

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Carolina Fintling Rue
Översiktsplanerare
08-578 291 23
carolina.fintling.rue@tyreso.se

YTTRANDE

2013-03-28

1 (4)

Diarienummer

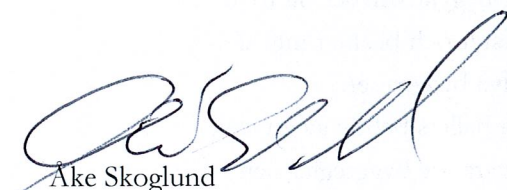
2013 KSM 0289

MSU

Yttrande över delbetänkande Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Carolina Fintling Rue
Översiktsplanerare

Sammanfattning



Beskrivning av ärendet

Tyresö kommun har genom remiss från Socialdepartementet lämnats tillfälle att yttra sig över delbetänkande av Byggkravsutredningen - Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler.

Utredningens syfte är att underlätta för byggandet i Sverige genom att klarlägga vilka skillnader i tillämpningen och tolkningen av de tekniska egenskapskraven som förekommer i landets kommuner i samband med plan- och byggprocesserna.

Synpunkter

Tyresö kommun ställer sig bakom SKLs särskilda yttrande, som sammanfattas i följande punkter:

- Utredningens förslag kommer att hämma Sveriges arbete med energieffektivt byggande, och därmed klimathänsyn och konkurrenskraftig byggindustri.
- Förslaget strider mot den kommunala självstyrelsen och saknar en djupare analys av till vilken nytta kommunernas rätt till sin egendom ska inskränkas.
- Förslaget kommer att, i motsats till regeringens ambition, förlänga och försvåra planprocessen och göra den mindre förutsebar.
- Utredningens bedömning av ökade byggkostnader till följd av energikrav har mycket allvarliga brister och beaktar inte sänkta livscykelkostnader för energieffektiva byggnader.
- Utredningen har inte analyserat samhällets behov av att ställa krav på tillgänglighet som går längre än nuvarande byggregler och främjandet av ett bostadsbestånd som ökar möjligheterna till kvarboende för äldre och minskade framtida kostnader för bostadsanpassning.

Därutöver förtydligar Tyresö kommun att delbetänkandets förslag lägger krokben för såväl EU:s, Sveriges som kommunernas arbete med att uppfylla fastställda mål om minskad energianvändning.¹ För att uppnå dessa mål krävs

¹ Länsstyrelsens Klimat- och energistrategi för Stockholms län (2013), EU:s Energieffektiviseringsstrategi och Borgmästaravtal, Klimatsstrategi och energiplan för Tyresö kommun.

att vi går längre än dagens BBR. Byggbranschen kan och ska bidra till måluppfyllelsen.

Att särkrav ställs idag beror till stor del på avsaknad och tydligt uppdaterad statlig styrning. Det finns en uppenbar vinst för samtliga aktörer med övergripande gemensamma regler, i avsaknad av sådana har dock kommunerna tvingats ta fram egna. Vår uppfattning är att det är fel väg att då hindra kommuner att ställa långsiktiga krav på bebyggelse som kommer finnas för långtid framöver. En frivillig samordning borde vara att föredra framför stoppbestämmelser.

Södertörnskommunerna² vill gå före och ställa gemensamma krav i nivå med Miljöbyggnad Guld på bostadsbyggande. Kommunerna har därför genomfört en förstudie, "Hållbart byggande", där förutsättningar och kravnivå utretts. Detta samarbete och gemensamma kravnivå skulle inte vara möjligt enligt utredningens förslag. Det fortsatta arbetet med gemensamma krav måste därför avvakta regeringens ställningstagande till Byggkravsutredningens förslag.

Byggnader står för en stor del av energiförbrukningen under sin livscykel. Det finns brister i utredningens beräkning av kostnaderna av särkrav eftersom endast produktionskostnaderna tas med i beräkningarna. För ett långsiktigt hållbart byggande måste även livscykelanalyser göras för att förvaltningsskedets kostnader och miljöpåverkan även ska belysas.

Tillgänglighet

Förslaget gör det även omöjligt att ställa högre, men fullt rimliga, krav på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Tyresö kommun ser det som en självklarhet att bygga för alla och har därför tagit fram en Tillgänglighetshandbok som ger förvaltningar, entreprenörer och byggherrar anvisningar hur vi kan skapa ett Tyresö tillgängligt för personer med funktionsnedsättning.

Genomförandeavtals innehåll och införande av stoppbestämmelse

² 8 kommuner på Södertörn samarbetar inom en rad områden.

Utredningens syfte var att se över vissa byggfrågor i syfte att underlätta byggande i Sverige. Det föreslagna sättet att lagreglera genomförandavtal motverkar utredningens syfte med ytterligare formaliteter och prövningar i planprocessen, vilket riskerar att fördröja planprocessen. Svårt att se att ett offentliggörande och prövning av genomförandavtal i planprocessen skulle bidra till en mer förutsägbar och snabbare process.

Genomförandavtalen är civilrättsliga avtal som baseras på en överenskommelse och där parterna utifrån ett projekts specifika omständigheter försöker förutse hur man ska lösa genomförandet av en detaljplan. Nya frågor dyker upp under hela processen gång, från initiering till driftsskede och är därmed inte ett statiskt dokument som bör prövas och kan ogiltigförklaras. Utredningens avgränsning och definition av genomförandavtal är dessutom oklar, i många fall reglerar Tyresö kommun genomförandefrågor i ett köpeavtal vilka regleras genom jordabalken.

Utredningens föreslagna stoppregler innebär att avtalsfriheten för kommunerna tas bort. Kommunen har precis som andra fastighetsägare rätt att självständigt förfoga och bestämma över sina fastigheter och hur de ska användas. Att genom föreslagna stoppregler ändra på detta inskränker kommunernas äganderätt och självstyre samt särskiljer deras möjlighet att ställa krav vid försäljning från andra fastighetsägare. Detta trots att kommuner, till skillnad mot andra fastighetsägare, har ett ansvar för planeringen av bostadsförsörjningen och att det skapas ändamålsenliga åtgärder för att bostäder ska möjliggöras för alla. Möjligheten att då kunna ställa krav vid försäljningar är ett redskap för att styra bebyggelseutvecklingen.