

Remiss av Betänkandet – En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande

Svar på remiss från Kommunstyrelsen KS 2024/332

Sammanfattning

Koncernledningen ställer sig i huvudsak positiv till utredningens förslag. Vad gäller dagvattenhantering inom planläggning bedömer koncernledningen att förslagen inte innebär någon större förändring för bolagen då hanteringen inom Stockholms stad i stora delar redan idag sker på det sätt som utredningen föreslår. Koncernledningen ser att om remissförslaget genomförs ökar både tydligheten kring dagvattenhantering, samt att kraven ökar då kommunerna ges större rådighet över dagvattenhanteringen. Innebörden av detta blir att kommunen kan bestämma typen av dagvattenåtgärder och placeringar i detaljplanen. Det kan handla om större allmänna dagvattenåtgärder på kvartersmark om fastigheten till exempel ligger nedströms och/eller i en lågpunkt. Detta förslag kan komma att innebära ytterligare svårigheter och ökade kostnader för stadsutveckling, nyproduktion och större ombyggnadsprojekt inom koncernen.

Koncernledningen ser att förslagen leder till att mer arbete gällande dagvattenhantering måste ske i de tidiga detaljplaneskedena. Detta kan leda till ökade kostnader då osäkerheterna är stora kring vad som slutligt ska byggas. Risken för ökade kostnader ses även gällande åtgärder som kan krävas på befintliga intilliggande fastigheter.

Koncernledningen saknar dock förslag kring i utredningen gällande dagvattenhantering i de fall avrinningsområdet är större än detaljplaneområdet, vilket hade varit önskvärt.

Koncernledningen ställer sig bakom dotterbolagens svar i sin helhet.

Ärendet

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.

Kommunstyrelsen har remitterat *Betänkandet – En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande* till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Stockholm Vatten och Avfall AB. AB Svenska Bostäder har valt att avstå från att svara på remissen. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

Stockholm Vatten och Avfalls remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1)

Bolaget motsätter sig inte föreslagna lagändringar.

- Bolaget gör bedömningen att förslaget inte har någon nämnvärd påverkan på bolaget utifrån dricksvattenperspektivet då utredningen valt att inte göra några särskilt kraftfulla förslag på förändringar, enbart mindre förslag om förtydliganden då en del förbättringar redan täcks upp i andra nya lagstiftningar.
- Bolaget gör bedömningen att det är bra att implementeringen av miljö kvalitetsnormer i svensk lagstiftning justeras så att införandet överensstämmer med EU-lagstiftningens avsikt. Genom föreslagna ändringar blir det även ett mer pragmatiskt förhållningssätt då en helhetsplanering för miljö kvalitetsnormer möjliggörs utanför kommungränsen vilket även leder till en mer förutsägbar planering.
- Bolagets bedömer också att det är bra att det tydliggörs i lagstiftningen att förutsättningar för att klara miljö kvalitetsnormer, liksom dagvatten och skyfallshanteringen måste klargöras i planprocessen. Dock tycks möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark fortsatt vara en undantagslösning som enbart ska användas i särskilda fall vid skyfallsproblematik Detta är problematiskt då det är en anpassning som behövs genomgående i en tät stad för att lyckas möta alla krav vid nybyggnation.
- Bolaget gör bedömningen att Övervägande och förslag enligt 10.12.6 om att samlat utreda behoven enligt sista stycket är prioriterat och efterfrågat med anledning av de stora investeringar som måste göras i bland annat ledningsnät de kommande åren. Bolaget anser vidare även att 3 kap 5§ PBL bör omfatta krav på att det av översiktsplan ska framgå hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av huvudsystem för vattenförsörjning (huvudvattenledningar/huvudvattensystem), jämför med vägreservat, för att omhänderta och inte missa systemperspektiven.
- Förslaget kan innebära ett behov av anpassning av bolagets processer, resurser och arbetsmetoder för att följa de nya regler och riktlinjer som föreslås i utredningen. Det är dock svårt att bedöma omfattning. Exempelvis förslag till

skärpning av tillsynen kan komma att innebära merarbete kopplat till drift- och underhåll.

I lagen om allmänna vattentjänster förändras begreppen för avlopp. Termerna *dagvatten* och *dagvattenhantering* tillkommer och termen *avlopp* föreslås omfatta bortledning av spillvatten och dränvatten. Det skulle sannolikt innebära att alla va-huvudman som idag har områden med kombinerade avloppssystem behöver se över dels beslut om verksamhetsområde så att tjänsten dagvattenhantering framgår, dels se över taxorna så att dagvattenavgift kan tas ut även vid avledning till ett kombinerat system.

SISABs remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2):

Remissen föreslår ökade krav på bland annat dagvattenhantering, vilket för SISAB:s del kommer innebära både ett förändrat arbetssätt och ökade kostnader.

Ett förändrat arbetssätt ses som en konsekvens av att frågorna som remissen berör, behöver behandlas i ett tidigare projekteringsskede och behandlas gemensamt av flera aktörer. Om plan- och bygglagen integreras med miljö kvalitetsnormer framgent måste dessa tas hänsyn till tidigt i processen.

Ökade kostnader ses framförallt för det arbete som pekas på i de tidiga skedena, exempelvis fördyrande utredningar i detaljplaneskedan avseende dagvattenutredningar eller åtgärder kopplat till problematik i att dagvattenhanteringen ska lösas på den egna fastigheten. Ökade kostnader ses även gällande åtgärder på befintliga fastigheter.

Med de begränsade markytor som är disponibla i stadsmiljö, i kombination med en ofta komplex samordning av dagvattenhantering, nödvändiga åtgärder mot värmebölja samt krav på att bidra till biologisk mångfald ser SISAB ett behov av att lyfta fram barnens behov av en god utemiljö med gröna skolgårdar för förskolebarn och skolelever.

Det är av stor vikt att skolornas utemiljö är utformad också så att de ger möjlighet att passa barns behov. Utformning av skolgårdar kräver att så stor del som möjligt av den tillgängliga markytan nyttjas för att ge barnen möjlighet till fri lek och kreativitet.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3):

Familjebostäder saknar förslag på hur skyfallsproblematik ska hanteras. Det finns idag inte någon tydlig gräns mellan ett normalt dagvattenflöde och ett onormalt till följd av skyfall. Detta gör att vid planeringen av nya bostäder uppstår ofta osäkerheter eftersom dagvatten och skyfall kräver olika typer av åtgärder av olika aktörer.

Skyfallsproblematiken är en fråga som behöver hanteras brett och där flera aktörer behöver samverka för att klara den stora utmaningen vi står inför. Avsaknaden av detta gör att det istället blir mycket stora mängder vatten som ska hanteras i nybyggnadsprojekten, vilket gör dem mycket svåra att genomföra.

Micasa Fastigheters remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4)

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 kvartersmark, 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.

Stockholmslems remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 5):

Stockholmslem ser att om remissförslaget genomförs ökar både tydligheten kring dagvattenhantering, samt att kraven ökar då kommunerna ges större rådighet över dagvattenhanteringen. Innebörden av detta blir att kommunen kan bestämma typen av dagvattenåtgärder och placeringar i detaljplanen. Det kan handla om större allmänna dagvattenåtgärder på kvartersmark om fastigheten till exempel ligger nedströms och/eller i en lågpunkt.

Förslaget kan innebära ytterligare svårigheter och ökade kostnader för stadsutveckling och nyproduktion inom Stockholmslem, men även i större ombyggnadsprojekt som bolaget nu bedriver. Stockholmslem kan redan nu se tendenser till vissa inlåsnings i markanvisningarna med NI och N2 ytor där staden vill välja placeringar för genomsläpplig mark.

Stockholmslem instämmer med att det behövs tydliga krav och anvisningar, men önskar större flexibilitet när det gäller dagvatten- och klimatanpassningshantering. Detta då bolaget inte med säkerhet vet vad som händer i framtiden, och vilka krav som kommer med klimatförändringarna. Bolaget instämmer med att behov finns att, bland annat för skyfallsåtgärder, samverka med andra aktörer.

Enligt förslaget förstår bolaget det som att det ska det utgå en viss ersättning till fastighetsägaren om kommunerna går in på kvartersmark och kräver åtgärder som gynnar allmän platsmark. Det här förslaget kan bli utmanande ekonomiskt för Stockholms hem om kommunen väljer platser. Här ser vi att det blir extra viktigt med samordning. En annan viktig faktor här är att ta med i beräkningen är att kommunerna i dagsläget inte har några större finansiella medel. Bolaget ser dock positivt på att laghindret för kommunerna att betala ut ersättning åt fastighetsägare om de gör dagvattenåtgärder på allmän platsmark som finns i nuläget tas bort.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen ställer sig i huvudsak positiv till utredningens förslag. Vad gäller dagvattenhantering inom planläggning bedömer koncernledningen att förslagen inte innebär någon större förändring för bolagen då hanteringen inom Stockholms stad i stora delar redan idag sker på det sätt som utredningen föreslår. Koncernledningen ser att om remissförslaget genomförs ökar både tydligheten kring dagvattenhantering, samt att kraven ökar då kommunerna ges större rådighet över dagvattenhanteringen. Innebörden av detta blir att kommunen kan bestämma typen av dagvattenåtgärder och placeringar i detaljplanen. Det kan handla om större allmänna dagvattenåtgärder på kvartersmark om fastigheten till exempel ligger nedströms och/eller i en lågpunkt. Detta förslag kan komma att innebära ytterligare svårigheter och ökade kostnader för stadsutveckling, nyproduktion och större ombyggnadsprojekt inom koncernen.

Koncernledningen ser att förslagen leder till att mer arbete gällande dagvattenhantering måste ske i de tidiga detaljplaneskedena. Detta kan leda till ökade kostnader då osäkerheterna är stora kring vad som slutligt ska byggas. Risken för ökade kostnader ses även gällande åtgärder som kan krävas på befintliga intilliggande fastigheter.

Koncernledningen saknar dock förslag kring i utredningen gällande dagvattenhantering i de fall avrinningsområdet är större än detaljplaneområdet, vilket hade varit önskvärt.

Koncernledningen ställer sig bakom dotterbolagens svar i sin helhet.

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Stockholm Vatten och Avfalls remissvar
2. SISABs remissvar
3. Familjebostäders remissvar
4. Micasa Fastigheters remissvar
5. Stockholms hems remissvar

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-06-27