

Handläggare:
Andreas Jaeger, 08-508 29 269

Till
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

Remiss av betänkandena Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler. Delbetänkande av Byggkravsutredningen (SOU 2012:86) och Ett effektivare plangenomförande. Delbetänkande av Plangenomförandeutredningen (SOU 2012:91)

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr 001-142/2013).

Sammanfattning

Vad gäller Byggkravsutredningen (SOU 2012:86) har koncernledningen åsikten att särkrav bör delvis få ställas vid byggande på kommunalägd mark, främst inom området energianvändning. Förslaget om att en stoppbestämmelse införs i PBL, som innebär att kommuner inte får ingå genomförandeavtal som innehåller krav på tekniska egenskaper på byggnader bör inte vara tillämplig på kommunalägd mark, beträffande området energianvändning. Däremot bör en stoppbestämmelse kunna vara tillämplig på andra området såsom t.ex. krav på byggnaders gestaltning. Vid byggande på privatägd mark ska markägaren ha ett stort och starkt inflytande över hur de vill använda sin mark och hur långtgående krav de vill ställa. Vid byggande på privatägd mark bör en stoppbestämmelse alltid vara tillämplig, i enlighet med utredningens förslag.

Koncernledningen instämmer i Svenska Bostäders remissvar, att domstolarnas ändrade roll och uppdrag måste tydliggöras.

Med anledning av ett antal domar på senaste tiden (Slussen, Plankan, Mariehäll) i Mark- och miljödomstolen där de upphävt länsstyrelsens beslut beträffande detaljplaneförslag, finns det just nu en stor oro i byggbranschen, framförallt i Stockholm. Mark- och miljödomstolens agerande är idag en mycket stor osäkerhetsfaktor, vilket i förlängningen kan bidra till att minska riskviljan och bostadsbyggandet.

Vad gäller Plangenomförandeutredningen (SOU 2012:91) bedömer koncernledningen, liksom utredningen, att förslagen kan innebära en mer förutsägbar, tydligare och mer rättvis fördelning av kostnader och ansvar som uppstår i plangenomförandet mellan berörda byggherrar och fastighetsägare. Dock anser koncernledningen att det som bäst skulle underlätta byggandet av nya bostäder, är en förenkling av regelverken i PBL som underlättar framtagandet av nya detaljplaner.

Ärendet

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat ”*Remiss av betänkandena Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler. Delbetänkande av Byggkravsutredningen (SOU 2012:86) och Ett effektivare plangenomförande. Delbetänkande av Plangenomförandeutredningen (SOU 2012:91)*” till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Micasa och Skolfastigheter i Stockholm (SISAB). Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna. Micasa avstår från att besvara denna remiss.

Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler. Delbetänkande av Byggkravsutredningen (SOU 2012:86).

Byggkravsutredningens syfte är att underlätta för byggandet i Sverige. Utredningen har sedan november 2011 haft i uppdrag att kartlägga vilka skillnader i tillämpningen och tolkningen av de tekniska egenskapskraven som förekommer i landets kommuner i samband med plan- och byggprocesserna. En viktig aspekt som behöver analyseras är vad som händer med produktionskostnaden och produktivitetsutvecklingen när kommuner ställer sinsemellan olika krav med nivåer utöver Boverkets byggregler på tekniska egenskaper för byggnader (särkrav).

Ett effektivare plangenomförande. Delbetänkande av Plangenomförandeutredningen (SOU 2012:91).

Regeringen har gett Plangenomförandeutredningen i uppdrag att se över reglerna om genomförande av detaljplan. Enligt direktiven är syftet att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent plangenomförandelagstiftning som kan vinna acceptans hos kommuner och fastighetsägare, samtidigt som den skapar förbättrade förutsättningar för planeringen och byggandet i Sverige.

Underremiss

SISABs remissvar har i huvudsak följande lydelse:

SISAB ställer i egenskap av byggherre krav utöver de regler som finns författningsmässigt avseende byggnation. Bolaget har även följt de krav Stockholm stad ur miljösynpunkt har upprättat. SISAB har i samarbete med övriga förvaltningar och bolag i staden tagit fram krav vad gäller miljö. Detta är ett sätt att arbeta långsiktigt och driva på marknaden i en hållbar riktning. Att kommunen kan ställa egna krav ser SISAB som ett aktivt arbete för att påverka branschen som helhet.

