



**GEMENSAMT
TJÄNSTEUTLÅTANDE**

1(5)

2005-11-07

Stadsbyggnadskontoret
Strategiska avdelningen
Torsten Malmberg
Tfn 508 26 652
Dnr 2005-10407-00

Markkontoret
Staben
Jan Lind
Tfn 508 26 471
Dnr M05-511-345

Trafikkontoret
avd f strategisk trafikplanering
Göran Westberg
Tfn 508 273 61
Dnr T05-511-483

Miljöförvaltningen
Avd f Plan och Miljö
Magnus Lindqvist
Tfn 508 28 937
Dnr 2005-003178-217

Stadsbyggnadsnämnden
Marknämnden
Trafiknämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Yttrande över motion nr 45/05 om frikommun för fler bostäder av Sten Nordin (m)

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden, marknämnden, trafiknämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av motion 2005:45 med förvaltningarnas gemensamma tjänsteutlåtande.

Ingela Lindh

Göran Långsved

Per Aronson

Carl-Lennart Åstedt

SAMMANFATTNING

I motionen kritiseras olika regler om miljö och byggande som hindrar bostadsbyggandet i storstäder. Motionären föreslår att staden får bli frikommun under en femårsperiod från ett antal regler som rör bostadsbyggande för att få fler bostäder och dessutom till lägre kostnad.

Förvaltningarna instämmer i motionärens uppfattning att flera centrala frågor för bostadsbyggandet ligger i statsmaktens hand. Att låta Stockholm bli frikommun under 5 år löser dock inte problemen på sikt. Förvaltningarna anser det bättre att arbeta för att ändra de statliga regelverken så att de möjliggör att lämpliga avvägningar mellan olika krav kan uppnås.

REMISSEN

Stadsbyggnads- och idrottsroteln (RII) har översänt motion nr 45/05 om frikommun för fler bostäder till stadsbyggnadsnämnden, marknämnden, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsledningskontoret. Yttrande önskas senast 2005-11-01.

Stadsbyggnadskontoret, markkontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen har enats om att avge gemensamt yttrande.

MOTIONEN

I motionen framförs att det finns ett flertal regler om miljö och byggande som hindrar byggandet i storstäder så pass att det snart inte går att förtäta Stockholm eller låta staden växa i kollektivtrafikhärla och infrastrukturlärla platser. De bullerregler som finns idag är inte anpassade till boendet i en storstad och bör därför ändras för att människor skall få en möjlighet att bo i nybyggda hus även inne i Stockholm. Enligt PBL får ingen detaljplan som kan misstänkas medverka till att en miljökalitetsnorm överskrids godkännas oavsett hur bra planen är i övrigt.

För att Stockholm skall få en möjlighet att växa och utvecklas krävs att staden får bli frikommun under en femårsperiod för att få fler bostäder och dessutom till lägre kostnad.

Kommunfullmäktige bör därför hemställa hos regeringen att Stockholm under en femårsperiod får bli frikommun från ett antal regler som rör bostadsbyggande, efter det att ärendet beretts hos stadsbyggnadskontoret med faktaunderlag att staden själv ser över sina byggregler i syfte att få enklare regler som underlättar för byggandet och sänkta byggkostnader.

FÖRVALTNINGARNAS SYNPUNKTER

I motionen föreslås att Stockholm under en femårsperiod får bli frikommun från ett antal regler som rör bostadsbyggande. Särskilt tas upp två aspekter där gällande regler anges som hinder för bostadsbyggande, nämligen buller och miljökalitetsnormer. Dessa regler berör också faktorer som påverkar människors hälsa och välbefinnande. Därför har frågorna på senare tid väckt

stor uppmärksamhet och fört med sig ett nära samarbete mellan berörda parter för att hitta tillfredsställande lösningar. Förvaltningarna delar motionens syn på vikten av att Stockholm måste få utvecklas och växa i bl a trafiknära lägen. Vi instämmer också i motionärens uppfattning att flera centrala frågor för bostadsbyggandets utveckling och bostadsmarknadens funktion ligger i statsmaktens hand.

Stockholms nodfunktion

Stockholm utgör navet i en flerkärning funktionell region där den gemensamma arbets- och bostadsmarknaden sträcker sig över länsgränsen och där de större städerna i Mälardalen med en restid på ca en timme till Stockholm alltmer involveras. Samspelet i regionen gäller också varor och tjänster samt kunskap, information och beslutsfattande.

