

PM Rotel II (Dnr KS 2021/878)

Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47)

Remiss från Finansdepartementet

Remisstid den 29 oktober 2021

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Bygglovsutredningen konstaterar i betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47) ett stort behov av att reformera regelverket om lov och anmälan. Otydliga bestämmelser lämnar, enligt utredningen, ett för stort bedömningsutrymme som leder till tillämpningssvårigheter och brist på förutsebarhet. Ändringar som genomförts i regelverket har över tid också medfört att det blivit komplext och delvis inkonsekvent.

Utredningen föreslår omfattande förändringar av dagens bestämmelser. Kapitel 9 i plan- och bygglagen som bland annat reglerar krav på bygglov, rivningslov och marklov och kapitel 6 i plan- och byggförordningen som bland annat reglerar krav på bygglov för anläggningar som skyltar, plankt och idrottsplatser, och krav på anmälan istället för lov för vissa ändringar, föreslås bytas ut helt. Författningsförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2023. Äldre bestämmelser föreslås gälla för ärenden som har påbörjats före detta datum.

Finansdepartementet har remitterat betänkandet till staden för yttrande.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret bedömer att flera av förslagen kan bidra till att förenkla och effektivisera processerna för lov och anmälan, och därmed bidra till att öka bostadsbyggandet. Stadsledningskontoret hänvisar vidare till stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden ser positivt på ett enklare regelverk men ser risker med avskaffandet av kravet för planenliga fastigheter efter detaljplanens genomförandetid löpt ut och lovbefrielsen för inredning av lokaler.

Fastighetsnämnden är i stort positiv till utredningens förslag men anför att minskad lovplikt kan slå hårt mot kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Stadsbyggnadsnämnden har omfattande synpunkter på utredningens förslag och hänvisar till stadsbyggnadskontorets remissvar redovisat i remissammanställningen.

Stockholms Stadshus AB instämmer i dotterbolagens svar och anför att det förändrade regelverket kan bidra till effektivare handläggningstider samt fler projektidéer.

Mina synpunkter

Varje år handlägger Stockholms stad tusentals bygglov där byggaktörer, näringsidkare, bostadsrättsföreningar och enskilda vill utveckla sina fastigheter. Det är i grunden mycket positivt och bidrar till fler arbetstillfällen, bostadsbyggande och förbättrade boendekvaliteter. Förenklade regler med god förutsägbarhet kan också bidra till en ökad byggtakt genom kortare handläggningstider.

Bygglovsutredningen föreslår en del positiva förändringar men också flertalet ändringar som riskerar att negativt påverka känsliga och kulturhistoriska miljöer. Exempelvis kan lovbefrielsen för parkeringsplatser under 50 kvadratmeter riskera att hårdgöra uppskattad grönyta i våra trädgårdsstäder och byggnaders inre kulturhistoriska värden riskerar att gå förlorade om förprovningen avskaffas. Detta måste beaktas i det fortsatta arbetet med regelverket för bygglov.

Utredningens förslag om lovbefrielse för tillbyggnad och nybyggnad saknar koppling till tomtstorlek och även i detta fall riskerar viktig, kulturhistorisk miljö att gå förlorad. Bygglovsprovningen ska ta hänsyn till allmänna och enskilda intressen, lämplighet i stadsbilden och varsamhet. Denna provning skulle istället till följd av utredningens förslag förflyttas till en eventuell tillsynsämälan. Förslaget riskerar förgävesprojekt och därmed att leda till resursslöseri i såväl ekonomiska som miljömässiga termer om åtgärder som vidtagits behöver reverseras. Den förskjutning som i många delar föreslås, från lovprovning till tillsynsled, kommer skapa mer arbete för byggnadsnämnders tillsynsverksamhet. Förslaget kommer om det genomförs i nuvarande form avsevärt öka belastningen på tillsynsverksamheten. Även behovet av rådgivning bedöms öka avsevärt, vilket likaså medför ökade kostnader för kommunen.

Det finns utmaningar med dagens regelverk avseende komplementbostadshus. Men vi ställer oss frågande till utredningens förslag om att göra komplementbostadshus avsedda för permanentboende bygglovspliktiga, givet att dagens system inneburit en viktig förenkling för enskilda och skapat bättre förutsättningar för fler bostäder.

I övrigt hänvisar jag till stadsbyggnadsnämndens och stadsbyggnadskontorets remissvar redovisat i remissammanställningen.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.

Stockholm den 27 oktober 2021

JOAKIM LARSSON

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47) del 1
3. Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47) del 2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Det är positivt att ambitionen finns i utredningen att ta ett helhetsgrepp om regelverket för bygglov. Det är bland annat glädjande att ”Planstridigt utgångsläge” föreslås förfalla 15 år efter genomförandetidens utgång. Det kommer underlätta väsentligt för stadens hantering av dessa många ärenden, åren framöver.

Vi delar kritiken i stadsbyggnadskontorets yttrande att ta bort lovplikt kommer att innebära en förskjutning av handläggningen mot mer tillsyn i efterhand, vilket både är mer resurskrävande, och därmed mer kostsamt samt även riskerar en ökad osäkerhet för byggaktörer och grannar. Det kan rentav skada kvaliteten på den byggda miljön.

Utredningen har en vällovlig ambition att åstadkomma en skarpare uppdelning av lovplikten mellan detaljplanerade områden respektive områden utanför detaljplan, detta oavsett täthetsgrad. Detta kan dock som stadsbyggnadskontoret beskriver leda till långtgående negativa konsekvenser då landet inte överallt är så tydligt indelat i tätbebyggda områden och en icke detaljplanlagd landsbygd. Vi delar också stadsbyggnadskontorets uppfattning om att både skyltar, ljusanordningar och parkeringsplatser ej bör omfattas av lovbefrielse. I en storstad som Stockholm skulle det få många besvärande konsekvenser.

