

PM 2017:216 RII (Dnr 110-1166/2017)

Detaljplanekravet (SOU 2017:64)

Remiss från Näringsdepartementet

Remisstid den 31 oktober 2017

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Översiktsplaneutredningen föreslår i delbetänkandet Detaljplanekravet (SOU 2017:64) bland annat lättnader i det så kallade detaljplanekravet i plan- och bygglagen (2010:900). Fler byggprojekt föreslås prövas direkt genom ett bygglov eller ett förhandsbesked. Bland annat anser utredningen att det bör vara möjligt att avstå från att göra en detaljplan när bebyggelse kompletteras eller förändras inom ramen för den befintliga gatustrukturen. Att fler åtgärder kan prövas genom ett bygglov underlättar bland annat för mindre och medelstora företag att ta initiativ till byggprojekt som i dag kräver en detaljplan. Enligt utredningen kan förslaget på sikt bidra till en bättre konkurrens inom byggsektorn och därmed även till fler bostäder.

I betänkandet föreslår utredningen även ändringar i andra lagar som är kopplade till förekomsten till en detaljplan. Det handlar bland annat om krav enligt miljöbalken och ordningslagen.

Näringsdepartementet har remitterat utredningen till staden för yttrande.

Delbetänkandet i sin helhet finns tillgängligt på [regeringens hemsida](#).

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Stockholm Stadshus AB, som underremitterat till samtliga dotterbolag. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, S:t Erik Livförsäkring AB, S:t Erik Försäkrings AB, AB Stadsteatern, AB Stokab, S:t Erik Markutveckling AB, SGA Fastigheter AB och Stockholms Hamn AB har valt att inte svara på remissen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen erinran.

Stadsledningskontoret ser positivt på utredningens förslag att det i ökad utsträckning ska vara möjligt för kommunen att pröva ny bebyggelse direkt genom bygglov eller bygganmälan. Kontoret anser dock att förslaget att kommuner ska

kunna medge planstridiga åtgärder genom att upphäva gällande detaljplaner och därefter bevilja bygglov för åtgärden bör omarbetas.

Exploateringsnämndens bedömning är att få projekt i Stockholm kommer att kunna praktiseras enligt föreslagna författningsändringar. Nämnden ställer sig emellertid positivt till att detaljplanekravet förtydligas så att kommunen vet när möjligheten finns att pröva ”en ny sammanhållen bebyggelse” eller ”en bebyggelse som ska förändras eller bevaras” genom ett bygglov eller ett förhandsbesked istället för genom en detaljplan.

Fastighetsnämnden ser positivt på den bedömning utredaren gjort beträffande detaljplanekravets justering. En ökad tydlighet för vilka åtgärder som är planpliktiga välkomnas då arbetsgången görs mer överskådlig.

Stadsbyggnadsnämnden anser att flera avgörande delar i förslaget bör omarbetas.

Trafiknämnden bedömer att få projekt i Stockholm kommer att kunna praktiseras enligt föreslagna författningsändringar. Nämnden ställer sig emellertid positivt till att detaljplanekravet förtydligas så att kommunen enklare kan ta ställning till när möjligheten finns att pröva ”en ny sammanhållen bebyggelse” eller ”en bebyggelse som ska förändras eller bevaras” genom ett bygglov eller ett förhandsbesked istället för genom en detaljplan.

Stockholms Stadshus AB 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 att staden ska kunna växa med 140 000 bostäder till år 2030.

Mina synpunkter

Stockholm växer i rekordfart och byggtakten är idag drygt 25 procent över miljonprogramstakten. Stadens mål är att bygga 40 000 nya bostäder mellan åren 2014-2020 och 140 000 nya bostäder mellan åren 2010-2030. Nås målet innebär det den högsta byggtakten under en sammanhängande 20-årsperiod sedan statistik började föras över antal bostäder.

Staden ser positivt på justeringar i plan- och bygglagen (PBL) som förenklar byggmålens uppfyllnad. Dock kan konstateras att PBL idag inte är det främsta hindret för ett högt bostadsbyggande, snarare handlar avsaknaden av ett högt bostadsbyggande om politiska ambitioner och kostnader. Vi ser ändå positivt på inriktningen att fler åtgärder ska kunna prövas enligt bygglov eller bygganmälan.

