Regionrådsberedningen

SKRIVELSE
2022-09-07

RS 2022-0388

Regionstyrelsen

Yttrande över Boverkets rapport (2021:19) Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering

Föredragande regionråd: Gustav Hemming

Ärendebeskrivning

Finansdepartementet har remitterat Boverkets rapport (2021:19) Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering, till Region Stockholm för yttrande. I rapporten föreslås hur regelverket för ombyggnad kan förtydligas och förenklas.

Förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår att regionstyrelsen att besluta följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör regionstyrelsens yttrande till Finansdepartementet över Boverkets rapport (2021:19) Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Regionrådsberedningens motivering

Regionrådsberedningen instämmer med regiondirektörens tjänsteutlåtande och vill understryka att det från statligt håll saknas en långsiktighet, ett helhetsgrepp och en övergripande hantering, över de lagar och regleringar som styr bostadsmarknaden. För att komma till rätta med problemen krävs en genomlysning av hela systemet som styr bostadsmarknaden.

Beslutsunderlag

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande
2. Sammanfattning av Boverkets rapport (2021:19) Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering
3. Fastighets- och servicenämndens yttrande den 10 juni 2022
4. Trafiknämndens yttrande den 30 maj 2022
5. Klimat- och hållbarhetsnämndens yttrande den 25 maj 2022
6. Tillväxt- och regionplanenämndens yttrande den 25 maj 2022

Irene Svenonius

Gustav Hemming

Regionledningskontoret
Elisabet Angelov

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2022-08-03

RS 2022-0388

Regionstyrelsen

Yttrande över Boverkets rapport (2021:19) Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering

Regionledningskontorets förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår att regionstyrelsen beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör regionstyrelsens yttrande till Finansdepartementet över Boverkets rapport (2021:19) Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Finansdepartementet har remitterat Boverkets rapport (2021:19) Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering, till Region Stockholm för yttrande. I rapporten föreslås hur regelverket för ombyggnad kan förtydligas och förenklas.

Region Stockholm välkomnar en förenkling av regelverket men betonar att detaljreglerande följdkrav är tidskrävande och kostnadsdrivande och att sådana därmed motverkar byggandet i länet såväl som utvecklingen av Region Stockholms vårdfastigheter.

Bakgrund

Finansdepartementet har remitterat Boverkets rapport (2021:19) Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering, till Region Stockholm för yttrande.

Begreppet ombyggnad används i plan- och bygglagen (PBL) som ett kriterium för om olika följdkrav kan ställas vid ändring av en byggnad, till exempel att krav på att åtgärder för energieffektivisering ska omfatta hela byggnaden och inte bara den del som ändringen omfattar.

I betänkandet Modernare byggregler (SOU 2019:68) föreslog Kommittén för modernare byggregler att begreppet ombyggnad i PBL skulle utgå, då regelverket uppfattas som krångligt och oförutsägbart. Betänkandet remitterades och remissinstanserna hade olika uppfattningar om huruvida begreppet borde tas bort eller inte. En synpunkt från flera remissinstanser

var att frågan skulle utredas vidare. Boverket fick därmed i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i PBL, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, och anslutande författningar.

Boverket föreslår sammanfattningsvis följande:

- PBL:s begrepp ”ombyggnad” ersätts med ”påtaglig förnyelse” som definieras i PBL.
- För att en åtgärd ska anses utgöra en påtaglig förnyelse ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningspliktig, innebära att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattande åtgärder samt medföra en stor ekonomisk investering.
- Innebörden av omfattande åtgärder ska preciseras ytterligare i plan- och byggförordningen, PBF.
- De följdkrav som ska ställas vid påtaglig förnyelse avgränsas till att omfatta tillgänglighet, brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt särskilda krav kopplade till implementeringen av EU-direktiv. Det anges vilka följdkrav som kan ställas på hela byggnaden respektive endast på den del som påtagligt förnyas.

Ärendet har inom Region Stockholm remitterats till fastighets- och servicenämnden, klimat- och hållbarhetsnämnden samt tillväxt- och regionplanenämnden.

Region Stockholms yttrande

Region Stockholm välkomnar ambitionen att öka tydligheten i regelverket för ombyggnationer. En förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet i Stockholms län som svarar mot behoven är avgörande för att länets utveckling och attraktionskraft ska bibehållas och främjas.

