

Handläggare:  
Malin Lindvall, tel 08-508 297 49

Till  
Stadsbyggnads- och kulturreteln

## **Motion (2017:22) av Anna König Jerlmyr m.fl. (alla M) om att göra Stockholms stad till en pilotkommun för undantag av byggregler**

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och kulturreteln (dnr 106-529/2017).

### **Sammanfattning**

Motionärerna framhåller att dagens bostadskris gör sig mest gällande i Stockholm. Trots högre byggtakt än på många år växer bostadskön än snabbare. Motionärerna anser att Stockholm behöver fler bostäder och färre regleringar, hinder och riksintressen. Motionärerna föreslår att staden ska hemställa hos regeringen att få bli en pilotkommun med en rad undantag från nuvarande lagstiftning i syfte att underlätta bostadsbyggandet.

Koncernledningen ser positivt på lättnader och förenklingar som underlättar bostadsbyggandet och som är möjliga utifrån den avvägning som ska göras mellan allmänna och enskilda intressen vid prövningen enligt plan- och bygglagen. Att som motionärerna föreslår införa förändringar av regelverket under en kortare period i Stockholm för utvärdering i efterhand ser koncernledningen dock inte som en lämplig väg. Enligt koncernledningen är en översyn av regelverket välkommen, men alla förändringar måste utredas noggrant innan de införs och sedan gälla långsiktigt. Plan- och bygglagen har under senare år ändrats vid ett flertal tillfällen, vilket medfört en väsentligt ökad osäkerhet i fastighetsägarens planering och förvaltning. Att under en period göra undantag från regelverket skulle enligt koncernledningen stå i strid med behovet av att minska denna osäkerhet.

### **Ärendet**

Motionärerna framhåller att dagens bostadskris gör sig mest gällande i Stockholm. Trots högre byggtakt än på många år växer bostadskön än snabbare. Motionärerna anser att Stockholm behöver fler bostäder och färre regleringar, hinder och riksintressen.

Motionärerna föreslår att staden ska hemställa hos regeringen att få bli en pilotkommun med en rad undantag från nuvarande lagstiftning i syfte att underlätta bostadsbyggande. De åtgärder som förespråkas är en rad undantag från bl.a. plan- och bygglagen och Boverkets byggregler som ska möjliggöra och undanröja hinder för ett ökat byggande. Samtliga undantagsregler föreslås gälla under en femårsperiod och sedan utvärderas.

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat "Motion om att göra Stockholms stad till en pilotkommun för undantag av byggregler" till bl.a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter och S:t Erik Markutveckling. Micasa Fastigheter 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, AB Familjebostäders och AB Stockholmsheims gemensamma remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Bostadsbolagen delar motionärernas analys av dagens bostadssituation. Bostadsbristen är mycket omfattande och trots ett högt bostadsbyggande tenderar inte efterfrågesituationen att förbättras. Att då som motionärerna föreslår genomföra en rad relativt drastiska åtgärder, under en försöksperiod, förefaller i vart fall i ett kortare perspektiv beaktansvärt. Emellertid är allt byggande mycket långsiktiga investeringar varför dramatiska förändringar bör övervägas noggrant.

Det finns flera förslag som är väl i linje med bostadsbolagens uppfattningar. Exempelvis planprocessens långa tidsutdräkt och i många fall höga detaljeringsgrad. Bolagen skulle gärna se en inskränkning i sakägarkretsen, kortare instansordning och mindre detaljerade detaljplaner. Det skulle skynda på byggprocessen och sannolikt även leda till lägre byggkostnader.

Bostadsbolagen välkomnar en förändrad lagstiftning avseende riksintressen så att även bostadsbyggandet betraktas som ett vitalt intresse. Om detta ska ske genom att inrätta ett nytt riksintresse eller genom att förändra de befintligas ställning kan enligt bolagen vara egalt.