Stockholms stad har under lång tid, med olika program, drivit utvecklingen framåt. Vid arbetet med framtagande av eventuella krav utöver vad som författningsmässigt gäller, erfordras en helhetsanalys innefattande fler aspekter än miljö, exempelvis ekonomi (bilaga 1).

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Byggkravsutredningen (SOU 2012:86):

För Svenska Bostäder är effektivitet i hela byggprocessen en central fråga för att bolaget ska nå sina och stadens mål beträffande nyproduktion av bostäder. Svenska Bostäder ser

därför positivt på alla initiativ som bidrar till att utveckla en effektiv och hållbar byggprocess. För nyproduktion av bostäder i Stockholm är de enskilt största hindren för en effektiv byggprocess tillgången på byggbar mark, långa ledtider i processen samt kostnadsdrivande faktorer. En annan viktig faktor är plan- och tillståndsprocessen så ofta tar lång tid och kräver stora resurser.

- Svenska Bostäder tror inte på ett nationellt klassningssystem för byggnaders energianvändning.
- Svenska Bostäder är positiva till att ”Stoppbestämmelse” införs och att avtal med särbestämmelser kan förklaras ogiltiga.
- Svenska Bostäder är positiva till utredningens förslag där Länsstyrelsen inte längre ska vara första överklagandeinstans vad avser detaljplaner.
- Svenska Bostäder är i princip positiva till domstolarnas ändrade roll men rollen och uppdraget måste tydliggöras.
- Förslaget med samordning av aktörer inom området byggnaders energianvändning tycker Svenska Bostäder är bra.

Plangenomförandeutredningen (SOU 2012:91):

Förslaget beträffande ”Finansieringen, Exploatörsbestämmelserna, Exploateringsavtalen”, anser Svenska Bostäder är bra. Bolaget uppskattar speciellt ambitionen beträffande snabbare och effektivare plangenomförande och bättre förutsägbarhet beträffande kostnader, taxor och avgifter för planens genomförande som i sin tur innebär minskade risker (*bilaga 2*).

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Byggkravsutredningen (SOU 2012:86):

Stockholmshem anser att utredningens analys är förenklad och överdriven och tillkommen för att försöka förklara de höga byggpriserna i landet genom olika kommunala krav för att nå ett mer hållbart samhälle. Det är i stället rimligt att även byggbranschen, liksom alla andra, tar sitt ansvar för sina utvecklingskostnader.

Byggbranschen har inte varit snabb på att ta till sig de erfarenheter inom energisnålt byggande som funnits bland annat på kontinenten under lång tid. Byggherrarna har inte heller varit särskilt framgångsrika i att ställa krav på byggnadernas energiprestanda och deras faktiska energiförbrukning i takt med utvecklingen av både ny och gammal beprövad teknik.

Mot den bakgrunden är det förståeligt att många kommuner känt sig manade att vara pådrivande på energiområdet och ställa olika energikrav på branschen. Därtill kommer att det finns både EU-direktiv, nationella miljömål och riksdagsbeslut som rör elanvändningen i byggnader. Enligt exempelvis ett EU-direktiv ska byggnader som uppförs efter 2018/2020 vara ”nära nollenergibyggnader”.

Stockholmshem bedömer att behovet för kommunerna att ställa särkrav kommer att minska i omfattning i takt med att branschen ökar sitt ansvar för miljön.

Men det är också viktigt att staten snabbt bestämmer hur energifrågorna inom byggandet ska hanteras. Boverket och Energimyndigheten har inte lyckats komma överens om krav och tidplaner om när skärpningar av BBR på energiområdet ska genomföras. Energimyndigheten har för sin del föreslagit kontrollstationer år 2014 och 2018. Utredningens förslag om ett branschsammanlagt Råd skulle kunna bidra till att ta fram realistiska krav för när och hur ytterligare krav på energiförbrukning bör genomföras. Det sedan länge fungerande samarbetet mellan Energimyndigheten och branschen skulle kunna ske i det av utredningen föreslagna Rådet som lämpligen skulle kunna knytas som ett utskott till Boverkets befintliga byggråd.

