

Handläggare
Boel Noro Svärd
Telefon: 08-50826755

Till
Fastighetsnämnden
2024-06-18

Remiss av Betänkandet - En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande (SOU 2023:72)

Remissvar

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har mottagit en remiss rörande den statliga utredningen *En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande (SOU 2023:72)*. Utredningen har sett över hanteringen av vattenfrågor vid planläggning och byggande. I uppdraget har bland annat ingått att analysera och lämna förslag på hur kommunerna vid planläggning och prövning enligt plan- och bygglagen ska kunna säkerställa att miljö kvalitetsnormer för vatten följs, att dagvatten hanteras på ett hållbart sätt och att dricksvattenförsörjningen tryggas.

Enligt utredningen är de föreslagna lagändringarna framförallt förtydliganden av redan existerande ansvar för fastighetsägare och byggherrar, som bedöms leda till enklare och kortare process för byggherrar. Om detta mål uppnås är det positivt. I praktiken kan konsekvenserna för fastighetskontoret bli att dagvattenutredningar behöver göras i fler byggprojekt, och initialt kan resurser behövas inom staden för att tolka och förstå de nya reglerna. Fastighetskontoret kommer framförallt att vara *mottagare* av eventuellt nya krav från stadsbyggnadskontoret i plan- och bygglovsprocesser. Kontoret har vidare en del äldre bebyggelse i rekreationsområden som är betydelsefulla för allmänheten och som ligger på stamfastigheter på äldre detaljplaner eller utanför detaljplanelagt område. För denna typ av bebyggelse har frågan om vattenförsörjning och dagvattenhantering inte tagits omhand för området. De nya kraven kan innebära att det blir ekonomiskt ogenomförbart för fastighetskontoret att utveckla dessa byggnader om inte lokala platsspecifika lösningar för vatten- och avlopp godkänns.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsnämnden har mottagit en remiss rörande den statliga utredningen *En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande (SOU 2023:72)*. Utredningens uppdrag har varit att göra en översyn av de bestämmelser i plan- och bygglagen som avser vatten. Syftet med utredningen har för det första varit att förenkla och förtydliga på vilket sätt *miljö kvalitetsnormer för vatten* ska få genomslag vid planläggning och prövning enligt plan- och bygglagen på ett sätt som motsvarar kraven i EU-rätten och som underlättar kommunernas tillämpning av dessa krav. För det andra har syftet 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 plan- och bygglagen kan genomföras i dag och *vid ett förändrat klimat*.

Utredningen innehåller ett antal föreslagna lagändringar i plan- och bygglagen och miljöbalken så väl som ett antal andra lagar för infrastruktur och naturskydd. Vad gäller ett förändrat klimat innebär det att skrivningar som tar hänsyn till skyfall har lagts till. För skyfall följer fastighetskontoret stadens arbete som helhet och en bedömning av dessa frågor har inte gjorts i detta remissvar.

Utredningen bedömer att det för kommuner framförallt är stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen som påverkas av de föreslagna ändringarna, och gör bedömningen att förslagen som helhet bör leda till en enklare och tydligare hantering av vattenfrågor vid plan- och byggprocesser enligt plan- och bygglagen, planläggnings- och tillståndprocesser enligt exempelvis miljöbalken och väglagen samt andra tillståndprocesser inom vattentjänster.

Konsekvenser för fastighetsägare

Enligt utredningen så innebär författningsändringarna framförallt förtydliganden av redan existerande ansvar för fastighetsägarna. I vissa fall kan det i praktiken innebära ett utökat ansvar att i planläggning och bygglovsansökan som fastighetsägare och byggherre ta fram utredningar på hur krav på dagvatten ska lösas. För exploateringsavtal förtydligas att åtgärder kan krävas av byggherren att vidta och finansiera åtgärder för dagvattenhantering. En kommun kan även ge ett föreläggande till en fastighetsägare att vidta eller underhålla dagvattenåtgärder enligt gällande skydds-

bestämmelser i detaljplan. Detta får också ses som förtydligande av redan existerande ansvar för fastighetsägarna.

I plan- och bygglagen 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.

Enligt utredningen är författningsändringarna som berör byggherrar framförallt förtydliganden som enligt utredningen bör leda till en enklare och därmed mer kostnadseffektiv process.

Utredningen föreslår att informationsinsatser ska genomföras för att hjälpa berörda att förstå och anpassa arbetet inför de nya reglerna. Dessa informationsinsatser kommer utföras av statliga myndigheter.

Kontorets analys

Staden arbetar med lokala åtgärdsprogram för vatten för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Arbetet leds av miljöförvaltningen och fastighetskontoret deltar i arbetet. Myndighetsutövning av plan- och bygglagen i dessa frågor berör framförallt stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen.

Fastighetskontoret har utgått från de konsekvenser som benämnas i utredningen för fastighetsägare och byggherrar. Enligt utredningen är de föreslagna lagändringarna framförallt förtydliganden av redan existerande ansvar för fastighetsägare och byggherrar, som bedöms leda till enklare och kortare process för byggherrar. Om detta mål uppnås är det positivt. I praktiken kan konsekvenserna för fastighetskontoret bli att dagvattenutredningar behöver göras i fler byggprojekt, och initialt kan resurser behövas inom staden för att tolka och förstå de nya reglerna. Fastighetskontoret kommer framförallt att vara *mottagare* av eventuellt nya krav från stadsbyggnadskontoret i plan- och bygglovsprocesser.

Fastighetskontoret har vidare en del äldre bebyggelse på stamfastigheter på äldre detaljplaner eller utanför detaljplanelagt område. Det rör sig oftast om byggnader i rekreativområden som har ett stort värde att i framtiden kunna utvecklas till nytta och nöje för allmänheten. För denna typ av bebyggelse har frågan om vattenförsörjning och dagvattenhantering inte tagits omhand för området.

De stora stamfastigheterna innebär även att VA-huvudmannen inte har ansvar att anordna VA-ledningar fram till kontorets byggnader. Detta kan innebära stora omkostnader för kontoret vid bygglovspliktiga åtgärder för dessa byggnader. I vissa fall kommer kontoret vara beroende av att platsspecifika lösningar av vatten- och avlopp godkänns, som egen brunn och egen avloppshantering. Annars riskerar utveckling av denna typ av byggnader bli ekonomiskt ogenomförbart.

Slut

Bilagor

1. Betänkande av utredningen om Vattenfrågor vid planläggning och byggande: *En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-06-04
Olga Ekstam, Avdelningschef	2024-06-04