Stockholms internationella nodfunktioner bygger i stor utsträckning på aktörer i form av offentliga organisationer och myndigheter som finns här på grund av huvudstadsfunktionen. Stockholm är centrum för landets näringsliv, har norra Europas viktigaste finansmarknad och är en attraktiv plats för mässor, konferenser och kongresser. Staden fungerar också som centrum för transportsystemet i Sverige och i vissa avseenden i östersjöregionen. Den framtida utvecklingen kommer i huvudsak att avgöras av hur väl Stockholm lyckas balansera de yttre krafter som omger den, dvs utvecklingen i andra regioner och andra länder samt de inre krafterna i form av det egna agerandet. Stockholms roll för landets utveckling behöver uppmärksammas av statsmakten så att det skapas regelsystem och ges finansiering som kan stödja denna roll.

Behov av ändrade miljöregler

Staden upplever svårigheter med att tolka regelsystemet bland annat den inkonsekvens som gäller mellan Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB). PBL:s koppling till miljökvalitetsnormer innebär att det i bl.a. planärenden kommer in absoluta krav på att uppfylla en miljökvalitetsnorm som inte kan vägas mot andra viktiga hälso- och miljöfrågor i det enskilda planärendet. Möjligheten att göra avvägningar mellan miljökvalitetsnormerna och andra åtgärder som skulle kunna förbättra människors hälsa och miljön i ett längre perspektiv måste utvecklas i både PBL och MB.

Avvägningmöjligheterna måste göras lika i de båda lagstiftningarna eftersom de är avsedda att tillämpas parallellt. I miljöbalken finns en bestämmelse i 16 kap § 5 om möjligheten att tillåta en verksamhet som medverkar till att en miljökvalitetsnorm överträds under förutsättning att andra åtgärder vidtas som ökar möjligheterna att uppfylla normen. Motsvarande möjlighet finns inte i PBL. Förvaltningarna anser inte att motionsförslaget om att bli frikommun under 5 år är en långsiktig lösning på problemen. En bättre väg att gå är att ändra de statliga regelverken så att de möjliggör lämpliga avvägningar mellan olika faktorer till en bra helhet.

Det kan nämnas att miljöbalkskommitténs slutbetänkande "Miljöbalken; miljökvalitetsnormer, miljöorganisationerna i miljöprocessen och avgifter" (SOU 2005:59) för närvarande remissbehandlas. Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen har nyligen yttrat sig. Även Stadsledningskontoret har fått

slutbetänkandet för yttrande. Vidare har den särskilda statliga utredare, som fått i uppdrag att undersöka vilka förutsättningar åtgärdsprogram har att uppfylla miljökvalitetsnormer och lämna förslag på förbättringar som gör programmen mer effektiva, fått förlängd tid för sitt uppdrag från 31 oktober till 31 december 2005. Troligen kommer enligt miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet remisstiden för miljöbalkskommitténs slutbetänkande att bli längre än nuvarande svarsdatum 1 december för att möjliggöra att svaret beaktar även den kompletterande utredningen om åtgärdsprogram. Frågor om miljökvalitetsnormerna tas även upp i PBL-kommitténs slutbetänkande "Får jag lov? Om planering och byggande" (SOU 2005:77). Förvaltningarna kommer inom kort att redovisa sin granskning.

Regeltillämpning i samverkan

I avvaktan på lämpliga ändringar av regelverken bör problemen hanteras med ett nära samarbete mellan berörda parter, där alla aspekter av det långsiktigt hållbara samhället beaktas, såväl miljömässiga som ekonomiska och sociala. Vid en sådan bedömning är hälsoaspekten viktig, dvs att exponeringen inte riskerar utgöra olägenhet för människors hälsa. Där är det nödvändigt att inrikta åtgärderna på källorna till problemen så att de åtgärder som ger störst effekt prioriteras.

När det gäller buller har staden och länsstyrelsen kommit överens om en tillämpning av gällande statliga riktvärden som medger bebyggelse även i bullerutsatta lägen, under förutsättning att ett antal villkor i övrigt kan uppfyllas. Bl a en tillräcklig fasadisolering och tillgång till en tyst sida för samtliga lägenheter. Förvaltningarnas närmare synpunkter beträffande riktvärden för trafikbuller och bostadsbyggande med anledning av bl a en aktuell rapport från Boverket, har nyligen utvecklats i samband med remiss av motion 2005:50 av Jan Björklund m.fl. (fp).

För att komma till rätta med överskridanden av miljökvalitetsnormerna har regeringen beslutat om åtgärdsprogram för kvävedioxid respektive partiklar PM10. I programmen föreslås ett antal åtgärder som faller på staden och andra aktörer att genomföra. Ett samarbete i regionen, där bl.a. Stockholms stad deltagit, har pågått under flera år för att analysera, testa och genomföra lämpliga åtgärder. Arbete pågår under ledning av Stadsledningskontoret att till kommunstyrelsen redovisa vad staden kan göra för att uppfylla normen för PM10.

Behov av fler statliga bostadsinsatser

Berörda förvaltningar har sedan länge även påtalat behov av en rad andra statliga insatser för att få fart på bostadsbyggandet. Bland dessa kan nämnas följande.

1. Behovet av att utforma de statliga investeringsstöden till fastighetsägare så att de inte blir kontraproduktiva som hittills, d v s motverkar byggandet av nya hyreslägenheter i stället för att öka byggandet.
2. Bruksvärdessystemets utformning och tillämpning.
3. Insatser för att få erforderlig infrastruktur i Stockholmsregionen.
4. Återinförande av statsbidrag för marksanering som bäddar för nya bostäder.

Även stadens bostadsbolag har upprepade gånger kritiserat utformningen av de statliga investeringsstöden.

En arbetsgrupp inom regeringskansliet har nyligen lämnat förslag om bostadsfinansiering, bostadssubventioner och bostadsmarknadens kapitalförsörjning. Bland förslagen ingår ett nytt investeringsbidrag för att stimulera nyproduktion av hyresrätter. En av flera utgångspunkter för arbetsgruppens förslag är att beredningen av hyressättningsutredningens förslag om hyressättningen i nyproduktionen, som staden tidigare yttrat sig över, resulterar i förutsebara villkor för nyproduktion av hyresbostäder. Det anges dock att i avvaktan på remissinstansernas synpunkter har inte slutlig ställning tagits till utgiftsprofilen för det föreslagna investeringsbidraget.

Stadsbyggnadskontoret och markkontoret kommer inom kort att granska dessa förslag i samband med den just inledda remissbehandlingen.

Kostnadssänkande åtgärder

Vad gäller motionärens förslag om att staden i sin egen verksamhet agerar för sänkta byggkostnader, kan erinras om att kommunfullmäktige 2004-06-07 (utl. 2004:77) godkände en utredning från Stockholms Stadshus AB om åtgärder för att minska kostnaderna vid nyproduktion.

Ett byggkostnadsprojekt med syfte att effektivisera hela byggprocessen för att åstadkomma kostnadseffektiva lösningar vid byggande av hyresbostäder har bedrivits de senaste åren med anledning av ovannämnda utredning. En rapport om resultaten har sammanställts och kommer att sändas på remiss från Stadsledningskontoret till berörda aktörer.

De olika pilotprojekten inom byggkostnadsprojektet som genomförts sedan 2003/2004 har lett till bl.a.

- Försök med mer flexibel hantering av detaljplan och byggnadsutformning ("gestaltningstävlan") och som genomförs bl.a. i Hökarängen.
- Utveckling av "typhus" som har kunnat upprepas och därmed ge produktivitetsvinster som genomförs bl.a. i Blackeberg och Fagersjö.
- Större andel industriellt byggande med upprepningseffekter och prefabricerad produktion som tillämpas bl.a. i Svedmyra och Farsta.
- Upphandling som innebär att preciserade hus, utformningsmässigt och prismässigt, kan byggas på ett antal platser i staden (kräver flexibilitet i planprocessen och kraven) bl.a. i Svedmyra och Blackeberg.
- Utveckling och tillämpning av fler upphandlingsformer för att påverka och utnyttja marknaden bl.a. i form av CM-upplägg i Hammarby Sjöstad och Årstadal.
- Förändrat sätt att köpa material i några projekt bl.a. i Årstadal.
- Ökad samverkan och erfarenhetsutbyte mellan medverkande bolag och SBK.

Staden har en uttalad ambition att pressa boendekostnaderna även hos andra byggherrar än stadens egna bolag. Staden har sålunda de senaste åren, i enlighet med gällande markanvisningspolicy, beslutat om allt fler markanvisningar till byggherrar som profilerat sig mot lägre boendekostnader.

SLUT