Region Stockholm har tillsammans med kommunförbundet Storsthlm och Stockholms stad enats om gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning. Region Stockholm förvaltar vidare cirka två miljoner kvadratmeter vårdbyggnader i Stockholms län. Fastighetsbeståndet består av två universitetssjukhus, fem akutsjukhus och ett stort antal mindre sjukhus och vårdbyggnader. Vårdfastigheterna behöver utvecklas för att säkerställa byggnadernas robusthet såväl som invånarnas ökade vård- och tillgänglighetsbehov.

Region Stockholm vill betona att det är angeläget att förändringar i reglerna för ombyggnad inte medför en ökad detaljreglering eller ökade följdkrav på till exempel energieffektivisering av hela byggnaden vid en ombyggnation i

en del av en byggnad. Energieffektivisering är självfallet angeläget, liksom att lagstiftningen stödjer det, men detaljreglerande följdkrav är tidskrävande och kostnadsdrivande och riskerar dessutom att leda till utdragna processer. Det gynnar vare sig ett ökat, energieffektivt byggande i länet eller en tryggad utveckling av vårdens fastigheter.

Region Stockholm konstaterar också att det under senare tid har genomförts många förändringar av regelverket för plan- och byggprocessen och ser att det i sig innebär en utmaning vid tillämpningen då också det kan leda till utdragna processer. Därtill är det svårt att få en samlad bild av de sammantagna konsekvenserna av föreslagna lagändringar. Region Stockholm önskar att staten tar ett samlat grepp i lagstiftningen för planprocessen i stället för att genomföra förändringar löpande.

Ekonomiska konsekvenser
Boverkets förslag bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm. Om regelverket för ombyggnad ändå ändras på ett sätt som ökar följdkraven på energieffektivisering, eller andra förändringar av hela byggnaden vid en ombyggnation i en del av en byggnad, kan det medföra omfattande tillkommande investeringsutgifter och kräva omprioritering inom beslutat investeringsutrymme.

Hans-Erik Malmros
Tf regiondirektör

Katarina Holmgren
Ekonomidirektör

Beslutsunderlag
1. Sammanfattning av Boverkets rapport (2021:19) Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering
2. Fastighets- och servicenämndens yttrande den 10 juni 2022
3. Trafiknämndens yttrande den 30 maj 2022
4. Klimat- och hållbarhetsnämndens yttrande den 25 maj 2022
5. Tillväxt- och regionplanenämndens yttrande den 25 maj 2022

Beslutsexpediering
1. Regionledningskontoret
2. Fastighets- och servicenämnden
3. Klimat- och hållbarhetsnämnden
4. Tillväxt- och regionplanenämnden

Godkänd av Hans-Erik Malmros, 2022-08-03

Sammanfattning

Ombyggnad är ett begrepp som i PBL används för att benämna en särskild typ av ändring av byggnad. För att en ändring av en byggnad ska anses utgöra ombyggnad ska antingen hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas. Ombyggnadsbegreppet har huvudsakligen betydelse för vilka delar av byggnaden det ställs krav på.

I betänkandet Modernare byggregler (SOU 2019:68) föreslog Kommittén för modernare byggregler att begreppet ombyggnad i PBL skulle utgå. Ett av huvudmotiven till förslaget var att regelverket uppfattas som krångligt och oförutsägbart. Betänkandet har remitterats. Remissinstanserna hade olika uppfattningar om ombyggnadsbegreppet bör tas bort eller inte. Remissvaren förstärkte dock bilden av att regelverket uppfattas som krångligt och oförutsägbart. Många remissinstanser ansåg att frågan borde utredas vidare.

Mot denna bakgrund fick Boverket i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i PBL, PBF och anslutande författningar. Boverkets förslag ska innebära i huvudsak samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Boverket har tolkat uppdraget som att det i huvudsak är samma åtgärder och situationer som ska omfattas av regleringen och att kravnivån som följer av regleringen i huvudsak ska motsvara nuvarande kravnivå.

Denna rapport utgör Boverkets rapportering av regeringsuppdraget och härigenom lämnar Boverket förslag på hur regleringen kan förtydligas.

