



Datum
2024-04-22

Diarienummer
Dnr. MIC 2024/132

Handläggare:
Barbro Karlsson
Tel. 08-508 36 056

Stockholms Stadshus AB
remiss@stadshusab.se

Svar på remiss av betänkandet ”En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande”, SOU 2023:72 (SSAB 2024/55)

Sammanfattning

Regeringen beslutade den 28 oktober 2021 att utse en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av de bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) som avser vatten.

Ett av syftena med utredningen har varit att förenkla och förtydliga på vilket sätt miljö kvalitetsnormer för vatten ska få genomslag vid planläggning och prövning enligt PBL på ett sätt som motsvarar kraven i EU-rätten och som underlättar kommunernas tillämpning av dessa krav. Ett annat syfte har varit att ge kommunerna de verktyg som behövs för att säkerställa att de krav på miljömässigt och ekonomiskt hållbara lösningar för dag- och dricksvatten som ställs vid planläggning och prövning enligt PBL kan genomföras i dag och vid ett förändrat klimat.

Utifrån dessa syften har uppdraget mer precist varit att analysera kommunernas förutsättningar att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten följs vid planläggning och vid prövning enligt 9 och 10 kap. PBL, se över kommunernas möjligheter att hantera dagvatten på ett hållbart sätt vid detaljplanläggning och vid prövning enligt 9 och 10 kap. PBL samt att analysera kommunernas förutsättningar att trygga dricksvattenförsörjning vid planläggning. Utre-

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 KISTA

Tfn: 08 508 360 00
Fax: 08 508 360 04
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad



daren har också haft i uppdrag att lämna nödvändiga författningsförslag.

Stockholms Stadshus AB har remitterat betänkandet från den statliga utredningen "En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande (SOU 2023:72)" för yttrande till bland annat Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Yttrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 24 april 2024.

Utredningens analyser visar att det finns flera utmaningar med dagens reglering om vatten i PBL. För det första uppfattas bestämmelserna om att följa miljö kvalitetsnormer för vatten med hänvisning till 5 kap. miljöbalken som både otydliga och svåra att tillämpa. Det är i denna del också oklart om regleringen uppfyller kraven inom EU-rätten. För det andra har utredningen kunnat konstatera att det i dag helt saknas bestämmelser i PBL om hur dagvatten bör hanteras vid planläggning och byggande. Detta skapar osäkerhet och försämrar kommunernas förutsättningar att ta hand om sådana frågor vid planläggning och byggande.

Slutligen visar utredningens genomgång att dagens reglering om hänsynstagande till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, inklusive dricksvattenförsörjning, vid planläggning och byggande i stort fungerar bra. I denna del handlar utmaningen framförallt om att säkerställa dricksvattenförsörjningen utifrån ett säkerhets- och vattenbristperspektiv.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB ställer sig i huvudsak positiv till utredningens förslag. Vad gäller dagvattenhantering inom planläggning bedömer Micasa att förslagen inte innebär någon större förändring för bolaget då hanteringen inom Stockholms stad i stora delar redan idag sker på det sätt som utredningen föreslår.

Micasa anser att förslaget till ändring av 2 kap 6 § PBL, där det införs krav på att byggnader ska placeras på ett sätt som är lämpligt med



hänsyn till möjligheterna att hantera dagvatten, är bra. Detsamma gäller regleringen i 8 kap 9 § PBL gällande att en obebyggd tomt ska anordnas så att det går att hantera krav på vattenförsörjning, avlopp och dagvatten.

I 4 kap 16 § föreslår utredningen att det införs en möjlighet för kommunen att i en detaljplan ifråga om dagvattenanläggningar på kvartermark, bestämma krav på placering och utförande som krävs för att hantera dagvattnet. Micasa anser att förslaget till lagreglering i denna del är allt för detaljerat och att det borde räcka med att ställa krav på utrymme för dagvattenhantering istället för detaljerade krav på placering och utförande kring detta. I annat fall ser bolaget en uppenbar risk för att det kommer att behöva utredas ännu mer i detalj gällande vilka lösningar som bolaget ska ha för detta flera år innan anläggningen faktiskt ska uppföras. Mot bakgrund av att en detaljplan ska hålla över tid anser Micasa därmed inte att det är lämpligt med sådana detaljerade krav redan i detaljplanen och att det även skulle kunna hindra lösningar med bättre metoder och kapacitet som kan finnas tillgängliga längre fram.