Många av de kvarvarande byggreglerna är en form av skyddslagstiftning för att garantera en viss miniminivå. Det gäller buller, dagsljus, utrymmesstandard och inte minst tillgänglighet. Bolagen är av den grunduppfattningen att dagens byggregler inte bör vara utformade på ett sådant sätt att de förhindrar byggande av tät stadsmiljö eller ett strandnära läge. Att utfärda regler som försvårar och i många fall förhindrar bostadsbyggande där de bostadssökande allra helst vill bo förefaller besynnerligt. Exempelvis så avser bullerregler ljudnivåer på utsidan av bostaden men har inget att göra med ljudmiljön inne i lägenheten. Strandskyddsreglerna skulle i historisk tid omöjliggjort bebyggelsen på Stockholms malmar. En bebyggelsestruktur som är synnerligen uppskattad och möjliggör också hög tillgänglighet till kajer och strandkanter för alla.

Bostadsbolagen sympatiserar med lättnader och förenklingar som kan underlätta för bostadsbyggandet. Detta i synnerhet utifrån dagens extrema efterfrågesituation i Stockholm. Strikt utifrån bostadsbolagens situation är denna intresseavvägning tämligen enkel men bolagen konstaterar också att förändringar av plan- och bygglagen och övrig närliggande lagstiftning har en demokratiaspekt och vars intresseavvägning är grannliga. Om inrättandet av en pilotkommun är den rätta vägen att gå är synnerligen svårbedömt och är ytterst en politisk fråga (*bilaga 1*).

**S:t Erik Markutveckling AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:**

Förslaget innebär långtgående avsteg från gällande lagstiftning och bolaget har därför inte möjlighet att ta ställning i förslaget som helhet.

Beträffande möjligheten att bevilja tillfälliga bygglov inom ramen för pågående detaljplaneändringar är detta en aktuell fråga för S:t Erik Markutveckling. Bolaget har fastigheter i flera av stadens stora stadsutvecklingsområden. Syftet med förvärven är att säkra mark inför framtida bostadsbyggande. I avvaktan på ändrad markanvändning och nya detaljplaner nyttjas bolagets mark och byggnader för t.ex. småindustri, handel, kontor och lager. I de fall gällande detaljplan inte medgivit sådana verksamheter har bolaget ansökt om och beviljats tillfälliga bygglov. Nuvarande plan- och bygglag har dock under senare år vid ett flertal tillfällen ändrats och korrigerats, vilket medfört en väsentligt ökad osäkerhet i fastighetsägarens planering och förvaltning. Bolaget stödjer därför alla förslag som innebär en mer långsiktig och situationsanpassad plan- och bygglag.

Mot bakgrund av de vanligen ganska långa handläggningstider för en detaljplan, ca 2-3 år, bör det också medges en ökad flexibilitet i den tillfälliga upplåtelsen för en effektivare resursanvändning/fastighetsförvaltning (*bilaga 2*).

**Koncernledningens synpunkter**

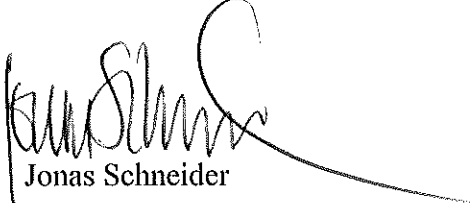
Liksom bostadsbolagen delar koncernledningen motionärernas analys av dagens bostadssituation. Bostadsbristen är mycket omfattande och trots ett högt bostadsbyggande tenderar inte efterfrågesituationen att förbättras.

Koncernledningen ser positivt på lättnader och förenklingar som underlättar bostadsbyggandet och som är möjliga utifrån den avvägning som ska göras mellan allmänna och enskilda intressen vid prövningen av de frågor som hanteras inom ramen för plan- och bygglagen.

Möjligheten att överklaga beslut om detaljplaner och bygglov är viktig utifrån ett demokratiskt perspektiv samtidigt som koncernledningen delar bedömningen att det är önskvärt att regelverket ses över i syfte att förkorta tidsåtgången för processerna. Även avgränsningen av vem som ska anses berörd av ett beslut bör ses över.

Vilka förändringar av regelverket om detaljplaner och bygglov som bör göras är ytterst en politisk fråga. Att som motionärerna föreslår införa förändringar av regelverket under en kortare period i Stockholm för utvärdering i efterhand ser koncernledningen inte som en lämplig väg. S:t Erik Markutveckling konstaterar att plan- och bygglagen under senare år har ändrats vid ett flertal tillfällen, vilket medfört en väsentligt ökad osäkerhet i fastighetsägarens planering och förvaltning. Att under en period göra undantag från regelverket skulle enligt koncernledningen stå i strid med behovet av att minska denna osäkerhet.

