



DATUM
2012-01-16

KONTAKTPERSON
Helena Ulfspärre
Bygg- och teknikavdelningen
08-737 22 42

Dnr 001-2620/2011
Marlene Blomberg
KF/KS kansli
Stadshuset
105 35 STOCKHOLM

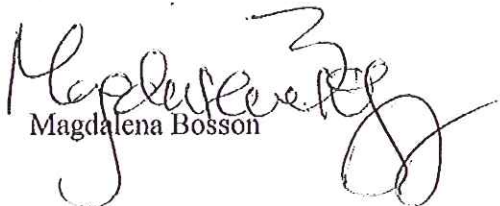
**Angående remissen om remiss av förslag avseende
genomförande av det omarbetade EU-direktivet om
byggnaders energiprestanda m.m . Promemorian II:
Förslag och bedömningar avseende nära-
nollenergibyggnader.
Dnr: 001-2620/2011**

Efter att ha tagit del av ovanstående dokument, kan vi konstatera att remissen innehåller en mängd tidigare lämnade synpunkter och bedömningar från väl insatta aktörer inom området. Generellt delar vi dessa uppfattningar och ser det därför inte som konstruktivt att kommentera detta ytterligare.

Som undantag vill vi dock lyfta fram att vi ser positivt på förslaget angående kontrollstation för utvärdering av de åtgärder som genomförts, där målet varit en energianvändning som väsentligt understigit kraven i BBR 2012. Utifrån detta kan nivån för rättsligt bindande energihushållningskrav som tillämpar begreppet nära-nollenergibyggnad definieras, baserat på uppnådda nivåer inom respektive energislag, tekniska lösningar i samverkan med accepterade ekonomiska konsekvenser och utan att ge avkall på en god inomhusmiljö. Däremot bedömer vi att uppföljningsåret 2015 för genomförda byggnationer, bör framflyttas ett à två år. Perioden fram till 2015 bedömer vi vara alltför kort med hänsyn till byggprocessen i sin helhet och därefter drifttagande med utvärdering.

Energimyndigheten är den instans som enligt vår uppfattning är bäst lämpad att ha ansvaret och samordningen för denna kontrollstation.

Stockholm 2012-01-16


Magdalena Bosson


Helena Ulfspärre

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 22 23
E-post la@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com





Yttrande

DATUM
2012-01-23

KONTAKTPERSON
Björn Jacobson
Vd-staben
08-737 24 46

Yttrande över förslag till positionspapper om EU, staden och stockholmarna, Dnr 024-2011/2011

Ärendet

Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till positionspapper där staden klargör sin övergripande inställning till EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna. De ställningstaganden som läggs fast i positionspappret föreslås vara vägledande för bolag och nämnder när de utarbetar stadens inställning i konkreta EU-förslag. Positionspappret föreslås gälla för innevarande mandatperiod och kompletterar stadens internationella strategi.

Stadsledningskontoret föreslår att tre ömsesidigt förstärkande principer ska styra stadens EU-arbete:

1. Beslut ska fattas på rätt politisk nivå.
2. Valfrihet, kostnadseffektivitet och miljö.
3. EU:s politik ska vara välavvägd och välunderbyggd.

Nämnder och bolag föreslås att utifrån detta stadsövergripande positionspapper utarbeta verksamhetsspecifika EU-positions-papper.

Förslaget har av koncernledningen överlämnats till AB Familjebostäder för yttrande och synpunkter.

AB Familjebostäders synpunkter

Familjebostäders uppfattning är att förslaget till positionspapper är bra. De föreslagna 3 principerna för stadens EU-arbete skapar en plattform för arbetet som fokuserar på rätt saker.

Den enda invändningen rör förslaget att nämnder och bolag bör ges i uppdrag att med utgångspunkt från det stadsövergripande positionspappret utarbeta egna verksamhetsspecifika positions-papper. Det stadsövergripande positionspappret erbjuder en tillräckligt tydlig plattform för agerandet i verksamhetsspecifika frågor.

Beslut

Som svar på remissen överlämnas och återopas detta tjänsteutlåtande.


Magdalena Bosson
Verkställande direktör

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737
E-post bjorn.jacobson@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com





Remissvar

DATUM
2012-05-21

KONTAKTPERSON
Björn Jacobson
Vd-staben
08-737 24 46

Svar på skrivelse om redovisning av uppdrag och kostnader vid tillämpning av stadens klotterpolicy, KS 329-2250/2011.

Ärendet

I en skrivelse till kommunstyrelsen har Tomas Rudin (S) begärt en redovisning av stadens samlade kostnader för tillämpningen av nolltoleransen i stadens klotterpolicy. Han begär en sammanställning av kostnaderna under de 10 senaste åren.