Stockholmshem avstyrker förslaget att en stoppbestämmelse införs i PBL som innebär att kommuner inte får ingå genomförandeavtal som innehåller krav på tekniska egenskaper på byggnader. Om övriga förslag bidrar till att klargöra markutvecklingsprocessen och att planprocessen påskyndas tillstyrkes dessa. Förslaget om ett särskilt Råd tillstyrks i huvudsak.

Plangenomförandeutredningen (SOU 2012:91):

Stockholmshem bedömer liksom utredningen att förslagen kan innebära en mer förutsägbar, tydligare och mer rättvis fördelning av kostnader och ansvar som uppstår i plangenomförandet mellan berörda byggherrar och fastighetsägare.

Bolaget anser dock att utredningen ensidigt beaktat byggherrekonsekvenser. Vilka konsekvenser förslagen kan få för kommunernas möjlighet att medverka till ytterligare bostadsbebyggelse har inte belysts. Förslagen kan därför i sin förlängning leda till såväl ett minskat bostadsbyggande som ökade kommunala kostnader (*bilaga 3*).

Familjebostädens remissvar har i huvudsak följande lydelse:

En kommunal taxa för att finansiera kommunala kostnader för anläggningar och förbättringar av gator är ett bra förslag, vilket med fördel skulle kunna kompletteras med möjligheten att belasta tomträttsavtalen med dessa avgifter i syfte att skapa ytterligare förutsättningar för nyproduktion av hyresrätter med tomträtt.

Att PBL-ärenden överklagas direkt till mark- och miljödomstolen är ett bra förslag i syfte att minska antalet aktörer involverade i processen och därmed även projektets totala ledtid från idé till färdigt hus. Det förutsätter dock att resurser tillskjuts mark- och miljödomstolen för att säkerställa att inte enbart ärendebalansen förflyttats.

Behovet av att få bort kommunala särkrav och skapa nationella riktlinjer för byggkrav är i grunden bra, med förbehållet att kommunerna ska ges möjlighet att använda de klassningssystem som anges i BBR 2012

Utredningens förslag att bilda ett nytt Råd för att utveckla innehållet i BBR anses inte vara nödvändigt då det redan borde finnas ett lämpligt forum kopplat till utvecklingen av nära noll energibygnader (NNE-byggnader), kopplat till framlagt förslag om Nationell strategi för lågenergibygnader (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Vad gäller Byggkravsutredningen (SOU 2012:86) menar koncernledningen, i likhet med Stockholms hems remissvar, att de kommunala särkraven och branschens egenutveckling bidragit till kompetens- och teknikutvecklingen på energiområdet. Något som också gynnar svensk industri och kan bidra till ökade exportintäkter.

Koncernledningen har åsikten att särkrav bör delvis få ställas vid byggande på kommunalägd mark, främst inom området energianvändning. Förslaget om att en stoppbestämmelse införs i PBL, som innebär att kommuner inte får ingå genomförandeavtal som innehåller krav på tekniska egenskaper på byggnader bör inte vara tillämplig på kommunalägd mark, beträffande området energianvändning. Däremot bör en stoppbestämmelse kunna vara tillämplig på andra området såsom t.ex. krav på byggnaders gestaltning. Vid byggande på privatägd mark ska markägaren ha ett stort och starkt inflytande över hur de vill använda sin mark och hur långtgående krav de vill ställa. Det innebär att en stoppbestämmelse alltid ska vara tillämplig vid byggande på privatägd mark, vilket är i enlighet med utredningens förslag.

Stockholm är en expansiv stad med hög inflyttning och med stor efterfrågan på bostäder. Koncernledningen bedömer att staden i vissa attraktiva områden, där priskänsligheten hos potentiella köpare är låg, kan ställa mer långtgående särkrav på exempelvis energianvändning. Det innebär att inga generella särkrav bör ställas över en hel kommun, utan koncentreras till utpekade områden (t.ex. Norra Djurgårdsstaden), där det finns en betalningsvilja eller övriga förutsättningar.