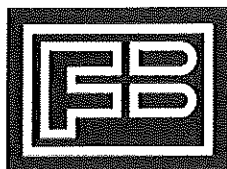
Enligt koncernledningen är en översyn av regelverket välkommen men alla förändringar måste utredas noggrant innan de införs och sedan gälla långsiktigt.



Jonas Schneider  
Vice VD

**Bilagor**

1. Gemensamt remissvar AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem
2. Remissvar S:t Erik Markutveckling AB



Stockholmshem

*Bilaga 1*

## **Remiss avseende motion av Anna König Järnmyr m. fl. (alla M) om att göra Stockholms stad till en pilotkommun för undantag av byggregler.**

Stockholms stads bostadsbolag, (bostadsbolagen) Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, har ombetts att lämna synpunkter på motionens förslag om att Stockholm stad görs till pilotkommun för undantag av byggregler. Vi har valt att inkomma med ett gemensamt yttrande

Motionärerna framhåller att dagens bostadskris gör sig mest gällande i Stockholm. Trots högre byggtakt än på många år växer bostadskön än snabbare. Man menar att Stockholm behöver fler bostäder och färre regleringar, hinder och riksintressen.

Motionärerna yrkar på att staden skall hemställa hos regeringen att få bli en pilotkommun med en rad undantag från nuvarande lagstiftning i syfte att underlätta bostadsbyggande. De åtgärder som förespråkas är en rad undantag från bland annat Plan- och bygglagen och Boverkets byggregler som skall möjliggöra och undanröja hinder för ett ökat byggande.

Samtliga undantagsregler föreslås skall gälla under en femårsperiod och sedan utvärderas.

Bostadsbolagen delar motionärernas analys av dagens bostadssituation. Bostadsbristen är mycket omfattande och trots ett högt bostadsbyggande tenderar inte efterfrågesituationen att förbättras. Att då som motionärerna föreslår genomföra en rad relativt drastiska åtgärder, under en försöksperiod, förefaller i vart fall i ett kortare perspektiv beaktansvärt. Emellertid är allt byggande mycket långsiktiga investeringar varför dramatiska förändringar bör övervägas noggrant

### **Planfrågan**

Det finns flera förslag som är väl i linje med bostadsbolagens uppfattningar. Exempelvis planprocessens långa tidsutdräkt och i många fall höga detaljeringsgrad. Dagens sakägarbegrepp där i praktiken varje missnöjd innevanare har besvärsmätt gör att påfallande många planer hamnar i juridisk prövning under många år. Är dessutom planen mycket detaljerad innebär det dessutom att det efterföljande bygglovskedet blir mer komplicerat och för många gånger med sig mindre planavvikelse. Vilket i sin tur

bäddar för en juridisk process även i detta skede. Vi skulle gärna se en inskränkning i sakägarkretsen, kortare instansordning och mindre detaljerade detaljplaner. Det skulle skynda på byggprocessen och sannolikt även leda till lägre byggkostnader.

### **Riksintressen**

Idag finns det tolv olika myndigheter som kan utfärda bestämmelser om riksintressen allt ifrån försvaret och riksantikvarieämbetet till sametinget och naturvårdsverket. Om en kommuns byggplaner kan äventyra ett riksintresse är det länsstyrelsens skyldighet att gripa in och tillse att statens intresse tillvaratas. Alla de myndigheter som har denna möjlighet att utfärda bestämmelser om riksintressen är naturligtvis företrädare för ett starkt intresse för respektive specialområde. Någon mothållande kraft som i stället värnar om det kommunala självstyret, bostadsbyggandet eller den enskildes äganderätt finns normalt inte. Bostadsbolagen välkomnar en förändrad lagstiftning avseende riksintressen så att även bostadsbyggandet betraktas som ett vitalt intresse. Om detta skall ske genom att inrätta ett nytt riksintresse eller genom att förändra de befintligas ställning kan vara egalt.

