

**Utlåtande 2009:159 RI (Dnr 302-2448/2008)**

**Ny policy för markanvisning i Stockholms stad**  
**Motion av Eva-Louise Erlandsson Slorach m.fl. (s) (2008:78)**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande  
Motion (2008:78) av Eva-Louise Erlandsson Slorach m.fl. (s) om Ny policy  
för markanvisning i Stockholms stad anses besvarad med vad föredragande  
borgarrådet anfört.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

*Ärendet*

Eva-Louise Erlandsson Slorach, Mirja Räihä Järvinen och Malte Sigemalm (samtliga s) har lämnat in en motion (2008:78) till kommunfullmäktige om ny policy för markanvisning i Stockholms stad. Motionärerna argumenterar för vikten av att göra effektiva energival för att minska klimatpåverkan och för att Stockholms stad därför ska ha som ambition att uppmuntra byggtreprenörer att ta fram teknik för att utveckla energismarta fastigheter. Motionärerna föreslår att i första hand kvalitetsfrågan, som till exempel kan vara att byggtreprenören kan påvisa att det finns åtgärder och teknik som syftar till att minska energiförbrukningen, ska beaktas vid markanvisning. Vidare föreslår motionärerna att Stockholms stad utreder samt fastställer en egen norm för energiförbrukning i nyproduktion.

## Beredning

Motionen har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt till Stockholms Stadshus AB.

*Stadsledningskontoret* konstaterar med hänvisning till gällande markanvisningspolicy att frågan som motionärerna tar upp om att beakta kvalitetskrav vid markanvisning redan idag är en förutsättning för att markanvisning ska ges och att det inom staden pågår ett omfattande arbete i linje med stadens miljöprogram för att ställa nya krav och mål på energieffektivt byggande. Kontoret konstaterar således att staden har en hög ambition för att utbyggnaden av staden ska ske på långsiktigt hållbara villkor.

*Exploateringsnämnden* anser inte att energi- och klimataspekterna bör ställas före andra urvalskriterier i samband med markanvisningar. Samhällsplanering innebär avvägningar mellan många olika samhällsmål för att nå en ekonomiskt, socialt och miljömässigt långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Markanvisningarna bör således även fortsättningsvis göras utifrån en samlad bedömning av alla de kriterier som anges i markanvisningspolicyn.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att staden inte ska ställa nya generella krav på byggandet genom att återuppväcka det gamla programmet för miljöanpassat byggande. Nämnden konstaterar att två områden ska miljöprofileras under mandatperioden och ska bli spjutspetsområden exempelvis när det gäller utvecklingen av teknik för energieffektivisering. Nämnden konstaterar vidare att en stor del av Stockholms s.k. miljonprogramsområden står inför en omfattande renovering. Många av dessa fastigheter är dåligt isolerade och använder således alltför mycket energi. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att staden bör ha ambitioner gällande energieffektivt byggande både när det gäller nybyggda och ombyggda hus.

*Stockholms Stadshus AB:s koncernledning* anser att markanvisningsskedet är ett för tidigt skede att utvärdera krav på energieffektiv bebyggelse. Vid markanvisningen är inte detaljplanen och bebyggelsevolymen fastställd, vilket gör det mycket svårt att utvärdera relevansen i de tekniska lösningar som föreslås. Det sker en snabb utveckling på energi- och miljöområdet, vilket gör att fastställda normer riskerar att snabbt bli inaktuella. Ytterligare krav och normer för nyproduktionen kommer ytterligare att fördröja tidplaner och driva upp kostnaderna i planerings- och byggprocesserna. Koncernledningen motsätter sig därför förslaget om en särskild "Stockholmsnorm".

### *Mina synpunkter*

Jag delar motionärernas ambitioner att åstadkomma ett mer energieffektivt byggande och instämmer i att markanvisningsförfarandet kan utgöra ett av flera lämpliga verktyg för detta. Miljö- och klimatsmart byggande förs också regelbundet på tal i stadens kontinuerliga dialog med bygg- och fastighetsbranschen.

Att förena Stockholms tillväxt och urbana dynamik med en god miljö och långsiktigt uthålliga lösningar för energi, byggande och transporter är en av de mest avgörande framtidsfrågorna för vår region. Alltför ofta ställs växande storstäder och värnandet om miljö och natur emot varandra. Det är ett olyckligt och onödigt motsatspar. Stockholm utgör ett tydligt exempel på att förhållandet är det omvända.

Miljöteknik och hållbar stadsutveckling är adelsmärken för Stockholm. Hammarby Sjöstads miljöprofil är världsberömd och väcker ett omfattande internationellt intresse för lösningar utvecklade av företag och forskningsverksamheter i Stockholm. Stockholms långsiktiga arbete och höga ambitioner på miljöområdet har också vunnit erkännande genom att Stockholm utsetts till First European Green Capital 2010.

Detta är en situation som gör alla till vinnare: genom att vi i Stockholm utvecklar innovativa lösningar för att göra bostadsbyggandet mer hållbart och skonsamt för miljön stärks samtidigt regionens internationella konkurrenskraft. Genom att exportera dessa innovationer kan vi dessutom bidra till en bättre miljö för människor i andra delar av världen. Det sistnämnda är av avgörande betydelse: globala miljöutmaningar kan endast mötas av gränsöverskridande lösningar.

Stockholm ligger redan idag lägre än Sverige i genomsnitt när det gäller antal ton koldioxid per invånare. Svensken i gemen släpper ut sex ton koldioxid per år. Stockholmare, som bor tätt och färdas kollektivt, släpper ut fyra ton per år. Ambitionen är emellertid att nå ännu längre, därav målet att koldioxidutsläppen per stockholmare till år 2015 ska ha reducerats till tre ton per år.

I centrum för stadens miljöarbete på något längre sikt står Norra Djurgårdsstaden. Det är utpekad som Stockholms nya miljöprofilområde och ska ta tillvara lärdomarna från Hammarby Sjöstad samt flytta fram positionerna för miljövänligt byggande ytterligare. Ambitionerna för området är höga, inte minst som stadsutvecklingsområdet ingår som ett av 16 projekt i Clinton Climate Initiatives program Climate Positive Development Programme.