Förslaget kommer dock troligtvis ha liten påverkan på Stockholms stad. En stor del av den bebyggelse som planeras i Stockholm tillkommer i lägen som tidigare har valts bort på grund av komplexiteten. Detta innebär att den mesta tillkommande bebyggelsen i Stockholm fortsatt kommer behöva prövas genom detaljplan.

Vissa föreslagna förändringar i lagstiftningen behöver omarbetas. Förslaget att kommunen ska kunna medge planstridiga åtgärder genom att upphäva en detaljplan och sedan prövas denna i ett bygglov riskerar att få negativa konsekvenser. När en detaljplan upphävs innebär det att alla planbestämmelser upphävs. Även bestämmelser av vikt för bebyggelsens fortsatta utveckling. Ett alternativ är att kommunen får möjlighet att upphäva enstaka planbestämmelser. Detta skulle öka möjligheten att ta bort förlegade planbestämmelser.

Trafiknämnden framför också synpunkter på vissa föreslagna ändringar med beröring på deras verksamhetsområde. Jag instämmer i dessa synpunkter och hänvisar till trafiknämndens remissvar för detaljer.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 5 oktober 2017

ROGER MOGERT

Bilaga

Remiss av Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64), sammanfattning.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Remissammanställning

Ärendet

Översiktsplaneutredningen föreslår i delbetänkandet Detaljplankravet (SOU 2017:64) bland annat lättnader i det så kallade detaljplanekravet i plan- och bygglagen (2010:900). Enligt utredningen ska förslaget leda till effektivare processer och kan på sikt bidra till en bättre konkurrens inom byggsektorn och därmed även till fler bostäder.

Detaljplanekravet innebär att kommunen ska pröva markens lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning genom en detaljplan för:

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang,
3. vissa byggnadsverk, bland annat om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och
4. en åtgärd som utgör en nyetablering av en kemteknisk så kallad Sevesoverksamhet.

Utredningen anser att detaljplan bör vara huvudregeln men att kommunen bör ges möjligheter att släppa kravet på detaljplan i de fall ett projekt/åtgärd kan genomföras utan detaljplan. Med detta avses åtgärder av begränsad omfattning där detaljplanen eller detaljplaneprocessen inte medför några väsentliga mervärden. I de fall platsen som är aktuell att pröva genom bygglov eller förhandsbesked redan omfattas av en detaljplan bör det enligt utredningen vara möjligt att upphäva den gällande detaljplanen istället för att ta fram en ny.

Det finns redan idag en undantagsregel som säger att punkten 3 ovan inte gäller om byggnadsverket kan prövas genom bygglov eller ett förhandsbesked.

Utredningens förslag är att även punkt 1 och 2 ska omfattas av detta undantag.

Utredningen föreslår att innebörden av termerna tät- respektive samlad bebyggelse ses över. Länsstyrelsen föreslås få uppdraget att meddela föreskrifter om vilka områden som utgör tät- respektive samlad bebyggelse.

Utredningen föreslår vidare en skärpning av detaljplanekravet när det gäller miljöpåverkan. Enligt utredningen bör detaljplanekravet omfatta vissa åtgärder som kräver bygglov, om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att området är ianspråktaget eller kan tas i anspråk för vissa verksamheter eller åtgärder. Enligt förslaget ska regeringen få meddela föreskrifter om att vissa åtgärder ska eller inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Utredningen konstaterar att ett behov av följdändringar i annan lagstiftning uppstår om sammanhållen bebyggelse inte alltid kommer att omfattas av en detaljplan. Utredningen föreslår exempelvis att de regler i ordningslagen som gäller inom detaljplanelagda områden även ska gälla inom tätbebyggelse.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Stockholm Stadshus AB, underremiss samtliga dotterbolag. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, S:t Erik Livförsäkring AB, S:t Erik Försäkrings AB, AB Stadsteatern, AB Stokab, S:t Erik Markutveckling AB, SGA Fastigheter AB och Stockholms Hamn AB har valt att inte svara på remissen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen erinran.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 september 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stad har höga mål för bostadsbyggandet. Det långsiktiga målet är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030 varav 40 000 åren 2014-2020. En nyckelfaktor för ett högt bostadsbyggande är effektiva planprocesser.

Stadsledningskontoret ser positivt på utredningens förslag att det i ökad utsträckning ska vara möjligt för kommunen att pröva ny bebyggelse direkt genom bygglov eller bygganmälan.

