

Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

Remiss av Motion (2012:4) om program för gröna skyskrapor i Stockholm

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr: 311-257/2012)

Sammanfattning

Inventering av lämpliga platser för skyskrapor

Koncernledningen delar motionärens uppfattning, att en relativt hög exploatering ska eftersträvas i de lägen som i översiktsplanen utpekats som tyngdpunkter i stadens fortsatta utbyggnad. Projekt med högre bebyggelse, måste i likhet med alla exploateringsprojekt, prövas utifrån sina specifika förutsättningar genom stadsbyggnadsnämnden enligt detaljplane-processen i plan- och bygglagen.

På mark som staden äger, tecknas ett markanvisningsavtal mellan exploatören och exploateringskontoret före planskedet inför en exploatering. Markanvisningen sker utifrån översiktsplanen, tekniska förutsättningar avseende markanvändningen och finansiering. En inventering som föregriper detta bedömer koncernledningen därför verkningslös.

Program för gröna skyskrapor

Koncernledningen anser att stadens miljöambitioner i bl.a. Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 och översiktsplanen kommer att styra utvecklingen i den inriktning motionären föreslår.

Samarbete med staden, akademierna och näringslivet

Koncernledningen anser att motionärens förslag om samarbete mellan akademien och näringslivet överensstämmer med sådant samarbete som pågår i bl.a. Norra Djurgårdsstaden Innovation mellan staden, KTH och näringsliv. Stockholm Business Region har också fått ett utökat ansvar för Klimatpakten, som är ett samarbete mellan Stockholms stad och näringslivet med syfte att minska sina utsläpp och uppfylla målen i Stockholms miljöprogram.

Koncernledningen anser att staden genom dessa forum verkar i linje med motionärens förslag, men framhåller att samarbetet inte enbart bör fokuseras på höga byggnader och nyproduktion, utan avse en bred teknikutveckling inom området miljöteknik.

Sammantaget anser koncernledningen att stadens bolag utifrån sitt ansvar medverkar till en utveckling i linje med motionärens förslag. Koncernledningen anser också att föreslagna åtgärder till stora delar redan tillgodoses genom översiktsplanen och stadens miljöprogram samt stadens Innovationscentrum i Norra Djurgårdsstaden. Den kvarvarande frågeställningen om gestaltning i form av hög exploatering i vissa områden måste provas från fall till fall i

planprocesserna och det slutgiltiga ansvaret i den frågan, vilar därmed hos stadsbyggnadsnämnden och kommunfullmäktige.

Ärendet

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat "*Motion (2012:4) om program för gröna skyskrapor i Stockholm*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Tomas Rudin (S) föreslår i en motion att;

- Staden påbörjar en inventering av lämpliga platser för gröna skyskrapeprojekt med översiktsplanens tyngdpunkter som utgångspunkt.
- Staden undersöker möjligheterna för samarbete mellan staden, akademien och näringslivet för att få till stånd ett antal nya gröna skyskrapor.
- Staden inrättar ett program för gröna skyskrapor i Stockholm.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Svenska Bostäder är en av många parter i en lång process vid tilldelning av markanvisningar för nybyggnation och efterföljande plan och arkitektonisk utformning. De förslag som motionären föreslår, ligger dock i ett tidigare skede och utanför Svenska Bostäders verksamhet i nybyggnadsprocessen.

Vi ser dock positivt på att höga punkthus byggs där så är lämpligt ur stadsplane-, geografisk- och topografisk synpunkt och att dessa då, liksom all nyproduktion, utförs på ett optimalt energieffektivt och miljömässigt hållbart sätt.

Stadens energikrav som nu gäller vid markanvisning till nybyggnation, är mycket högt ställda vad gäller att erhålla en låg energianvändning och är väsentligt högre ställd än de nationella normkraven i BBR 19.

De exempel motionären ger på innovativa lösningar i eventuella gröna skyskrapor blir därför inget specifikt för denna typ av byggnad, utan måste tillämpas i olika former på samtlig nybyggnation för att svara mot energikraven.

Svenska Bostäder ser därför byggnation av skyskrapor mer som en fråga hur staden ska utformas än en energifråga, då dessa krav måste innehållas oavsett utformning på byggnaden. (bilaga 1).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Familjebostäder delar Thomas Rudins synpunkter att det behöver byggas på höjden för en tätare stad om staden skall kunna nå de långsiktiga målen för bostadsförsörjningen.

