

Stockholm 2021-10-04

remissvar@regeringskansliet.se
linn.gloppestad@regeringskansliet.se

referensnummer Fi:2021/02366

Einar Mattsson AB:s synpunkter på betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov, SOU 2021:47

Einar Mattsson AB är ett bygg- och fastighetsbolag som är verksamt inom Stockholmsområdet. Einar Mattssons AB:s är en av de största privata fastighetsägarna i Stockholm med ett eget bestånd av bostadshyresrätter och lokaler. Verksamheten omfattar även nyproduktion av bostads- och hyresrätter samt renovering- om- och tillbyggnad, ROT, av det egna beståndet.

Einar Mattsson AB har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på betänkande Ett nytt regelverk för bygglov, SOU 2021:47.

Övergripande synpunkter

Einar Mattsson AB har prioriterat att kommentera ett begränsat urval av förslagen till regelförändringar. Vår prioritering utgår från de förändringar som i första hand påverkar tillskapande av nya bostäder inom nyproduktion och befintligt bestånd. Regelförändringar som innebär förenklingar utanför detaljplanlagt område är som regel positiva men saknar effekt på bostadsförsörjningen i tätort.

En generellt förbättrad förutsägbarhet i plan- och bygglovprocessen har en positiv effekt på bostadsbyggandet. I storstadsområden kan det även handla om att det ställs högre krav på att tex miljö kvalitetsnormer ska beaktas i översiktsplan för att undvika stopp i senare detaljplanearbete. Detsamma gäller till exempel även utredning av förutsättningar för kollektivtrafik.

Ett enkelt, effektivt och ändamålsenligt regelverk inom plan och bygglagstiftningen ska bidra till att säkra allmänna och enskilda intressen. Byggherrens huvudsakliga behov och perspektiv är förutsägbarhet avseende byggprojektens ekonomiska ramar samt projektets genomförbarhet i övrigt. Ekonomiska ramar, genomförbarhet och effektivitet i planprocessen styrs inte enbart av det kommunala planmonopolet och av lagstiftningen. I kommuner med stort eget markinnehav påverkas exploateringsprocessen och indirekt detaljplanarbetet i stor utsträckning av hur kommunen agerar som markägare och marksäljare. Exploateringsprocessen kompliceras genom att tekniska krav

och kommunala politiska mål förs in i genomförandeavtal mellan kommun och byggherre.

Flera av betänkandets förslag är av godo för att förenkla och förtydliga processen och kan resultera i ökad förutsägbarhet utanför detaljplan. En övergripande synpunkt är att avgränsningen mellan lovplikt och anmälningsplikt får ytterst marginell effekt på bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen.

Synpunkter på betänkandets förslag

Nedan följer synpunkter på och kommentarer till betänkandets förslag. Rubrikens numrering i texten nedan refererar till numrering av kapitel och avsnitt i betänkandet.

7.4 Nya och ändrade legaldefinitioner

I kapitel 7.4 lyfter betänkandet att bristen på legaldefinitioner medför otydlighet i tillämpning och även för praxisbildning inom lagstiftningen. Einar Mattsson AB är enig med betänkandet om att otydligheten förstärker bristen på förutsägbarhet och påverkar genomförbarheten i byggprojekten och bostadsproduktionen. Behovet av legaldefinitioner avser i första hand de begrepp som används i branschen och som är av betydelse för såväl genomförande som för tolkning och förståelse av t ex detaljplaner och bygglov.

I första hand saknas legaldefinitioner av så kallad ljus- respektive mörk BTA (total bruttoarea) samt tydliga begrepp avseende höjder. Att tillföra definitioner av de begreppen till lagstiftningen skulle bidra positivt till ökad förutsägbarhet och därmed effektivitet för aktörer och intressenter inom planprocessen. I den nu aktuella utredningen har behoven identifierats vilket är bra. Men prioriteringen att sätta arbetet med ytterligare definitioner på väntelista till en framtida översyn motsvarar inte branschens behov och förväntningar.

7.6.8 Beräkning av sammanlagd byggnadsarea

Betänkandets förslag förutsätter att byggrätten avgränsas i detaljplan genom angivande av maximal byggrätt. I praktiken fungerar det inte alltid så utan kommunens kravställande kan även avse viss byggnadshöjd eller våningsantal. Betänkandets utgångspunkt för förslaget, maximal byggrätt, kan därmed bidra till att förutsägbarheten påverkas negativt.

