

Handläggare:
Krister Stralström, 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och kulturroteln

Remiss av Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och kulturroteln (dnr 110-1166/2017).

Sammanfattning

Regeringen beslutade i början av 2017 att tillsätta en särskild utredning med uppdrag att utreda och lämna förslag till utveckling av översiktsplaneringen. Utredningen kallas Översiktsplaneutredningen och uppdraget omfattar fyra frågor, varpå denna remiss hanterar en av dessa frågor, detaljplanekravet.

Delbetänkandet anser att större förändringar i bebyggelsestrukturen även i fortsättningen ska prövas genom en detaljplan, men mindre förändringar bör kunna prövas genom ett bygglov eller förhandsbesked.

Då möjligheterna att bygga utan detaljplan bör utvidgas innebär det att plan- och bygglagens krav på när detaljplan ska tas fram bör förtydligas och klargöras gällande begreppet "en ny sammanhållen bebyggelse" respektive "en bebyggelse som ska förändras eller bevaras". Detta får till följd att om förändringar i sammanhållen bebyggelse inte alltid omfattas av detaljplan måste ändringar göras i angränsade lagstiftningar. Delbetänkandet tar också fram att olika krav ska gälla inom samlad bebyggelse och tätbebyggelse. Vilka områden som är samlad bebyggelse och tätbebyggelse anser delbetänkandet att länsstyrelsen ska peka ut givet fastställda kriterier från regeringen med stöd från Statistiska centralbyrån.

Koncernledningen är positivt inställd till utredningen angående hur översiktsplaneringen kan utvecklas för att underlätta efterföljande planering. För att staden ska kunna växa med 140 000 bostäder till år 2030 välkomnas alla förslag som medför snabbare planprocesser, även om föreliggande förslag främst bedöms underlätta planeringen i områden utanför den tätbebyggda staden.

Koncernledningen ser positivt på delbetänkandets förslag till att möjliggöra ökat byggande utan detaljplan, men vill ändå påpeka betydelsen av att säkerställa central infrastruktur för platsen. Det är viktigt att få ett tydligt regelverk för när detaljplan krävs så att det inte riskerar att bli en godtycklig bedömning från fall till fall.

Koncernledningen anser att kommunerna själva är skickade att avgöra vad som är samlad bebyggelse respektive tätbebyggelse, som föreslås vara utgångspunkten för att härleda respektive klassificering till specifika krav.

Ärendet

Regeringen beslutade den 19 januari 2017 att tillsätta en utredning med uppdrag att lämna förslag på hur översiktsplaneringen kan utvecklas för att underlätta efterföljande planering m.m.

Uppdraget omfattar fyra frågor varav det här delbetänkandet handlar om detaljplanekravet. Tanken är att krav på detaljplan för olika åtgärder ska minskas men att kommuner ska ges större möjligheter att besluta om en tillkommande eller befintlig bebyggelse behöver regleras med en detaljplan. Delbetänkandet föreslår även hur angränsande lagstiftning kan utformas om krav på detaljplan begränsas.

Delbetänkandet anser att större förändringar i bebyggelsestrukturen även i fortsättningen ska prövas genom en detaljplan men mindre förändringar bör kunna prövas genom ett bygglov eller förhandsbesked. För att tydliggöra vad som menas med mindre förändring ges två exempel:

- Ändrad användning för en befintlig byggnad som inte har någon omgivningspåverkan av betydelse, t.ex. att ta i anspråk en byggnad som tidigare använts för kontorsändamål för bostäder eller vice versa.
- Nybyggnad av en eller flera byggnader som ansluter till redan befintlig bebyggelsestruktur.

I dessa fall anses inte detaljplaneprocessen tillföra några väsentliga mervärden men där kommunerna idag ändå vanligtvis genomför detaljplaneläggning i form av så kallade "frimärksplaner".

Då möjligheterna att bygga utan detaljplan bör utvidgas innebär det att plan- och bygglagens krav på när detaljplan ska tas fram bör förtydligas och klargöras gällande begreppet "en ny sammanhållen bebyggelse" respektive "en bebyggelse som ska förändras eller bevaras". Detta får till följd att om förändringar i sammanhållen bebyggelse inte alltid omfattas av detaljplan måste ändringar göras i angränsade lagstiftningar. Delbetänkandet tar också fram att olika krav ska gälla inom samlad bebyggelse och tätbebyggelse. Vilka områden som är samlad bebyggelse och tätbebyggelse anser delbetänkandet att länsstyrelsen ska peka ut givet fastställda kriterier från regeringen med stöd från Statistiska centralbyrån.

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat delbetänkandet "Detaljplanekravet" (SOU 2017:64) till bl.a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till samtliga dotterbolag. Bostadsförmedlingen, S:t Erik Livförsäkring, S:t Erik Försäkring, Stadsteatern, Stokab, S:t Erik Markutveckling, SGA Fastigheter och Stockholms Hamn har valt att inte svara på remissen. 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:

Svenska Bostäder anser att utredningens mål att underlätta och förkorta planprocessen är bra. Om förslagen som anges i utredningen verkligen kommer leda till en förenklad planprocess i Stockholm ställer sig Svenska Bostäder dock mer tveksamt till. Förenklingarna kanske underlättar processer i mindre kommuner men verkar mer begränsat för större städer.

För att nå målet att frigöra resurser genom att kravet på detaljplaner är färre bör de fall där det kan bli aktuellt förtydligas mer för att minimera framtida osäkerheter.

Genom att ytterligare en instans i form av Länsstyrelsen ska föreslå och besluta vilken definition olika områden ska ha finns generellt risk för längre processer. Utifrån den struktur som redan finns i Stockholms kommun kommer sannolikt merparten av områdena inom Stockholm där ny- eller ombebyggelse skulle vara aktuellt att utgöra tätbebyggelse.

Svenska Bostäder ser fram emot att se översiktsplaneutredningens kommande förslag till hur översiktsplaneringen kan utvecklas för att underlätta kommande planering (*bilaga 1*).

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Förslaget innebär både lättnader och skärpningar, där lättnaderna innebär att kravet att kommunerna måste göra en detaljplan i vissa fall minskar. Skärpningarna är i huvudsak av lagteknisk karaktär.

Genom förslaget öppnas möjligheten att fler åtgärder kan prövas genom bygglov eller förhandsbesked, vilket beskrivs kunna ge en smidigare process samt korta ledtiderna. I huvudsak pekar delbetänkandet ut att mindre och medelstora exploatörer på så sätt kan ta initiativ till byggprojekt som idag förutsätter detaljpaneläggning.

Familjebostäder har en stor produktionsstorlek och bolagets verksamhetsområde finns inom en bebyggelsemiljö som troligen inte påverkas i större omfattning av delbetänkandets förslag. Familjebostäder bedömer därför att delbetänkandets förslag inte nämnvärt påverkar bolagets möjligheter att korta ledtiderna i plan- och byggprocessen (*bilaga 2*).

AB Stockholmhems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget har ingen erinran till delbetänkandets förslagna lagändring. Bolaget välkomnar förslag på effektivisering av planeringsprocesser inför nybyggnation och att byggprojekt kan prövas direkt genom ett bygglov eller ett förhandsbesked, vilket kan förenkla och förbättra arbetet med möjliggöra förtätningar i bolagets områden (*bilaga 3*).

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

Micasa Fastigheter ser positivt på föreslagna ändringar som kan effektivisera planarbetet. Utredningen påpekar att förslaget på sikt kan leda till ökad konkurrens inom

byggsektorn vilket kan gynna utbudet av bostäder vilket är välkommet inte minst i Stockholm (*bilaga 4*).

Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) remissvar har i huvudsak följande lydelse: SISAB:s fastighetsbestånd och verksamhetsområde ligger idag helt inom detaljplanelagt område varpå majoriteten av bolagets detaljplaneärenden avser ansökan om förändrad detaljplan. I den processen är en ökad samordning i kommunen mellan plan- och bygglovsskedet central för att undvika onödig dubbelprövning med motstridiga krav som ibland uppstår. SISAB vill därför trycka på att det krävs en gemensam tolkning bland kommunernas tjänstemän gällande den rådande lagstiftningen.

SISAB hamnar återkommande i planändringsförfarande där ändamålet är prövat och befast i befintlig detaljplan men tex en höjdangivelse omöjliggör en ny högre byggnad eller uppfyllelse av dagens nybyggnadskrav. Det kan även röra sig om andra avvikelser där åtgärden inte bedöms vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL eller där åtgärden inte bedöms rymmas inom 9 kap. 31 c § 1 PBL (ett allmänt intresse, förenligt med planens syfte). Att genom upphävande av detaljplan eller upphävande av enstaka bestämmelser åstadkomma förenklningar i dessa fall skulle vara tidsbesparande.

SISAB ställer sig positiva till utredningen med den huvudsakliga motiveringen att det skulle kunna innebära enklare processer och nya möjligheter vid förändringar som faller inom förslaget. SISAB ser framförallt att ledtiderna i processen skulle förkortas vilket är en viktig del i utbyggnaden av skolor och förskolor i Stockholms stad för att möta behovet av skolplatser (*bilaga 5*).

Stockholm Vatten och Avfall AB:s (SVOA) remissvar har i huvudsak följande lydelse: SVOA lyfter fram att den föreslagna ändringen av krav på detaljplan, som innebär att endast pröva nedan exemplifierade punkter inom ramen för bygglov eller förhandsbesked, kan negativt påverka va-systemets funktion och avfallshanteringen.

1. Översvämningsrisker. Tillkommande byggnader eller ändrad verksamhet kan ge ökade flöden och därmed risk för källaröversvämningar inom speciellt områden med kombinerat avloppssystem. där stora dagvattenflöden kan tillkomma.
2. Bräddning av avlopp till recipienter. Tillkommande byggnader eller ändrad verksamhet ger ökade flöden vilket givetvis ökar risken för bräddning av avloppsvatten såväl som att det kan minska graden av utspädning vid stor ökning av antalet boende.
3. Kännedom om förändringar i bebyggelse minskar. Ombyggnation eller förändrad verksamhet kan i många fall direkt påverka behovet av dricksvatten och avledningen av avlopp och dagvatten. Minskad kännedom om förändrade va-flöden minskar möjligheten till rätt/optimal dimensionering av va-systemet för att uppnå en i nuläget samt i framtiden hållbar lösning. Det allmänna va-systemet måste dimensioneras för både nuläget, ca 30 år framåt och för antagen utveckling under ca 100 år inklusive klimatförändring.
4. Minskar kunskapen och kontrollmöjligheten av vad som byggs och vilka material som används hos huvudman. Det ökar risken för ökade utsläpp av oönskade ämnen till va-systemet vilket kan negativt påverka möjligheten att rena avloppsvatten i avloppsreningsverk.

5. Dagvattenflöden kan öka vid tillkommande eller förändrad bebyggelse. Ökade dagvattenflöden ökar risken för marköversvämningar. Att i efterhand uppdimensionera det allmänna dagvattenförande avloppssystemet (dagvattenledningar och s.k. kombinerade avloppsledningar) eller att anlägga utjämningsmagasin är normalt mycket kostsamt inom redan bebyggda områden.
6. Mängden av dagvattenföroreningar kan öka vid tillkommande eller förändrad bebyggelse vilket innebär ökade svårigheter och ökade kostnader för att klara att uppfylla miljö kvalitetsnormen för vattenområden/recipienter.
7. Tillkommande eller förändrad bebyggelse påverkar direkt avfallshanteringen både avseende mängd och typ/innehåll samt även förutsättningarna för att utveckla och optimera insamlingssystemen.

För Stockholm Vatten och Avfalls del skulle förslaget till borttagande av detaljplanekravet och istället gå direkt på bygglov och förhandsbesked kunna försvåra planeringen av va- och avfallsinfrastruktur. Detaljplaneprocessen är i sig ett viktigt verktyg för att väga samman olika intressen och synliggöra de planerade förändringarna i tid och för en vidare krets av intressenter och medborgare (*bilaga 6*).

Stockholm Stads Parkerings AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget ser positivt på förslaget att en ändrad användning av en befintlig byggnad skulle kunna ske utan framtagande av ny detaljplan. Bolaget ser även positivt på förslaget att kommunen skulle kunna ges möjlighet att upphäva den gällande planen, utan att ett framtagandet av en ny detaljplan är nödvändigt.

För Stockholm parkering vore det önskvärt med ett förtydligande gällande gränsdragningen för bygglov och planläggning; för parkeringsplatser utomhus ställs idag krav på bygglov, medan det ställs krav på planläggning för en parkeringsanläggning.

Bolaget anser vidare att förslaget att dialog med staten och Länsstyrelsen sker under arbetet med översiktsplanen är positivt. Frågor av övergripande karaktär, t.ex. riksintressen, torde då redan vara utredda när dialogen mellan byggherren och kommunen om det konkreta projektet startar. Bolaget anser att ett sådant tillvägagångssätt skulle bidra till en effektivare process som sparar såväl tid som utredningskostnader för parterna (*bilaga 7*).

Stockholm Business Region AB:s (SBR) remissvar har i huvudsak följande lydelse:

När det gäller detaljplanen som planinstrument instämmer Stockholm Business Region i att det finns fördelar med en detaljplan där olika intressen vägs mot varandra och ser att det är viktigt att det finns utrymme för detta även i framtiden. Bolaget ser dock positivt på att möjligheterna att bygga utan detaljplan utvidgas och förtydligas.

Bolaget tycker att det är bra att konkurrensproblemen för små byggföretag i stora projekt där detaljplaner eller detaljplaneändringar krävs, lyfts fram och ser förenklade och snabbare planprocesser som viktigt.

Bolaget ställer sig positivt till utredningens förslag att kravet på detaljplan för ”ny sammanhållen bebyggelse” respektive ”en bebyggelse som ska förändras eller bevaras” inte ska gälla om åtgärden kan prövas genom ett bygglov eller förhandsbesked.

Att ändrad användning för en befintlig byggnad som inte har någon omgivningspåverkan, exempelvis att ta i anspråk en byggnad som tidigare använts för

kontorsändamål för bostäder eller vice versa är bra. Det underlättar för näringslivet om ändrad användning av byggnader kan göras snabbare än genom detaljplaneändringar, vilket ger en ökad rörlighet för företagare och underlättar då behov av förändrade ytor uppstår. Det blir också betydligt billigare att pröva ärendet via bygglov eller förhandsbesked än genom en detaljplaneändring.

Även ändringarna gällande nybyggnad av en eller flera nya byggnader som i allt väsentligt ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen i området är bra då det kan leda till en snabbare byggprocess och förtätning av redan befintliga områden (*bilaga 8*).

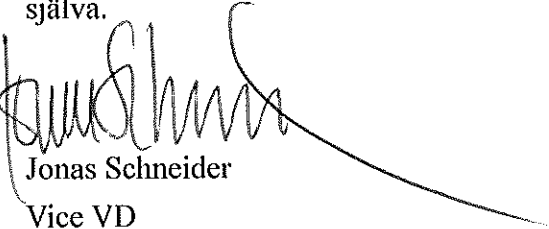
Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen är positivt inställd till utredningen angående hur översiktsplaneringen kan utvecklas för att underlätta efterföljande planering. Även om föreliggande förslag bedöms gynna främst områden utanför den tätbebyggda staden välkomnas alla förslag som medför snabbare planprocesser om t staden ska kunna växa med 140 000 bostäder till år 2030.

Koncernledningen ser positivt på delbetänkandets förslag till att möjliggöra ökat byggande utan detaljplan, men vill ändå påpeka betydelsen av att säkerställa central infrastruktur för platsen. Detta för att inte hamna i en situation då viktiga funktioner såsom vatten och avlopp inte får rätt planeringsförutsättningar för dimensionering och utformning.

Koncernledningen välkomnar ambitionen att tydliggöra när detaljplan krävs och inte. Det är viktigt att få ett tydligt regelverk för när detaljplan krävs så att det inte riskerar att bli en godtycklig bedömning från fall till fall.

Koncernledningen anser att delbetänkandets vilja att tydliggöra vad som är samlad bebyggelse respektive tätbebyggelse och härleda respektive klassificering till specifika krav är en bra utgångspunkt att arbeta ifrån. Koncernledningen vill dock framhäva att det finns en tveksamhet gällande att länsstyrelsen ska föreslå och besluta vilka områden inom en kommun som ska definieras som vad. Om tydliga riktlinjer finns från regeringen med stöd av Statistiska centralbyrån gällande vad som ska betraktas som samlad bebyggelse respektive tätbebyggelse kan respektive kommun fastställa detta själva.



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

6. Remissvar Stockholm Vatten och Avfall AB
7. Remissvar Stockholms Stads Parkerings AB
8. Remissvar Stockholm Business Region AB



Remissvar: Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)

Bakgrund

Regeringen har beslutat att ge översiktsplaneutredningen i uppdrag att föreslå hur översiktsplaneringen kan utvecklas för att underlätta kommande planering mm. Uppdraget omfattar fyra frågor varav det här delbetänkandet handlar om detaljplanekravet. Tanken är att krav på detaljplan för olika åtgärder ska minskas men att kommuner ska ges större möjligheter att besluta om en tillkommande eller befintlig bebyggelse behöver regleras med en detaljplan. Fler byggprojekt än idag föreslås prövas direkt genom ett bygglov eller ett förhandsbesked utan detaljplan. Enligt utredningen bör det vara möjligt att avstå från att göra en detaljplan när bebyggelse kompletteras eller förändras inom en befintlig gatustruktur något som idag ofta regleras via s.k. "frimärksplaner". Även om en byggnad ändrar användning från t ex kontorsändamål till bostäder föreslås det vara möjligt att avstå från att upprätta en detaljplan.

Många lagar idag bygger på att sammanhållen bebyggelse ska regleras med en detaljplan. Om kravet på detaljplan förändras – så att sammanhållen bebyggelse inte alltid kommer att omfattas av en detaljplan – uppstår ett behov av att göra följdändringar i flera olika lagar.

Enligt förslaget ska Länsstyrelsen föreslå och besluta vilka områden inom en kommun som ska definieras vara "tät-" respektive "samlad bebyggelse" utifrån några föreslagna kriterier. De ersätter då områden som saknar detaljplan och vissa krav föreslås istället ställas inom "samlad bebyggelse" och andra krav ställas inom "tätbebyggelse".

Våra synpunkter

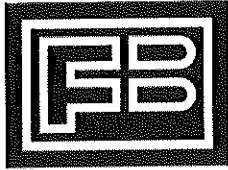
Svenska Bostäder anser att utredningens mål att underlätta och förkorta planprocessen är bra. Om förslagen som anges i utredningen verkligen kommer leda till en förenklad planprocess i Stockholm ställer sig Svenska Bostäder dock mer tveksamt till. Förenklingarna kanske underlättar processer i mindre kommuner men verkar mer begränsat för större städer.

För att nå målet att frigöra resurser genom att kravet på detaljplaner är färre bör de fall där det kan bli aktuellt förtydligas mer för att minimera framtida osäkerheter.

Genom att ytterligare en instans i form av Länsstyrelsen ska föreslå och besluta vilken definition olika områden ska ha finns generellt risk för längre processer. Utifrån den struktur som redan finns i Stockholms kommun kommer sannolikt merparten av områdena inom Stockholm där ny- eller ombebyggelse skulle vara aktuellt att utgöra tätbebyggelse.

Svenska Bostäder ser fram emot att se översiktsplaneutredningens kommande förslag till hur översiktsplaneringen kan utvecklas för att underlätta kommande planering.

AB Svenska Bostäder
Pelle Björklund, VD



Remissvar ”Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)

Bakgrund

Regeringen beslutade i början av 2017 att tillsätta en särskild utredning med uppdrag att utreda och lämna förslag till utveckling av översiktsplaneringen. Utredningen kallas Översiktsplaneutredningen och uppdraget omfattar fyra frågor, varpå denna remiss hanterar en av dessa frågor, detaljplanekravet.

Familjebostäder har inbjudits att lämna synpunkter på remiss ”Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)”.

Familjebostäders kommentarer

Förslaget innebär både lättnader och skärpningar, där lättnaderna innebär att kravet att kommunerna måste göra en detaljplan i vissa fall minskar. Skärpningarna är i huvudsak av lagteknisk karaktär.

Genom förslaget öppnas möjligheten att fler åtgärder kan prövas genom bygglov eller förhandsbesked, vilket beskrivs kunna ge en smidigare process samt korta ledtiderna. I huvudsak pekar delbetänkandet ut att mindre och medelstora exploatörer på så sätt kan ta initiativ till byggprojekt som idag förutsätter detaljplaneläggning.

Familjebostäder har en stor produktionsstorlek och bolagets verksamhetsområde finns inom en bebyggelsemiljö som troligen inte påverkas i större omfattning av delbetänkandets förslag. Familjebostäder bedömer därför att delbetänkandets förslag inte nämnvärt påverkar bolagets möjligheter att korta ledtiderna i plan- och byggprocessen.

Anette Sand
VD

Stockholmshem

Remissvar - Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)

AB Stockholmshem (bolaget) får härmed avge följande remissvar över rubricerat ärende.

Bakgrund

Översiktsplaneutredningens delbetänkande gällande detaljplanekravet behandlar frågan om att begränsa kravet på att kommuner i vissa fall måste göra en detaljplan. Utredningen föreslår att detaljplanekravet bör förtydligas för att klargöra möjligheterna att pröva en ny sammanhållen bebyggelse eller en bebyggelse som ska förändras eller bevaras genom ett bygglov eller ett förhandsbesked, snarare än genom en detaljplan. Utredningen menar att detta förslag hänger samman med att kommuner ibland ställer krav på detaljplan i situationer där PBL inte uttryckligen kräver det.

Vidare föreslås att Länsstyrelser ska peka ut vilka områden som utgör tätbebyggelse respektive samlad bebyggelse för att tydliggöra inom vilka områden som vissa krav gäller enligt bl.a. PBL, miljöbalken och ordningslagen.

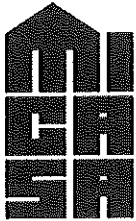
För att genomföra förslagen i detaljplanekravet föreslås även mindre ändringar i angränsande lagstiftning.