Att bygga höga hus på noga utvalda platser överensstämmer också väl med intentionerna i översiktsplanen. Eftersom det krävs stor anpassning till den befintliga stadsmiljön är det enligt vår mening angeläget att man tar ett samlat grepp på frågan och inventerar lämpliga platser.

AB Familjebostäder delar uppfattningen att höga byggnader ökar potentialen till att konstruera energieffektiva byggnader. Orsaken är att de relativa transmissionsförlusterna minskar, andel kalla ytterväggars yta jämfört uppvärmd boyta minskar.

AB Familjebostäders egna beräkningar visar, som exempel, att ett 3-våningsbyggnad, som utökas med ytterligare 2 våningars byggnadshöjd kan bidra till att minska de relativa transmissionsförlusterna med 13 %, mätt i enheten kWh/kvm och år.

Det bör dock poängteras att det inte är enbart byggnadshöjd, som påverkar det relativa transmissionsförlusterna. En byggnads bredd och längd påverkar likväl. Ett exempel är en byggnad med bredd 11 meter och 40 meters längd, som blir ytterligare 5 meter bredare: då kan de relativa transmissionsförlusterna minska med cirka 6 %.

Familjebostäder har egen erfarenhet av byggproduktion av höga byggnader, senaste byggprojekt är Lusten och Vålgången på Kungsholmen. Byggnadstekniskt är tekniken för produktion av höga byggnader etablerad och välkänd. Familjebostäder ser det inte heller vara för komplicerat att konstruera byggnader med stora solceller på fasad eller liknande. Ekonomi och gestaltning kan dock vara i konflikt med detta slags utförande.

Byggandet av skyskrapor och speciellt gröna skyskrapor med spetsteknik för energiförsörjningen, är mera komplicerat än att bygga lägre hus och kräver avsevärt större utrednings- och planeringsinsatser av byggherrarna. För att sådana utredningar skall kunna samverka optimalt med utformningen av detaljplaner och gestaltungsprogram är det angeläget att markanvisning för skyskrapor sker tidigare än normalt i planprocessen. Detta bör kunna minimera risken för omfattande kostnader för förgävesprojektering, som kan leda till att få byggherrar vågar genomföra den aktuella typen av projekt.

(bilaga 2)

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Som byggherre finns att antal frågor av teknisk, ekonomisk och social art som man måste ta hänsyn till innan man startar projekt med mycket höga hus.

- Ju högre hus man bygger desto mer tekniska förändringar krävs vad gäller exempelvis hållfasthet, brandkrav, utrymmeskrävande och fler hissar, tryckpumpar, dieselgeneratorer mm. Ju högre hus, desto högre krav. För riktigt höga hus kan kostnaden öka med uppemot 20 % jämfört med vanliga hus.
- Driftskostnaderna för alla extra installationer torde komma att medföra förhöjda driftskostnader för exempelvis prov av sprinkleranläggningar, utvändiga fönsterputs, receptionstjänst etc.
- Nya typer av energiinvesteringar innebär i allmänhet fördyringar, som det är osäkert om man får igen i förvaltningsskedet.
- Markkostnaden blir inte lägre med höga hus, särskilt inte med tomträttsavgälden, som utgår från uthyrbar area.

- Betalningsviljan för att bo i höga hus i exempelvis stadens ytterområden torde inte räcka för att bekosta den merinvestering som gröna skyskrapor innebär eftersom det är svårt att få ihop kalkylen för hus med normala byggkostnader i sådana lägen.

Stockholmskem ställer sig inte avvisande till att bygga gröna skyskrapor i Stockholm och tror att enstaka projekt kan vara möjliga att genomföra där de passar in i stadsbilden. I beaktande bör dock tas att detta innebär ett stort ekonomiskt risktagande.

Bolaget kan slutligen konstatera att man i internationella miljösammanhang alltmer börjar ifrågasätta de olika klassningarna för gröna byggnader. Man understryker istället behovet av ett större helhetstänkande. En grön byggnad, som är placerad utan att man tagit in aspekter som social integration, närhet till kollektivtrafik m.m, kan ha en aldrig så hög klassning, den är ändå inte hållbar.