Stadsledningskontoret kan dock, liksom utredningen, konstatera att borttagande av detaljplanen från plan- och byggprocessen gör det svårare att hantera de frågor som uppstår i ett komplext byggprojekt. I Stockholms stad kommer en stor del av den nya bebyggelsen komma till i lägen som tidigare bortprioriterats på grund av sin komplexitet. Stadsledningskontoret bedömer att det därför inte kommer att vara aktuellt att hoppa över detaljplanesteget i någon större utsträckning, och att de förslagna lättnaderna i detaljplanekravet därmed har begränsad påverkan på Stockholms stad.

Stadsledningskontoret anser att förslaget att kommuner ska kunna medge planstridiga åtgärder genom att upphäva gällande detaljplaner och därefter bevilja bygglov för åtgärden bör omarbetas. När en detaljplan upphävs, upphör alla bestämmelser i detaljplanen att gälla, även bestämmelser som är av vikt för bebyggelsens fortsatta utveckling. Ett alternativ skulle kunna vara att möjliggöra att enstaka bestämmelser i en detaljplan kan upphävas. Det skulle ge kommuner ökad möjlighet att uppdatera och ta bort förlegade planbestämmelser utan att behöva genomföra en mer omfattande planprocess.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 september 2017 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 augusti 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret har under de senaste åren svarat på flertalet utredningar med syfte att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen. Delbetänkandet Detaljplanekravet är ännu en i raden av utredningar i samma ärende. Det tyder på att plan- och byggprocessen är en komplex process som tar lång tid att förändra.

Exploateringskontoret välkomnar idén om att en förenkling av plan- och byggprocessen görs då Stockholms stad befinner sig i ett historiskt skede med högt uppsatta politiska bostadsmål om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 varav 40 000 bostäder ska byggas redan

till 2020. För att lyckas med dessa mål så behöver bygg- och planprocessen vara så smidigt samt tydligt utformad som möjligt.

Utredningens utgångspunkt är att detaljplanen bör vara huvudregeln, men att kommunen behöves ges reella möjligheter för att kunna släppa kravet på detaljplan i de fall projektet kan genomföras utan en sådan plan. Att ta bort detaljplanen från plan- och byggprocessen gör det svårare att hantera de frågor som uppstår i ett komplext byggprojekt. Exploateringskontoret delar denna uppfattning.

Kontorets bedömning är att få projekt i Stockholm kommer att kunna praktiseras enligt föreslagna författningsändringar. Många byggprojekt i Stockholm är så komplexa att de förutsätter en detaljplaneprocess. Stockholms stads stora markinnehav är ytterligare en anledning till att de föreslagna författnings-ändringarna inte torde få några större konsekvenser för staden som helhet då staden i egenskap av markägaren genom avtal fortsatt kan reglerar markanvändningen. Kontoret ställer sig även frågande till om det enkla planförandet med att upphäva en detaljplan för att sedan få till ny bebyggelse genom ett bygglov skulle innebära den tids- och arbetsvinst som utredningen bedömer uppkomma i förhållande till det arbete som krävs för att ta fram en ny detaljplan.

Exploateringskontoret ställer sig emellertid positivt till att detaljplanekravet förtydligas så att kommunen vet när möjligheten finns att pröva ”en ny sammanhållen bebyggelse” eller ”en bebyggelse som ska förändras eller bevaras” genom ett bygglov eller ett förhandsbesked istället för genom en detaljplan.

Kontoret delar utredningens uppfattning om att en ny detaljplan bör tas fram i de områden som avser nya eller ändrade allmänna platser eller andra områden avsedda för gemensamma behov.

I likhet med utredningen anser kontoret att de projekt där en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram bör vara kopplad till detaljplanen och inte till bygglovet.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 september 2017 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 augusti 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret ser positivt på den bedömning utredaren gjort beträffande detaljplanekravets justering. En ökad tydlighet för vilka åtgärder som är planpliktiga välkomnas då arbetsgången görs mer överskådlig, såväl internt i kommunens egen organisation som mellan kommunen och de privata aktörer som ofta arbetar med oss. I dagsläget uppstår många situationer där frågan om huruvida ny detaljplan eller bygglov behövs. Med tydliga kriterier som utredaren föreslår skulle arbetsgången effektiviseras samtidigt som transparensen i det kommunala beslutsfattandet ökar då medborgare kan jämföra beslut med dessa kriterier. Vidare medför detta att fler byggaktörer kommer in på marknaden eftersom detaljplanekrav hittills har inneburit ett hinder för mindre aktörer att konkurrera med de större företagen.

