VD

Stockholmshem

Svar avseende Remiss: Undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen vid tillströmning av asylsökande

Bakgrund

Det stora antalet asylsökande som sökte sig till Sverige under hösten 2015 medförde ett behov av att snabbt ordna boenden för dem. Erfarenheterna visar att dagens reglering i plan- och bygglagen inte är anpassad för att samhället ska kunna svara mot ett sådant behov. Det finns därför anledning att skapa förutsättningar för att snabbt kunna ordna sådana boenden i liknande situationer.

I promemorian föreslås att det i plan- och bygglagen förs in ett normgivningsbemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen. Sådana föreskrifter ska få meddelas för att boenden för asylsökande snabbt ska kunna anordnas under begränsad tid. En förutsättning för att regeringen ska få utnyttja bemyndigandet är att tillströmningen av asylsökande har varit eller kan väntas bli särskilt omfattande. Föreskrifterna ska bl.a. få avse undantag från de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och lokalisering av byggnader m.m. och undantag från kraven att vissa åtgärder, t.ex. ny bebyggelse, ska prövas genom detaljplan. Föreskrifterna ska även få avse undantag från bestämmelserna i plan- och bygglagen om bygglov, rivningslov och marklov m.m. och om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder. Föreskrifterna om undantag ska i första hand avse ändring av byggnadsverk eller nybyggnad av enkla byggnadsverk.

Våra synpunkter

De långtgående krav som plan- och bygglagen ställer på byggnation utifrån att främja goda sociala levnadsförhållanden och en långsiktigt hållbar livsmiljö är grunden för kvalitativt byggande. Ofta medför dock detta långa ledtider som inte alltid möter samhällets tillfälliga behov och därför inte på ett pragmatiskt sätt bidrar till att lösa snabbt uppkommen bostadsbrist. Stockholmshem har därför i sak ingenting att erinra kring tillfälliga lättnader i plan- och bygglagen när samhället ställs inför händelser som är svåra att förutse, som i detta fall när en tillströmning av asylsökande är särskilt omfattande. Det är dock av vikt att omfattningen av undantaget även inbegriper erforderliga markarbeten på områden där markförhållandena är sådana att markarbetena blir mer omfattande när en bedömning görs vilka markåtgärder som är nödvändiga.

Slutligen kan konstateras att konsekvenserna av denna ändring i plan- och bygglagen blir svåra att slutligen bedöma då det beror på hur regeringen väljer att utforma eventuella föreskrifter.

Stockholmshem ser även att det kan finnas behov av att analysera förutsättningarna att hantera eventuella undantag alt regelförändringar även i de fall där asyl har beviljats och ett akut behov av bostäder uppstått, såsom det är för närvarande. I nuläget är ledtiderna

för uppförande av bostäder inom ramen för befintlig lagstiftning så långa att samhällets behov av snabbt uppförda bostäder inte kan uppnås.

Med vänlig hälsning

AB STOCKHOLMSHEM

Eva Nygren
VD



**Svar på remissen avseende Näringsdepartementets PM
om undantag från vissa bestämmelser i plan- och
bygglagen vid tillströmning av asylsökande**

Micasa Fastigheter har fått rubricerande ärende på underremiss från Stockholm Stadshus AB för yttrande senast 2016-07-12.

Ärendet

I Näringsdepartementets promemoria "undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen vid tillströmning av asylsökande" föreslås en lagändring träda i kraft som ger ett normgivningsbemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen för att snabbt kunna ordna boenden vid extraordinära förhållanden.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter ställer sig positiva till att en lagändring genomförs som möjliggör för regeringen att meddela undantag från bestämmelser i plan- och bygglagen som underlättar en snabbare byggprocess i syfte att skapa boenden för asylsökande.

Med vänlig hälsning

Maria Mannerholm
VD



Skolfastigheter i Stockholm AB

Bilaga 5

DNR 2016-00589-1

Stockholm, 2016-07-06

Stockholms Stadshus AB

Vår referens: Anders Eklund

105 35 STOCKHOLM

Er referens: Sara Wallin

Remiss om Undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen vid tillströmning av asylsökande

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat rubricerat ärende till koncernledningen för Stockholms Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt SISAB ärendet för besvarande.

SISAB:s synpunkter

SISAB ställer sig positiva till lagt förslag.

När det gäller ytterligare åtgärder som bör undantas vill SISAB framföra följande:

Under punkten *"Vilka åtgärder bör kunna omfattas av en förskrift om undantag?"* står det att läsa: *Även sådana åtgärder som har ett nära samband med boendena bör omfattas, t.ex. undervisningslokaler, personalutrymmen, parkeringsplatser och transformatorstationer som behövs för driften av boendena.*

Här tolkar vi det som att "undervisningslokaler" är en sådan lokal som ligger i direkt anslutning till de tillfälliga boendena.

SISAB vill hävda att ett asylboende med väldigt många barnfamiljer eller ensamkommande flyktingbarn kommer få direkta konsekvenser på närliggande förskola/skola. Speciellt i Stockholmsområdet finns det inte någon överkapacitet vilket renderar till att det uppkomna behovet kommer tillgodoses med tillfälliga paviljonglösningar. Därför är det SISABs starka uppfattning att undantaget även skall omfatta dessa åtgärder.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Carl Bodesten
tf Vd