Det är även viktigt att särkrav som ställs inom området energianvändning inte omöjliggör för fjärrvärmens att konkurrera gentemot andra uppvärmningskällor, såsom t.ex. värmepumpar.

Koncernledningen efterlyser en samordning kring bullerfrågor från statligt håll. Boverket och Naturvårdsverket bör åläggas att ha en samsyn i dessa frågor. Därtill bör det åläggas att ta fram riktlinjer och krav, som ger storstadsområden möjlighet att växa och utveckla mark för bostadsändamål, i kombination med andra verksamheter och infrastruktur. Det är också viktigt att staten snabbt bestämmer hur energifrågorna inom byggandet ska hanteras. Boverket och Energimyndigheten har inte lyckats komma överens om krav och tidplaner om när skärpningar av BBR på energiområdet ska genomföras.

Koncernledningen instämmer i Svenska Bostäders remissvar, att domstolarnas ändrade roll och uppdrag måste tydliggöras.

Med anledning av ett antal domar på senaste tiden (Slussen, Plankan, Mariehäll) i Mark- och miljödomstolen där de upphävt länsstyrelsens beslut beträffande detaljplaneförslag, finns det just nu en stor oro i byggbranschen, framförallt i Stockholm. Mark- och miljödomstolens agerande är idag en mycket stor osäkerhetsfaktor, vilket i förlängningen kan bidra till att minska riskviljan och bostadsbyggandet.

Vad gäller Plangenomförandeutredningen (SOU 2012:91) bedömer koncernledningen, liksom utredningen, att förslagen kan innebära en mer förutsägbar, tydligare och mer rättvis fördelning av kostnader och ansvar som uppstår i plangenomförandet mellan berörda byggherrar och fastighetsägare. Dock anser koncernledningen att det som bäst skulle underlätta byggandet av nya bostäder, är en förenkling av regelverken i PBL som underlättar framtagandet av nya detaljplaner.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Remissvar SISAB
2. Remissvar Svenska Bostäder
3. Remissvar Stockholmshem
4. Remissvar Familjebostäder



Dnr: 95-2013

Remiss av betänkandena Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler, S2012/8708/PBB

Regeringskansliet har remitterat rubricerade ärende till bland andra Stockholms stad. Rotel III och koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har i sin tur som underremiss tillställt bland andra SISAB ärendet för besvarande.

SISAB ställer i egenskap av byggherre krav utöver de regler som finns författningsmässigt avseende byggnation. Bolaget har även följt de krav Stockholm stad ur miljösynpunkt har upprättat. SISAB har i samarbete med övriga förvaltningar och bolag i staden tagit fram krav vad gäller miljö. Detta är ett sätt att arbeta långsiktigt och driva på marknaden i en hållbar riktning. Att kommunen kan ställa egna krav ser SISAB som ett aktivt arbete för att påverka branschen som helhet.

Stockholm stad har under lång tid, med olika program, drivit utvecklingen framåt. Vid arbetet med framtagande av eventuella krav utöver vad som författningsmässigt gäller, erfordras en helhetsanalys innefattande fler aspekter än miljö, exempelvis ekonomi.

Med vänlig hälsning

Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius



Dnr: SB 2013-0016

Yttrande över underremiss

- 1. Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav**
- 2. Ett effektivare plangenomförande.**

Inledning

Remissen innehåller två dokument:

1. Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav, genom enhetliga och förutsägbara byggregler.
2. Ett effektivare plangenomförande.

Svenska Bostäder är Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag och ägs av Stockholms stad. I vårt bostadsbestånd ingår ca 25 000 hyreslägenheter, därutöver en årlig nyproduktion av ca 600 lägenheter. Företaget förvaltar även lokaler, t ex kontor, butiker, daghem och skolor samt driver köpcentrumanläggningar.