Avslutningsvis går förslaget i linje med kontorets och stadens riktlinjer avseende miljö och hållbarhet och skulle kunna effektivisera arbetsprocessen och därmed vara positivt även ur ekonomisk synpunkt.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 september 2017 att

överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 september 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret anser att flera avgörande delar i förslaget bör omarbetas.

Förslaget att kommuner kan ge lov till tätbebyggelse utan att detaljplan upprättas är stadsbyggnadskontoret positiv till då detta sannolikt skulle underlätta för kommunen och dess invånare.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig tveksam till förslaget att byggnadsnämnder i ärenden om lov och förhandsbesked ska analysera en åtgärds miljöpåverkan enligt direktivet för miljökonsekvensbeskrivningar. Detta skulle sannolikt innebära en mer omfattande och tungrodd process. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget bör ha en precisering av tillämpningsområde som grundar sig på en gradering av ärendets komplexitet och omfattning.

I betänkandet framgår att kommuner ska kunna medge planstridiga åtgärder genom att upphäva gällande detaljplaner och därefter bevilja bygglov för åtgärden. Stadsbyggnadskontoret anser att ett sådant förfarande riskerar att kringgå bestämmelser för att främja enskilda syften. Förslaget kan också leda till områden med delvis upphävda detaljplaner som ger en oförutsägbar utveckling av bebyggelsen. Om en detaljplan upphävs blir konsekvensen att alla bestämmelser i detaljplanen upphör att gälla det vill säga även bestämmelser som är av vikt för bebyggelsen fortsatta utveckling. Med anledning av dessa faktorer anser stadsbyggnadskontoret att denna del i förslaget bör omarbetas.

Vidare bedömer stadsbyggnadskontoret att flera delar i förslaget med största sannolikhet kommer att öka mängden ärenden i kommunerna. Den vidgade lov- och anmälningsplikten, bedömningarna av miljöpåverkan samt kommunernas möjlighet att upphäva gällande planer för att hantera ärenden genom lovprocessen kommer sannolikt att påverka detta. En konsekvens kan bli att kommuner får det svårare att uppnå de tidsfrister som finns för handläggning.

I syftet att nå en mer ändamålsenlig och rationell bygglovshantering och säkerställa rättssäkra processer föreslår stadsbyggnadskontoret att förslaget tar i beaktande tre lagändringar i plan- och bygglagen.

1. Upphäva enstaka detaljplanebestämmelser, förenklat förfarande enligt 5 kap. 38§, PBL

Ett förenklat planförfarande bör tydliggöras så att enstaka bestämmelser eller annan mindre del av en detaljplan kan upphävas på ett mindre omfattande sätt än idag. Lagförändringen skulle ge kommuner ökad möjlighet att uppdatera och ta bort förlegade planbestämmelser utan att behöva genomföra en mer omfattande planprocess.

2. Förklaring av äldre planavvikelser, förklaring av befintlig avvikelse, 9 kap. 30a§, PBL

Bestämmelsen bör ändras till att omfatta planavvikelser som infördes i PBL 1 januari 2015, 9 kap. 31c§, PBL. Detta skulle innebära att kommuner kan förklara avvikelser som är av ett angeläget gemensamt behov, ett allmänt intresse eller ett lämpligt komplement till den planenliga användningen.

3. Planstridigt utgångsläge, bygglov förutsätter en planenlig byggnad 9 kap. 30§1a, PBL

Åtgärder som medgivits i äldre bygglov ska inte kunna utgöra hinder för nya bygglov. Detta trots att en ny detaljplan inte bekräftar den äldre åtgärden. Förslaget förutsätter att den tidigare beviljade åtgärden inte medgavs med dispens som en avvikelse från den äldre detaljplanen.

Sammanfattningsvis anser stadsbyggnadskontoret att flera avgörande delar i förslaget bör omarbetas.

Trafiknämnden

Trafiknämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 september 2017 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Trafikkontoret tjänsteutlåtande daterat den 1 september 2017 har i huvudsak följande lydelse.

I utredningen ges exempel på två situationer där det kan finnas förutsättningar att pröva en önskad förändring inom ramen för ett bygglov eller förhandsbesked:

1. 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 som bostäder eller vice versa.
2. 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.

Det handlar bl.a. om sådana åtgärder som ofta provas genom s.k. frimärksplaner, dvs. där kommunen gör en ny detaljplan som enbart omfattar en enda fastighet eller ett enstaka kvarter. I de fall som området redan är planlagt, men den önskade åtgärden strider mot den gällande planen, bör det alltså vara möjligt att upphäva den gällande planen i stället för att göra en ny detaljplan.

I utredningen nämns att många av de platser som kan vara aktuella att pröva genom bygglov eller förhandsbesked redan omfattas av en detaljplan som då behöver upphävas. En möjlighet skulle då, enligt utredningen, vara att upphäva den gamla detaljplanen genom enkelt planförfarande och sedan pröva den önskade åtgärden genom ett bygglov eller förhandsbesked för att på så sätt spara tid.

Utredningens utgångspunkt är att detaljplanen bör vara huvudregeln, men att kommunen behöves ges reella möjligheter för att kunna släppa kravet på detaljplan i de fall projektet kan genomföras utan en sådan plan. Det påtalas att ta bort detaljplanen från plan- och byggprocessen gör det svårare att hantera de frågor som uppstår i ett komplext byggprojekt. Trafikkontoret delar denna uppfattning.

Kontorets bedömning är att få projekt i Stockholm kommer att kunna praktiseras enligt föreslagna författningsändringar. Många byggprojekt i Stockholm är så komplexa att de förutsätter en detaljplaneprocess. Att marken till stora delar är detaljplanerad är ytterligare en faktor som gör att utredningens förslag kan bli svåra att tillämpa i Stockholm. Även en omvandling från bostäder till kontor eller vice versa kommer troligtvis även framöver behöva ses som en större förändring och provas genom en detaljplan.

Trafikkontoret ställer sig emellertid positivt till att detaljplanekravet förtydligas så att kommunen enklare kan ta ställning till när möjligheten finns att pröva ”en ny sammanhållen bebyggelse” eller ”en bebyggelse som ska förändras eller bevaras” genom ett bygglov eller ett förhandsbesked istället för genom en detaljplan.

Förslag som direkt berör trafiknämndens verksamhet

Det föreslås:

- att detaljplanekravet inte ska omfatta spårvägar och tunnelbanor. De kan i stället provas enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg. Kontoret instämmer i

detta förslag.

- att länsstyrelsen ska peka ut vilka områden som utgör tät-respektive samlad bebyggelse. Trafikkontoret har inga invändningar.
- en utvidgning av kommunens ansvar enligt lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning till att gälla även inom det som anges som samlad bebyggelse. Kontoret bedömer att förslaget har liten relevans inom Stockholm.
- att byggande av parkeringsplats utomhus endast ska kräva bygglov, men för parkeringsanläggning krävs en detaljplan, dvs ett förtydligande. Kontoret anser att gränsen mellan parkering och anläggning behöver förtydligas.
- att ordningslagen ska gälla även inom tät och sammanhållen bebyggelse och inte bara inom detaljplan. Kontoret menar att en sådan förändring kan få stora konsekvenser och en noggrann analys behöver göras innan den genomförs. Det medför sannolikt att betydligt större delar av stadens mark kommer att omfattas av begreppet offentlig plats och att det kan komma att krävas polistillstånd och en upplåtelse för att disponera marken.
- att byggnadsnämndens möjligheter att ingripa med förelägganden för ökad trafiksäkerhet inom områden med detaljplan utvidgas till att gälla alla områden. Kontoret har inga invändningar mot detta.
- att byggnadsnämnden ges minskade möjligheter för att ingripa med förelägganden om väglagen är tillämplig, alltså när det gäller allmän väg. Kontoret anser att det kan finnas risk att de egna möjligheterna till att agera kan påverkas negativt av att byggnadsnämnden fråntas rätten att agera med tillsyn enligt 11:22-23 §§ PBL. Det är vidare av största vikt att det tydliggörs vem som är väghållare i olika sammanhang.
- ökat krav på bygglov för skyltar eller ljusanordningar inom tätbebyggelse. Kontoret bedömer att förslaget inte har någon större betydelse inom Stockholm.

Stockholm Stadshus AB

Stockholm Stadshus AB:s yttrande daterat den 20 september 2017 har i huvudsak följande lydelse.

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 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 (*bilaga 2*).

AB Stockholms hems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget har ingen erinran till delbetänkandets föreslagna 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 befäst i befintlig detaljplan men tex en höjdanivelse 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 förenklingar 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 källaröversvämnningar 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 dagvattenföreningar 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.