Han begär också en redovisning av vilka uppdrag som givits externa vaktbolag och saneringsbolag, samt vilka åtgärder staden vidtagit med anledning av medias rapportering av att s.k. civil bevakning av ungdomar skett av vaktbolag som anlåtats av staden.

AB Familjebostäders redovisning

Bolagets kostnader för klottersanering under perioden 2002 till och med 2011 uppgår till 9 741 269 kronor. Upphandlad entreprenör har sedan 2005 varit Color off i Stockholm AB.

Bolaget har hittills inte upphandlat några bevakningstjänster med anledning av klotterpolicyn. I det nya ramavtal för klottersanering, som nu upphandlas, kommer det dock att ingå möjlighet att avropa ronderingstjänst.

Beslut

Som svar på remissen överlämnas och åberopas detta tjänsteutlåtande.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737
E-post bjorn.jacobson@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com





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 skyskraprojekt. 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

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737
E-post bjorn.jacobson@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



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.

Beslut

Som svar på remissen överlämnas och åberopas detta tjänsteutlåtande.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör



Yttrande

DATUM
2012-05-24
Dnr 2012/0551

KONTAKTPERSON
Björn Jacobson
Vd-staben
08-737 24 46

Yttrande över motion av Emilia Bjuggren, Karin Hanqvist, Leif Rönngren och Tomas Rudin (S) om inrättande av kombolägenheter i Stockholm, dnr 316-259/2012

Ärendet

Med anledning av att bostadsbristen i Stockholm och då speciellt situationen för studenter och ungdomar föreslås i en motion av Emilia Bjuggren, Karin Hanqvist, Leif Rönngren och Tomas Rudin (S) att staden utreder möjligheten att inrätta kombolägenheter med ett uttalat syfte att möjliggöra eget hyreskontrakt för flera unga och studerande stockholmare.

AB Familjebostäders synpunkter

Familjebostäder delar uppfattningen att bostadssituationen i Stockholm är en av stadens stora utmaningar. I en situation av stor brist är det alltid så att ekonomiskt svagare hushåll får svårare att hävda sig i konkurrensen.

Förslaget om att inrätta kombolägenheter som en lösning på situationen tror bolaget inte är en fungerande lösning. För att en sådan lösning ska fungera socialt tror vi att man behöver använda sig av större lägenheter som ger möjlighet till minst fyra ungdomar ett dela lägenhet. Två personer i en tvårumslägenhet har inte mycket gemensamt med en studentkorridor. Familjebostäders uppfattning är också att i nyproducerade studentbostäder finns inga korridorlösningar utan varje bostad är en fullt utrustad lägenhet. Ansvarsfrågan för de gemensamma ytorna är ett annat praktiskt dilemma.

I Familjebostäders bestånd 2011-12-31 utgjorde 1:or och 2:or drygt halva beståndet. Av 21 500 lägenheter var det bara 2 584 lägenheter som var 4:or eller större. Det innebär t.ex. att det idag är mycket svårt för en större barnfamilj att hitta en hyresrätt i lämplig storlek. Även av denna anledning anser Familjebostäder att det inte är lämpligt att använda stora lägenheter till kombolägenheter.

Beslut

Som svar på remissen överlämnas och åberopas detta tjänsteutlåtande.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737
E-post bjorn.jacobson@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com





2012/0875-00-3

DATUM
2012-06-01
REF
Motion (2012-
19)

KONTAKTPERSON
Thomas Stadig
Vd-staben
08-737 20 30

Stockholms Stadshus AB
Lena-Maria Karlsson
105 35 STOCKHOLM

**Svar på motion av Ann-Margarethe Livh och Ann Marie Engel
(båda V) om finansiering av byggandet av bostäder och
upprustning av stadens miljonprogram.
Motion (2012-19)**

Bakgrund

Ann-Margarethe Livh och Ann Marie Engel, båda V, skriver i en motion till Stockholms kommunfullmäktige att en av de allra viktigaste framtidsutmaningarna för Stockholm är att hantering av försäljning av stadens bostäder och fastigheter, samt utmaningen att bygga fler hyresrätter som människor med låga inkomster kan efterfråga.

Motionärerna konstaterar också att upprustningen av stadens miljonprogram ställer stora ekonomiska krav på staden och anser därför att stadens förtroendevalda bör vara informerade om storleken på kapitalinsatserna samt var dessa pengar skall tas.