Vad gäller utredningens förslag kring ändringar och förtydliganden i miljöbalken, anser Micasa att det är positivt att det i 7 kap 9 § införs ett undantag om återinträde av strandskydd när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan och ändamålet med den nya planen är densamma som den äldre planen.

Vad gäller övriga konsekvenser av utredningens förslag, delar Micasa utredningens bedömning att de samlade förslagen bör medföra både tydligare och mer förutsägbara processer för byggherrar. Såsom även framförs i utredningen, anser bolaget dock att förslagen i vissa delar kan komma att medföra ökade kostnader för oftare förekommande krav på exempelvis dagvattenutredningar inför ny bebyggelse.



Bakgrund

Regeringen beslutade den 28 oktober 2021 att utse en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av de bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) som avser vatten.

Ett av syftena med utredningen har varit att förenkla och förtydliga på vilket sätt miljö kvalitetsnormer för vatten ska få genomslag vid planläggning och prövning enligt PBL på ett sätt som motsvarar kraven i EU-rätten och som underlättar kommunernas tillämpning av dessa krav. Ett annat syfte har varit att ge kommunerna de verktyg som behövs för att säkerställa att de krav på miljömässigt och ekonomiskt hållbara lösningar för dag- och dricksvatten som ställs vid planläggning och prövning enligt PBL kan genomföras i dag och vid ett förändrat klimat.

Utifrån dessa syften har uppdraget mer precist varit att analysera kommunernas förutsättningar att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten följs vid planläggning och vid prövning enligt 9 och 10 kap. PBL, se över kommunernas möjligheter att hantera dagvatten på ett hållbart sätt vid detaljplaneläggning och vid prövning enligt 9 och 10 kap. PBL samt att analysera kommunernas förutsättningar att trygga dricksvattenförsörjning vid planläggning. Utredaren har också haft i uppdrag att lämna nödvändiga författningsförslag.

Stockholms Stadshus AB har remitterat betänkandet från den statliga utredningen "En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande (SOU 2023:72)" för yttrande till bland annat Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Yttrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 24 april 2024.

Ärendet

Bestämmelser med koppling till frågor om vatten finns i dag i 1-9 och 11 kap. plan- och bygglagen, men också i flera andra författningar



med nära koppling till bestämmelserna i PBL, som exempelvis miljöbalken, lagen om allmänna vattentjänster och vattenförvaltningsförordningen.

I plan- och bygglagen avser flera av bestämmelserna bedömningsfrågor om lämplig användning av mark- och vattenområden, men också frågor om främjande av hushållning med vatten, hänsynstagande till vattenförhållanden och förutsättningar att ordna vattenförsörjning vid planläggning och byggande. I lagen finns också ett krav på att följa miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken, eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken, vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL. Slutligen finns i plan- och bygglagen även flera bestämmelser om hänsynstagande till risken för översvämning.

Utredningens analyser visar att det finns flera utmaningar med dagens reglering om vatten i PBL. För det första uppfattas bestämmelserna om att följa miljökvalitetsnormer för vatten med hänvisning till 5 kap. miljöbalken som både otydliga och svåra att tillämpa. Det är i denna del också oklart om regleringen uppfyller kraven inom EU-rätten. Utredningen har konstaterat att problembilden i denna del inte bara hänger ihop med hur hänvisningarna i PBL ser ut till bestämmelserna i miljöbalken, utan gör även bedömningen att bestämmelserna i både 5 kap. miljöbalken och vattenförvaltningsförordningen är otydliga och svåra att tillämpa för landets kommuner. Detta gäller särskilt i förhållande till planläggningssituationen. Vid en genomgång av miljökvalitetskraven i miljöbalken och vattenförvaltningsförordningen har utredningen också konstaterat att alla de möjligheter till undantag från kraven som återfinns inom EU-rätten inte har genomförts i svensk rätt, vilket försvårar den svenska tillämpningen av kraven vid planläggning, men också vid prövning av verksamheter och åtgärder.