Sammanfattningsvis föreslår Boverket att:

- PBL:s begrepp ”ombyggnad” ska ersättas med ”påtaglig förnyelse”. I anslutande författningar där ombyggnad används i samma betydelse som i PBL görs motsvarande följdändringar.
- Påtaglig förnyelse ska definieras i PBL. För att en åtgärd ska anses utgöra en påtaglig förnyelse ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningspliktig, innebära att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattande åtgärder samt medföra en stor ekonomisk investering. Innebörden av omfattande åtgärder ska preciseras ytterligare i PBF genom ett antal kriterier.
- De följdkrav som ska ställas vid påtaglig förnyelse avgränsas till att omfatta tillgänglighet, brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt särskilda krav kopplade till implementeringen av EU-direktiv. Det anges vilka följdkrav som kan

ställas på hela byggnaden respektive endast på den del som påtagligt förnyas.

- Reglerna ska redigeras om språkligt och ges en mer enhetlig struktur.

Det kan konstateras att nuvarande regler om ombyggnad upplevs som svårtillämpade och oförutsägbara. Gränsdragningen mellan ombyggnad och annan ändring upplevs som otydlig. Vidare uppfattas det som osäkert och oförutsägbart hur följdkrav kan ställas i de fall en åtgärd har bedömts vara en ombyggnad. Det finns också en begreppsförvirring avseende ombyggnad och angränsade begrepp. Dessutom finns det utbredda missuppfattningar om vad ombyggnad innebär och vilka krav som går att ställa vid ombyggnad.

Att byta ut begreppet ombyggnad mot påtaglig förnyelse underlättar förståelsen för den faktiska innebörden. Till delar kan problembilden hänföras till en komplicerad regelstruktur på lag- och förordningsnivå där bedömningar behöver göras i flera led. Genom en förenklad regelstruktur blir reglerna tydligare. Det kan också konstateras att en del av de bedömningar som behöver göras regelmässigt leder till liknande resultat. Utifrån det kan reglerna utformas så att det mera entydigt framgår vilka följdkrav som aktualiseras när en åtgärd utgör påtaglig förnyelse. Därmed begränsas omfattningen av de bedömningar som behöver göras.

Boverket har även övervägt i vilken mån det går att precisera vad som ska vara att betrakta som en påtaglig förnyelse och hur följdkrav då ska ställas. Genom förslagen har vi preciserat så långt vi anser att det är möjligt. Eftersom varje byggnad och ändringssituation är unik anser vi att reglerna om påtaglig förnyelse med nödvändighet behöver medge ett bedömningsutrymme så att förutsättningarna i det enskilda fallet kan vägas in.

När det gäller tillämpningen i praktiken finns det belägg för att kravställningen vid ombyggnad huvudsakligen begränsas till krav på ändrad del. Att det vid ombyggnad ställs följdkrav utanför ändrad del framstår som ovanligt. När följdkrav ställs vid ombyggnad är det nästan uteslutande fråga om krav på tillgänglighet. Att följdkrav på andra utformnings- eller egenskapskrav ställs är sällsynt. I de fall det förekommer är det främst krav med koppling till säkerhet och hälsa. Reglerna medger ett relativt stort bedömningsutrymme och vi har kunnat ana att det kan finnas både en över- och en undertillämpning.

Energihushållning och värmeisolering nämns särskilt i uppdraget till Boverket. Med den utformning som reglerna om ombyggnad har idag är det tveksamt om det vid ombyggnad går att ställa några följdkrav avseende energihushållning och värmeisolering på de delar av byggnaden som inte ingår i ändrad del. Då följdkrav avseende energihushållning enligt

Boverkets uppfattning skulle medföra en förändrad kravnivå lämnas inget sådant förslag.

Det är Boverkets bedömning att förslagen i huvudsak innebär en oförändrad kravnivå. I huvudsak kommer samma åtgärder att omfattas av reglerna, och motsvarande följdkrav som nu gällande rätt i praktiken medger kommer fortsatt att kunna ställas. Reglerna blir samtidigt betydligt enklare att tillämpa. En förtydligad reglering kan bidra till reducerade missuppfattningar och förenkla processen.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB

YTTRANDE
2022-06-10

FSN dnr 2022-0164

Tjänstemannayttrande över remiss – Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

Regionstyrelsen Rotel IV – Tillväxt-, samhällsplanerings – och skärgårdsroteln har berett fastighets- och servicenämnden möjlighet att yttra sig över remiss Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19).

På grund av kort remisstid hinner fastighets- och servicenämnden inte behandla ärendet varför fastighetsverksamheten genom Locum AB inkommer med ett tjänstemannayttrande.