Skriftställarna föreslår med hänvisning till detta att Kommunfullmäktige bör besluta om hur många bostäder som skall byggas av staden bolag årligen, tidplan för upprustning av miljonprogrammet samt total kalkyl för kostnaderna av ovanstående och redovisning av hur finansiering skall ske.

Med anledning av ovanstående får Familjebostäder anföra följande;

Familjebostäders huvuduppdrag är att aktivt förvalta det bestånd bolaget har samt att bygga nya bostäder. Årsproduktionsmålet för 2012 för Familjebostäder ligger strax under 500 lägenheter och ett intensivt arbete pågår för att nå detta mål. Såväl förvärv av projekt som projekt via markanvisning är nödvändigt för att bolaget skall kunna leverera denna volym bostäder.

Genom den styrning som såväl bolagens styrelse utövar, men också genom de mål som kommunfullmäktige fastställer årligen i budgeten anges redan i dag produktionsmål för bolagens byggproduktion. Bolaget rapporterar sedan löpande under året i det stadsövergripande så kallade integrerade ledningssystemet hur produktionsmålet utvecklas.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 20 32
E-post thomas.stadig@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



Familjebostäder anser att Kommunfullmäktige genom sina ägaruppdrag sätter tydliga årsmål för bostadsproduktionen på det sätt som görs redan idag. Det skapar tydlighet och drivkraft.

Att bygga nya bostäder i Stockholm är en komplex process. Tillgång till mark i kombination med prisläge samt krav på t ex god arkitektonisk utformning gör att byggprocessen tar tid och det krävs omfattande arbete för att realisera ett byggprojekt från idé till verklighet. Ambitionen att dessutom tillgodose god dialog med medborgare och sakägare under projektens gång innebär ytterligare ett viktigt men svår tidssatt moment.

Ett led i att förkorta denna tid är det arbete som pågår för att se över t ex handläggningstider i bygglovsprocessen m.m. Staden har här till viss del rådighet, men flera frågor regleras via lagstiftning. Komplexiteten innebär därför att det emellanåt kan vara svårt att med exakthet leva upp till målen då yttre faktorer påverkar. Likaså bör produktionsmålet anpassas efter konjunkturläge för att undvika att stadens bolag betalar överpris för projekt och entreprenader.

Ett sätt att kompensera för konjunkturen har varit projektet Stimulans för Stockholm. Inom ramen för Stimulans för Stockholm har staden utökat och intensifierat möjligheterna till att genomföra nödvändiga och angelägna upprustningar i beståndet, men också direkta energieffektiviseringar, nyproduktion m.m.

Under perioden 2009-2011 har berörda bolag genomfört insatser motsvarande 8,2 mdr. Av genomförda stimulansinsatser avser 5,8 mdr upprustningar och investeringar i bolagens befintliga bestånd.

Stimulans för Stockholm är ett ägardirektiv där den ekonomiska omfattningen godkänts av kommunfullmäktige och där en övergripande inriktning för användningen av medlen angetts, men där detaljplaneringen åvilat vart och ett av bolagen som ingått i satsningen.

Stimulans för Stockholm går nu mot sitt slut med många viktiga åtgärder genomförda. Då upprustning går in i ett mer normalt läge kan konstateras att upprustnings- och underhållsinsatser över tid måste grunda sig på fastighetsvisa och affärsmässiga bedömningar. Bolagen måste här med sin kompetens, erfarenhet och med hänsyn tagen till ekonomiska förutsättningar kunna göra planering utifrån de ramar som anges i ägardirektiven.


Magdalena Bosson
Verkställande direktör



DATUM
2012-08-13
REF
Motion (2012-28)

KONTAKTPERSON
Magnus Thulin
Kommunikationsavdelningen
08-737 20 68

Stockholms Stadshus AB
Lena-Maria Karlsson
105 35 Stockholm

**Svar på motion av Tomas Rudin m.fl. (alla S) om möjligheten av skapa föreningsdrivna odlingslottsområden av grönmark kring flerfamiljshus samt skapandet av fler kolonilottsområde.
Motion (2012-28)**

Bakgrund

Tomas Rudin m.fl. (alla S) skriver i en motion till Stockholms kommunfullmäktige att staden bör försöka svara upp mot det växande intresset för odling och natur. Detta genom att bland annat söka ny mark för nya kolonilottsområden samt skapa förutsättningar för odling i föreningsregi.

Motionärerna föreslår med hänvisning till detta att Kommunfullmäktige bör besluta att investera och frigöra mark för fler kolonilottsområden inom Stockholms kommun samt att Staden tar initiativ till att odlingslotter i föreningsregi kan startas i grönområden runt flerfamiljshus och att staden utvecklar en sammanhållen struktur för föreningsutbildning och utbildning i samband med detta.

Med anledning av ovanstående får Familjebostäder anföra följande;

I sitt svar på motionen avser Familjebostäder att fokusera på det som bolaget har rådighet över, i detta fall koloni- och odlingslotter kring flerfamiljshus.

Det ökade odlingsintresset och längtan efter att vårda en egen täppa är en positiv trend i storstaden. För Familjebostäders del har odlingsintresset funnits med under lång till. Redan på 70-talet startade till exempel några odlingsintresserade hyresgäster i Rågsved en trädgårdsgrupp. Denna trädgårdsgrupp finns fortfarande och Familjebostäder stöttar verksamheten.

Familjebostäder har även kolonilotter som bolaget anordnar till hyresgästerna om intresse finns. Kolonilotter finns till exempel vid fastigheterna Plantskolan och Lantarbetaren. Fler lotter är på gång, däribland vid fastigheten Sjöfarten.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
E-post magnus.thulin@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



Samtidigt som Familjebostäder uppmuntrar och skapar förutsättningar för dem som visar intresse för odling i egen regi måste bolaget även visa hänsyn till samtliga hyresgäster och deras önskemål och behov. Grönområden för lek och fritid samt planterade rabatter med olika blomsteruppsättningar och växter är också viktiga intressen som hyresgästerna sätter stort värde i. Utifrån detta perspektiv är det möjligen viktigt med en sammanhållen struktur så att Stadens grönområden används på rätt sätt och att alla berörda känner sig delaktiga i hur grönytorna används i Stockholm.

Då Familjebostäders arbete med att tillskapa nya koloni- och odlingslotter fungerar väl och att det i dagsläget inte finns några klagomål på hur Familjebostäder hanterar frågan ser inte bolaget, utifrån sin egen verksamhet, något behov av en övergripande struktur för föreningsutbildning.


Magdalena Bosson
Verkställande direktör



DATUM

2012-08-13

REF

Motion (2012-31)

KONTAKTPERSON

Magnus Thulin

Kommunikationsavdelningen

08-737 20 68

Stockholms Stadshus AB

Lena-Maria Karlsson

105 35 Stockholm

**Svar på motion av Tomas Rudin m.fl. (alla S) om föreningarnas växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler .
Motion (2012-31)**

Bakgrund

Tomas Rudin m.fl. (alla S) skriver i en motion till Stockholms kommunfullmäktige att antalet föreningslokaler i staden minskat och att det blivit allt svårare att finna billiga och ändamålsenliga lokaler för föreningsverksamhet. Enligt motionärerna drabbar det främst ungdomar och äldre.

Motionärerna föreslår med hänvisning till detta att Kommunfullmäktige bör besluta att Stockholms stad gör en inventering i alla stadens stadsdelar efter lokaler som är möjliga att överlåta på föreningslivet, samt att staden lånar ut lokaler i allmännyttan eller kommunens egna lokaler som står tomma på tidsbestämda kontrakt mot prestation att öppen verksamhet skapas i lokalerna.

Med anledning av ovanstående får Familjebostäder anföra följande;

Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att hyra ut lokaler till olika typer av ändamål. Att, som motionärerna föreslår, låna ut lokaler är inte ett alternativ då bolaget inte subventionerar denna typ av extern verksamhet. Dessutom nyttjar hyresgästföreningen många av Familjebostäders lokaler för hyresgästernas aktiviteter. I Familjebostäders avtal med hyresgästföreningen finns en klausul att tillhandahålla lokal för den lokala föreningen, vilket bolaget i stor omfattning också gör.

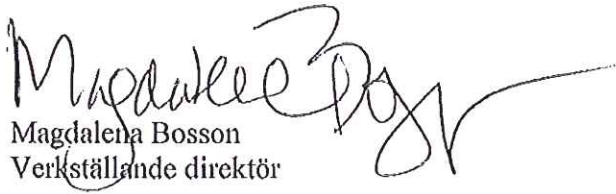
Vid de tillfällen då det finns lediga lokaler för externa föreningsverksamheter är bolaget givetvis behjälpligt då det inte finns något egenvärde i att ha tomma lokaler. Beroende på vilken verksamhet som söker lokal måste bolaget dock ta hänsyn till lokalernas läge och utformning. Är nödutrymningsgångar godkända

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
E-post magnus.thulin@familjebostader.com
Org nr 566036-0067, www.familjebostader.com



för ändamålet, finns det boende som kan störas av föreningsaktiviteten är exempel på frågeställningar som måste ställas innan bolaget godkänner en lokalhyresgäst.


Magdalena Bosson
Verkställande direktör