Bolagets synpunkter

Bolaget har ingen erinran till delbetänkandets förslagna lagändring. Bolaget välkomnar förslag på effektivisering av planeringsprocesser inför nybyggnation och att byggprojekt kan prövas direkt genom ett bygglov eller ett förhandsbesked, vilket kan förenkla och förbättra arbetet med möjliggöra förtätningar i bolagets områden.

Stockholm, 2017-09-04

Linus Johansson
Tf VD



Remissvar avseende Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)

Micasa Fastigheter har fått rubricerade ärende på underremiss från Stadshus AB för yttrande senast 2017-09-04.

Ärendet

Regeringen beslutade den 19 januari 2017 att tillsätta en utredning med uppdrag att lämna förslag på hur översiktsplaneringen kan utvecklas för att underlätta efterföljande planering m.m.

I direktiven till utredningen framgår att utredaren med förtur ska behandla frågan om hur kommunen kan ges större möjligheter att besluta om en tillkommande eller befintlig bebyggelse behöver regleras med en detaljplan.

Delbetänkandet Detaljplanekravet (SOU 2017:64) omfattar förslag på begränsningar i kravet på att kommunerna måste upprätta en detaljplan samt föreslår hur angränsande lagstiftning kan utformas.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter ser positivt på föreslagna ändringar som kan effektivisera planarbetet. Utredningen påpekar att förslaget på sikt kan leda till ökad konkurrens inom byggsektorn vilket kan gynna utbudet av bostäder vilket är välkommet inte minst i Stockholm.

Med vänlig hälsning

Maria Mannerholm
VD



Skolfastigheter i Stockholm AB

Remiss av Delbetänkande Detaljplanekravet

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

SISAB:s synpunkter

SISAB:s fastighetsbestånd och verksamhetsområde ligger idag helt inom detaljplanelagt område varpå majoriteten av bolagets detaljplaneärenden avser ansökan om förändrad detaljplan. I den processen är en ökad samordning i kommunen mellan plan- och bygglovsskedet central för att undvika onödig dubbelprövning med motstridiga krav som ibland uppstår. SISAB vill därför trycka på att det krävs en gemensam tolkning bland kommunernas tjänstemän gällande den rådande lagstiftningen.

SISAB hamnar återkommande i planändringsförfarande där ändamålet är prövat och befast i befintlig detaljplan men tex en höjdangivelse omöjliggör en ny högre byggnad eller uppfyllelse av dagens nybyggnadskrav. Det kan även röra sig om andra avvikelser där åtgärden inte bedöms vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL eller där åtgärden inte bedöms rymmas inom 9 kap. 31 c § 1 PBL (ett allmänt intresse, förenligt med planens syfte). Att genom upphävande av detaljplan eller upphävande av enstaka bestämmelser åstadkomma förenklningar i dessa fall skulle vara tidsbesparande.

SISAB ställer sig positiva till utredningen med den huvudsakliga motiveringen att det skulle kunna innebära enklare processer och nya möjligheter vid förändringar som faller inom förslaget. SISAB ser framförallt att ledtiderna i processen skulle förkortas vilket är en viktig del i utbyggnaden av skolor och förskolor i Stockholms stad för att möta behovet av skolplatser.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Claes Magnusson
VD



AVFALL OCH PROJEKT
EMELIE PÅLSSON
JONAS DAHLLÖF
MATHIAS VON SCHERLING
BO WESTERGREN

REMISSVAR
Delbetänkande
Detaljplanekravet (SOU
2017:64)

Till: Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm
E-post: remiss@stadshusab.se
E-post: sara.wallin@stadshusab.se

Ang: Remissvar med anledning av remiss av
”Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)”.
Regeringskansliet Näringsdepartementet Dnr N2017/04517/PBB och
Stockholms Stad Kommunstyrelsen Dnr 110-1166/2017 .

Med anledning av Stockholms Stadshus e-post daterad 2017-07-13 angående Regeringskansliet Näringsdepartementet remiss av ”Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)”, Dnr N2017/04517/PBB och KS Dnr 110-1166/2017, kan följande anföras.

Stockholm Vatten och Avfalls synpunkter:

I grova drag handlar Delbetänkandet Detaljplanekravet (SOU 2017:64) om att i vissa fall föreslå att ta bort detaljplanekravet och istället gå direkt på bygglov och förhandsbesked. Se citat nedan:

”

Vi menar att större förändringar i bebyggelsestrukturen även i fortsättningen bör prövas genom en detaljplan. Mindre förändringar bör dock kunna prövas genom ett bygglov eller ett förhandsbesked. Så kan vara fallet när det handlar om förändringar eller kompletteringar inom ramen för en befintlig bebyggelsestruktur. Har den övergripande strukturen väl lagts fast, i form av byggnader, gator, vägar, fastighetsindelning, vatten och avlopp, el och annan teknisk försörjning, kan det finnas förutsättningar för att pröva den önskade förändringen inom ramen för ett bygglov eller förhandsbesked, i stället för genom detaljplaneläggning.

Vi tänker då bl.a. på följande situationer:

– Ändrad användning för en befintlig byggnad som inte har någon

omgivningspåverkan av betydelse, t.ex. att ta i anspråk en byggnad som tidigare använts för kontorsändamål för bostäder eller vice versa.

– Nybyggnad av en eller flera nya byggnader som i allt väsentligt ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen i området när det gäller bl.a. läge, omfattning och användning och som inte heller medför någon omgivningspåverkan av betydelse. Det kan bl.a. handla om att komplettera med nya byggnader i tidigare obebyggda luckor i en kvartersstruktur. Det gäller även situationen när ett eller flera nya bostadshus möjliggörs i en befintlig villabebyggelse genom att en eller flera större fastigheter delas.

Vi avser alltså åtgärder av begränsad omfattning där den färdiga detaljplanen eller detaljplaneprocessen inte tillför några väsentliga mervärden, men som ändå vanligtvis prövas genom detaljpaneläggning i dag. Det handlar bl.a. om sådana åtgärder som ofta prövas genom s.k. frimärksplaner, dvs. där kommunen gör en ny detaljplan som enbart omfattar en enda fastighet eller ett enstaka kvarter.”

Den föreslagna ändringen av krav på detaljplan, enligt ovan inklipta citat, således att endast pröva nedanstående inom ramen för bygglov eller förhandsbesked, kan givetvis negativt påverka va-systemets funktion och avfallshanteringen, se punkter nedan:

8. Översvämningsrisker. Tillkommande byggnader eller ändrad verksamhet kan ge ökade flöden och därmed risk för källaröversvämningar inom speciellt områden med kombinerat avloppssystem. där stora dagvattenflöden kan tillkomma.
9. Bräddning av avlopp till recipienter. Tillkommande byggnader eller ändrad verksamhet ger ökade flöden vilket givetvis ökar risken för bräddning av avloppsvatten såväl som att det kan minska graden av utspädning vid stor ökning av antalet boende.
10. Kännedom om förändringar i bebyggelse minskar. Ombyggnation eller förändrad verksamhet kan i många fall direkt påverka behovet av dricksvatten och avledningen av avlopp och dagvatten. Minskad kännedom om förändrade va-flöden minskar möjligheten till rätt/optimal dimensionering av va-systemet för att uppnå en i nuläget samt i framtiden hållbar lösning. Det allmänna va-systemet måste dimensioneras för både nuläget, ca 30 år framåt och för antagen utveckling under ca 100 år inklusive klimatförändring.
11. Minskar kunskapen och kontrollmöjligheten av vad som byggs och vilka material som används hos huvudman. Det ökar risken för ökade utsläpp av oönskade ämnen till va-systemet vilket kan negativt påverka möjligheten att rena avloppsvatten i avloppsreningsverk.
12. Dagvattenflöden kan öka vid tillkommande eller förändrad bebyggelse. Ökade dagvattenflöden ökar risken för marköversvämningar. Att i efterhand uppdimensionera det allmänna dagvattenförande avloppssystemet (dagvattenledningar och s.k. kombinerade avloppsledningar) eller att anlägga utjämningsmagasin är normalt mycket kostsamt inom redan bebyggda områden.
13. Mängden av dagvattenföroreningar kan öka vid tillkommande eller förändrad bebyggelse vilket innebär ökade svårigheter och ökade kostnader för att klara att uppfylla miljö kvalitetsnormen för vattenområden/recipienter.

14. Tillkommande eller förändrad bebyggelse påverkar direkt avfallshanteringen både avseende mängd och typ/innehåll samt även förutsättningarna för att utveckla och optimera insamlingssystemen.

För Stockholm Vatten och Avfalls del skulle förslaget till borttagande av detaljplanekravet och istället gå direkt på bygglov och förhandsbesked kunna försvåra planeringen av va- och avfallsinfrastruktur . Detaljplaneprocessen är i sig ett viktigt verktyg för att väga samman olika intressen och synliggöra de planerade förändringarna i tid och för en vidare krets av intressenter och medborgare.

Med vänliga hälsningar

Krister Schultz

Kopia: VD, SI, A, Avfall, L, P, V, SFA, LR, LT, LU, PI, PSP



Remissvar ” Delbetänkande Detaljplanekravet SOU 2017:64”

Stockholm Parkering mottog 2017-07-13 en underremiss från Stadshus AB gällande ” Delbetänkande detaljplanekravet SOU 2017:64”.