Svenska Bostäder har byggt passivhus och lågenergiprojekt sedan 2008. Vi har genomfört Stockholms första passivhusprojekt Blå Jungfrun i Hökarängen. Vi har genomfört ytterligare två projekt i passivhusteknik som är inflyttade och klara samt ytterligare ett projekt som är under produktion. I dessa projekt har vi provat olika energitekniklösningar som vi även mäter och utvärderar.

1. Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav.

Byggkravsutredningen syfte är att underlätta byggandet i Sverige genom att studera följande frågor:

1. Kartlägga skillnader i tillämpningen och tolkningen av de tekniska egenskapskraven som förekommer i landets kommuner i samband med plan och byggprocesserna.
2. Utredningen har även studerat vad som händer med produktionskostnaden och produktivitetsutvecklingen när kommuner ställer sinsemellan olika krav med nivåer utöver Boverkets byggregler-BBR på tekniska egenskaper för byggnader(särkrav).
3. Utredningen har även fått i uppdrag att utreda nuvarande byggförsäkring.

Svenska Bostäders kommentarer

För Svenska Bostäder är effektivitet i hela byggprocessen en central fråga för att vi ska nå våra och stadens mål beträffande nyproduktion av bostäder. Vi ser därför positivt på alla initiativ som bidrar till att utveckla en effektiv och hållbar byggprocess.

För nyproduktion av bostäder i Stockholm är de enskilt största hindren för en effektiv byggprocess tillgången på byggbar mark, långa ledtider i processen samt kostnadsdrivande faktorer.

En annan viktig faktor är plan- och tillståndsprocessen så ofta tar lång tid och kräver stora resurser.

Svenska Bostäder bygger enbart inom Stockholms kommun och påverkas endast av delar i ”Konsekvenser av att särkrav ställs utöver BBR” och det är framförallt frågor som har med:

- Skärpta energikrav
- Ökad tillgänglighet
- Merkostnader på grund av merprojektering, dyrare lösningar, begränsad konkurrens.

Svenska Bostäder tror inte på ett nationellt klassningssystem för byggnaders energianvändning.

Svenska Bostäder är positiva till att ”Stoppbestämmelse” införs och att avtal med särbestämmelser kan förklaras ogiltiga.

Svenska Bostäder är positiva till utredningens förslag där Länsstyrelsen inte längre ska vara första överklagandeinstans vad avser detaljplaner.

Svenska Bostäder är i princip positiva till domstolarnas ändrade roll men rollen och uppdraget måste tydliggöras.

Med anledning av ett antal domar på senaste tiden (Slussen, Plankan, Mariehäll) i Nacka Mark och miljödomstol där domstolen upphävt Länsstyrelsen positiva beslut beträffande detaljplaneförslag finns just nu en stor oro i byggbranschen och framförallt i Stockholm. Mark och miljödomstolens agerande är idag en större osäkerhetsfaktor i kommande beslut än hur Länsstyrelsen agerat historiskt.

Detta faktum är ett stort ekonomiskt hinder, negativt för stadens utveckling samt risk för investerare. Handläggningstiderna inklusive överklagandetider för detaljplaner har aldrig varit längre än de är just nu. Detta är ett frustrerande stort problem då trycket på nya bostäder och studentbostäder är enormt, under 2013 ökade Stockholm med 35500 nya invånare.

Förslaget med samordning av aktörer inom området byggnaders energianvändning tycker Svenska Bostäder är bra.

Svenska Bostäder håller med utredningens farhågor om vad som kan hända med byggandet och det långsiktiga arbetet med hållbar samhällsutveckling om reglerna inte ändras respektive om reglerna ändras.

Svenska Bostäder håller med utredningen beträffande kommunernas självstyre.

Svenska Bostäder ser ingen som helst nytta med Byggförsäkringen den är enbart en kostnad som fördyrar projekt.

2. Ett effektivare plangenomförande.

Plangenomförandeutredningen syfte att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent plangenomförandelagstiftning som kan vinna acceptans hos kommuner och fastighetsägare samtidigt som de skapar förbättrade förutsättningar för planeringen och byggandet i Sverige.

Svenska Bostäders kommentarer

Under rubriken ”Helhetsperspektivet” håller Svenska Bostäder med utredningen men hänvisar till texten ovan beträffande Mark och miljödomstolen.