Frågan om det i utredningen föreslagna kravet på medgivande för bygglov, från Försvarmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) behöver poängteras tydligare. Vi ser detta som en uppbar risk för att dessa myndigheter i praktiken får ett veto mot byggande. Det är oacceptabelt.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Vi instämmer i huvudsak i föreslagna förändringar. Ett tydligare regelverk och förenklingar särskilt vad gäller mindre fastighetsägares intressen har vi tidigare berört i motioner och skrivelser. På en punkt har vi avvikande mening. Förslaget att utpeka kulturhistoriskt värdefull miljö i Översiktsplan är värdefullt. Detta skulle stärka skyddet av viktiga delar av vårt kulturarv. I Stockholms fall skulle detta kunna innebära att Stadsmuseums kartläggningar bifogas till översiktsplanen. Att dessa inventeringar inte är eller kan väntas bli helt kompletta är inte ett argument emot förslaget.

Vi stödjer särskilt förslaget att planstridigt utgångsläge ej ensamt skall utgöra hinder för en i övrigt godtagbar förändring. I övriga fall menar vi att kontorets bedömningar om att staden och stadsbyggnadsnämnden även fortsatt skall ha rådighet över byggande och övriga förändringar.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Bygglövsutredningen konstaterar i betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47) ett stort behov av att reformera regelverket om lov och anmälan. Otydliga bestämmelser lämnar enligt utredningen ett för stort bedömningsutrymme som leder till tillämpningssvårigheter och brist på förutsebarhet. Ändringar som genomförts i regelverket har över tid också medfört att det blivit komplext och delvis inkonsekvent.

Utredningen föreslår omfattande förändringar av dagens bestämmelser. Kapitel 9 i plan- och bygglagen som bland annat reglerar krav på bygglov, rivningslov och marklov och kapitel 6 i plan- och byggförordningen som bland annat reglerar krav på bygglov för anläggningar som skyltar, plankt och idrottsplatser, och krav på anmälan istället för lov för vissa ändringar, föreslås bytas ut helt. Författningsförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2023. Äldre bestämmelser föreslås gälla för ärenden som har påbörjats före detta datum.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 oktober 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stads långsiktiga mål för bostadsbyggandet är att 140 000 nya bostäder ska byggas 2010-2030. Högt ställda bostadsmål förutsätter effektivitet i stadsbyggnadsprocesserna.

Stadsledningskontoret ställer sig positiv till utredningens syften att skapa ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk som samtidigt säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande. Stadsledningskontoret bedömer att flera av förslagen kan bidra till att förenkla och effektivisera processerna för lov och anmälan, och därmed bidra till att öka bostadsbyggandet.

Stadsledningskontoret bedömer att förslagen skulle medföra en minskning av antalet bygglovsärenden. Samtidigt kan antalet tillsynsärenden väntas öka, då stora delar av det som idag förprövas genom en bygglovsprövning endast skulle prövas vid eventuell tillsynsanmälan. En konsekvens blir att stadsbyggnadsnämndens tillsynsverksamhet kan behöva utökas. Även rådgivningen gentemot företag och stockholmare kan behöva utökas, när dessa får ett större eget ansvar för att göra rätt.

Stadsledningskontoret noterar att stadsbyggnadsnämnden i sitt remissvar identifierat att några av förslagen riskerar att leda till bland annat att omistliga värden i kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller kulturmiljöer går förlorade. Stadsledningskontoret hänvisar till stadsbyggnadsnämndens remissvar för detaljerade synpunkter.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 augusti 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Christina Wallmark (SD), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 juli 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Avdelningen för Mark och Värdering förvaltar stadens tomträtter. Det rör sig om knappt 11 000 avtal fördelat på småhus, flerbostadshus, kommersiella och övriga, såsom skolor och kyrkor. Majoriteten av avtalen regleras vart tionde år. För bostäder och skolor finns en taxa per BTA fastställd av kommunfullmäktige. Övriga ändamål såsom kontor, industri, och övriga lokaler värderas vid varje reglering.

Kontoret, såsom markägare, får inte kännedom kring alla förändringar som sker under löpande avgäldsperiod utan de upptäcks ofta i samband med avgäldsregleringar. När det gäller förändringar inom byggnader tittar avtalshandläggare och värderare vid avgäldsregleringen framförallt på de bygglovsförändringar som skett under pågående avgäldsperiod. Det kan röra sig om tillbyggnad, lokaler och byggnadsdelar som fått ändrad användning, nya lokaler som byggts eller vindar som inretts som utökning av befintliga bostäder eller som inrättande av nya. I de fall där bygglov kan vara svåra att tolka eller där större förändringar skett görs en besiktning.

I dagsläget kräver nämnda förändringar som kan påverka byggnadens BTA och därmed även avgälds nivå bygglov. Det innebär att avtalshandläggaren kan upptäcka om en avgäldspåverkande förändring av byggnaden skett, och kan då justera det i samband med avgäldsregleringen. Exempelvis kan en bostadsrättsförening upplåta en lokal som tidigare varit upplåten i form av restaurang till ett mindre kontor. I nuläget kräver en sådan förändring bygglov/anmälan hos Stadsbyggnadskontoret, varav beslutet även skickas ut till fastighetsägaren, Exploateringskontoret.

Det presenterade lagförslaget innebär att många av de förändringar inom en byggnad som idag är bygglovs/anmälningspliktiga inte längre kommer vara det. Som förlängning innebär det även att Exploateringskontoret, i form av fastighetsägare och upplåtare, inte längre kommer få information om när exempelvis en lokals ändamål förändrats.

Avdelningen hanterar även ärenden gällande köp och försäljning av tillskottsmark för detaljplaner som ännu inte blivit genomförda. De vanligaste typfallen är där ägaren till en småhusfastighet vill göra en större tillbyggnad eller uppföra ett nytt bostadshus. Idag får de inte bygglov förrän fastigheten stämmer överens med detaljplanen och för att kunna gå vidare med bygglovet kräver Stadsbyggnadskontoret att de först förvärvar/säljer och genomför en fastighetsreglering i enlighet med gällande detaljplan.

Enligt gällande lagstiftning krävs det att den fastighet/byggnadsverk en åtgärd ska genomföras inom stämmer överens med detaljplanen. Det brukar även kallas att man innehar planenligt utgångsläge och att detaljplanen är genomförd. När en innehavare av en fastighet som ej stämmer överens med detaljplanen önskar genomföra vissa bygglovspliktiga åtgärder kommer Stadsbyggnadskontoret avslå ansökan med grund i att detaljplanen ej är genomförd. I detta läge kontaktar fastighetsägaren Exploateringskontoret och ber om att inleda en process gällande köp/försäljning av mark.