Jag kan mot bakgrund av det ovan anförda konstatera att staden generellt har en hög ambitionsnivå för miljömässigt hållbar byggnation av såväl infra-

struktur som bostäder och kontor. Vad konkret avser motionärernas förslag rörande markanvisningsprocessen kan jag konstatera att kvalitetsaspekter, i vid bemärkelse, redan idag beaktas i markanvisningsförfarandet. Detta särskilt som exploateringsnämnden i enlighet med stadens miljöprogram har antagit ett miljöhandlingsprogram, som bland annat innebär att energimål tillämpas i de exploateringsavtal som nämnden ingår efter markanvisning. I likhet med exploateringsnämnden anser jag dock att bedömningarna som leder fram till beslut om markanvisning måste balansera en mängd samhällsintressen. Miljöaspekten är därvidlag en väsentlig faktor. För att nå en välbalanserad avvägning bör den emellertid inte ges en särställning på bekostnad av lika legitima sociala, ekonomiska och stadsbyggnadsmässiga intressen.

Motionärernas förslag om att vid nybyggnation tillämpa en specifik Stockholmsnorm för energiförbrukningen är lovvärt till sitt syfte men bör avvisas av två skäl. För det första därför att en särskild av kommunfullmäktige fastställd norm, som en följd av den snabba tekniska utvecklingen på energi- och miljöområdet, riskerar att inom relativt kort tid bli inaktuell och därmed i värsta fall kontraproduktiv. För det andra därför att det riskerar att leda till att fokus alltför ensidigt förskjuts till energiförbrukningen i nyproducerade hus, fastän att betydande energibesparing står att finna genom effektiviseringar i befintligt bestånd.

Sammanfattningsvis välkomnar jag således motionärernas strävan för ett mer energieffektivt och miljömässigt hållbart byggande. Mot bakgrund av det ovan anförda samt vad som har framkommit vid remissrundan menar jag dock att denna strävan i hög grad redan tillgodoses genom stadens miljöprogram och exploateringsnämndens markanvisningspolicy och miljöhandlingsprogram och att motionen därmed kan anses besvarad.

#### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2008:78) av Eva-Louise Erlandsson Slorach, Mirja Räihä Järvinen samt Malte Sigemalm (samtliga s) om ny policy för markanvisning i Stockholms stad

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Bifalla motionen.
2. Därutöver anför följande.

Det kan konstateras att mångfalden inte är så väl tillgodosedd som man kunde hoppas. Mellan 2005 och 2007 minskade antalet aktörer som fick markanvisningar med en tredjedel. Det kan också konstateras att mångfalden vad gäller upplåtelseformer ser ännu sämre ut. 2007 markanvisades ca 11% hyresrätter i Stockholm. Till sist anser vi det självklart att kommunen ska använda sitt markinnehav för att ställa krav på hur infrastrukturen i vår stad ska se ut de kommande 50 – 70 åren.

Borgarrådet anför att Stockholm har haft ett gott miljöarbete, något som bland annat renderat i internationell uppmärksamhet och att Stockholm får bli miljöhuvudstad 2010. Borgarrådet glömmer dock att det till stora delar skett trots borgarrådets parti – inte tack vare detsamma.

Borgarrådet menar också att en norm för energiförbrukningen skulle vara av ondo. Dels för att den riskerar att bli omsprungen av teknikutvecklingen, och dels för att den skulle fokusera på energin i nyproduktion och inte i befintlig bebyggelse. Borgarrådet missar dock att ett sådant avtal, precis som ett kollektivavtal på arbetsmarknaden, anger ett golv och inte hindrar att man överträffar det som avtalats. Borgarrådet antyder också att en byggherre som inte möts av sådana krav i markanvisningen, skulle ägna sin kraft och sina resurser åt att istället energieffektivisera i det befintliga beståndet. Erfarenheten säger att det inte finns någon grund för borgarrådets förhoppningar.

Vår slutsats är att motionen bör tillstyrkas.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. i huvudsak bifalla motionen
2. ta fram en ny markanvisningspolicy
3. vid alla markanvisningar för bostäder ställs krav om maximal högsta energiförbrukning på 45 kWh/kvm/år exklusive hushållsel år 2011, år 2010 ska hälften av de bostäder som markanvisas uppfylla kravet
4. anför följande

Den byggda miljön i Sverige står för ca 40 procent av energianvändningen. Det krävs därför flera olika strategier i ny såväl som befintlig bebyggelse för att minska bebyggelsens energianvändning och dess klimatpåverkan. Ska vi nå internationella, svenska och även stadens egna klimatmål samt mål för energieffektivisering måste den nyproducerade bebyggelsen hålla mycket hög miljöstandard. Staden bör revidera och återin-

föra Programmet för miljöanpassat byggande samt uppföra en ny markanvisningspolicy där bl.a. krav på energiförbrukning ställs för markanvisningar.

Såsom motionärerna föreslår är det viktigt att markanvisningsinstrumentet används mer aktivt för att nå miljömålen. Vi menar att det vid alla markanvisningar för bostäder 2011 ska ställas krav om maximal högsta energiförbrukning på 45 kWh/kvm/år exklusive hushållsel, vilket motsvarar passivhusstandard. År 2010 ska hälften av de bostäder som markanvisas uppfylla det kravet. I Göteborg görs detta redan idag och vi menar att Stockholm inte bör vara sämre. Detta kostar något mer att bygga, ca 2-3 procent, men erfarenheter från t.ex. Norra Älvstranden i Göteborg visar på att dessa kostnader snabbt hämtas igen då driftskostnaderna minskar p.g.a. energibesparingen.

Vi menar också att Exploateringskontoret bör ge rådgivning och stöd till byggare för att kunna genomföra energisnålt byggande samt att en miljö- energiansvarig ska utses i varje bostadsprojekt.

Då erfarenheterna från "Program för miljöanpassat byggande" visar att efterlevnaden är bristfällig krävs en mer utvecklad uppföljning. Dels behöver Stockholms erbjuda kunskapsstöd i energisnålt byggande för dem som bygger i Stockholm och dels behöver det finnas en uppföljning i efterhand som kontrollerar att ställda krav följs. I de fall åtagandena i markanvisnings- och exploateringsavtal inte fullföljs innebär det ett avtalsbrott och därmed finns möjligheten att utkräva kännbara avtalsviten. Byggherrar som inte lever upp till energikraven bör inte heller få nya markanvisningar i Stockholm de kommande 5 åren.

Markanvisningspolicyn bör även innehålla krav som leder till blandande upplåtelseformer som skapar bostäder för olika grupper och som säkerställer att det byggs små lägenheter bl.a. för ungdomar och studenter.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

Motion (2008:78) av Eva-Louise Erlandsson Slorach m.fl. (s) om Ny policy för markanvisning i Stockholms stad anses besvarad med vad föredragande borgarrådet anfört.

Stockholm den 23 september 2009

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

*Ylva Tengblad*

**Reservation** anfördes av *Carin Jämtin, Tomas Rudin, Roger Mogert* och *Teres Lindberg* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av *Emilia Hagberg* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

Eva-Louise Erlandsson Slorach, Mirja Rähä Järvinen och Malte Sigemalm (samtliga s) har den 16 oktober 2008 lämnat in en motion (2008:78) till kommunfullmäktige i vilken de anför att bostäderna står för en stor del av klimatpåverkan och att Stockholm ska ligga i framkant för att minska klimatpåverkan och att staden därmed ska vara föregångare att anpassa nyproduktionen. Motionärerna framför vikten av att göra effektiva energival och att Stockholms stad ska ha som ambition att uppmuntra byggtreprenörer att ta fram teknik för att utveckla energismarta fastigheter. Vidare anser motionärerna att byggtreprenörerna i samband med markanvisning ska redovisa att produktionen ska uppföras med energieffektiv teknik.

Motionärerna föreslår att kommunfullmäktige beslutar att i första hand kvalitetsfrågan ska beaktas vid markanvisning, som till exempel kan vara att byggtreprenören kan påvisa att det finns åtgärder och teknik som syftar till att minska energiförbrukningen. Vidare yrkar motionärerna att Stockholms stad utreder samt fastställer en egen norm för hur många kW/m<sup>2</sup> som ska gälla för nybyggnation av fastigheter, en så kallad Stockholmsnorm.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt till Stockholms Stadshus AB.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 11 december 2008 har i huvudsak följande lydelse.

I Stockholm miljöprogram 2008-2011, antagen i kommunfullmäktige den 5 november 2007, anges att staden ske verka för att utsläppen av växthusgaser till följd av energianvändningen ska minska. Klimatpåverkan till följd av utsläpp från elproduktion och uppvärmning kan minska genom bland annat energieffektivisering i byggnader. Staden har inflytande över dels sin egen energianvändning, dels energiproduktionen bland annat som delägare och kund till AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad. Staden har också inflytande genom samarbete med exploatörer vid markupplåtelse. I kommunfullmäktiges budget 2009 för Stockholms stad med inriktning 2010 och 2011 anges att utsläppen ska minska till 3,0 ton per invånare och år under perioden 2008 till 2015.

Nuvarande markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploaterings-



fastigheter, antagen i exploateringsnämnden den 19 april 2007, utgör underlag för beslut om markanvisning av stadens mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse. Den byggherre som får en markanvisning har under en viss tid och under vissa villkor rätt att ensam förhandla med staden om exploatering av marken. Byggherren förbinder sig inte i markanvisningsavtalet att genomföra projektet och det är därmed först i överenskommelsen om exploatering som byggherren förbinder sig att genomföra projektet på ett visst sätt.

I gällande markanvisningspolicy anges att vid val av byggherre ska hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen. Vid urval av byggherre beaktas tidigare genomförda projekt, nytänkande, låga boendekostnader med mera. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren avser att uppfylla stadens fastställda krav är en förutsättning för att markanvisning ska ges. Exploateringsnämnden har också, i linje med Stockholms miljöprogram 2008-2011, den 10 oktober 2008 beslutat om ett miljöhandlingsprogram. Bland annat ska energimål tillämpas i exploateringsavtal. Målen kommer att revideras under 2009 utifrån kunskap och erfarenheterna från energieffektivt byggande i Hammarby Sjöstad och den pågående planeringen av Norra Djurgårdsstaden.

Stadsledningskontoret konstaterar med hänvisning till gällande markanvisningspolicy att frågan som motionärerna tar upp om att beakta kvalitetskrav vid markanvisning redan idag är en förutsättning för att markanvisning ska ges, samt att det inom staden pågår ett omfattande arbete i linje med stadens miljöprogram för att ställa nya krav och mål på energieffektivt byggande.

Staden har en hög ambition för utbyggnad av bostäder, arbetsplatser och infrastruktur och utbyggnaden av staden ska ske på långsiktigt hållbara villkor. Detta innebär att såväl sociala, miljömässiga som ekonomiska mål ska uppnås varvid en samlad bedömning av dessa ska göras vid planering av ny bebyggelse.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motionen får anses besvarad med hänvisning till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 11 december 2008 att som svar på remissen överlämna och åberopa exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (S), ledamoten Emilia Hagberg (MP) samt tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (V), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 19 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

### *Gällande markanvisningspolicy*

En markanvisning för mark som staden äger utgör en option för en byggherre att under en viss tid och på vissa villkor med ensamrätt få förhandla med staden och arbeta fram utformningen av ett projekt som resulterar i en detaljplan och en överenskommelse om exploatering. Markanvisningsavtalet ger trygghet för byggherren att vilja satsa resurser och kostnader för projektering m.m. och avtalsförhandlingar.

I gällande markanvisningspolicy (antagen av exploateringsnämnden den 19 april 2007) anges bland de allmänna målen för bostadsbyggandet bland annat att exploateringskontoret, genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning, ska bidra till en tillgänglig och trygg stad samt verka för blandade upplåtelseformer i hela staden och en mångfald av boende och boendeformer genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt. Det anges vidare att storleken på de enskilda markanvisningarna anpassas efter omgivande bebyggelse, förutsättningarna för arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar, för att skapa mångfald. Bland villkoren för en markanvisning anges bland annat att byggherren ska följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden.

Byggherren förbinder sig inte i markanvisningsavtalet att genomföra projektet. Det är först under planarbetet som projektet utformas i detalj och först i överenskommelsen om exploatering förbinder sig byggherren att genomföra projektet på ett visst sätt, t.ex. att uppfylla gällande energikrav.

Beträffande val av byggherre anges följande i markanvisningspolicyn.

Vid valet av byggherre, både vid anbud och direktanvisning, ska hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktigt förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Staden bör vid valet av byggherre verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas t.ex. genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.

Vid urvalet beaktas tidigare genomförda bra projekt liksom nytänkande, låga boendekostnader etc. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens fastställda generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Även kostnadsfaktorn är viktig. Stadens invånare är beroende av att det produceras bostäder som alla har råd att efterfråga. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Vidare önskar staden bidra till att underlätta för nya bostadsproducenter att etablera sig på stockholmsmarknaden.

### *Markanvisningarnas fördelning mellan olika aktörer*

Exploateringskontoret vill framhålla att det var mycket länge sedan staden ställde krav på att vissa bestämda andelar av markanvisningarna för bostäder skulle fördelas till

kooperativa, allmännyttiga och privata aktörer, dvs. till bostadsrätt, allmännyttig hyresrätt och privat hyresrätt. De förutsättningar som då gällde i form av att kommunen utgjorde det s.k. förmedlingsorganet för dåvarande statliga bostadslån och också hade rätt att ställa olika slag av krav på byggherrarna för att de skulle beviljas förmånliga statliga bostadslån, det s.k. markvillkoret, har för länge sedan upphört. Efter att 1947 års bostadsförsörjningslag under 1993 upphörde och ersattes av lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet, har kommunerna inte heller rätt att ge stöd till enskilda bostadsföretag t.ex. i form av subventionerade tomträttsavgälder.

Antalet markanvisade lägenheter under perioden 2004 till och med november 2008 har fördelats enligt följande.

År	2004	2005	2006	2007	2008
Hyresrätt kommunal	3 602	1 845	260	193	653
Hyresrätt privat	906	221	611	290	211
Bostadsrätt/ äganderätt	4 571	1 484	1 836	2 287	1 459
Studentbost. + ej bestämt	1 270	1 342	0	247	50
Summa	10 349	4 892	2 707	3 017	2 373

I angivna siffror ingår både direktanvisningar och anvisningar efter vunna markanvisningstävlingar.

Av statistiken kan utläsas att det varit tämligen stora svängningar vad avser de olika upplåtelseformernas andelar av markanvisningarna.

Kommunal hyresrätt hade 2004-2005 ca 35-38 % av markanvisningarna; en andel som 2006-2007 sjönk till ca 6-10 %. Hittills i år har kommunal hyresrätt fått ca 28 % av markanvisningarna.

Privat hyresrätt uppvisar en spännvidd mellan ca 5 % år 2005 och ca 23 % år 2006. Hittills i år har privat hyresrätt fått ca 9 % av markanvisningarna.

För bostadsrätt och äganderätt har markanvisningsandelen varierat mellan miniminivån på drygt 30 % år 2005 och den högsta andelen på nästan 76 % år 2007. Hittills i år har dessa upplåtelseformer fått ca 61 % av markanvisningarna.

Det kan konstateras att det under de senaste åren skett en förskjutning mot det marknadsprissatta bostadsrättsbyggandet. Det hänger samman med slopade statliga investerings- och räntebidrag. Det har blivit svårt att få ekonomi i hyresrättsbyggande. I ett par fall under senare år har kommunala bostadsbolag, med stadens medgivande, avstått del av sitt projekt till en bostadsrättsbyggare som av staden förvärvat sin del av marken. Tillsammans har man bearbetat projektet och på så sätt gjort det genomförbart.

Fördelningen av markanvisningarna på olika byggherrar har varit följande till och med november 2008.

År	2004	2005	2006	2007	2008
Antal markanvisningsärenden	114	83	28	41	47
Antal byggherrar	39	33	20	24	30

2004-2006 var alla lägenheter direktanvisningar. 2007 var 64 % av antalet lägenheter direktanvisningar och 36 % efter anbudstävlingar. Hittills under 2008 var 94 % av antalet lägenheter direktanvisningar och 6 % efter anbudstävlingar.

Den byggherre som fick flest antal lägenheter markanvisade fick följande antal lägenheter och procentandel av alla markanvisade lägenheter respektive år.

År	2004	2005	2006	2007	2008
Byggherre	Svenska Bostäder	Svenska Bostäder	Byggvesta	JM	Svenska Bostäder
Antal lgh	1 614	1 265	400	610	428
Procentandel	16	26	15	20	18

Den byggherre som fick flest antal lägenheter markanvisade under 2004-2007 fick således mellan ca 15 och 26 % av alla markanvisade lägenheter respektive år. Den byggherre som hittills i år fått flest antal bostäder markanvisade – AB Svenska Bostäder – har fått 18 % (428 direktanvisade lägenheter) av alla markanvisade lägenheter. Den byggherre som fått näst flest markanvisade bostäder hittills i år – AB Borätt – har fått ca 7 % (175 direktanvisade lägenheter) av alla markanvisade lägenheter.

Bifogade diagram (bilaga 2) visar hur flertalet markanvisade lägenheter under 2007 – november 2008 fördelats på över tjugo byggherrar.

Statistiken visar sammantaget enligt kontorets uppfattning att det varit och är en tämligen god fördelning av markanvisningarna mellan många olika aktörer. Kontoret strävar kontinuerligt efter att i enlighet med Vision 2030 och markanvisningspolicyn uppnå mångfald både vad gäller boende- och upplåtelseformer och byggherrar.

#### *Krav på energismart och klimatanpassat byggande*

Som framgår av markanvisningspolicyn är det många olika aspekter som ska vägas in vid projektutformning och val av byggherre m.m. Bland de krav som ställs ingår bland annat att byggherren ska ha en långsiktig kvalitets- och miljöprofil. Det är vanligt att byggherren visar upp referensprojekt. På förfrågan ska byggherrarna kunna visa att de har en miljö- och kvalitetspolicy och redovisa hur de aktivt arbetar med den.

När det gäller mål för energiförbrukning i nybyggda bostäder kan nämnas att enligt gällande riktlinjer för exploateringskontorets miljöarbete, som godkändes av exploateringsnämnden den 14 februari 2008, är målsättningen att kunna motivera flera bygg-

herrar att bygga lågenergihus i Stockholm. I exploateringskontorets miljöhandlingsprogram, som redovisar vad kontoret avser göra för att uppfylla miljömålen för verksamheten och som godkändes av exploateringsnämnden den 9 oktober 2008, ingår ett arbete i två steg för att introducera energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt. Energikravet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas för all nybebyggelse och kräver ingen särskild aktivitet från exploateringskontorets sida.

Som ett första steg från och med januari 2009 kommer energimål att tillämpas generellt i alla nya exploateringsöverenskommelser i staden. Utgångspunkten är de mål som tillämpas för bland annat ny bebyggelse i Hammarby Sjöstad.

Under 2009 ska nya energimål definieras för nybebyggelse tillsammans med berörda parter utifrån bland annat det pågående arbetet med miljöprofileringen av Norra Djurgårdsstaden. Vägledning kommer också att hämtas från de nationella riktlinjer för miljöanpassat byggande som för närvarande gemensamt övervägs av byggsektorns Kretsloppsråd och det statliga Miljöstyrringsrådet.

I den ideella föreningen Kretsloppsrådet arbetar bygg- och fastighetssektorn med ett gemensamt åtagande att uppnå en hållbar byggd miljö. Här medverkar i stort sett samtliga byggsektorns organisationer.

Det statliga Miljöstyrringsrådet arbetar för en hållbar utveckling genom att stödja företag och offentlig förvaltning i deras miljöarbete. Miljöstyrringsrådet erbjuder vägledning för hållbar upphandling, miljöledning och miljörelaterad produktinformation.

Kretsloppsrådet och Miljöstyrringsrådet började 2007 att var för sig utveckla riktlinjer för miljöanpassat byggande vid nybyggnad av bostäder. Projekten har nu samordnats till ett. I stället för att varje kommun utvecklar egna program är målsättningen att de blivande branschgemensamma riktlinjerna ska kunna utgöra underlag när kommunerna formulerar sina ambitioner vid t.ex. nyexploateringar. Avsikten är också att riktlinjerna ska utgöra underlag för byggherrars krav vid upphandling av projektering och byggentreprenader.

Med en stegvis anpassning av miljömålet vid nybyggnad enligt ovan bedömer kontoret att förutsättningar ges att fånga upp utvecklingen inom energieffektivt byggande.

Målen avser dels energiförbrukning uttryckt som kWh/kvm BRA per år men också åtgärds mål som t.ex. individuell mätning av energiförbrukning (el, värme, varmvatten) kommer att övervägas.

Kontorets miljöhandlingsprogram är ett levande dokument som ska uppdateras kontinuerligt i samband med verksamhetsplaneringen.

Staden har i markanvisningssammanhang hittills inte gett något företräde för energibesparande byggherrar. Däremot har vissa bostadsområden utpekats som särskilda satsningar med sikte på miljöinnovativa lösningar.

Kontoret anser inte att energi- och klimataspekterna bör ställas före andra urvalskriterier i samband med markanvisningar. Samhällsplanering innebär avvägningar mellan många olika samhällsmål för att nå en ekonomiskt, socialt och miljömässigt långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Markanvisningarna bör således även fortsätt-

ningsvis göras utifrån en samlad bedömning av alla de kriterier som anges i markanvisningspolicyn.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 9 december 2008 att som svar på remissen överlämna och återropa miljöförvaltningens tjänsteutlåtande.

*Särskilt uttalande* gjordes av ledamoten Eva-Louise Erlandsson Slorach m.fl. (S), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av ledamoten Stellan Hamrin (V) samt tjänstgörande ersättaren Charles Berkow (MP), *bilaga 1*.

**Miljöförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 24 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms Program för miljöanpassat byggande har efter överenskommelse med staden övertagits av Kretsloppsrådet och Miljöstyrningsrådet som tillsammans med berörda parter kommer att lansera ett uppdaterat nationellt program som gäller nybyggnad och som är rikstäckande. Det nya programmet planeras att lanseras i november/december 2008. Miljöförvaltningen har ännu inte fått ta del av hela innehållet och kan inte bedöma programmets ambitionsnivå, men enligt uppgift går nu branschen längre än Stockholms program för miljöanpassat byggande gjorde.

Förvaltningen anser för närvarande att staden inte skall ställa nya generella krav på byggandet genom att återuppväcka det gamla programmet eller genom antagande av ett nytt program för miljöanpassat byggande. Det gamla programmet var betydelsefullt för att i samarbete med byggbranschen dra igång ett arbete för mer hållbart byggande, men branschens fortsatta arbete talar mycket för att tiden gått förbi det gamla programmet.

Däremot finns det anledning att utnyttja markanvisningsinstrument bättre för att åstadkomma en starkare utveckling mot mer hållbart byggande. Vid markanvisningar skulle t.ex. även frågor om ansvar för föroreningar från tidigare verksamheter kunna belysas. Det finns därför skäl för staden att införa en ny beredningsordning för markanvisningar. Innan Exploateringsnämnden beslutar om markanvisningar för en fastighet bör frågan beredas mellan, trafik och miljöförvaltningarna och stadsbyggnads- och exploateringskontoren. Där kan för varje fastighet och område individuellt utformas särskilda krav på miljöanpassning.

För att stimulera byggherrarna till ytterligare energieffektiviseringar skulle ett lägre markpris kunna utformas för t ex fastigheter som når 45 kWh/m<sup>2</sup>. Det är den högsta

energianvändning som s.k. passivhus får ha. För att uppnå detta krävs bl.a. tjockare väggar vilket ger mindre uthyrbar yta. Ett lägre pris skulle ge dessa byggherrar kompensation för den minskade förtjänsten. Staden skulle även kunna vara mer generös gällande byggrätten i detaljplaner så att det anvisas tillräckligt med plats för dessa byggnaders tjockare väggar. I diskussioner med byggherrar har dessa önskemål framförts för att de ska börja satsa på att bygga passivhus i större skala.

Två områden ska miljöprofileras under mandatperioden. Ett av dessa är Norra Djurgårdsstaden där staden äger marken. Ett arbete pågår om vilka kriterier som ska gälla för miljöprofilen. En arbetsgrupp kommer att före årsskiftet lämna ett förslag till stadsdirektören som sedermera har att presentera ett förslag till kommunstyrelsen om det fortsatta arbetet. Tanken är att det ska bli spjutspetsområden exempelvis när det gäller utvecklingen av teknik för energieffektivisering.

En stor del av Stockholms s.k. miljonprogramsområden står inför en omfattande renovering. Många av dessa fastigheter är dåligt isolerade och använder således alltför mycket energi. Förvaltningen anser att energieffektiviseringar både gällande nybyggnad och ombyggnad är mycket viktiga åtgärder i arbetet med att minska klimatförändringarna. Stadens Energicentrum, IVL och Svenska Bostäder samarbetar i ett projekt för att ta fram åtgärder för att renoveringen i Järvalyftets referenskvarter ska bli energieffektiv. Miljöförvaltningen har även i samarbete med Svenska Bostäder, Fortum och Idrottsförvaltningen lämnat in en projektansökan till EU för att fortsättningen av renoveringen i Husby ska kunna ske med ytterligare spjutspetsteknik. Målet är att nå en energianvändning som är betydligt lägre än BBRs krav på mindre än 110 kWh/m<sup>2</sup> för nybyggda hus. Förvaltningen avser att med detta projekt sprida information om hur övriga miljonprogramsområden ska kunna byggas energieffektivt, förutsatt att EU-ansökan beviljas medel. Förvaltningen anser att staden bör ha ambitioner gällande energieffektivt byggande både när det gäller nybyggda och ombyggda hus.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s koncernledning** har avgivit ett kontorsyttrande daterat den 14 november 2008 med i huvudsak följande lydelse.

### *Underremisser*

*Svenska Bostäder* understryker i sitt remissvar att byggherrar såsom Svenska Bostäder är den relevanta målgruppen som kan bidra till att minska miljöpåverkan. Vidare skriver Svenska Bostäder att de inte tror på förslaget att vid markanvisning koppla ihop tekniska lösningar i syfte att minska energiförbrukningen. Bolaget anser att det normalt inte är aktuellt att i dessa tidiga skeenden presentera tekniska lösningar. Följden skulle bli att mindre nogräknade byggherrar/projektvecklare presenterar lösningar för att erhålla markanvisningar utan att kunna leva upp till detta i ett senare genomförandeskede.

Svenska Bostäder föreslår att stadens ”Program för miljöanpassat byggande” från 2005 utvecklas och skall gälla som ett krav vid kommande markanvisningar.

Svenska Bostäder delar inte uppfattningen om en s.k. Stockholmsnorm avseende energianvändningen. De krav som ställs i den nationella lagstiftningen via BBR, Boverkets Byggregler anser bolaget är tillräckliga för att främja en positiv utveckling i frågan. Dessutom drivs det utvecklingsarbete med ett antal lågenergi- och passivhusprojekt för att dra lärdom och skaffa erfarenheter inför framtiden. Svenska Bostäder har startat Stockholms första hyreshusprojekt med passivteknik under hösten 2008.

*Familjebostäder* delar den problembild som återges i motionen och att bostadsbyggandet står inför en stor och nödvändig utmaning när det gäller att minska landets energianvändning. Likaså delar bolaget synsättet att en stor del av byggnaders värmeanvändning går till spillo genom att effektiva energival inte görs från början.

Familjebostäder har mot bakgrund av den givna problembilden för egen del beslutat om inriktningsmål för nyproduktionen som väsentligt understiger de nya nationella energikraven. I all bebyggelse som projekteras eller planeras för framtiden skall bolagets inriktning vara att energianvändningen högst uppgår till 80 kWh/m<sup>2</sup>/år, vilket är drygt 25 % lägre än de nationella kraven.

I motionen föreslås att vid markanvisning skall i första hand beaktas åtgärder för att minska energiförbrukningen. Bolaget ställer sig positivt till förslaget och bedömer det som realistiskt att genomföra. Bolaget anser dock att staden i första hand bör utvärdera de sökandes ambitioner genom att t.ex. beakta referensprojekt med verifierad låg energianvändning som marksökande bolag tidigare uppfört.

Ett alternativ till ovanstående vore att sökanden redan i ansökan skall ange de åtgärder som företaget har för avsikt att genomföra i projektet. Detta alternativ har dock en del nackdelar, bl.a. genom svårigheten att beräkna effekterna av föreslagna åtgärder. Det skulle helt enkelt krävas långtgående ritnings- och beräkningsarbete för att vederlägga effekterna i ett skede då projektets yttre förutsättningar (som normalt redovisas i detaljplan och gestaltungsprogram) oftast inte är kända. Risken för att byggandet härigenom drabbas av oönskade kostnader och därav föranledda hyreshöjningar, får anses vara högst påtaglig.

I motionen föreslås också införandet av en egen norm för energianvändning inom Stockholms stad. Familjebostäder ställer sig mycket tveksam till den föreslagna idén, bl.a. utifrån erfarenheterna från resultatet av de bindande och hårdare krav på energianvändning (i förhållande till nationella krav) som återfanns i stadens miljöprogram. Det har under senare år vid ett flertal tillfällen konstaterats att fastigheter som projekterats för stadens energikrav vid efterföljande mätningar förbrukat avsevärt mer energi än avsett. Dessa och likartade erfarenheter från andra delar av landet ligger också till grund för de nya krav som återfinns i Boverkets byggregler om att energianvändningen i nya byggnader skall verifieras genom mätning efter färdigställande.

Staden skulle givetvis i de exploateringsavtal som tecknas kunna utforma motsvarande krav på verifierad mätning i efterhand med viten kopplade till ej uppfyllda prestanda. Familjebostäder kan dock konstatera att risken är uppenbar att entreprenörer



och konsulter i sådana fall tvingas gardera sig, antingen med betydande säkerhetsmarginaler i energiberäkningarna, eller med försäkringsskydd i någon form mot beställarkrav till följd av ej uppfyllda prestanda. I båda fallen bedömer vi risken som högst påtaglig att detta leder till ökade byggkostnader och därav föranledda hyreshöjningar. I värsta fall och på marginalen kan det innebära att vissa projekt inte går att förverkliga.

Enligt Familjebostädernas synsätt bör det förstnämnda förslaget, att vid markanvisning i första hand beakta åtgärder att minska energiförbrukningen (genom referensprojekt), på bästa sätt tillgodose såväl krav på låg energianvändning som krav på låga produktionskostnader och hyror.

*Stockholms hem* skriver i sitt remissvar att bolaget aktivt arbetar med att minska energiförbrukningen i sina fastigheter och har som mål att minska energianvändningen med

20 % senast till 2015 med konventionella besparingsmetoder såsom driftoptimering och mindre investeringar. Bolaget undersöker också exempelvis möjligheten att använda värmepumpar/bergvärme på ett innovativt sätt.

Andra satsningar som bolaget planerar är exempelvis lågenergihus och en utökad kontroll av att byggtreparörerna verkligen levererar hus som uppfyller uppsatta krav. Vidare kommer bolaget att införa individuell varmvattenvattenmätning i all nyproduktion eftersom det numera finns tillförlitlig och relativt billig teknik för mätning och överföring av förbrukningssiffror.

Med ett antagande om att energin i framtiden kommer att bli allt dyrare kan det vara rimligt att redan från början bygga husen mycket energisnålare än vad som normalt görs idag. En svårighet som då uppstår för byggherrar som *Stockholms hem*, är att investeringarna blir större än idag, vilket står i strid med stadens direktiv om att bolagen under 2009 ska starta pilotprojekt som syftar till att minska byggkostnaderna. Ett annat dilemma är stadens krav att varje investering i bostadsbyggnadsprojekt från början ska lönsamhetsprövas på ett av staden fastställt sätt. Även om en ökad investeringskostnad på grund av tjockare väggar med mer isolering och utökad mängd teknik delvis kan kompenseras genom lägre framtida driftskostnader finns bland värderarna en stor osäkerhet när det gäller att bedöma risk i projekt som bygger på mer eller mindre nya och oprövade metoder. Vid värderingen av nya typer av projekt får man därför räkna med en högre risk i projekten vilket gör att även mindre kostnadsökningar kan stjälpa hela projektet.

Särskilda regler för en mindre del av en marknad, såsom den i Stockholm, kommer alltid att innebära högre kostnader för byggherrarna eftersom det blir dyrare än att bygga efter riksnormen, som byggtreparörernas metoder är anpassade till.

Om staden anser det önskvärt att bygga efter nya och strängare normer finns stor risk att *Stockholms hem* tvingas till stora direktavskrivningar på projekten och bolaget bör därför kompenseras för detta genom minskning av avkastningskravet. Den grundläggande orsaken till att denna situation uppkommer är att byggpriserna i Stockholm är högre än i många andra delar av Sverige. Detta innebär att stadens bolag, i förhållande till andra företag i samma bransch runtom i Sverige, riskerar att inte kunna medverka i en önskvärd utbyggnad av energieffektiva hus.

### *Koncernledningens synpunkter*

Koncernledningen delar bolagens bedömning att markanvisningsskedet är ett för tidigt skede att utvärdera krav på energieffektiv bebyggelse. Vid markanvisningen är inte detaljplanen och bebyggelsevolymen fastställd, vilket gör det mycket svårt att utvärdera relevansen i de tekniska lösningar som föreslås. Fastighetsägarna/byggherrarna har dock möjligheter att ställa krav vid upphandlingen av entreprenader i projekt.

Koncernledningen delar uppfattningen att utvärdering av referensprojekt kan ge det mest relevanta urvalet av entreprenör. En sådan utvärdering kan också ge en god indikation om faktisk energiförbrukning vid färdigställandet, vilket kan ge ett mer relevant underlag för kalkylen och värderingen av projektet. Vid en sådan bedömning kan en dyrare produktionskostnad genom energieffektiva lösningar motiveras genom påvisat lägre driftskostnader och därmed ett högre driftnetto som i sin tur ger en högre värdering av projektet.

Koncernledningen anser att det sker en snabb utveckling på energi- och miljöområdet, vilket gör att fastställda normer riskerar att snabbt bli inaktuella och i värsta fall ge motverkande styreffekter om man ser på den totala miljöpåverkan av nybyggnationen. Koncernledningen bedömer att ytterligare krav och normer för nyproduktionen kommer ytterligare att fördröja tidplaner och driva upp kostnaderna i planerings- och byggprocesserna. Flera av stadens bolag driver dock redan energieffektiviseringsprojekt i befintlig bebyggelse och projekt med lågenergi- och passivhus har också startats. Koncernledningen motsätter sig därför förslaget om en särskild ”stockholmsnorm”.

## RESERVATIONER M.M.

### **Exploateringsnämnden**

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (S), ledamoten Emilia Hagberg (MP) samt som ledamot tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (V) enligt följande

1. Motionen tillstyrks.
2. Därutöver anføres följande:

Det kan konstateras att mångfalden inte är så väl tillgodosedd som man kunde hoppas. Mellan 2005 och 2007 minskade antalet aktörer som fick markanvisningar med en tredjedel. Det kan också konstateras att mångfalden vad gäller upplåtelseformer ser ännu sämre ut. 2007 markanvisades ca 11% hyresrätter i Stockholm. Till sist anser vi det självklart att kommunen ska använda sitt markinnehav för att ställa krav på hur infrastrukturen i vår stad ska se ut de kommande 50 – 70 åren.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

*Särskilt uttalande* gjordes av ledamoten Eva-Louise Erlandsson Slorach m.fl. (S) enligt följande

Vi förutsätter att det nya programmet för nybyggnad i högre grad kommer att innebära att markanvisningsinstrumentet används för att nå ett mer hållbart byggande.

*Särskilt uttalande* gjordes av ledamoten Stellan Hamrin (V) samt som ledamot tjänstgörande ersättaren Charles Berkow (MP) enligt följande

Det är viktigt att som motionärerna föreslår använda markanvisningsinstrumentet mer aktivt för att nå miljömålen (inklusive Giftfri miljö, med tanke på det problem som diffusa utsläpp från bebyggelse utgör). Ett sätt är att som förvaltningen nämner använda prissättning. Ett annat sätt är att ställa minimikrav.

För att uppnå klimatmålen bör energieffektiviseringar kombineras med övergång till förnybar energi såsom solvärme, biobränslen och vindkraft. Det räcker inte att köpa fjärrvärme från t.ex. avfallsförbränning och hävda att detta ensamt leder till att klimatmål nås om energianvändningen är lika hög som tidigare. Då bygger man in ett större energiberoende än nödvändigt och även ett beroende av fjärrvärme. Det omvända gäller också; energieffektiva hus som värms av el från kolkraft är inte heller för-

svarbart. Därför krävs det att de nya hus som byggs är både energieffektiva och får sin energi från förnybara källor.

Miljöpartiet anser att det vid alla markanvisningar för bostäder 2010 ska ställas krav om maximal högsta energiförbrukning på 45 kWh/kvm/år exklusive hushållsel, vilket motsvarar passivhusstandard. 2009 ska hälften av de bostäder som markanvisas uppfylla det kravet.

Det ska även utses en miljö- energiansvarig i varje bostadsprojekt.

Ett hus byggs för att stå åtminstone i hundra år och därför är det viktigt att det är energieffektivt från byggande till rivning. Val av energieffektiva byggmaterial, t.ex. trästommar istället för betongstommar är ett exempel. För att minska energianvändningen under bruksfasen bör husen ha goda klimatskal och snåla armaturer. Vid rivning bör materialen kunna separeras och återvinnas.



## KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2008:78

2008:78

**Motion av Eva-Louise Erlandsson Slorach m.fl. (s) om  
ny policy för markanvisning i Stockholms stad**

*Dnr 302-2448/2008*

Genom åren har det funnits en princip att man markanvisar i stort sett lika antal lägenheter till kooperativa, allmännyttiga och privata aktörer på Stockholms bostadsmarknad.

Under de senaste åren har dock en viss snedfördelning skett genom att några stora aktörer samt deras dotterbolag har fått en stor del av markanvisningen.

Stockholm har som målsättning att minska klimatpåverkan och framförallt utsläpp av klimatgaser.

En stor del av utsläppen kommer från vardagsbilism och fordonstrafik vid persontransport samt fordon i yrkestrafik.

En ytterligare viktig del av klimatpåverkan står bostäderna för. Det gäller hela hanteringen från byggande till färdig fastighet.

Om Stockholm ska vara i framkant när det gäller att minska klimatpåverkan och vår del av utsläppen av klimatgaser, innebär det att staden ska vara föregångare att när det gäller att anpassa nyproduktionen.

Vi vet att byggande och byggnader står för c:a 40% av landets energianvändning och för c:a 25% av landets utsläpp av koldioxid. Med detta som bakgrund måste målsättningen vara att minska bebyggelsens miljöpåverkan.

En minskning av miljöpåverkan innebär att byggtreprenörer måste börja att se över möjligheten att från början göra insatser för att minska den totala energi- och elförbrukningen i fastigheten.

Effekten av detta blir en minskad miljöbelastning och en minskad kostnad för de som bor i fastigheten. I många fastigheter är det finansiering d v s lån och räntor samt energikostnaden som är de två i särklass mesta kostnaden.

Energianvändningen i en modern fastighet fördelar sig följande:

Fastighetsel	15%
Värme	55%
Varmvatten	15%
Hushållsel	15%

En stor del av värmen i fastigheten går till spillo genom att man inte har bra kvalitet på bygget eller att man inte gör effektiva energival från början.

En fastighet som byggs idag ska stå under många år framgent och varje dag förbruka energi. Oftast försvinner t ex värmen i en fastighet genom dåligt isolerade tak, ventilationssystem skapar värmeförluster liksom genom fönster och väggar.

I en nybyggd fastighet finns det således en rad faktorer som från början kunde göras bättre för att en fastighets livscykel kan minska förbrukningen.

Det gäller t ex

värmesystemet

Ventilation

Väggar och golv konstruktion

Effektivt nyttjande av varmvatten

Belysningsprogram för energieffektivitet

Allmän elanvändning i fastigheten

Stockholms stad bör från och med nu bli en stad där ambitionen ska vara att uppmuntra byggentreprenörer att i första hand ta fram teknik (nyttja erfarenheter) för att utveckla fastigheter som blir energismarta.

Vi har ett utmärkt instrument och det är att i samband med markanvisning, samt försäljning av fastigheter som tidigare inte nyttjats som bostäder ge anvisningen till byggentreprenörer som kan påvisa att man har energieffektiv teknik i fastigheten.

Stockholms stad bör även utreda att ta fram en egen norm för hur mycket energi som en fastighet ska förbruka per kvm.

Med hänvisning till ovanstående hemställas att Stockholms kommunfullmäktige beslutar att

1. vid markanvisning i första hand ta med och beakta kvalitetsfrågan som t ex kan vara att byggentreprenörer kan påvisa att man tagit med åtgärder och tekniska lösningar i syfte att minska energiförbrukningen och därigenom minska klimatpåverkan

2. Stockholms stad utreder samt fastställer en egen norm för hur mycket kw/m<sup>2</sup> som ska gälla för nybyggnation av fastigheter, en s.k. Stockholms norm upprättas.

Stockholm den 16 oktober 2008

*Eva-Louise Erlansson Slorach*

*Mirja Rähä Järvinen*

*Malte Sigemalm*