För det andra har utredningen kunnat konstatera att det i dag helt saknas bestämmelser i PBL om hur dagvatten bör hanteras vid plan-



läggning och byggande. Detta skapar osäkerhet och försämrar kommunernas förutsättningar att ta hand om sådana frågor vid planläggning och byggande. Samtidigt ökar behovet av att hantera skyfall och annat dagvatten, bland annat som en följd av klimatförändringarna. Problematiken kan i sin tur även försämma möjligheterna att uppnå de miljö kvalitetsnormer som är beslutade för varje vattenförekomst. Även i lagen om allmänna vattentjänster saknas närmre bestämmelser och verktyg för att hantera specifika frågor om dagvatten skilt från hanteringen av avloppsvatten.

Slutligen visar utredningens genomgång att dagens reglering om hänsynstagande till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, inklusive dricksvattenförsörjning, vid planläggning och byggande i stort fungerar bra. I denna del handlar utmaningen framförallt om att säkerställa dricksvattenförsörjningen utifrån ett säkerhets- och vattenbristperspektiv.

Utredningens förslag

Utredningen har valt att dela in uppdraget och de förslag som ges i följande tre delar; miljö kvalitetsnormer för vatten, dagvattenhantering respektive dricksvattenförsörjning. Därutöver presenterar utredningen även några andra förslag i syfte att förenkla processerna och öka samordningen mellan miljöbalken och PBL.

Nedan presenteras utredningens förslag i korthet avseende dessa olika delar samt förslag till ikraftträdande och övergångsbestämmelser.

Förenklade och förtydligande bestämmelser om miljö kvalitet för vatten

Utredningen lämnar flera förslag på förtydliganden av bestämmelserna om miljö kvalitet i 5 kap. miljöbalken och vattenförvaltningsförordningen. Detta gäller i första hand hur frågor om miljö kvalitet ska hanteras i planläggningssituationen och vilka undantag som kan göras från krav på viss miljö kvalitet för vatten i sammanhanget.



En viktig förändring som utredningen föreslår är att det tydliggörs att den myndighet som planlägger inte bara kan klara vattendirektivets så kallade försämrings- och äventyrandeförbud genom skyddsbestämmelser inom planområdet, utan också genom att, som ett komplement till planen, besluta, avtala eller vidta skyddsåtgärder utanför planområdet.

En annan förändring som utredningen föreslår är att undantagen från miljö kvalitetskraven för vattenmiljö utökas för att bättre återspegla de undantag från miljö kvalitetskraven som EU-rätten möjliggör. Detta bland annat genom att så kallade blandningszoner ska utpekas där gränsvärdesnormer under vissa förutsättningar får överträdas, att undantag införs avseende tillfälliga och kortvariga försämringar av vattenmiljön i samband med direkta utsläpp från konstruktions- och byggnadsarbeten som kommer i kontakt med grundvattnet, samt att det tydliggörs att den befintliga undantagssituationen till följd av ett allmänintresse av större vikt även omfattar planläggning.

Om det behövs för att uppnå en miljö kvalitetsnorm, ges vidare en region, en kommun eller några kommuner tillsammans inom ett vattendistrikt, en möjlighet att fastställa ett regionalt eller lokalt åtgärdsprogram för regionen, kommunen eller kommunerna med konkreta åtgärder per vattenförekomst utifrån ett vattenavrinningsperspektiv. I PBL avgränsas också tillämpningen av bestämmelserna om miljö kvalitet till planläggningssituationen. Likaså tydliggörs på vilket sätt hänsyn till bestämmelserna om miljö kvalitet i 5 kap. miljöbalken behöver tas vid planläggning i regionplan, översiktsplan respektive detaljplan eller områdesbestämmelser.