Betänkandets förslag att låta komplementbyggnaders yta ingå i total BTA riskerar att få negativa effekter då det därmed även finnas viss risk för att dessa ytor regleras som ljus BTA. Vi ser viss risk för att byggrättskostnaden ökar då ljus BTA normalt sett ligger till grund för beräkningen av köpeskillingens storlek vid förvärv av byggrätt/fastighet. Komplementbyggnaden är sällan en intäktsbringande yta för byggherre och fastighetsägare.

I praktiken innebär förslaget avseende komplementbyggnader att byggherrar kommer att prioritera att lägga cykelplatser, ytor för barnvagnar, avfallsrum etc i mörka ytor i stället för i komplementbyggnader. Det kan få en negativ

påverkan för både tillgänglighet, kvalitet, trivsel och säkerhet. Konsekvensen kan bli en krångligare och dyrare process som dock kan undvikas med en förtydligande legaldefinition av ljus BTA.

För ROT-projekt med syftet att tex förbättra tillgång till återvinningsrum, cykelförvaring med mera, ökar kostnaden i och med att komplementbyggnader för att lovplikten utökas för att fastighetsägaren ska kunna tillgodose den här typen av behov. eten med ytterligare komplementbyggnad.

7.11.13 Förutsättningar för förhandsbesked

Utformning och detaljeringsgrad i detaljplaner skiljer sig åt. Det är även möjligt att i både äldre och nyare detaljplaner hitta en rik detaljreglering av verksamheter inom husen, krav på viss gestaltning eller andra förutsättningar som medför att planen snabbt kan bli omodern, opraktisk eller tekniskt överspelad även inom ramen för planens genomförandetid. Förhandsbeskedet är ett bra verktyg för byggherrar och exploitörer som i god tid behöver möjlighet att få vissa avvikelser eller bedömningar av planenlighet prövade genom förhandsbeskedet. Vi ser därför förhandsbeskedet i sin nuvarande form som ett hjälpmedel för en effektiv och förutsägbar process. Nuvarande regler om förhandsbesked bör därför vara kvar.

7.13.1 Marklov

Preciseringen av förutsättningarna för marklov är en i grunden en positiv förändring som tydliggör förutsättningarna för markarbeten av olika slag. Det kan dock vara viktigt att i förarbeten eller tillämpningsföreskrifter även klargöra förutsättningar för åtgärder som till exempel schakt av provgropar eller annat markförberedande arbete som enkelt kan återställas och fyllas.

7.18.3 Förutsättningar för bygglov som omfattas av en detaljplan

Einar Mattsson är positiva till att reglerna om planenligt utförande av byggnadsverk ses över. En sådan förändring kan bidra till en positiv utveckling och även påskynda omvandling till bostäder i ett äldre bestånd där användningen sedan gammalt står i strid med en nyare detaljplan för området. Vi ser däremot att denna förändring bör kunna utformas lika 9 kap 31 c § innebärande att nytt bygglov kan medges efter detaljplanens genomförande tid har gått ut samt att allmänna intressen kan fångas upp på ett godtagbart sätt genom till exempel grannhörande.

7.18.9 Godtagbara avvikelser

Einar Mattsson uppfattar förslaget som positivt då det ger ett något större och förtydligt svängrum för bygglovhandläggare och byggnadsnämnd. Ytterligare möjligheter till så kallade godtagbara avvikelser bör i likhet med inredning av vind i bostadshus bör kunna tydliggöras dels genom lagstiftningen dels kodifiering av gällande rättspraxis på ett sätt som ger tydligare förutsättningar än i dag. I och med att rättspraxis är begränsad och att tillämpningen skiljer sig åt mellan landets byggnadsnämnder finns ett behov av att klargöra vad lagstiftaren avser med bestämmelsen och hur lämpliga avvägningar olika intressen bör göras.

För Einar Mattsson AB

Sara Albrecht
Projektutvecklingschef
Einar Mattsson Projekt AB

08-586 267 69
sara.albrecht@einarmattsson.se