Bakgrund

Finansdepartementet har genom remiss bjudit in Region Stockholm att yttra sig över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19).

Ombyggnad är ett begrepp som i plan- och bygglagen (PBL) används för att benämna en särskild typ av ändring av byggnad. För att en ändring av en byggnad ska anses utgöra ombyggnad ska antingen hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas. Ombyggnadsbegreppet har huvudsakligen betydelse för vilka delar av byggnaden det ställs krav på.

I betänkandet Modernare byggregler (SOU 2019:68) föreslog Kommittén för modernare byggregler att begreppet ombyggnad i PBL, skulle utgå, då regelverket uppfattas som krångligt och oförutsägbart. Betänkandet remitterades och remissinstanserna hade olika uppfattningar om ombyggnadsbegreppet borde tas bort eller inte. En återkommande synpunkt från flera remissinstanser var att frågan ska utredas vidare.

Mot denna bakgrund fick Boverket i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i PBL, plan- och bygg-förordningen (PBF) (2011:338), och anslutande författningar.

Boverket föreslår sammanfattningsvis att:

- PBL:s begrepp ”ombyggnad” ska ersättas med ”påtaglig förnyelse”. Begreppet påtaglig förnyelse ska definieras i PBL.
- För att en åtgärd ska anses utgöra en påtaglig förnyelse ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningspliktig, innebära att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattande åtgärder

samt medföra en stor ekonomisk investering. Innebörden av omfattande åtgärder ska preciseras ytterligare i PBF genom ett antal kriterier.
- De följdkrav som ska ställas vid påtaglig förnyelse avgränsas till att omfatta tillgänglighet, brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt särskilda krav kopplade till implementeringen av EU-direktiv. Det anges vilka följdkrav som kan ställas på hela byggnaden respektive endast på den del som påtagligt förnyas.
- Reglerna ska redigeras om språkligt och ges en mer enhetlig struktur.

Överväganden
Stockholmsregionen har en vision om att vara Europas mest attraktiva storstadsregion. På uppdrag av Region Stockholm förvaltar Locum i dagsläget cirka två miljoner kvadratmeter vårdbyggnader i länet. Vårdfastigheterna finns från Norrtälje i norr till Södertälje och Handen i söder. Fastighetsbeståndet består av två universitetssjukhus, fem akutsjukhus och ett stort antal mindre sjukhus och vårdbyggnader. Samhällsviktiga verksamheter och viktiga pusselbitar i dagens och framtidens stadsplanering och en tryggad vård.

Ett fungerande byggande av vårdfastigheter som svarar mot vård- och tillgänglighetsbehoven i länet är således avgörande för att Stockholmsregionens utveckling och attraktionskraft ska bibehållas och främjas. Mot bakgrund av detta är Locums bedömning att det är angeläget att betona att lagstiftningen inte ska medföra en ökad detaljreglering såsom följdkrav på energieffektiviseringar av hela byggnaden vid en ombyggnation i en del av byggnaden. En sådan detaljreglering kommer inte att gynna ett ökat byggande och en tryggad utveckling av vårdens fastigheter.

Därtill finns det också en påtaglig risk att en ökad detaljreglering såsom följdkrav leder till mer utdragna processer, vilket också kommer att få negativa konsekvenser för byggandet. Lagstiftningen behöver naturligtvis vara så tydlig som möjligt för att tillämpningen ska vara enkel och förutsägbar. Att införa detaljreglering kommer dock att resultera i det motsatta och är således fel väg att gå.

Anette Henriksson
Förvaltningschef

Trafikförvaltningen
Strategisk utveckling
Planering
Samhällsplanering

Handläggare
Valter Perselli
08-12334067
valter.perselli@regionstockholm.se

DELEGATIONSBESLUT
2022-05-30

registrator.rlk@regionstockholm.se

Ärende
TN 2022-0432

Infosäkerhetsklass
K1 (Öppen)

Delegationsyttrande över remiss - Remiss av Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL: Förslag till en förtydligad reglering (2021:19), RS 2022-0388

Ärendebeskrivning

Ärendet omfattar trafiknämndens yttrande över remiss av *Remiss av Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering, Rapport 2021:19*. Remissen inkom till trafiknämnden 2022-04-26 från rotel IV – Tillväxt-, samhällsplanerings- och skärgårdsroteln.