I det lagförslag som presenterats föreslås en detaljplans påverkan i fråga om bygglov begränsas till 15 år efter att detaljplanens s.k. genomförandetid löpt ut. Det innebär att kravet på planenligt utgångsläge för bifall av åtgärd som kräver bygglov inte längre ska gälla om det gått 20 – 30 år sedan en detaljplan vann laga kraft (genomförandetiden löpt ut plus 15 år).

En konsekvens av det är att många av de fastigheter som aldrig fastighetsbildats enligt gällande detaljplan aldrig kommer justeras. I dagsläget har vi många områden där det ser ut på nämnt sätt, dock "tvingas" fastighetsägaren justera fastigheten så fort man ska genomföra en större bygglovspliktig åtgärd.

Kontoret ser positivt på att utredarna ser över och justerar lagstiftningen för att skapa ett enklare och mer ändamålsenligt regelverk.

Utifrån de förslag som presenterats i betänkandet har Exploateringskontoret följande synpunkter:

- Inte längre krav på planens fastigheter och byggnader 15 år efter detaljplanens genomförandetid löpt ut:
 - Det finns många områden i olika delar av kommunen där detaljplanerna är långt ifrån genomförda. Tar man bort kravet på att genomföra gamla detaljplaner vid förändringar, t.ex. nybyggnation finns risken att kommunen kommer att stå kvar med mark planlagd för bostadsändamål, som indirekt olovligen används av fastighetsägaren. Innebär en övervägande risk för otydlighet kring förvaltning och ansvarsfördelning.
- Lovplikt för inredning av ytterligare lokal i en byggnad: Om en ny lokal ska inredas i en byggnad som redan innehåller lokal/er ska åtgärden inte bli föremål för lovprövning. Dock kvarstår att sådana åtgärder behöver följa de planbestämmelser som finns för området.
 - Om lovplikt ej föreligger inom de tomträtter kontoret har upplåtit finns risk att lokalerna missas vid kommande avgäldsregleringar. I nuläget görs ingen besiktning vid en avgäldsreglering, utan handläggare kollar på vilka lovärenden som fått bifall. Det presenterade förslaget kommer kräva merarbete för kontorets handläggare i form av besiktning av samtliga lokaler inom de tomträtter som ska avgäldsregleras. Totalt rör det sig om ca 1000 tomträtter med ändamål flerbostadshus som har lokalinslag. Till detta tillkommer även samtliga tomträtter med ändamål kommersiell verksamhet, ca 1000 tomträtter.
 - Exploateringskontoret föreslår att sådana förändringar fortsatt ska ha anmälningsplikt även om lovplikten tas bort.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 28 september 2021 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret är på det stora hela positiv till beredningens förslag gällande ett tydligare och förenklat regelverk för plan- och bygglagstiftningen. Kontorets uppfattning är dock att det är i

detaljplanerna som de största förenklingarna borde göras och förespråkar mer flexibla detaljplaner snarare än större möjlighet till avsteg i bygglovsskedet. Med flexibla och inte så detaljstyrda planer, blir behovet av avsteg från lagstiftningen per automatik mindre vid handläggningen av bygglovsärenden och förhandsbesked. Det betyder i förlängningen mindre arbete för byggnadsnämnderna samt detaljplaner som blir hållbara över tid – vilket i sin tur medför mindre belastning för kommunernas planhandläggare.

Gällande beredningens förslag har kontoret mer specifikt, följande synpunkter:

- Skydd av kulturmiljö: De förenklingar som föreslås med bland annat minskad lovplikt, kan slå hårt mot kulturhistoriskt värdefulla byggnader och platser. Framför allt

ser kontoret risker med det uppluckrade regelverket, för de byggnader och miljöer som har förutsättningen att ingå i en framtida kulturmiljö när deras kvalitéer inte skyddas. Kontoret reagerar också starkt på att krav på anmälan i enlighet med 6 kap 5§ plan- och bygglovsförordningen, PBF, vid underhåll av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, helt tas bort. Kontoret frågar sig också varför man inte i konsekvensanalysen tagit med frågan om förslagets risker gällande just kulturmiljön. Viktigt att notera är att de skador som uppkommer vid en oaksam renovering av en särskilt värdefull byggnad och/eller kulturmiljö, kan vara irreversibla. Att särskilt värdefulla områden föreslås pekas ut och ges skydd i översiktsplanen, anser kontoret inte vara tillräckligt.

- Ljusplanering: Kontoret förvaltar flertalet av stadens idrottsanläggningar. Den förtätning av staden som nu pågår innebär ofta att nya bostäder placeras närmare idrottsmark än vad som är önskvärt, såväl för de boende som idrottens utövare. Redan idag finns konflikter runt idrottsplatsernas belysningsmaster som kan upplevas störande för de närboende och i förlängningen leda till begränsade öppettider för idrottsverksamheten. Förslaget att belysningsmaster inte längre ska prövas i ett bygglov innebär enligt kontoret att stora investeringar kan ske, som först efter färdigställandet ifrågasätts och anmäls av kringboende. Detta kan bli dyrt, komplicerat och mycket olyckligt för stadens räkning.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 september 2021 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S) och Sara Stenudd m.fl. (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Mikaela Karlsson (Fi), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Utredningen omfattar ca 1100 sidor. Kontoret väljer därför att här lyfta fram de exempel på större förändringar som föreslås. I övrigt presenteras utredningens förslag i samband med att de kommenteras av kontoret under rubriken ”stadsbyggnadskontorets synpunkter”.

Det nya regelverk som betänkandet föreslår innebär enligt kontoret flera betydande ändringar mot nu gällande regelverk. Några exempel på sådana ändringar är:

1. Bygglovsplikt görs beroende på om åtgärder utförs inom kulturhistorisk värdefull miljö (8 kap. 13 § PBL (8:13)) eller ej. Exempelvis lovbeFrielse för skyltar utanför 8:13 område samt utökad lovbeFriad bygggrätt för villabebyggelse.
2. LovbeFrielse för parkeringsplatser om 50 kvadratmeter inom detaljplanelagt område.
3. Alla bostäder ska kräva bygglov, även komplementbostadshus.
4. Bygglov ska kunna ges för vindsinredning även om detaljplan innehåller bestämmelse om vindsinredningsförbud.
5. Kulturhistoriskt värdefull miljö och byggnader (8:13) ska vara utpekade i översiktsplan.