Förenklande och förtydligande bestämmelser om dagvattenhantering

Utredningen föreslår att det i PBL förtydligas att möjligheterna att hantera dagvatten är ett sådant allmänt intresse som behöver beaktas vid bedömningen av lämplig utformning och placering av bebyg-



gelse och byggnadsverk. Vidare införs bestämmelser om vilka krav som bör ställas avseende hantering av dagvatten vid planläggning i detaljplan och områdesbestämmelser samt i skälig utsträckning vid bebyggande av en tomt.

Även i lagen om allmänna vattentjänster förtydligas att dagvattenhantering är en egen vattentjänst skild från avloppshantering. Vidare införs en möjlighet för kommunen att, om det behövs för att bidra till en förbättrad funktion eller ökad säkerhet hos en allmän vattenanläggning, förelägga en fastighetsägare inom verksamhetsområdet att vidta eller underhålla sådana dagvattenåtgärder på tomten som framgår av skyddsbestämmelser eller andra planbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Förtydligande bestämmelser om dricksvattenförsörjning, krav påushållning av vatten och skydd av vattenområden

Utredningen föreslår att det i PBL förtydligas att en obebyggd tomt ska ordnas så att det på tomten eller i närheten av den går att tillgodose krav på både vattenförsörjning och avlopp. Detsamma gäller när en lov- eller anmälningspliktig åtgärd på en byggnad vidtas på en bebyggd tomt. Bestämmelsen kommer i första hand att bli tillämplig när en lovpliktig åtgärd vidtas i ett område som omfattas av en äldre detaljplan i vilken frågan om vattenförsörjning eller avlopp inte har tagits omhand.

När det gäller frågan om att säkerställa dricksvattenförsörjningen utifrån ett vattenbristperspektiv, förtydligas att kommunen i samband med planläggning i detaljplan, om det finns särskilda skäl, kan bestämma skyddsåtgärder för att motverka eller förebygga brist på vatten. I lagen om allmänna vattentjänster införs även ett nytt bemyndigande enligt vilket regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, länsstyrelsen eller kommunen får meddela ytterligare föreskrifter om förbud eller begränsningar av användningen av dricksvatten vid vattenbrist eller risk för vattenbrist.



Övriga förslag för att förenkla processerna och öka samordningen mellan miljöbalken och plan- och bygglagen

Utredningen föreslår att det i PBL införs ett krav på att kommunen i översiktsplanen ska beskriva om planen avviker från en havsplan och i så fall på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen. Bestämmelsen ska tillämpas på motsvarande sätt som i dag gäller vid en avvikelse från en regionplan. Syftet med bestämmelsen är att göra kommunerna mer uppmärksamma på vad som gäller enligt havsplanen samt tydliggöra havsplanens vägledande funktion.

I miljöbalken föreslås att strandskydd inte ska återinträda när en detaljplan eller områdesbestämmelser ersätts med en ny detaljplan och ändamålet med planområdet är detsamma som i den tidigare planen. Syftet med ändringen är att underlätta processen för ändringar och upphävande av detaljplaner. Av motsvarande skäl föreslås i lagen om införande av miljöbalken att strandskydd inte ska återinträda när en äldre generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan, om frågan om upphävande av strandskyddet sedan tidigare har prövats särskilt.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Författningsförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2026. Detta gäller för samtliga ändringar utom den justering som föreslås i lagen om ändring av miljöbalken som föreslås träda i kraft den 1 januari 2029.

För ändringarna i plan- och bygglagen, miljöbalken, väglagen, lagen om byggande av järnväg, lagen om allmänna vattentjänster, vattenförvaltningsförordningen och plan- och byggförordningen föreslås övergångsbestämmelser som innebär att äldre bestämmelser fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet.



Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter i Stockholm AB ställer sig i huvudsak positiv till utredningens förslag.