Trafikförvaltningen har samrått ärendet med förvaltningen för utbyggd tunnelbana som inte har några synpunkter på förslaget.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande samt nedanstående underlag

- Remiss - Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering, Rapport 2021:19

Förslag till beslut

Trafiknämnden föreslås besluta

1. Föreliggande förslag till yttrande godkänns och översänds till regionledningskontoret.

Trafikförvaltningen
Strategisk utveckling
Planering
Samhällsplanering

DELEGATIONSBESLUT
2022-05-30

Ärende
TN 2022-0432

Infosäkerhetsklass
K1 (Öppen)

Förslag och motivering

Sammanfattning

Sammanfattningsvis föreslår Boverket att:

- Begreppet "*ombyggnad*" som återfinns i plan- och bygglagen samt andra förordningar, ska ersättas med "*påtaglig förnyelse*". Förslaget innebär således att förändringar behöver ske i:
  - plan- och bygglagen (2010:900).
  - förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338).
  - förordning om ändring i förordningen (XX) om energimätning i byggnader.
  - förordning om ändring i förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader.
  - förordning om ändring i förordningen (1990:573) om stöd till vissa icke-statliga kulturlokaler.
  - förordning om ändring i förordningen (2016:1367) om statsbidrag till allmänna samlingslokaler.
  - förordning om ändring i förordningen (2016:364) om statsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande.
  - förordning om ändring i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.
  - förordning om ändring i förordningen (2019:676) om stöd till byggemenskaper.

- Begreppet påtaglig förnyelse ska definieras i plan- och bygglagen. Definitionen föreslås bli att för att en åtgärd ska anses utgöra *påtaglig förnyelse* ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningspliktig, innebära att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattade åtgärder samt medföra en stor ekonomisk investering. Detta behöver också preciseras i ytterligare i plan- och byggförordningen genom fler kriterier.

- De följdkrav som ska ställas vid påtaglig förnyelse avgränsas till att omfatta tillgänglighet, brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt särskilda krav kopplade till implementeringen av EU-direktiv.

Trafikförvaltningen
Strategisk utveckling
Planering
Samhällsplanering

DELEGATIONSBESLUT
2022-05-30

Ärende
TN 2022-0432

Infosäkerhetsklass
K1 (Öppen)

Bakgrund
Regeringen har gett i uppdrag till Boverket att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i plan- och bygglagen (PBL). Plan- och byggförordningen (PBF) och anslutande författningar. Uppdraget innebär även att Boverket ska komma med förslag till regeländringar. Förslaget ska dock innebära i huvudsak samma utformningskrav och tekniska egenskaper som tidigare. Boverket har tolkat uppdraget som att det i huvudsak är samma åtgärder och situationer som ska omfattas av regleringen och att kravnivån som följer av regleringen i huvudsak ska motsvaras av nuvarande kravnivå.

Övervägande och motivering
Trafikförvaltningen ser positivt på att de lagar och förordningar som reglerar och använder begreppet ombyggnation ses över och görs mer lättbegripliga. Det är också positivt att lagar och förordningar harmoniseras för att skapa en bättre förståelse för hur och varför det föreslagna begreppet *"påtaglig förnyelse"* ska användas.

Konsekvenser
Förslaget innefattar i huvudsak inga förändring av kravställningen kring åtgärden (påtaglig förnyelse) vilket gör att trafikförvaltningen inte kan se några direkta konsekvenser vare sig sociala, ekonomiska eller ekologiska för sin anläggning eller verksamhet i och med förslaget. Trafikförvaltningen har därför inga synpunkter.

David Lagneholm
Förvaltningschef

Jens Plambeck
Chef Strategisk utveckling

§ 48
Yttrande över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

KHN 2022-0031

Sammanfattning

Finansdepartementet har remitterat Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19) till Region Stockholm för yttrande. Klimat- och hållbarhetsnämnden har av regionstyrelsen beretts möjlighet att lämna synpunkter på remissen.

Boverket har haft i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i PBL, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, och anslutande författningar. Begreppet ombyggnad används i PBL som ett kriterium för om olika så kallade följdkrav kan ställas vid ändring av en byggnad. Följdkrav kan till exempel vara att krav på att åtgärder för energieffektivisering ska omfatta hela byggnaden, och inte bara den del som åtgärden omfattar.

Regionledningskontoret anser att det är angeläget att lagstiftningen är tydlig så att tillämpningen blir enkel och förutsägbar men framhåller samtidigt att det är angeläget att kraven på energieffektivisering inte sänks med anledning av Boverkets föreslagna justeringar. En viktig faktor för att minska växthusgasutsläppen, så att netto-noll 2045 kan nås, är en fortsatt energieffektivisering av befintliga fastigheter.

Beslutsunderlag

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande
2. Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

Förslag och yrkande

Ordförande Malin Fijen Pacsay (MP) yrkar bifall till regiondirektörens tjänsteutlåtande.

Beslut

Klimat- och hållbarhetsnämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör klimat- och hållbarhetsnämndens yttrande till regionstyrelsen över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

2. Paragrafen justeras omedelbart

Expedieras till

Regionstyrelsen

Regionledningskontoret
Kristian Hemström

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2022-05-25

KHN 2022-0031

Klimat- och
hållbarhetsnämnden

Yttrande över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

Regionledningskontorets förslag till beslut

Klimat- och hållbarhetsnämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör klimat- och hållbarhetsnämndens yttrande till regionstyrelsen över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

2. Paragrafen justeras omedelbart

Sammanfattning

Finansdepartementet har remitterat Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19) till Region Stockholm för yttrande. Klimat- och hållbarhetsnämnden har av regionstyrelsen beretts möjlighet att lämna synpunkter på remissen.

Boverket har haft i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i PBL, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, och anslutande författningar. Begreppet ombyggnad används i PBL som ett kriterium för om olika så kallade följdkrav kan ställas vid ändring av en byggnad. Följdkrav kan till exempel vara att krav på att åtgärder för energieffektivisering ska omfatta hela byggnaden, och inte bara den del som åtgärden omfattar.

Regionledningskontoret anser att det är angeläget att lagstiftningen är tydlig så att tillämpningen blir enkel och förutsägbar men framhåller samtidigt att det är angeläget att kraven på energieffektivisering inte sänks med anledning av Boverkets föreslagna justeringar. En viktig faktor för att minska växthusgasutsläppen, så att netto-noll 2045 kan nås, är en fortsatt energieffektivisering av befintliga fastigheter.

Bakgrund
Finansdepartementet har genom remiss bjudit in Region Stockholm att yttra sig över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19). Regionstyrelsen har skickat betänkandet på remiss till Klimat- och hållbarhetsnämnden, Fastighets- och servicenämnden, Tillväxt- och regionplanenämnden och Trafiknämnden. Klimat- och hållbarhetsnämnden yttrar sig utifrån nämndens ansvar för det regionala klimatarbetet inom ramen för Klimatfärdplan 2050 (LS 2017-1512).

Begreppet ombyggnad används i PBL som ett kriterium för om olika så kallade följdkrav kan ställas vid ändring av en byggnad. Följdkrav kan till exempel vara att krav på att åtgärder för energieffektivisering ska omfatta hela byggnaden, och inte bara den del som åtgärden omfattar.

I betänkandet Modernare byggregler (SOU 2019:68) föreslog Kommittén för modernare byggregler att begreppet ombyggnad i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, skulle utgå, då regelverket uppfattas som krångligt och oförutsägbart. Betänkandet remitterades och remissinstanserna hade olika uppfattningar om ombyggnadsbegreppet borde tas bort eller inte. En återkommande synpunkt från flera remissinstanser var att frågan först ska utredas vidare. Boverket fick därmed i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i PBL, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, och anslutande författningar.

Boverket föreslår sammanfattningsvis att:

- PBL:s begrepp ”ombyggnad” ska ersättas med ”påtaglig förnyelse”. Begreppet påtaglig förnyelse ska definieras i PBL.
- För att en åtgärd ska anses utgöra en påtaglig förnyelse ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningspliktig, innebära att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattande åtgärder samt medföra en stor ekonomisk investering. Innebörden av omfattande åtgärder ska preciseras ytterligare i plan- och byggförordningen, PBF, genom ett antal kriterier.
- De följdkrav som ska ställas vid påtaglig förnyelse avgränsas till att omfatta tillgänglighet, brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt särskilda krav kopplade till implementeringen av EU-direktiv. Det anges vilka följdkrav som kan ställas på hela byggnaden respektive endast på den del som påtagligt förnyas.

Klimat- och hållbarhetsnämndens yttrande
Klimatfärdplan 2050 för Stockholmsregionen (LS 2017-1512) anger strategiska insatsområden för länets klimatarbete för att uppnå klimatmålen i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmregionen, RUFS 2050 (LS 2015-0084), och bidra till det nationella klimatpolitiska ramverket. Klimatfärdplanen utgår från att regionen ska nå netto-noll-utsläpp senast år 2045. Ett av de strategiska insatsområden omfattar att fokusera på insatser för att minska utsläppen inom bebyggelsen som står för cirka 37 procent av de territoriella utsläppen i länet. Viktiga åtgärder omfattar bland annat energieffektiviseringar.

Energihushållning och värmeisolering nämns särskilt i uppdraget till Boverket. Med den utformning som reglerna om ombyggnad har idag bedömer Boverket det som tveksamt om det vid ombyggnad går att ställa några följdkrav avseende energihushållning och värmeisolering på de delar av byggnaden som inte ingår i ändrad del. Då följdkrav avseende energihushållning enligt Boverkets uppfattning skulle medföra en förändrad kravnivå lämnas inget sådant förslag i rapporten.

Regionledningskontoret anser att det är angeläget att lagstiftningen är tydlig så att tillämpningen blir enkel och förutsägbar. Med utgångspunkt i klimatmålen bedömer Regionledningskontoret att det även är angeläget att möjligheterna till att ställa följdkrav på energieffektivisering inte sänks i samband med den föreslagna förändringen. En viktig faktor för att minska växthusgasutsläppen, så att netto-noll 2045 kan nås, är en fortsatt energieffektivisering av bebyggelsen. Renovering av fastigheter kommer ha stor betydelse för att minska klimatpåverkan från uppvärmning av fastigheter i flera decennier framöver. Därmed är det prioriterat att fastighetsägare styr de delar som ska renoveras mot en hög energieffektivitet och fossilfrihet och att lagstiftningen stödjer en sådan utveckling.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Inger Starheim Lagerquist
Tf Hållbarhetsdirektör

Beslutsunderlag

1. Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

Beslutsexpediering

1. Regionstyrelsen

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2022-05-25

§ 74
Yttrande över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)
TRN 2022-0074

Sammanfattning
Finansdepartementet har remitterat Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19) till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden har av regionstyrelsen beretts möjlighet att lämna synpunkter på remissen.

Boverket har haft i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i plan- och bygglag (PBL) (2010:900), plan- och byggförordningen (PBF) (2011:338), och i anslutande författningar. Begreppet ombyggnad används i PBL som ett kriterium för om olika så kallade följdkrav kan ställas vid ändring av en byggnad. Följdkrav kan till exempel vara att krav på att åtgärder för energieffektivisering ska omfatta hela byggnaden, och inte bara den del som åtgärden omfattar.

Regionledningskontoret framhåller att det är angeläget att lagstiftningen är tydlig så att tillämpningen blir enkel och förutsägbar för att gynna ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning men konstaterar samtidigt att det under senare tid har genomförts många förändringar av regelverket gällande plan- och byggprocessen. Regionledningskontoret ser att löpande förändringar i PBL och närliggande lagstiftning i sig innebär en utmaning vid tillämpningen, det finns en risk för mer utdragna processer, vilket kan få negativa konsekvenser för bland annat bostadsbyggandet.

Beslutsunderlag
1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande
2. Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

Förslag och yrkande
Ordförande Gustav Hemming m.fl. (C) yrkar bifall till regiondirektörens tjänsteutlåtande.

Beslut
Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Tillväxt- och regionplanenämndens yttrande över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad

Expedieras till
Regionstyrelsen

Regionledningskontoret
Kim Örtenblad

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2022-05-25

TRN 2022-0074

Tillväxt- och
regionplanenämnden

Yttrande över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

Regionledningskontorets förslag till beslut

Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Tillväxt- och regionplanenämndens yttrande över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad

Sammanfattning

Finansdepartementet har remitterat Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, förslag till en förtydligad reglering (2021:19) till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden har av regionstyrelsen beretts möjlighet att lämna synpunkter på remissen.

Boverket har haft i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i plan- och bygglag (PBL) (2010:900), plan- och byggförordningen (PBF) (2011:338), och i anslutande författningar. Begreppet ombyggnad används i PBL som ett kriterium för om olika så kallade följdkrav kan ställas vid ändring av en byggnad. Följdkrav kan till exempel vara att krav på att åtgärder för energieffektivisering ska omfatta hela byggnaden, och inte bara den del som åtgärden omfattar.

Regionledningskontoret framhåller att det är angeläget att lagstiftningen är tydlig så att tillämpningen blir enkel och förutsägbar för att gynna ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning men konstaterar samtidigt att det under senare tid har genomförts många förändringar av regelverket gällande plan- och byggprocessen. Regionledningskontoret ser att löpande förändringar i PBL och närliggande lagstiftning i sig innebär en

utmaning vid tillämpningen, det finns en risk för mer utdragna processer, vilket kan få negativa konsekvenser för bland annat bostadsbyggandet.

Bakgrund
Finansdepartementet har genom remiss bjudit in Region Stockholm att yttra sig över Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL, Förslag till en förtydligad reglering (2021:19). Regionstyrelsen har skickat betänkandet på remiss till tillväxt- och regionplanenämnden, fastighets- och servicenämnden, klimat- och hållbarhetsnämnden och trafiknämnden. Tillväxt- och regionplanenämnden yttrar sig utifrån ett regionalt utvecklingsperspektiv.

Begreppet ombyggnad används i plan- och bygglagen (PBL) som ett kriterium för om olika så kallade följdkrav kan ställas vid ändring av en byggnad. Följdkrav kan till exempel vara att krav på att åtgärder för energieffektivisering ska omfatta hela byggnaden, och inte bara den del som åtgärden omfattar.

I betänkandet Modernare byggregler (SOU 2019:68) föreslog Kommittén för modernare byggregler att begreppet ombyggnad i PBL, skulle utgå, då regelverket uppfattas som krångligt och oförutsägbart. Betänkandet remitterades och remissinstanserna hade olika uppfattningar om ombyggnadsbegreppet borde tas bort eller inte. En återkommande synpunkt från flera remissinstanser var att frågan ska utredas vidare. Boverket fick därmed i uppdrag av regeringen att utreda hur regelverket om ombyggnad kan förtydligas i PBL, plan- och bygg-förordningen (PBF) (2011:338), och anslutande författningar.

Boverket föreslår sammanfattningsvis att:

- PBL:s begrepp ”ombyggnad” ska ersättas med ”påtaglig förnyelse”. Begreppet påtaglig förnyelse ska definieras i PBL.
- För att en åtgärd ska anses utgöra en påtaglig förnyelse ska åtgärden vara bygglovs- eller anmälningspliktig, innebära att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattande åtgärder samt medföra en stor ekonomisk investering. Innebörden av omfattande åtgärder ska preciseras ytterligare i PBF genom ett antal kriterier.
- De följdkrav som ska ställas vid påtaglig förnyelse avgränsas till att omfatta tillgänglighet, brister som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet samt särskilda krav kopplade till implementeringen av EU-direktiv. Det anges vilka följdkrav som

kan ställas på hela byggnaden respektive endast på den del som påtagligt förnyas.

Tillväxt- och regionplanenämndens yttrande
Stockholmsregionen har en vision om att vara Europas mest attraktiva storstadsregion. En fungerande bostadsförsörjning och ett bostadsbyggande som svarar mot behoven är avgörande för att Stockholmsregionens utveckling och attraktionskraft ska bibehållas och främjas. Region Stockholm har tillsammans med kommunförbundet Storsthlm och Stockholms stad enats om gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning. Med detta sagt vill regionledningskontoret framhålla att det är angeläget att lagstiftningen är så pass tydlig att tillämpningen blir enkel och förutsägbar för att gynna ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning.

Regionledningskontoret konstaterar samtidigt att det under senare tid har genomförts många förändringar av regelverket gällande plan- och byggprocessen. Regionledningskontoret ser att löpande förändringar i PBL och närliggande lagstiftning i sig innebär en utmaning vid tillämpningen. Det finns en risk att detta leder till mer utdragna processer, vilket kan få negativa konsekvenser för bland annat bostadsbyggandet. Därtill är det svårt att få en samlad bild av de sammantagna konsekvenserna av föreslagna lagändringar. Regionledningskontoret ser gärna att staten tar ett samlat grepp i lagstiftningen för planprocessen istället för att löpande genomföra förändringar.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Anton Västberg
Utvecklingsdirektör

Beslutsunderlag
1. Boverkets rapport Översyn av ombyggnad i PBL Förslag till en förtydligad reglering (2021:19)

Beslutsexpediering

1. Regionstyrelsen

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2022-05-25