6. Möjligheten att utöka/minska bygglovsplikten i detaljplaner tas i huvudsak bort samt att äldre detaljplanebestämmelser av den typen upphör att gälla.
7. Planstridigt utgångsläge föreslås förfalla 15 år efter genomförandetidens utgång.
8. Underrättelseförfarandet av bygglovsbeslut förtydligas och förenklas.

Utredningen analys av konsekvenser av förslagen för kommunerna är att det i första hand påverkar byggnadsnämndernas verksamhet. I utredningens analys avseende ärendemängd, handläggning av ärenden och handläggarrull, gör utredningen bedömningen att förslagen kommer att leda till en minskning av byggnadsnämndernas ärendemängd, en förbättrad handläggning och en mer attraktiv handläggarrull. Förslagen bedöms inte heller få en oacceptabel inverkan på den kommunala självstyrelsen, planmonopolet eller möjligheten för kommunerna att styra bebyggelseutvecklingen.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Här redovisas stadsbyggnadskontorets synpunkter rubrik för rubrik.

Dispositionen av 9 kap enligt betänkandet

I nu gällande Plan- och Bygglag (PBL) ligger bygglovsplikten i en och samma paragraf medan den nu föreslagna utformningen av bygglovsplikten som föreslås i 9 kapitel ändras med fler hänvisningar och en annan komplexitet. De paragrafer som reglerar bygglovsplikten är ofta långa och hänvisar vidare till andra paragrafer och stycken.

Det är enligt kontoret särskilt viktigt att just paragraferna kopplade till bygglovsplikt är enkla då de i många fall kommer att tillämpas av enskilda utan att ha kommunen eller sakkunniga som stöd i förståelsen av paragrafen.

Ändringar gällande planläggning och översiktsplanering

De flesta ändringarna i betänkandet rör prövning av bygglov, men det finns även ändringar som berör planläggning och översiktsplanering.

Borttagande av utökad och minskad bygglovsplikt i detaljplan

Möjligheten att reglera utökad eller minskad bygglovsplikt i detaljplan eller områdesbestämmelser föreslås tas bort och ersättas av bestämmelser om bevarande. Då även anmälningsplikten tas bort för underhåll av byggnad innebär denna ändring av planverktyget att en kontroll endast kan ske i efterhand vid en eventuell tillsynsanhållning.

Syftet med nuvarande reglering om utökad bygglovsplikt enligt 9 kap. 8 § PBL var att genom bygglovsplikt möjliggöra ett bevarande av såväl utvändiga som invändiga karaktärsdrag i en byggnad eller bebyggelseområde av högt kulturhistoriskt värde. I lagkommentarerna exemplifieras det med att det rör ornament, stuckaturer, snickerier, kakelugnar och liknande som är av intresse att bevara.

Det saknas många gånger inventering av byggnaders inre kulturhistoriska värden. Där en inventering finns är den i många fall gammal och speglar inte byggnadens nuvarande status. Många byggnader har genom renoveringar och liknande åtgärder förlorat sina invändiga kulturhistoriska värden utan att det upptäcks innan preskriptionstid har inträtt. Vidare bör det även tilläggas att bevisbördan i samband med tillsyn ligger hos kommunen. Med daterade inventeringar som kanske enda kunskapsunderlag för inre ändringar skulle det vara svårt att effektivt genom tillsyn värna om interiöra kulturhistoriska värden.

Risken att invändiga kulturhistoriska värden går förlorade och interiörer förvanskade måste sättas i relation till de negativa konsekvenser en byggherre har av att behöva göra en förprovning. För att byggherren själv ska kunna avgöra om de ändringar som avses göras interiört är förvanskande eller ej, i enlighet med förslaget, behöver en konsekvensbeskrivning av påverkan på de kulturhistoriska värdena göras, kombinerat med en förundersökning av de befintliga värdena, för att kunna vara säker på att interiör förändring är planenlig. Det är samma underlag som krävs vid en bygglovsprövning. I realiteten innebär det att den enda ”negativa” aspekten för en byggherre skulle ha vid en bygglovsprövning är den tid det tar att sammanställa ansökan, skicka in denna, föra dialog i handläggningen samt den efterföljande kostnaden för själva beslutet. Kontoret menar sammantaget att de positiva aspekterna av en

förprovning vida uppväger de negativa aspekterna och möjligheten att införa bygglovsplikt i detaljplan bör därför kvarstå.

Det föreslås även att retroaktivt upphäva alla bestämmelser om undantag från bygglovsplikt i äldre detaljplaner. Att ingripa i befintliga detaljplanebestämmelser har inte gjorts tidigare och konsekvensen blir en osäkerhet angående vilka detaljplanebestämmelser som gäller och inte. Det bör därför undvikas.

Kulturhistorisk värdefull miljö ska vara utpekad i översiktsplan

Enligt betänkande så ska kulturhistoriskt värdefulla miljöer (8:13- områden) och kulturhistoriskt värdefulla byggnader vara utpekade i översiktsplanen.

Kontoret instämmer i att det är lämpligt, som utredningen föreslår, att redovisa särskilt betydelsefulla bebyggelseområden enligt 8:13- områden i översiktsplanen. Däremot anser kontoret att särskilt värdefulla byggnadsverk och allmänna platser inte ska redovisas i översiktsplanen.

I Stockholm finns det en stor mängd särskilt värdefulla byggnadsverk och allmänna platser vilket innebär att redovisningen skulle bli avsevärt mer detaljerad än redovisningarna av andra allmänna intressen i översiktsplanen. Bygglovspliktens koppling till översiktsplanen förutsätter dessutom en fullständig inventering av hela staden, samt i vissa fall även en översyn av aktualiteten hos äldre inventeringar. Av det skälet riskerar bygglovspliktens koppling till översiktsplanen medföra en mycket omfattande arbetsinsats. Alternativt att bedömningen av bygglovsplikten uppfattas som godtycklig i de fall staden inte hinner inventera och systematiskt och enhetligt kategorisera alla byggnader som uppfyller kraven.

Kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden bör inte beskrivas i översiktsplanen då denna redovisning skulle förutsätta en mycket omfattande arbetsinsats samt orimligt stort utrymme i översiktsplanen. Istället bör det i översiktsplanen hänvisas till andra planeringsunderlag där detta beskrivs och/eller riktlinjer gällande hur frågan ska omhändertas i efterföljande planeringsprocess.

Bygglovsprovningen

Planstridigt utgångsläge

Betänkandet föreslår att ett planstridigt utgångsläge ska upphöra 15 år efter genomförandetidens utgång.

I dagsläget är stora delar av Stockholms innerstad planstridigt med anledning av så kallade "saneringsplaner" från 70-talet där gårdshusbebyggelse avsågs rivas men vilket inte har aktualiserats. Det finns även flera bostadshus som fått för många våningar i förhållande till gällande detaljplan utifrån att praxis har ändrats. Det finns ytterligare exempel. Alla dessa har idag förbud att ändra användning och göra volymtillskott.

Det planstridiga utgångsläget medför att åtgärder som i sig själva uppfyller samtliga krav i PBL (planenliga, lämpliga, o.s.v.) idag måste avslås. De begränsningar som idag råder för många fastigheter skulle genom detta förslag hävas och utveckling av fastigheter kunna ske i enlighet med lagen.. Den förändringen är efterlängtd och kontoret ställer sig helt bakom den förslaget.

Lovbefrielse för tillbyggnad och nybyggnad

Enligt gällande plan- och bygglag (9 kap. 4 a §) får en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad med en *sammanlagd* byggnadsarea om 30,0 kvadratmeter uppföras på tomten. Dessutom får friggebodar om maximalt 15,0 kvadratmeter uppföras (utan lov eller anmälan). Den totala byggnadsarean blir alltså 45 kvadratmeter fristående.

Det nya förslaget innebär att det utan lov eller anmälan är möjligt att uppföra komplementbyggnad om 30,0 kvadratmeter (byggnadsarea). Bygglovsplikten infaller först när komplementbyggnaderna får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter eller en tacknockshöjd som överstiger 4,0 meter per byggnad. Vidare framgår det att, i ett område som omfattas av en detaljplan, de tillsammans inte får ha en större sammanlagd byggnadsarea än 45,0 kvadratmeter (varav 15,0 kvadratmeter friggebod). Det föreslås även att tillbyggnad om 30 kvadratmeter ska kunna göras bygglovsbefriat. Totalt innebär förslaget en byggrätt, utan detaljplane-stöd, om 75 kvadratmeter (byggnadsarea).

Då ingen koppling finns till tomtstorlek gör förslaget att en sådan generös byggrätt riskerar att tomter blir överbebyggda, att områden och dess karaktär förvanskas, samt att olägenheter uppstår.

I en del äldre planer i Stockholm finns en samlad byggrätt och byggrätt för huvudbyggnad. En liknande reglering, med en koppling till tomtstorlek, skulle kunna vara en väg att minska risken att en utökad lovbefrielse bidrar till olägenheter och ovarsamma ändringar av ett område.

I den bygglovsprövning som görs idag för dessa byggnationer görs flera avvägningar där man redan i detaljplanen tagit ställning till lämplig bebyggande i området. Bebyggelsen prövas utifrån samtliga krav i PBL. Åtgärder som förvanskar (alternativt är ovarsam för) området/byggnader, är olämpliga i stadsbild och/eller innebär olägenhet för grannar, får inte uppföras. På så sätt säkerställs varsam utveckling av småhus- och villaområden. För större byggnader (såsom flerbostadshus) är detaljplanen oftast detaljerad både gällande byggrätt och utformning. Att frånga dessa bestämmelser i så pass hög grad är problematiskt. Att förflytta prövningen till tillsynsledet skapar en osäkerhet för fastighetsägare och kan medföra höga kostnader vid exempelvis en tillbyggnad som inte är varsam och måste rivas.

En förprövning ger fastighetsägaren trygghet i att det som avses uppföras faktiskt får stå kvar, oavsett eventuella framtida tillsynsanmälningar. En förprövning genom bygglovsplikt värnar också om kulturvärden och minskar risken för olägenheter.

Kontoret anser att bygglovsplikten inte bör ändras. Om lovbefrielsen ska utökas så bör den begränsas och ha en koppling till tomtstorleken, exempelvis "under förutsättning att inte mer än en fjärdedel av tomten är bebyggd". Det är även viktigt att förtydliga att lovbefrielsen inte omfattar 8:13- områden och förtydliga hur åtgärder ska förhålla sig till tomtgräns.

Skyltar ska inte omfattas av lovplikt

Skyltar föreslås enligt förslaget inte omfattas av bygglovsplikt utanför 8:13- område. Det föreslås även att bedömningen om vad en skylt är ska överlätas till rättstillämpningen. Kontoret ser positivt på att bedömningen av vad som är en skylt ska överlätas till rättstillämpningen. Utvecklingen av skyltar går snabbt och idag finns flera varianter som är svårdefinierade utifrån idag gällande definition i PBF, som exempelvis så kallad "Smart-Glass". Att överlåta bedömningen till rättstillämpningen ger möjlighet att få till stånd en praxis för nya typer av skyltar utan att behöva ändra i lag eller förordning.

Skyltar kan utformas på ett sådant sätt att de medför olägenheter som är väsentliga, medför trafikfara och påverkar stadsbilden negativt. Kontoret bedömer att föreslagen förändring av bygglovsplikt skulle medföra ökad mängd tillsynsärenden av akut typ (exempelvis en skylt som enligt tillsynsanmälan är trafikfarlig). Redan idag är tillsynsärenden avseende skyltar och ljusanordning en vanlig typ av ärende i Stockholm. För att göra en bedömning om när en skylt är bygglovspliktig som en yttre ändring krävs förtydliganden i förarbeten så att både kommun och byggherre med enkelhet kan bedöma om en skylt är lovpliktig eller ej. Det framgår i betänkandet att åtgärder som har stor grannepåverkan inte bör vara lovbefriade. Skyltar har enligt kontoret stor grannepåverkan och här är förslaget om lovbefrielse därför i konflikt med det resonemanget.