Vad gäller dagvattenhantering inom planläggning bedömer Micasa att förslagen inte innebär någon större förändring för bolaget då hanteringen inom Stockholms stad i stora delar redan idag sker på det sätt som utredningen föreslår. Det inkluderar bland annat att byggherren genom överenskommelse om exploatering på stadens mark förbinder sig att hantera dagvatten på ett hållbart sätt, både genom lokal fördröjning av dagvatten och genom att använda byggnadsmaterial som inte förorenar dagvattnet.

Däremot har Micasa inte hittat något i utredningen gällande dagvattenhantering i de fall avrinningsområdet är större än detaljplaneområdet, vilket hade varit önskvärt.

Vidare anser Micasa att förslaget till ändring av 2 kap 6 § PBL, där det införs krav på att byggnader ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att hantera dagvatten, är bra. Det samma gäller regleringen i 8 kap 9 § PBL gällande att en obebyggd tomt ska anordnas så att det går att hantera krav på vattenförsörjning, avlopp och dagvatten.

I 4 kap 16 § föreslår utredningen att det införs en möjlighet för kommunen att i en detaljplan ifråga om dagvattenanläggningar på kvarteretsmark, bestämma krav på placering och utförande som krävs för att hantera dagvattnet. Även om utredningen framför att dessa krav inte ska vara mer detaljerade än vad som behövs och att exakt typ av anläggning som ska uppföras inte ska bestämmas i detaljplanen, så tar utredningen ändå upp att funktionskraven kan handla om anläggningens effekt när det gäller fördröjning av dagvatten och att kommunen också bör ha möjlighet att precisera på vilket sätt fördröjningen lämpligen bör ske.



Micasa anser att förslaget till lagreglering i denna del är allt för detaljerat och att det borde räcka med att ställa krav på utrymme för dagvattenhantering istället för detaljerade krav på placering och utförande kring detta. I annat fall ser bolaget en uppenbar risk för att det kommer att behöva utredas ännu mer i detalj gällande vilka lösningar som bolaget ska ha för detta flera år innan anläggningen faktiskt ska uppföras. Mot bakgrund av att en detaljplan ska hålla över tid anser Micasa därmed inte att det är lämpligt med sådana detaljerade krav redan i detaljplanen och att det även skulle kunna hindra lösningar med bättre metoder och kapacitet som kan finnas tillgängliga längre fram.

Vad gäller utredningens förslag kring ändringar och förtydliganden i miljöbalken, anser Micasa att det är positivt att det i 7 kap 9 § införs ett undantag om återinträde av strandskydd när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan och ändamålet med den nya planen är densamma som den äldre planen.

I miljöbalken föreslås även ett tillägg i 5 kap kopplat till miljö kvalitetsnormen. Detta genom att införa 3a § i detta kapitel där det framgår att krav på skyddsåtgärder vid planläggning i vägplan, järnvägsplan, detaljplan eller områdesbestämmelser kan ställas inom och utanför planområdet. Micasa anser att skrivningen "utanför planområdet" är svårbedömt utifrån vad det kan komma att innebära i praktiken och i jämförelse med dagens reglering. Detta gällande både typ av åtgärder, omfattning på krav, kostnader och eventuella möjligheter att genomföra åtgärder på någon annans mark.

Vad gäller övriga konsekvenser av utredningens förslag, delar Micasa utredningens bedömning att de samlade förslagen bör medföra både tydligare och mer förutsägbara processer för byggherrar. Såsom även framförs i utredningen, anser bolaget dock att förslagen i vissa delar kan komma att medföra ökade kostnader för oftare förekommande krav på exempelvis dagvattenutredningar inför ny bebyggelse och dagvattenhantering i syfte att bidra till en förbättrad funk-



tion eller ökad säkerhet hos en allmän vattenanläggning. Detta även om stadens nuvarande regler i vissa delar redan omfattar sådana krav.

Vänliga hälsningar

Maria Mannerholm
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2024-04-24