

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

Remiss av promemorian Vissa plan- och byggfrågor

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr 001-1042/2013).

Sammanfattning

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat ”Remiss av promemorian Vissa plan- och byggfrågor”, i vilken Boverket föreslår vissa förändringar efter att ha följt upp plan- och bygglagen som trädde i kraft 2011.

Koncernledningen liksom bolagen välkomnar förslagen avseende förtydligande av tidsfrist för när lagakraftvunnen detaljplan ska skickas till lantmäterimyndigheten och länsstyrelsen.

Förslaget att slutbesked kan avse färdiga etapper i ett byggprojekt är också mycket positivt. Både stadens egna bolag och andra fastighetsägare driver ett stort antal nybyggnadsprojekt och varje åtgärd som kan tidigarelägga eller effektivisera färdigställandet av dessa är därmed högst eftersträvt.

Förslagen om kompletteringar av bestämmelser gällande kulturhistoriska värden i bygglovshantering och detaljplaner bedöms inte påverka bolagen negativt.

Ärendet

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat ”Remiss av promemorian Vissa plan- och byggfrågor” till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och SISAB. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna. SISAB har inga synpunkter på föreslagna lagändringar.

Boverket föreslår vissa förändringar efter att ha följt upp plan- och bygglagen som trädde i kraft 2011. Man föreslår justeringar av bestämmelser som är otydliga eller på annat sätt är svåra att tillämpa. Ändringarna berör bland annat bestämmelserna om hänsyn till kulturhistoriska värden, bygglovshantering i detaljplan samt bestämmelser kring slutbesked.

Underremiss

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

De ändringar som Boverkets förslag berör är bland annat bestämmelserna om hänsyn till kulturhistoriska värden i bygglovhantering och i detaljplan samt bestämmelserna kring slutbesked.

Familjebostäder har i verksamheten att förhålla sig till Plan- och bygglagen, PBL, och bolaget vill att både lagen och tillämpningen av den är tydlig. Ändringar av lagen i syfte att åtgärda brister och oklarheter i tolkning eller tillämpning av den är något bolaget därmed välkomnar.

Socialdepartementets bedömning att det i 10 kap. 36§ PBL första stycket bör läggas till att ett interimistiskt slutbesked får avse etapper i ett projekt, ser AB Familjebostäder som positivt. Sedan 1936 bygger bolaget nya bostäder och medverkar till uppförandet av nya stadsdelar, vilket medför att AB Familjebostäder hanterar större bostadsprojekt där det är aktuellt med inflyttning efterhand som separata trapphus färdigställs och att byggnadskropparna därmed successivt tas i bruk i den takt de blir klara. Förslaget kan därmed komma att bidra till att bolaget snabbare kan ta byggnaderna i bruk och därmed underlätta AB Familjebostäders intention att på bästa sätt erbjuda bolagets kunder hyresrätter i världsklass (*bilaga 1*).

Stockholmsheims remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmsheim anser att de föreslagna justeringarna i huvudsak är bra.

Bolaget är speciellt nöjda med förslaget till hantering av lagakraftvunna detaljplaner, där kommunen måste skicka en lagakraftvunnen plan till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten inom två veckor. Detta kommer att väsentligt bidra till att förkorta ledtiderna i byggprocessen.

Förtydligandet om att interimistiska slutbesked får avse etapper i ett projekt välkomnas också. I bolagets större byggprojekt är det mer regel än undantag att inflyttning sker etappvis eller trapphusvis, en praxis som nu stadfästs. Vad gäller användningsförbudet är det bra att det nu krävs synnerliga skäl för sådant beslut (*bilaga 2*).

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder ställer sig generellt positiv till föreslagna förändringar i nya PBL eftersom dessa skapar en mer tydlig, transparent och i vissa fall även en mer effektiv plan- och bygglovprocess.

Konsekvenserna av den föreslagna förändringen i 30 § uppfattar emellertid Svenska Bostäder som svårtolkade. Svenska Bostäders tolkning av den nya paragrafen innebär att kraven på tillgänglighet inte längre ska tillämpas för bygglovpliktiga åtgärder som ändå inte ändrar nyttjandet av fastigheten. Om bolagets tolkning är korrekt så innebär förändringen en avsevärt förenklad bygglov- och genomförandeprocess! (*bilaga 3*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen liksom bolagen välkomnar förslagen avseende förtydligande av tidsfrist för när lagakraftvunnen detaljplan ska skickas till lantmäterimyndigheten och länsstyrelsen.

Förslaget att slutbesked kan avse färdiga etapper i ett byggprojekt är också mycket positivt utifrån de motiv som bolagen anger. Sedan mer än ett decennium tillbaka har Stockholm ett mycket högt ställt mål avseende nyproduktion av nya lägenheter. Staden har en historiskt hög befolkningstillväxt. Både stadens egna bolag och andra fastighetsägare driver därför ett stort antal nybyggnadsprojekt och varje åtgärd som kan tidigarelägga eller effektivisera färdigställandet av dessa är därmed högst eftersträvansvärda.

Många av de nu pågående projekten hos stadens bostadsbolag omfattar mer än en byggnadskropp och många gånger flera separata trapphus. Genom detta förslag kan inflyttning ske etappvis och därmed tidigare, i ännu högre utsträckning än idag. I större byggnader är detta eftersträvansvärt då inflyttningen ändå måste planeras och spridas över tiden med utgångspunkt för kapacitet i hissar, parkeringsytor, gemensamma kommunikationsytor som trapphus m.m.

Förslagen om kompletteringar av bestämmelser om hänsyn till kulturhistoriska värden i bygglovshantering och detaljplaner bedöms inte påverka bolagen på något negativt sätt.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Remissvar Familjebostäder
2. Remissvar Stockholmshem
3. Remissvar Svenska Bostäder



Remiss PM Vissa plan- och byggfrågor S2013/4714/PBB

Bakgrund

AB Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Regeringskansliets remiss ”Remiss av promemorian Vissa plan- och byggfrågor”. Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2013-08-12, via e-post till jennie.landegren@stadshusab.se.

AB Familjebostäders kommentarer

Nuvarande Plan- och bygglag (2010:900), förkortad PBL, ersatte tidigare lag (1987:10) med samma namn, idag förkortad ÄPBL. Boverket har i sitt uppdrag följt upp den nya lagen och noterat en del oklarheter som de sedan lagt fram ett förslag till ändring om. Ändringarna har karaktären av mindre justeringar eller är av mer principiell natur.

De ändringar som förslaget berör är bland annat bestämmelserna om hänsyn till kulturhistoriska värden i bygglovhantering och i detaljplan samt bestämmelserna kring slutbesked.

AB Familjebostäder har i verksamheten att förhålla sig till Plan- och bygglagen, PBL, och bolaget vill att både lagen och tillämpningen av den är tydlig.

Ändringar av lagen i syfte att åtgärda brister och oklarheter i tolkning eller tillämpning av den är något AB Familjebostäder därmed välkomnar.

I egenskap av byggherre bedömer AB Familjebostäder att föreslagna förenklingar och förtydliganden av lagens bestämmelser inte kommer att ge bolaget några uppenbara konsekvenser.

Socialdepartementets bedömning att det i 10 kap. 36§ PBL första stycket bör läggas till att ett interimistiskt slutbesked får avse etapper i ett projekt, ser AB Familjebostäder som positivt. AB Familjebostäder är ett kommunalt bostadsbolag med uppgift att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm stad.

Sedan 1936 bygger bolaget nya bostäder och medverkar till uppförandet av nya stadsdelar, vilket medför att AB Familjebostäder hanterar större bostadsprojekt där det är aktuellt med inflyttning efterhand som separata trapphus färdigställs och att byggnadskropparna därmed successivt tas i bruk i den takt de blir klara.

Förslaget att interimistiska slutbesked får avse etapper i ett projekt kan komma att bidra till att bolaget snabbare kan ta byggnaderna i bruk och därmed underlätta AB Familjebostäders intention att på bästa sätt erbjuda bolagets kunder hyresrätter i världsklass.

Magdalena Bosson
VD, AB Familjebostäder

Remiss av promemorian Vissa plan- och byggfrågor, dnr 001-1042/2013

Som svar på rubricerade remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Remissen

Boverket har följt upp plan- och bygglagen som trädde i kraft 2011 och har kommit med förslag till förändringar. Man föreslår justeringar av bestämmelser som är otydliga eller på annat sätt är svåra att tillämpa. Ändringarna berör bland annat bestämmelserna om hänsyn till kulturhistoriska värden i bygglovhantering och i detaljplan och samt bestämmelserna kring slutbesked.

Stockholmshem synpunkter

Stockholmshem anser att de föreslagna justeringarna i huvudsak är bra.

Vi är speciellt nöjda med förslaget till hantering av lagakraftvunna detaljplaner, där kommunen måste skicka en lagakraftvunnen plan till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten inom två veckor. Detta kommer att väsentligt bidra till att förkorta ledtiderna i byggprocessen.

Förtydligandet om att interimistiska slutbesked får avse etapper i ett projekt välkomnas också. I bolagets större byggprojekt är det mer regel än undantag att inflyttning sker etappvis eller trapphusvis, en praxis som nu stadfästs. Vad gäller användningsförbudet är det bra att det nu krävs synnerliga skäl för sådant beslut.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD

Remiss PM Vissa plan- och byggfrågor S2013/4714/PBB, dnr 001-1042/2013 RIII

AB Svenska Bostäder har beretts tillfälle att yttra sig över Remiss PM Vissa plan- och byggfrågor S2013/4714/PBB, dnr 001-1042/2013 RIII.

AB Svenska Bostäder ställer sig generellt positiv till föreslagna förändringar i nya PBL eftersom dessa skapar en mer tydlig, transparant och i vissa fall även en mer effektiv plan- och bygglovprocess.

Konsekvenserna av den föreslagna förändringen i 30 § uppfattar emellertid Svenska Bostäder som svårtolkade. Svenska Bostäders tolkning av den nya paragrafen innebär att kraven på tillgänglighet inte längre ska tillämpas för bygglovpliktiga åtgärder som ändå inte ändrar nyttjandet av fastigheten, så som exempelvis vid fasadrenovering. Om vår tolkning är korrekt så innebär förändringen en avsevärt förenklad bygglov- och genomförandeprocess! Den föreslagna förändringen i paragrafen är emellertid otydlig, varför Svenska Bostäder önskar en tydligare formulering.

Vällingby 2013-08-12

Pelle Björklund
VD