Detaljplanekravet föreslår hur kommunen kan ges större möjligheter att besluta om en tillkommande eller befintlig bebyggelse behöver regleras med en detaljplan. Detaljplanekravet förslår även hur angränsande lagstiftning kan utformas om kravet på detaljplan begränsas.

Stockholm Parkering har valt att lämna följande synpunkter

Bolaget ser positivt på förslaget att en ändrad användning av en befintlig byggnad skulle kunna ske utan framtagande av ny detaljplan. Bolaget ser även positivt på förslaget att kommunen skulle kunna ges möjlighet att upphäva den gällande planen, utan att ett framtagandet av en ny detaljplan är nödvändigt.

För Stockholm parkering vore det önskvärt med ett förtydligande gällande gränsdragningen för bygglov och planläggning; för parkeringsplatser utomhus ställs idag krav på bygglov, medan det ställs krav på planläggning för en parkeringsanläggning.

Bolaget anser vidare att förslaget att dialog med staten och Länsstyrelsen sker under arbetet med översiktsplanen är positivt. Frågor av övergripande karaktär, t.ex. riksintressen, torde då redan vara utredda när dialogen mellan byggherren och kommunen om det konkreta projektet startar . Bolaget anser att ett sådant tillvägagångsätt skulle bidra till en effektivare process som sparar såväl tid som utredningskostnader för parterna.

I övrigt har bolaget inga synpunkter.

Christian Rockberger
VD

Stockholm

Business Region

Bilaga 8

Delbetänkande detaljplanekravet (SOU 2017:64)

Svar på remiss

Stockholm Business Regions förslag till beslut

Stockholm Business Region överlämnar följande tjänsteutlåtande som svar på remiss

”Delbetänkande detaljplanekravet (SOU 2017:64)

Ärendet anmäls som kontorsyttrande på styrelsens sammanträde den 5 december 2017

Olle Zetterberg

Anna Gissler

Bakgrund

Stockholms Stadshus AB har till Stockholm Business Region översänt remiss angående delbetänkande av detaljplanekravet (SOU 2017:64)

Svar på remissen ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 4 september 2017.

Ärendet

Regeringen beslutade den 19 januari 2017 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda och lämna förslag på hur översiktsplaneringen kan utvecklas för att underlätta efterföljande planeringen mm. Enligt direktiven ska utredaren med förtur behandla frågan om hur kommunen kan ges större möjligheter att besluta om en tillkommande eller befintlig bebyggelse behöver regleras med en detaljplan. Utredningen ska även föreslå hur angränsande lagstiftning kan utformas om kravet på detaljplan begränsas. Utredningen har antagit namnet Översiktsplaneutredningen och överlämnat delbetänkandet ”Detaljplanekravet (SOU 2017:64).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Invest Stockholm.

Stockholm Business Regions analys och bedömning

När det gäller detaljplanen som planinstrument instämmer Stockholm Business Region i att det finns fördelar med en detaljplan där olika intressen vägs mot varandra och ser att det är viktigt att det finns utrymme för detta även i framtiden. Bolaget ser dock positivt på att möjligheterna att bygga utan detaljplan utvidgas och förtydligas.

Bolaget tycker att det är bra att konkurrensproblemen för små byggföretag i stora projekt där detaljplaner eller detaljplaneändringar krävs, lyfts fram och ser förenklade och snabbare planprocesser som viktigt.

Bolaget ställer sig positivt till utredningens förslag att kravet på detaljplan för ”ny sammanhållen bebyggelse” respektive ”en bebyggelse som ska förändras eller bevaras” inte ska gälla om åtgärden kan prövas genom ett bygglov eller förhandsbesked.

Att ändrad användning för en befintlig byggnad som inte har någon omgivningspåverkan, exempelvis att ta i anspråk en byggnad som tidigare använts för kontorsändamål för bostäder eller vice versa är bra. Det underlättar för näringslivet om ändrad användning av byggnader kan göras snabbare än genom detaljplaneändringar, vilket ger en ökad rörlighet för företagare och underlättar då behov av förändrade ytor uppstår. Det blir också betydligt billigare att pröva ärendet via bygglov eller förhandsbesked än genom en detaljplaneändring.

Även ändringarna gällande nybyggnad av en eller flera nya byggnader som i allt väsentligt ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen i området är bra då det kan leda till en snabbare byggprocess och förtätning av redan befintliga områden.