### **Byggregler**

Många av de kvarvarande byggreglerna är en form av skyddslagstiftning för att garantera en viss miniminivå. Det gäller buller, dagsljus, utrymmesstandard och inte minst tillgänglighet. Bolagen är av den grunduppfattningen att dagens byggregler inte bör vara utformade på ett sådant sätt att de förhindrar byggande av tät stadsmiljö eller ett strandnära läge. Att utfärda regler som försvårar och i många fall förhindrar bostadsbyggande där de bostadssökande allra helst vill bo förefaller besynnerligt. Exempelvis så avser bullerregler ljudnivåer på utsidan av bostaden men har inget att göra med ljudmiljön inne i lägenheten. Strandskyddsreglerna skulle i historisk tid omöjliggjort bebyggelsen på Stockholms malmar. En bebyggelsestruktur som är synnerligen uppskattad och möjliggör också hög tillgänglighet till kajer och strandkanter för alla. Tillgängligheten för personer med funktionshinder är komplicerat möjligen bör små lägenheter ges en ökad flexibilitet. Men just denna aspekt bör närmare övervägas.

### **Slutsatser**

Bostadsbolagen sympatiserar med lättnader och förenklingar som kan underlätta för bostadsbyggandet. Detta i synnerhet utifrån dagens extrema efterfrågesituation i Stockholm. Strikt utifrån bostadsbolagens situation är denna intresseavvägning tämligen enkel men vi inser också att förändringar av Plan- och Bygglagen och övrig närliggande lagstiftning har en demokratiaspekt och vars intresseavvägning är grannlaga. Om inrättandet av en pilotkommun är den rätta vägen att gå är synnerligen svårbedömt och är ytterst en politisk fråga.

**AB SVENSKA BOSTÄDER**

**AB STOCKHOLMSHEM**

**AB FAMILJEBOSTÄDER**

eu

Pelle Björklund

## **Remissvar avseende motion (2017:22) av Anna König Jerlmyr m.fl. (alla M) om att göra Stockholms stad till en pilotkommun för undantag av byggregler**

Koncernledningen Stockholms Stadshus AB har remitterat rubricerad motion till S:t Erik Markutveckling AB för synpunkter senast 2017-06-30.

### *Ärendet*

Motionen föreslår att Stockholm stad i syfte att råda bot på den akuta bostadskrisen tillåts bli pilotkommun med omfattande regelförenklingar och undantag från idag gällande byggregler.

### *Bolagets synpunkter*

Förslaget innebär långtgående avsteg från gällande lagstiftning och bolaget har därför inte möjlighet att ta ställning i förslaget som helhet.

Beträffande möjligheten att bevilja tillfälliga bygglov inom ramen för pågående detaljplaneändringar är detta en aktuell fråga för S:t Erik Markutveckling. Bolaget har fastigheter i flera av stadens stora stadsutvecklingsområden, t.ex. Ulvsunda, Årstafältet och Slakthusområdet. Syftet med förvärven är att säkra mark inför framtida bostadsbyggande. I avvaktan på ändrad markanvändning och nya detaljplaner nyttjas bolagets mark och byggnader för t.ex. småindustri, handel, kontor och lager. I de fall gällande detaljplan inte medgivit sådana verksamheter har bolaget ansökt om och beviljats tillfälliga bygglov. Nuvarande plan- och bygglag har dock under senare år vid ett flertal tillfällen ändrats och korrigerats, vilket medfört en väsentligt ökad osäkerhet i fastighetsägarens planering och förvaltning. Bolaget stödjer därför alla förslag som innebär en mer långsiktig och situationsanpassad plan- och bygglag.

Mot bakgrund av de vanligen ganska långa handläggningstider för en detaljplan, cirka 2-3 år, bör det också medges en ökad flexibilitet i den tillfälliga upplåtelsen för en effektivare resursanvändning/fastighetsförvaltning.

Bolaget vill också betona svårigheten med det skärpta tillfällighetsbegrepp som infördes i PBL 2014. För att tillfälligt bygglov ska kunna beviljas ska hyresgästens verksamhet vara av tillfällig karaktär, det vill säga det gäller inte bara fastighetsägarens önskemål om tillfälligt nyttjande. Denna ändring av PBL försvårar i praktiken tillfällig användning av lokalresurser i avvaktan på ny fastställd detaljplan.