Stadsbyggnadskontoret anser att skyltar och ljusanordningar bör hanteras i förprövningen då de har en stor omgivningspåverkan, förekommer ofta och för att från början undvika trafikfara och olägenheter. Om en ändring med lovbefrielse ska ske bör som minimum begränsning av lovbefriad skylts storlek och funktion vara kriterier som införs. Skyltar med rörliga budskap har en större risk att medföra trafikfara än en skylt med fast budskap och därmed bör inte skyltar med rörliga budskap vara lovbefriade. Ändring av befintlig skylt bör inte heller vara bygglovsbefriat.

Parkeringsplatser

Betänkandet föreslår att lovbefrielse ska gälla för parkeringsplatser som understiger 50 kvadratmeter inom detaljplan.

Parkeringsplatser innebär i de allra flesta fall att marken hårdgörs och att vegetation tas bort. I exempelvis trädgårdsstäder är vegetation och grönska viktiga värdebärande karaktärsdrag som genom föreslagna lovbefrielser äventyras. I flertalet detaljplaner har det dessutom prövats var lämplig yta för parkering ska förläggas, något som då åsidosätts om parkeringsplatser lovbefrias. Parkeringsplatser bör inte få strida mot detaljplan. Kontoret bedömer också

att lovbeFrielse för parkeringsplatser, om det införs, inte ska gälla i 8:13- områden, detta för att undvika långtgående konsekvenser för kulturmiljön.

Alla bostäder ska kräva bygglov

Kontoret ser positivt på att alla nya bostäder ska kräva bygglov, i enlighet med det resonemang som framförs i betänkandet. Exempelvis framförs att det har betydelse för, både allmänna och enskilda intressen som exempelvis tillgänglighet, brandskydd, teknisk konstruktion och dimensionering av vatten och avlopp, liksom för påverkan på grannars och andra berördas intressen.

Ett förtydligande behöver dock göras avseende vad det är för typ av byggnader som ändå är lovbeFriade. Komplementbostadshus kan med dagens regelverk uppföras på två olika sätt, antingen som fritidshus eller permanentbostad. Det finns sedan tidigare även "gästhus" som klassas som en vanlig komplementbyggnad. Kraven som ställs på fritidshus och permanentbostadshus skiljer sig väldigt mycket. Bygglövsplikten enligt betänkandet gäller endast vid uppförande av komplementbostadshus som uppförs som permanentbostad. Där ställs de högre kraven, detta då permanentbostad är att betrakta som ett vanligt enbostadshus (småhus). Det bör förtydligas i regelverket.

En annan aspekt är att det kommer bli krav på färdigställandeskydd (försäkring eller bankgaranti) enligt lagen om färdigställandeskydd, vilket är en extra kostnad för sökande. Idag krävs det inget färdigställandeskydd för bygglovsbeFriade åtgärder.

Kontoret är positivt till det nya förslaget om att nybyggnad av komplementbostadshus fortsättningsvis ska vara bygglovspliktig.

Mindre byggnader om 15 kvadratmeter ska kunna uppföras på allmän plats

Enligt betänkandet föreslås att nybyggnad av mindre byggnader om 15 kvadratmeter på allmän plats inte ska kräva bygglov.

För uppförande av byggnation på allmän plats krävs antingen polistillstånd eller upplåtelse från kommunen och en viss rådighet föreligger därmed hos kommunen. I känsliga miljöer kvarstår möjligheten att söka frivilligt bygglov och på så sätt säkerställa att byggnationen är att betrakta som lovlig i ett eventuellt framtida tillsynsled.

Kontoret ställer sig positivt till förändringen även om åtgärden kan komma att påverka stadsbild, kultur och miljövärden på en plats negativt i enskilda fall. I beaktan av åtgärdens storlek, samt att kommunen har rådighet över frågan i egenskap av markägare, bedöms förtjänsterna med föreslagna ändringar uppväga riskerna.

Rivningslov för anläggningar

I betänkandet föreslås utökat krav på rivningslov för anläggningar som är särskilt värdefulla. Kontoret ställer sig positiva till denna förändring då det värnar kulturhistoriskt värdefulla miljöer där kulturvärdena inte enbart består av byggnader, utan även av anläggningar.

Bygglövsplikt för yttre ändringar mot allmän plats

Enligt betänkandet förslås yttre ändringar vara lovbeFriade om det sker på en fasad som inte vetter mot en allmän plats.

Liknande regleringar har införts tidigare, då för övrig bebyggelse, vilket har skapat tillämpningsproblem då begreppet "vetter mot" är öppet för tolkning. Räcker det att fasaden är synlig från allmän plats? Hur ska öppen bebyggelse tolkas, exempelvis där gaveln är riktad mot gatan, men långsidorna i väldigt hög grad upplevs från allmän plats?

Yttre ändringar omfattar flertalet åtgärder som kan få stora konsekvenser vad gäller olägenhet och varsamhet mot byggnader (exempel på yttre ändringar i detta sammanhang är balkonger, takkupor, burspråk, takaltaner, inglasningar). I nya detaljplaner finns ofta tydliga bestämmelser om vilka yttre ändringar som inte får ske och det finns skäl för det. Detta skulle åsidosättas om sådana planbestämmelser endast gäller fasader som vetter mot allmän plats.

Kontoret välkomnar lovbeFrielser för yttre ändringar där det allmänna intresset inte är starkt men anser att begreppet "vetter" är för problematiskt och odefinierat. Kontoret menar av denna anledning att lovbeFrielse enligt betänkandet inte bör genomföras.

Begreppet yttre ändring bör även definieras/avgränsas tydligare för att inte ha lika bred betydelse som i rådande praxis. En lämplig avgränsning skulle vara att åtgärder som kan medföra ökad olägenhet i form av insyn, eller innebära förvanskning/ovarsamhet, fortsatt bör vara

bygglovspliktiga åtgärder (exempelvis fönster, takkupor, takaltaner och balkonger). Däremot kan yttre ändringar (i likhet med den praxis som idag råder för småhus) såsom omfärgning och byte av fasad/taktäckningsmaterial lovbeFrias.

Vindsinredning får vara avvikelser

Enligt betänkandet föreslås vindsinredning (som bostad) kunna medges som en avvikelse, även om det strider mot detaljplan. I detaljplaner prövas lämpligt bebyggande och ofta finns bestämmelser om vindsinredningsförbud för att bland annat styra hur byggnadens taklandskap ska utformas och dessa detaljplaner skulle sättas ur spel genom föreslagen förändring.

Föreslagen avvikelse ger dock en möjlighet att ge bygglov under förutsättning att inredningen av vind uppfyller övriga delar av en bygglovsprövning. Det skulle alltså ändå ske en prövning. Det finns enligt kontoret ingen självklar anledning att ge avslag på en vindsinredning som är varsamt utformad, tillgänglig, lämplig och uppfyller samtliga krav enligt PBL, endast med anledning av en planbestämmelse. I det avseendet ser kontoret positivt på förslaget, som exempelvis kan bidra till ökat bostadsbyggande.

Det är dock problematiskt med en sådan lättnad när det kombineras med den lovbeFrielse som också föreslås och som beskrivits ovan under rubriken "Lovplikt för yttre ändringar mot allmän plats". I förslaget nuvarande form skulle en vindsinredning som bedömts vara varsam i lovändet kunna ändras i efterhand, utan bygglovsprövning. Byggherren skulle kunna uppföra takkupor, takaltaner, burspråk och balkonger och lämpligheten skulle endast bli en fråga för prövning vid eventuell tillsynsämnan.

Kontoret understryker återigen att lovbeFrielsen för yttre ändringar endast bör omfatta omfärgning av fasad, byte av fasad/taktäckningsmaterial. Balkonger och takaltaner bör fortsatt omfattas av bygglovsplikt.

Undantag för åtgärder som prövas enligt andra lagstiftningar

Enligt förslaget föreslås åtgärder som kräver tillstånd enligt miljöbalken och kulturmiljölagen inte kräva bygglov.

Undantaget förutsätter att samma prövningsgrunder finns i respektive lagstiftning och även att kompetensen att pröva dessa grunder finns i respektive myndighet. Många byggnadsminnen har specifika skyddsbestämmelser som endast tar sikte på de värdebärande delar som gör att byggnaden utgör ett byggnadsminne. I en bygglovsprövning prövas istället helheten. Prövningarna enligt PBL och andra lagstiftningar är inte desamma och det föreligger ingen dubbelprövning. Det är olika prövningsgrunder som prövas i respektive fall. Med anledning av det anser kontoret att föreslagen förändring inte bör genomföras.

Definitioner och förtydliganden

Förslaget innehåller ett flertal förtydliganden, vilket kontoret ser positivt på. Genom att bestämma höjder för plank, murar och altaner så förenklar förslaget både för sökanden, allmänhet och för kommunens tillsynshandling. Det skapar också förutsättningar för en ökad likabehandling.

Det föreslås också införas en definition av begreppet "Bostad", något som kontoret anser är välkommet då det idag är en ofta återkommande problematik att avgöra när något är att betrakta som en bostad (short-stay-hotel, lägenhets hotell o.s.v.). Kontoret anser dock att definitionen av bostad bör göras redan i samband med att regelverket utformas och inte skjutas på framtiden.

Det föreslås även införas en tydligare definition av vad som är ett byggnadsverk. Kontoret bedömer att det är något som kommer att underlätta avsevärt för byggherrar, fastighetsägare och kommuner genom att bringa klarhet i detta abstrakta begrepp. Detta är särskilt viktigt i tillsynsledet då även lovbeFriade åtgärder som avser byggnadsverk ska följa detaljplan enligt PBL. Praxis kring vad som utgör ett byggnadsverk idag är otydlig vilket skapar återkommande tillämpningsproblem.

Påverkan på tillsynsverksamheten

Den förskjutning som i många delar föreslås, från lovprövning till tillsynsled, kommer enligt kontoret skapa mer arbete för kommunernas byggnadsnämnders tillsynsverksamhet enligt PBL. Rättelser i efterhand kommer att bli vanligare, riskerar att framstå som oproportioner-

liga samt orsaka kapitalförstöring. Som framgår av utredningen ska tillsyn i första hand hantera enklare ärenden som går att rätta i efterhand. Flera av de åtgärder som föreslås undantas rör dock mer omfattande åtgärder som är mycket kostsamma att återställa (och som i vissa fall faktiskt inte går att återställa, såsom förvanskning av en byggnads interiör). Förslaget kommer om det genomförs i nuvarande form avsevärt öka belastningen på tillsynsverksamheten.

Kontoret ser positivt på att införande av byggsanktionsavgift för rivning av anläggning enligt 9 kap. 16 a § PBF införs, detta då en sådan bestämmelse saknas idag.

Ett nytt sjätte kapitel i plan- och byggförordningen (PBF)

Kontoret ser positivt på att anmälningspliktiga åtgärder härnäst ska regleras i enbart plan- och byggförordningen (PBF). Det gör det lättare för både byggherrar och kommuner att skilja på åtgärder som kräver lov respektive anmälan. Detsamma gäller för det föreslagna nya sjätte kapitlet i PBF som avses återspegla de tekniska egenskapskraven i enlighet med PBL. Detta kommer bidra till ett mer logiskt och begripligt regelverk. *Förenkling av underrättelse av beslut*

Betänkandet förtydligar och fastställer hur underrättelse av beslut ska ske samt att det endast ska ske till rågrannar.

Denna förändring medför en förenkling och underlättar kommunens arbete. Det kommer medföra att besluten blir mer rättssäkra, minskar risken att ett beslut plötsligt tas upp för överprövning trots att både byggherren och kommunen bedömt att beslutet vunnit laga kraft. Kontoret ser mycket positivt på denna förändring.

Konsekvenser för kommunen

I betänkandet redovisar utredaren vilka konsekvenser förslaget bedöms ha för kommunerna. Utredaren bedömer att dessa skulle vara begränsade.

Kontoret anser att den slutsatsen är felaktig. Behovet av rådgivning bedöms öka avsevärt vilket medför ökade kostnader för kommunen. Att som enskild byggherre känna sig trygg i att de åtgärder som avses göras följer PBL, och därmed vara ”säker” på att inte i framtiden drabbas av eventuell tillsyn, samt känna sig säker i att en åtgärd är lovbeFriad, kommer med stor sannolikhet att involvera rådgivning från kommunens byggnadsnämnd. Redan idag ges sådan rådgivning när ägare av småhus/villor exempelvis undersöker om deras ommålning av fasad är att betrakta som en ”väsentlig ändring av byggnaden eller områdets karaktär”.