(bilaga 3)

Koncernledningens synpunkter

Inventering av lämpliga platser för skyskrapor

Koncernledningen delar motionärens uppfattning att en relativt hög exploatering ska eftersträvas i de lägen som i översiktsplanen utpekats som tyngdpunkter i staden fortsatta utbyggnad. Tyngdpunkterna har goda kommunikationslägen och är därför lämpliga att utveckla för en större mängd bostäder eller verksamhetslokaler. Eventuella projekt med högre bebyggelse, måste dock i likhet med alla exploateringsprojekt, prövas från fall till fall utifrån sina specifika förutsättningar. Den prövningen görs av stadsbyggnadsnämnden enligt detaljplaneprocessen i plan- och bygglagen. När exploateringsprojekt genomförs på mark som staden äger tecknas ett markanvisningsavtal mellan exploitören och exploateringskontoret före planskedet. Markanvisningen sker utifrån översiktsplanen, tekniska förutsättningar avseende markanvändningen och finansiering. En inventering som föregriper markanvisnings- och detaljplaneprocessen bedömer koncernledningen därför verkningslös.

Program för gröna skyskrapor

Koncernledningen delar bolagens uppfattning att stadens miljöambitioner, som tar sig uttryck i bl.a. Stockholms stads miljöprogram 2012-2015, kommer att styra utvecklingen i den inriktning motionären föreslår. Även översiktsplanen anger att ett stadsbyggande, enligt den täta stadens principer, är en väsentlig förutsättning för att kunna klara Stockholms expansion på ett hållbart sätt, samtidigt som det skapar underlag för levande stadsliv och effektiva kommunikationer.

Samarbete med staden akademierna och näringslivet

Koncernledningen anser att motionärens förslag om samarbete mellan akademien och näringslivet, överensstämmer med sådant samarbete som redan genomförts under tidigare skeden inom IT-utveckling i Kista, och nu inom miljöteknik i bl.a. Norra Djurgårdsstaden. I Norra Djurgårdsstaden samarbetar staden med bl.a. KTH och näringsliv.

Norra Djurgårdsstaden Innovation invigdes februari 2010 och är initierad av Stockholms stad. När Stockholm år 2010 blev Europas första miljöhuvudstad hamnade mycket uppmärksamhet på Stockholm och regionens styrka inom hållbar utveckling och miljöteknik. Stockholm Business Region fick tillsammans med exploateringskontoret ta ansvar för att vidareutveckla verksamheten inom innovationscentret i Norra Djurgårdsstaden.

Uppdraget för Norra Djurgårdsstaden Innovation vilar på tre ben. Det är ett verktyg för att möta de utmaningar och behov, som arbetet med att uppnå miljö- och hållbarhetsmålen i Norra Djurgårdsstaden innebär. Innovation ska också marknadsföra svensk miljöteknik och kompetens och vara en arena för internationella samarbeten och projekt. Det är också en mötesplats för att knyta kontakter, planera, genomföra, utvärdera och forska på hållbara lösningar, som ska främja utveckling och tillämpning av svensk miljöteknik och systemlösningar för hållbar stadsutveckling i området. Genom NDS Innovation samverkar staden, näringsliv och akademi kring olika utvecklingsprojekt, som ska bidra till att nå de högt ställda miljömålen inom Norra Djurgårdsstaden. VINNOVA och Clinton Climate Initiative är utvecklingspartners.

Stockholm Business Region har fått ett utökat ansvar för Klimatpakten, sedan budget 2012. Klimatpakten är ett samarbete som finns mellan Stockholms stad och näringslivet med syfte att minska sina utsläpp och uppfylla målen i Stockholms miljöprogram. En viktig fråga i detta arbete är att öka utbytet mellan företag inom miljöteknik och därmed bidra till att stärka deras möjligheter till nya marknader.

Koncernledningen anser att staden genom dessa forum verkar i linje med motionärens förslag. Samarbetet bör dock även fortsättningsvis avse en bred teknikutveckling avseende befintliga byggnader, nyproduktion, avfallshantering, energiproduktion, vattenförsörjning m.m, som kan appliceras på höga byggnader, men samarbetet bör inte enbart fokuseras på höga byggnader och nyproduktion.

Sammantaget anser koncernledningen att stadens bolag utifrån sitt ansvar, medverkar till en utveckling i linje med motionärens förslag. Koncernledningen anser också att föreslagna åtgärder till stora delar redan tillgodoses genom översiktsplanen och stadens miljöprogram samt stadens Innovationscentrum i Norra Djurgårdsstaden. Den kvarvarande frågeställningen om gestaltning i form av hög exploatering i vissa områden, måste provas från fall till fall i planprocesserna, och det slutgiltiga ansvaret i den frågan vilar därmed hos stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och kommunfullmäktige.