Förslaget beträffande ”Finansieringen, Exploatörsbestämmelserna, Exploateringsavtalen, ” anser Svenska Bostäder är bra. Vi uppskattar speciellt ambitionen beträffande snabbare och effektivare plangenomförande och bättre förutsägbarhet beträffande kostnader, taxor och avgifter för planens genomförande som i sin tur innebär minskade risker.

Med vänlig hälsning

AB SVENSKA BOSTÄDER

Allan Leveau

Avdelningschef Fastighetsutveckling

Remiss av betänkandena Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav samt Ett effektivare plangenomförande, dnr 001-142/2013

Som svar på rubricerade remisser får Stockholmshem lämna följande svar.

Byggkravsutredningen (SOU 2012:86)

Byggkravsutredningen har kartlagt vilka skillnader i tillämpningen och tolkningen av de tekniska egenskapskraven som förekommer i landets kommuner i samband med plan- och byggprocesserna.

Cirka 70 % av landets tillfrågade byggbolag har mött särkrav utöver Boverkets byggregler (BBR). De vanligaste särkraven handlar om energianvändning och tillgänglighet och ställs oftast i markanvisnings- och exploateringsavtal men också som planbestämmelse och i samband med bygglov. Utredningen bedömer att den direkta merkostnaden på grund av särkrav vid uppförande av bostäder uppgår till 10-15 %.

Utredningen föreslår att man i PBL inför samlingsbegreppet Genomförandeavtal med undergrupperna Exploaterings- respektive Markanvisningsavtal. Man föreslår också att en stoppbestämmelse införs i PBL som innebär att kommuner inte får ingå genomförandeavtal som innehåller krav på tekniska egenskaper på byggnader.

Vidare föreslås att Länsstyrelsen ska få en ändrad roll och ska bara överpröva detaljplanen vad gäller den formella hanteringen av planen och bestämmelsernas lagstöd. Detsamma gäller för genomförandeavtal. Däremot ska Länsstyrelsen inte längre vara första överklagandeinstans vad gäller detaljplaner utan denna funktion överläts till Mark- och Miljödomstolen.

Slutligen föreslås att ett Råd inrättas med deltagande av olika aktörer på byggmarknaden som ska ta fram underlag till beslut om BBR:s innehåll avseende energianvändningen i byggnader.

Stockholmshems synpunkter

Inledningsvis vill vi betona hur angeläget det är att byggpriserna inte tillåts skena som de gjort de senaste 10 åren. Enligt siffror från Eurostat och NBO har Norge och Sverige de högsta byggpriserna i Europa med ett byggprisindex på 172 respektive 168, medan Island har 146 och Danmark 130. Det mest anmärkningsvärda är att Finland, med sämre klimatförhållanden än Sverige, har ett byggprisindex på endast 115. Snittindex för hela EU är 104.

Vi anser att utredningens analys är förenklad och överdriven och tillkommen för att försöka förklara de höga byggpriserna i landet genom olika kommunala krav för att nå

ett mer hållbart samhälle. Det är i stället rimligt att även byggbranschen, liksom alla andra, tar sitt ansvar för sina utvecklingskostnader.

Byggbranschen har inte varit snabb på att ta till sig de erfarenheter inom energisnålt byggande som funnits bland annat på kontinenten under lång tid. Byggherrarna har inte heller varit särskilt framgångsrika i att ställa krav på byggnadernas energiprestanda och deras faktiska energiförbrukning i takt med utvecklingen av både ny och gammal beprövad teknik.

Mot den bakgrunden är det förståeligt att många kommuner känt sig manade att vara pådrivande på energiområdet och ställa olika energikrav på branschen. Därtill kommer att det finns både EU-direktiv, nationella miljömål och riksdagsbeslut som rör elanvändningen i byggnader. Enligt exempelvis ett EU-direktiv ska byggnader som uppförs efter 2018/2020 vara "nära nollenergibyggnader".

Intresset för dessa frågor inom byggbranschen har dock ökat väsentligt och många av de större aktörerna har tagit fram egna modeller för energieffektiva byggnader. Detta har skett samtidigt som ett antal olika frivilliga klassningssystem för miljö och energi utarbetats.

Vi är övertygade om att de kommunala särkraven och branschens egenutveckling bidragit till kompetens- och teknikutvecklingen på energiområdet, något som också gynnar svensk industri och kan bidra till ökade exportintäkter. Energimyndigheten satsar på att utvärdera 500 demoprojekt för energisnålt byggande, som ska vara en del av underlaget vid beslut av stegvisa skärpningar av energikraven, bidrar till att uppmuntra olika byggare att visa på olika vägar bygga energisnålt. Denna kombination av morot och piska tror vi är framgångsfaktorer för att skynda på en nödvändig energiomställning.

Vi bedömer därför att behovet för kommunerna att ställa särkrav kommer att minska i omfattning i takt med att branschen ökar sitt ansvar för miljön.

Men det är också viktigt att staten snabbt bestämmer hur energifrågorna inom byggandet ska hanteras. Boverket och Energimyndigheten har inte lyckats komma överens om krav och tidplaner om när skärpningar av BBR på energiområdet ska genomföras.

Energimyndigheten har för sin del föreslagit kontrollstationer år 2014 och 2018.

Utredningens förslag om ett branschammansatt Råd skulle kunna bidra till att ta fram realistiska krav för när och hur ytterligare krav på energiförbrukning bör genomföras.

Det sedan länge fungerande samarbetet mellan Energimyndigheten och branschen skulle kunna ske i det av utredningen föreslagna Rådet som lämpligen skulle kunna knytas som ett utskott till Boverkets befintliga byggråd.

Stockholmsregionen avstyrker förslaget att en stoppbestämmelse införs i PBL som innebär att kommuner inte får ingå genomförandeavtal som innehåller krav på tekniska egenskaper på byggnader. Om övriga förslag bidrar till att klargöra markutvecklingsprocessen och att planprocessen påskyndas tillstyrkes dessa. Förslaget om ett särskilt Råd tillstyrks i huvudsak.

Plangenumförandeutredningen (SOU 2012:91)*Helhetsperspektivet*

Utgångspunkten i förslaget är att skapa en tydlig, effektiv och transparent genomförandeprocess i plangenumförandet. Kommunen föreslås som huvudregel vara huvudman för allmänna platser, men enskilt huvudmannaskap ska kunna väljas om beaktansvärda skäl talar för att utförande och förvaltning blir mer ändamålsenligt med enskilt huvudmannaskap. Kommunen ska också, utan koppling till någon fastighet, kunna ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastighetsägare och gemensamt ansvara för utförande och drift av anläggning.

Man föreslår också att en lämplighetsprövning bör införas i syfte att förhindra att ansvaret för alltför komplexa anläggningar förs över på enskilda fastighetsägare. Ersättningsregler föreslås införas till fastighetsägare vars fastighet skadas genom ändring eller upphävande av gemensamhetsanläggning.

Utredningen bedömer också att stora tidsvinster skulle göras i plan- och byggprocessen om PBL-ärenden skulle överklagas direkt till mark- och miljödomstolen varför denna fråga bör utredas vidare. Man vill också stärka Lantmäterimyndighetens roll i detaljplaneprocessen genom att i PBL klargöra vad myndigheten ska verka för i samrådet och yttra sig om i granskningsskedet.

Finansieringen

Nya rättvisare gatukostnadsregler för att finansiera kommunala kostnader för anläggning och förbättring av allmänna platser föreslås införas. Avgiften ska tas ut som en engångsavgift och taxan kan vara olika i olika områden. Avgifter får dock inte tas ut för att täcka kostnader för sådana trafikleder, parker och andra allmänna platser som betjänar en övervägande del av kommunens bebyggelseområden. Vidare får inte avgifter tas ut av ägare till bebyggda bostadsfastigheter med tillgång till gatunätet förrän bygglov beviljas för tillkommande byggrätter enligt detaljplan.

Exploatörsbestämmelserna

Exploatörsbestämmelserna i PBL föreslås upphävas och att ersättningsfrågor bör avgöras enligt exploateringslagen liksom andra inlösenfrågor i PBL.

Exploateringsavtalen

Exploateringsavtal som tecknas mellan kommun och byggherre om bestämmelser för genomförande av detaljplan föreslås lagregleras för att bidra till bättre förutsägbarhet och balans mellan parterna. Man vill också ha offentlighet och insyn i förhandlingarna om avtal. Ett exploateringsavtal ska inte få ålägga en byggherre att bekosta s. k. social infrastruktur, dvs. byggnader och andra anläggningar för verksamheter som kommunen enligt lag har skyldighet att tillhandahålla. Kommunen ska dock kunna kräva att byggherren förskotterar ersättning för kommunala åtgärder för att genomföra en detaljplan.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshem bedömer liksom utredningen att förslagen kan innebära en mer förutsägbar, tydligare och mer rättvis fördelning av kostnader och ansvar som uppstår i plangenomförandet mellan berörda byggherrar och fastighetsägare.

Bolaget anser dock att utredningen ensidigt beaktat byggherrekonsekvenser. Vilka konsekvenser förslagen kan få för kommunernas möjlighet att medverka till ytterligare bostadsbebyggelse har inte belysts. Förslagen kan därför i sin förlängning leda till såväl ett minskat bostadsbyggande som ökade kommunala kostnader.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh



Effektivare plangenomförande, ökat bostadsbyggande och samordnande av miljökrav

Familjebostäder har fått plangenomförandeutredningens betänkande (SOU 2012:91) och byggkravsutredningens delbetänkande (SOU 2012:86) på remiss. Familjebostäder fick de respektive rapporterna på remiss samlat och ger här även remissvaret samlat. Detaljerade kommentarer kopplade till de specifika betänkandena ges i bilaga 1 och 2.

Sammanfattning

Stockholmsregionen är mitt uppe i en stark tillväxt med omfattande befolkningsutveckling. Frågan om bostadsförsörjning och bostadsutveckling har utvecklats till en av Stockholmsregionens viktigaste frågor att lösa för att bejaka en långsiktig tillväxt. En central fråga i arbetet med att ta sig an den problematiken är att processen kring bostadsutveckling görs enklare och snabbare, samtidigt som branschens förutsättningar till att industrialisera produktionen för att få ner produktionskostnaderna bejakas.

Förslagen i de respektive utredningarna bemöter separata delar av den problematik som finns idag för att bygga nya bostäder och framförallt hyresrätter. Familjebostäder anser dock att delar av förslagen behöver kompletteras och förtydligas för att de skall få önskat genomslag.

Nedan presenteras Familjebostäders synpunkter sammanfattat, med kompletterande kommentarer i syfte att skapa bättre förutsättningar för nyproduktionen av hyresrätt med tomträttsavtal.

Familjebostäders synpunkter kan sammanfattas till:

- *En kommunal taxa för att finansiera kommunala kostnader för anläggningar och förbättringar av gator är ett bra förslag, vilket med fördel skulle kunna kompletteras med möjligheten att belasta tomträttsavtalen med dessa avgifter i syfte att skapa ytterligare förutsättningar för nyproduktion av hyresrätter med tomträtt.*
- *Att PBL-ärenden överklagas direkt till mark- och miljödomstolen är ett bra förslag i syfte att minska antalet aktörer involverade i processen och därmed även projektets totala ledtid från idé till färdigt hus. Det förutsätter dock att resurser tillskjuts mark- och miljödomstolen för att säkerställa att inte enbart ärendebalansen förflyttats.*
- *Behovet av att få bort kommunala särkrav och skapa nationella riktlinjer för byggkrav är i grunden bra, med förbehållet att kommunerna ska ges möjlighet att använda de klassningssystem som anges i BBR 2012*

- *Utredningens förslag att bilda ett nytt Råd för att utveckla innehållet i BBR anses inte vara nödvändigt då det redan borde finnas ett lämpligt forum kopplat till utvecklingen av nära noll energibygnader (NNE-byggnader), kopplat till framlagt förslag om Nationell strategi för lågenergibygggnader*

Stockholm den 25 februari 2013

Magdalena Bosson
VD