Kontorets bedömning är också att tillsynsverksamheten kommer påverkas avsevärt vilket bedöms ha underskattats i betänkandet.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 20 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen instämmer i sin helhet med dotterbolagens svar och kan konstatera att det är positivt om förslagen kan leda till kortare handläggningstider, mindre formalia, och fler projektmöjligheter. Det är angeläget med ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk som både kan förbättra förutsägbarheten och förkorta handläggningstiderna. Koncernledningen ser dock, som Micasa också lyfter fram, att nya lagtexter bör granskas och arbetas igenom grundligt, med syfte att undvika att oönskade följder dyker upp när väl de nya lagarna ska börja tillämpas.

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse):

Micasa är positiva till översynen av bygglovsreglerna med sitt syfte att förenkla och förtydliga. Micasa ser positivt på de förslag som utredningen presenterar och anser att det finns stora förutsättningar för att förslagen kan ge ett enklare och därmed mer effektivt bygglovsförfarande. Micasa ser också att utredningen är omfattande och har skett under relativt kort tid under en pågående pandemi. Det är därför av stor vikt att förslagen till nya lagtexter granskas och arbetas igenom grundligt.

SISABs remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Sammantaget så ser SISAB stora fördelar i att man får en tydligare hantering som förhoppningsvis leder till ett bättre resursutnyttjande gällande kommunernas bygglovsenheter. I dag är arbetet runt bygglov många gånger en lång och trög process som är kostnadsdrivande.

Stockholm Parkerings remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Betänkandet belyser det behov som finns kring att reformera regelverket om lov och anmälan. I nuläget anses många bestämmelser otydliga vilket lämnar ett alltför stort bedömningsutrymme, som i sin tur skapar tillämpningssvårigheter och brist på förutsebarhet. Bolaget ser positivt på att fler termer får legaldefinitioner då detta torde minska risken för feltolkningar. Bolaget anser att är angeläget med ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk.

Stockholm Vatten och Avfalls remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholm Vatten och Avfall har ingen erinran mot förslaget.

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder är positiva till utredningens förslag. Föreslagna förändringar kan leda till kortare handläggningstider, mindre formalia, färre som har rätt att överklaga, samt nya projektmöjligheter.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Christina Wallmark (SD) enligt följande.

Det vore, för nämndens ledamöter, positivt om exploaterings- eller stadsbyggnadskontoret efter analys av de nya reglerna, kan förtydliga om och i så fall hur planärenden som tidigare avslagits på grund av så kallat ”planstridigt utgångsläge” framöver kommer att behandlas på ett annat sätt.

Fastighetsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Ett tydligare regelverk och förenklingar särskilt vad gäller mindre fastighetsägares intressen har vi tidigare berört i motioner och skrivelser. Förslaget att utpeka kulturhistoriskt värdefull miljö i Översiktsplan är värdefullt om det innebär ett stärkt skydd av viktiga delar av vårt kulturarv. Det är bra Stadsmuseums kartläggningar bifogas till översiktsplanen. Att dessa inventeringar inte är eller kan väntas bli helt kompletta är inte ett argument emot förslaget.

Vi stödjer särskilt förslaget att planstridigt utgångsläge ej ensamt skall utgöra hinder för en i övrigt godtagbar förändring. I övriga fall menar vi att kontorets bedömningar om att staden och fastighetsnämnden även fortsatt skall ha rådighet över byggande och övriga förändringar.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S) och Sara Stenudd m.fl. (V) enligt följande.

Det är positivt att ambitionen finns i utredningen att ta ett helhetsgrepp om regelverket för bygglov. Det är bland annat glädjande att ”Planstridigt utgångsläge” föreslås förfalla 15 år efter genomförandetidens utgång. Det kommer underlätta väsentligt för stadens hantering av dessa många ärenden, åren framöver. Vi delar kritiken i förvaltningens yttrande att ta bort lovplikt kommer att innebära en förskjutning av handläggningen mot mer tillsyn i efterhand, vilket både är mer resurskrävande, och därmed mer kostsamt samt även riskerar en ökad osäkerhet för byggaktörer och grannar. Det kan rentav skada kvaliteten på den byggda miljön.

Utredningen har en vällovlig ambition att åstadkomma en skarpare uppdelning av lovplikten mellan detaljplanerade områden respektive områden utanför detaljplan, detta oavsett täthetsgrad. Detta kan dock som förvaltningen beskriver leda till långtgående negativa konsekvenser då landet inte överallt är så tydligt indelat i tätbebyggda områden och en icke detaljplanerad landsbygd. Vi delar också förvaltningens uppfattning om att både skyltar, ljusordningar och parkeringsplatser ej bör omfattas av lovbefrielse. I en storstad som Stockholm skulle det få många besvärande konsekvenser. Frågan om det i utredningen föreslagna kravet på medgivande för bygglov, från Försvarmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) tar förvaltningen inte upp i sitt yttrande. Vi ser detta som en uppbär risk för att dessa myndigheter i praktiken får ett veto mot byggande. Det är oacceptabelt.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Vi instämmer i huvudsak med kontorets bedömning av föreslagna förändringar. Ett tydligare regelverk och förenklingar särskilt vad gäller mindre fastighetsägares intressen har vi tidigare berört i motioner och skrivelser. På en punkt har vi avvikande mening. Förslaget att utpeka kulturhistoriskt värdefull miljö i Översiktsplan är värdefullt. Detta skulle stärka skyddet av viktiga delar av vårt kulturarv. I Stockholms fall skulle detta kunna innebära att Stadsmuseums kartläggningar bifogas till översiktsplanen. Att dessa inventeringar inte är eller kan väntas bli helt kompletta är inte ett argument emot förslaget. Vi stödjer särskilt förslaget att planstridigt utgångsläge ej ensamt skall utgöra hinder för en i övrigt godtagbar förändring. I övriga fall menar vi att kontorets bedömningar om att staden och stadsbyggnadsnämnden även fortsatt skall ha rådighet över byggande och övriga förändringar.

Ersätтарыttrande gjordes av Mikaela Karlsson (Fi) enligt följande.

Mikaela Karlsson (Fi) instämmer i särskilt uttalande från vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Sara Stenudd m.fl. (V).