Irene Svenonius
VD

Bilagor

1. Remissvar från Svenska Bostäder
2. Remissvar från Familjebostäder
3. Remissvar från Stockholmshem

Stadsbyggnads- och idrottsroteln
Stockholms stad

**Angående remissen på motion 2012:4 avseende program för gröna
skyskrapor i Stockholm.
Dnr: 000257/2012**

Svenska Bostäder är en av många parter i en lång process vid tilldelning av markanvisningar för nybyggnation och efterföljande plan och arkitektonisk utformning. De förslag som motionären föreslår, ligger dock i ett tidigare skede och utanför Svenska Bostäders verksamhet i nybyggnadsprocessen.

Vi ser dock positivt på att höga punkthus byggs där så är lämpligt ur stadsplane-, geografisk- och topografisk synpunkt och att dessa då, liksom all nyproduktion, utförs på ett optimalt energieffektivt och miljömässigt hållbart sätt.

Stadens energikrav som nu gäller vid markanvisning till nybyggnation, är mycket högt ställda vad gäller att erhålla en låg energianvändning och är väsentligt lägre än de nationella normkraven i BBR 19. De exempel motionären ger på innovativa lösningar i eventuella gröna skyskrapor blir därför inget specifikt för denna typ av byggnad, utan måste tillämpas i olika former på samtlig nybyggnation för att svara mot energikraven.

Svenska Bostäder ser därför byggnation av skyskrapor mer som en fråga hur staden ska utformas än en energifråga, då dessa krav måste innehållas oavsett utformning på byggnaden.

Vällingby 2012 05 30

Yngve Green
Bitr Energi- och Miljöchef
AB Svenska Bostäder



Yttrande

DATUM
2012-05-28
Dnr 2012/0550

KONTAKTPERSON
Björn Jacobson
Vd-staben
08-737 24 46

Yttrande över motion av Tomas Rudin (S) om program för gröna skyskrapor i Stockholm, dnr 311-257/2012.

Ärendet

I en motion till kommunfullmäktige skriver Tomas Rudin att två av de största utmaningarna Stockholm står inför framöver är att skapa bostäder så att staden kan växa och samtidigt göra vår stad miljömässigt hållbar.

Motionären föreslår att staden påbörjar en inventering av lämpliga platser för nya gröna skyskrapoprojekt. Översiktsplanens tyngdpunkter och samband bör vara utgångspunkt för projekten.

Staden undersöker möjligheterna för samarbete mellan staden, akademien och näringslivet i syfte att få till stånd ett antal nya gröna skyskrapor i Stockholm, där ny teknik och design ska stå i förgrunden.

Staden inrättar ett program för gröna skyskrapor i Stockholm enligt ovan.

AB Familjebostäders synpunkter

Familjebostäder delar Thomas Rudins synpunkter att det behöver byggas på höjden för en tätare stad om staden skall kunna nå de långsiktiga målen för bostadsförsörjningen.

Att bygga höga hus på noga utvalda platser överensstämmer också väl med intentionerna i översiktsplanen. Eftersom det krävs stor anpassning till den befintliga stadsmiljön är det enligt vår mening angeläget att man tar ett samlat grepp på frågan och inventerar lämpliga platser.

AB Familjebostäder delar uppfattningen att höga byggnader ökar potentialen till att konstruera energieffektiva byggnader. Orsaken är att de relativa transmissionsförlusterna minskar, andel kalla ytterväggars yta jämfört uppvärmd boyta minskar.

Våra egna beräkningar visar som exempel att ett 3 våningsbyggnad som utökas med ytterligare 2 våningars byggnadshöjd kan bidra till att minska de relativa transmissionsförlusterna med 13 %, mätt i enheten kWh/kvm och år.

Det bör dock poängteras att det inte är enbart byggnadshöjd som påverkar det relativa transmissionsförlusterna. En byggnads bredd och längd påverkar likväl. Ett exempel är en byggnad med bredd 11 meter och 40 meters längd, som blir ytterligare 5 meter bredare: då kan de relativa transmissionsförlusterna minska med cirka 6 %.

Familjebostäder har egen erfarenhet av byggproduktion av höga byggnader, senaste byggprojekt är Lusten och Vålgången på Kungsholmen. Byggnadstekniskt är tekniken för produktion av höga byggnader etablerad och välkänd. Familjebostäder ser det inte heller vara för komplicerat att konstruera byggnader med stora solceller på fasad eller liknande. Ekonomi och gestaltning kan dock vara i konflikt med detta slags utförande.

Byggandet av skyskrapor och speciellt gröna skyskrapor med spetsteknik för energiförsörjningen, är mera komplicerat än att bygga lägre hus och kräver avsevärt större utrednings- och planeringsinsatser av byggherrarna.

För att sådana utredningar skall kunna samverka optimalt med utformningen av detaljplaner och gestaltungsprogram är det angeläget att markanvisning för skysrapor sker tidigare än normalt i planprocessen. Detta bör kunna minimera risken för omfattande kostnader för förgävesprojektering, som kan leda till att få byggherrar vågar genomföra den aktuella typen av projekt.

Beslut

Som svar på remissen överlämnas och återopas detta tjänsteutlåtande.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör



28 maj 2012

Sara Feinberg
Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm

Remiss av Motion (2012:4) om program för gröna skyskrapor i Stockholm, dnr 257/2012

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Motionen

Motionären anser att de två största utmaningar som staden står inför är att skapa bostäder så att staden kan växa och samtidigt göra den miljömässigt hållbar. Motionären vill att man påbörjar planerandet av ett antal gröna skyskrapeprojekt i olika stadsdelar, eftersom det av miljöskäl kan vara lämpligt att bygga höga hus. Mot denna bakgrund föreslås att staden ska inventera lämpliga platser för gröna skyskrapeprojekt, att verka för ett samarbete med akademien och näringslivet i projekt där ny teknik och design ska stå i förgrunden och att ett program för gröna skyskrapor inrättas.

Stockholmshems synpunkter

Motionären föreslår att staden ska ta fram ett program för gröna skyskrapor i Stockholm. Det är i första hand en fråga för stadens folkvalda att ta ställning till huvudstadens framtida gestaltning och om det är lämpligt med skyskrapor i stadsmiljön.

Motionären exemplifierar i motionen med ett antal spännande projekt där man i höga hus gjort olika åtgärder för att minska belastningen på miljön. De flesta av förslagen är sannolikt inte beroende av hushöjden utan går att tillämpa i stadens miljöstadsdelar oavsett hur höga byggnaderna är.

Som byggherre finns att antal frågor av teknisk, ekonomisk och social art som man måste ta hänsyn till innan man startar projekt med mycket höga hus.

- Ju högre hus man bygger desto mer tekniska förändringar krävs vad gäller exempelvis hållfasthet, brandkrav, utrymmeskrävande och fler hissar, tryckpumpar, dieselgeneratorer mm. Ju högre hus, desto högre krav. För riktigt höga hus kan kostnaden öka med uppemot 20 % jämfört med vanliga hus.
- Driftskostnaderna för alla extra installationer torde komma att medföra förhöjda driftskostnader för exempelvis prov av sprinkleranläggningar, utvändiga fönsterputs, receptionstjänst etc.
- Nya typer av energiinvesteringar innebär i allmänhet fördyringar som det är osäkert om man får igen i förvaltningsskedet.

- Markkostnaden blir inte lägre med höga hus, särskilt inte med tomträttsavgälden som utgår från uthyrbar area.
- Betalningsviljan för att bo i höga hus i exempelvis stadens ytterområden torde inte räcka för att bekosta den merinvestering som gröna skyskrapor innebär eftersom det är svårt att få ihop kalkylen för hus med normala byggkostnader i sådana lägen.

Stockholmskem ställer sig inte avvisande till att bygga gröna skyskrapor i Stockholm och tror att enstaka projekt kan vara möjliga att genomföra där de passar in i stadsbilden. I beaktande bör dock tas att detta innebär ett stort ekonomiskt risktagande.

Bolaget kan slutligen konstatera att man i internationella miljösammanhang alltmer börjar ifrågasätta de olika klassningarna för gröna byggnader. Man understryker istället behovet av ett större helhetstänkande. En grön byggnad som är placerad utan att man tagit in aspekter som social integration, närhet till kollektivtrafik mm kan ha en aldrig så hög klassning, den är ändå inte hållbar.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh