



Susanna Höglund
08-508 29 758

Till
Finansroteln

Dnr 302-2448/2008: Remissyttrande avseende motion (2008:78) om ny policy för markanvisning i Stockholms stad

Finansroteln har remitterat *Motion (2008:78) om ny policy för markanvisning i Stockholms stad* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB har därefter remitterat motionen till stadens bostadsbolag.

Bakgrund

Motionärerna Eva-Louise Erlandsson Slorach, Mirja Räihä-Järvinen och Malte Sigemalm (s) anger att byggande och byggnader står för 40 % av landets energianvändning och 25 % av koldioxidutsläppen. I syfte att uppmuntra byggtreprenörer att ta fram teknik för att utveckla energieffektiv nyproduktion föreslår motionärerna följande.

- att kommunfullmäktige beslutar att vid markanvisning i första hand ta med och beakta kvalitetsfrågor som åtgärder och tekniska lösningar som syftar att minska energiförbrukning och därmed klimatpåverkan
- att staden utreder och fastställer en egen norm för energiförbrukning som krävs vid nybyggnation av bostäder och lokaler.

Underremisser

Svenska Bostäder understryker i sitt remissvar att byggherrar såsom Svenska Bostäder är den relevanta målgruppen som kan bidra till att minska miljöpåverkan. Vidare skriver Svenska Bostäder att de inte tror på förslaget att vid markanvisning koppla ihop tekniska lösningar i syfte att minska energiförbrukningen. Bolaget anser att det normalt inte är aktuellt att i dessa tidiga skeenden presentera tekniska lösningar. Följden skulle bli att mindre nogräknade byggherrar/projektvecklare presenterar lösningar för att erhålla markanvisningar utan att kunna leva upp till detta i ett senare genomförandeskeende.

Svenska Bostäder föreslår att stadens ”Program för miljöanpassat byggande” från 2005 utvecklas och skall gälla som ett krav vid kommande markanvisningar.

Svenska Bostäder delar inte uppfattningen om en s.k. Stockholmsnorm avseende energianvändningen. De krav som ställs i den nationella lagstiftningen via BBR, Boverkets Byggregler anser bolaget är tillräckliga för att främja en positiv utveckling i frågan. Dessutom drivs det utvecklingsarbete med ett antal lågenergi- och passivhusprojekt för att dra lärdom och skaffa erfarenheter inför framtiden. Svenska Bostäder har startat Stockholms första hyreshusprojekt med passivteknik under hösten 2008 (*bilaga 1*).

Familjebostäder delar den problembild som återges i motionen och att bostadsbyggandet står inför en stor och nödvändig utmaning när det gäller att minska landets energianvändning. Likaså delar bolaget synsättet att en stor del av byggnaders värmeanvändning går till spillo genom att effektiva energival inte görs från början.

Familjebostäder har mot bakgrund av den givna problembilden för egen del beslutat om inriktningsmål för nyproduktionen som väsentligt understiger de nya nationella energikraven. I all bebyggelse som projekteras eller planeras för framtiden skall bolagets inriktning vara att energianvändningen högst uppgår till 80 kWh/m²/år, vilket är drygt 25 % lägre än de nationella kraven.

I motionen föreslås att vid markanvisning skall i första hand beaktas åtgärder för att minska energiförbrukningen. Bolaget ställer sig positivt till förslaget och bedömer det som realistiskt att genomföra. Bolaget anser dock att staden i första hand bör utvärdera de sökandes ambitioner genom att t.ex. beakta referensprojekt med verifierad låg energianvändning som marksökande bolag tidigare uppfört.

Ett alternativ till ovanstående vore att sökanden redan i ansökan skall ange de åtgärder som företaget har för avsikt att genomföra i projektet. Detta alternativ har dock en del nackdelar, bl.a. genom svårigheten att beräkna effekterna av föreslagna åtgärder. Det skulle helt enkelt krävas långtgående ritnings- och beräkningsarbete för att vederlägga effekterna i ett skede då projektets yttre förutsättningar (som normalt redovisas i detaljplan och gestaltningsprogram) oftast inte är kända. Risken för att byggandet härigenom drabbas av oönskade kostnader och därav föranledda hyreshöjningar, får anses vara högst påtaglig.

I motionen föreslås också införandet av en egen norm för energianvändning inom Stockholms stad. Familjebostäder ställer sig mycket tveksam till den föreslagna idén, bl.a. utifrån erfarenheterna från resultatet av de bindande och hårdare krav på energianvändning (i förhållande till nationella krav) som återfanns i stadens miljöprogram. Det har under senare år vid ett flertal tillfällen konstaterats att fastigheter som projekterats för stadens energikrav vid efterföljande mätningar förbrukat avsevärt mer energi än avsett. Dessa och likartade erfarenheter från andra delar av landet ligger också till grund för de nya krav som återfinns i Boverkets byggregler om att energianvändningen i nya byggnader skall verifieras genom mätning efter färdigställande.

Staden skulle givetvis i de exploateringsavtal som tecknas kunna utforma motsvarande krav på verifierad mätning i efterhand med viten kopplade till ej uppfyllda prestanda. Familjebostäder kan dock konstatera att risken är uppenbar att entreprenörer och konsulter i sådana fall tvingas gardera sig, antingen med betydande säkerhetsmarginaler i energiberäkningarna, eller med försäkringsskydd i någon form mot beställarkrav till följd av ej uppfyllda prestanda. I båda fallen bedömer vi risken som högst påtaglig att detta leder till ökade byggkostnader och därav föranledda hyreshöjningar. I värsta fall och på marginalen kan det innebära att vissa projekt inte går att förverkliga.

Enligt Familjebostäders synsätt bör det förstnämnda förslaget, att vid markanvisning i första hand beakta åtgärder att minska energiförbrukningen (genom referensprojekt), på bästa sätt tillgodose såväl krav på låg energianvändning som krav på låga produktionskostnader och hyror (*bilaga 2*).

Stockholmshem skriver i sitt remissvar att bolaget aktivt arbetar med att minska energiförbrukningen i sina fastigheter och har som mål att minska energianvändningen med 20 % senast till 2015 med konventionella besparingsmetoder såsom driftoptimering och mindre investeringar. Bolaget undersöker också exempelvis möjligheten att använda värmepumpar/bergvärme på ett innovativt sätt.

Andra satsningar som bolaget planerar är exempelvis lågenergihus och en utökad kontroll av att byggtreprenörerna verkligen levererar hus som uppfyller uppsatta krav. Vidare kommer bolaget att införa individuell varmvattenvattenmätning i all nyproduktion eftersom det numera finns tillförlitlig och relativt billig teknik för mätning och överföring av förbrukningssiffror.

Med ett antagande om att energin i framtiden kommer att bli allt dyrare kan det vara rimligt att redan från början bygga husen mycket energisnålare än vad som normalt görs idag. En svårighet som då uppstår för byggherrar som Stockholmshem, är att investeringarna blir större än idag, vilket står i strid med stadens direktiv om att bolagen under 2009 ska starta pilotprojekt som syftar till att minska byggkostnaderna. Ett annat dilemma är stadens krav att varje investering i bostadsbyggnadsprojekt från början ska lönsamhetsprövas på ett av staden fastställt sätt. Även om en ökad investeringskostnad på grund av tjockare väggar med mer isolering och utökad mängd teknik delvis kan kompenseras genom lägre framtida driftkostnader finns bland värderarna en stor osäkerhet när det gäller att bedöma risk i projekt som bygger på mer eller mindre nya och oprövade metoder. Vid värderingen av nya typer av projekt får man därför räkna med en högre risk i projekten vilket gör att även mindre kostnadsökningar kan stjälpa hela projektet.

Särskilda regler för en mindre del av en marknad, såsom den i Stockholm, kommer alltid att innebära högre kostnader för byggherrarna eftersom det blir dyrare än att bygga efter riksnormen, som byggtreprenörernas metoder är anpassade till.

Om staden anser det önskvärt att bygga efter nya och strängare normer finns stor risk att Stockholmshem tvingas till stora direktavskrivningar på projekten och bolaget bör därför kompenseras för detta genom minskning av avkastningskravet. Den grundläggande orsaken till att denna situation uppkommer är att byggpriserna i Stockholm är högre än i många andra delar av Sverige. Detta innebär att stadens bolag, i förhållande till andra företag i samma bransch runt om i Sverige, riskerar att inte kunna medverka i en önskvärd utbyggnad av energieffektiva hus (*bilaga 3*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar bolagens bedömning att markanvisningsskedet är ett för tidigt skede att utvärdera krav på energieffektiv bebyggelse. Vid markanvisningen är inte detaljplanen och bebyggelsevolymen fastställd, vilket gör det mycket svårt att utvärdera relevansen i de tekniska lösningar som föreslås. Fastighetsägarna/byggherrarna har dock möjligheter att ställa krav vid upphandlingen av entreprenader i projekt.

Koncernledningen delar uppfattningen att utvärdering av referensprojekt kan ge det mest relevanta urvalet av entreprenör. En sådan utvärdering kan också ge en god indikation om faktisk energiförbrukning vid färdigställandet, vilket kan ge ett mer relevant underlag för kalkylen och värderingen av projektet. Vid en sådan bedömning kan en dyrare produktionskostnad genom energieffektiva lösningar motiveras genom påvisat lägre

driftskostnader och därmed ett högre driftnetto som i sin tur ger en högre värdering av projektet.

Koncernledningen anser att det sker en snabb utveckling på energi- och miljöområdet, vilket gör att fastställda normer riskerar att snabbt bli inaktuella och i värsta fall ge motverkande styreffekter om man ser på den totala miljöpåverkan av nybyggnationen. Koncernledningen bedömer att ytterligare krav och normer för nyproduktionen kommer ytterligare att fördröja tidplaner och driva upp kostnaderna i planerings- och byggprocesserna. Flera av stadens bolag driver dock redan energieffektiviseringsprojekt i befintlig bebyggelse och projekt med lågenergi- och passivhus har också startats. Koncernledningen motsätter sig därför förslaget om en särskild ”stockholmsnorm”.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bilagor

Bilaga 1: Remissvar från AB Svenska Bostäder

Bilaga 2: Remissvar från AB Familjebostäder

Bilaga 3: Remissvar från Stockholmshem AB



2008-11-19

Underremiss avseende ”Motion (2008:78) om ny policy för markanvisning i Stockholms stad”

Svenska Bostäder har tagit del av rubricerade motion och har följande synpunkter:

1. På ett antal ställen i texten omnämns byggtreprenörer som en viktig faktor för att minska miljöpåverkan framöver. Vår uppfattning är att byggherrar såsom Svenska Bostäder är den relevanta målgruppen i detta sammanhang.
2. Förslaget att vid markanvisning koppla ihop tekniska lösningar i syfte att minska energiförbrukningen tror vi inte på. I dessa tidiga skeenden är det normalt inte aktuellt att presentera tekniska lösningar. Följden skulle bli att mindre nogräknade byggherrar/projektvecklare presenterar lösningar för att erhålla markanvisningar utan att kunna leva upp till detta i ett senare genomförandeskeende.

Vi föreslår att stadens ”Program för miljöanpassat byggande” från 2005 utvecklas och skall gälla som ett krav vid kommande markanvisningar.

3. Vi delar inte uppfattningen om en s.k. Stockholmsnorm avseende energianvändningen. De krav som ställs i den nationella lagstiftningen via BBR, Boverkets Byggregler anser vi tillräckliga för att främja en positiv utveckling i frågan. Dessutom drivs det utvecklingsarbete med ett antal lågenergi- och passivhusprojekt för att dra lärdom och skaffa erfarenheter inför framtiden. Svenska Bostäder har startat Stockholms första hyreshusprojekt med passivteknik under hösten 2008.

Vällingby 2008-11-19

Roland Nilsson

Teknisk chef

Allan Leveau

Nybyggnadschef



DATUM
2008-11-07

KONTAKTPERSON
Ingvar Andréasson
Bygg och Teknikavdelningen
08-737 20 91

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg
sara.feinberg@s-husab.stockholm.se

Synpunkter på ny policy för markanvisning i Stockholms stad

Familjebostäder har av Stockholms Stadshus AB beretts möjlighet att lämna synpunkter på motion om ny policy för markanvisning i Stockholms stad (bilaga). Yttrandet har utarbetats inom bolagets Bygg- och teknikavdelning och har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse, utan anmäls i efterhand.

Familjebostäder delar den problembild som återges i motionen och att bostadsbyggandet står inför en stor och nödvändig utmaning när det gäller att minska landets energianvändning. Likaså delar bolaget synsättet att en stor del av byggnaders värmeanvändning går till spillo genom att effektiva energival inte görs från början.

Familjebostäder har mot bakgrund av den givna problembilden för egen del beslutat om inriktningsmål för nyproduktionen som väsentligt understiger de nya nationella energikraven. I all bebyggelse som projekteras eller planeras för framtiden skall bolagets inriktning vara att energianvändningen högst uppgår till 80 kWh/m²/år, vilket är drygt 25% lägre än de nationella kraven.

I motionen föreslås att vid markanvisning skall i första hand beaktas åtgärder för att minska energiförbrukningen.

Bolaget ställer sig positivt till förslaget och bedömer det som realistiskt att genomföra. Vi anser dock att staden i första hand bör utvärdera de sökandes ambitioner genom att t.ex. beakta referensprojekt med verifierad låg energianvändning som marksökande bolag tidigare uppfört.

Ett alternativ till ovanstående vore att sökanden redan i ansökan skall ange de åtgärder som företaget har för avsikt att genomföra i projektet. Detta alternativ har dock en del nackdelar, bl.a. genom svårigheten att beräkna effekterna av föreslagna åtgärder. Det skulle helt enkelt krävas långtgående ritnings- och beräkningsarbete för att vederlägga effekterna i ett skede då projektets yttre förutsättningar (som normalt redovisas i detaljplan och gestaltungsprogram) oftast inte är kända. Risken för att byggandet härigenom drabbas av oönskade kostnader och därav föranledda hyreshöjningar, får anses vara högst påtaglig.

I motionen föreslås också införandet av en egen norm för energianvändning inom Stockholms stad.

Familjebostäder ställer sig mycket tveksam till den föreslagna idén, bl.a. utifrån erfarenheterna från resultatet av de bindande och hårdare krav på energianvändning (i förhållande till nationella krav) som återfanns i stadens miljöprogram. Det har under senare år vid ett flertal tillfällen konstaterats att fastigheter som projekterats för stadens energikrav vid efterföljande mätningar förbrukat avsevärt mer energi än avsett. Dessa och likartade erfarenheter från andra delar av landet ligger också till grund för de nya krav som återfinns i Boverkets byggregler om att energianvändningen i nya byggnader skall verifieras genom mätning efter färdigställande.

Staden skulle givetvis i de exploateringsavtal som tecknas kunna utforma motsvarande krav på verifierad mätning i efterhand med viten kopplade till ej uppfyllda prestanda. Familjebostäder kan dock konstatera att risken är uppenbar att entreprenörer och konsulter i sådana fall tvingas gardera sig, antingen med betydande säkerhetsmarginaler i energiberäkningarna, eller med försäkringsskydd i någon form mot beställarkrav till följd av ej uppfyllda prestanda. I båda fallen bedömer vi risken som högst påtaglig att detta leder till ökade byggkostnader och därav föranledda hyreshöjningar. I värsta fall och på marginalen kan det innebära att vissa projekt inte går att förverkliga.

Enligt Familjebostäders synsätt bör det förstnämnda förslaget, att vid markanvisning i första hand beakta åtgärder att minska energiförbrukningen (genom referensprojekt), på bästa sätt tillgodose såväl krav på låg energianvändning som krav på låga produktionskostnader och hyror.

Stockholm 2008-11-07

Bosse Sundling

Ingvar Andréasson

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Remiss av motion 2008:78 om ny policy för markanvisning i Stockholms stad, dnr 2448/2008

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem anföra följande.

Motionen

Motionärerna föreslår att staden vid markanvisning i första hand ska beakta om byggtreprenörer kan visa att man avser att vidta åtgärder och tekniska lösningar för att minska energiförbrukningen. Man föreslår också att Stockholms stad fastställer en egen norm för högsta tillåtna energiförbrukning i nyproducerade fastigheter.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshem arbetar aktivt med att minska energiförbrukningen i sina fastigheter och har som mål att minska energianvändningen med 20 % senast till 2015 med konventionella besparingsmetoder såsom driftoptimering och mindre investeringar. Vi undersöker också exempelvis möjligheten att använda värmepumpar/bergvärme på ett innovativt sätt, dels för att spara energi, dels för att komma runt Fortums monopolprissättning på fjärrvärmerna.

Andra satsningar som bolaget planerar är exempelvis lågenergihus och en utökad kontroll av att byggtreprenörerna verkligen levererar hus som uppfyller uppsatta krav. Vidare kommer bolaget att införa individuell varmvattenvattenmätning i all nyproduktion eftersom det numera finns tillförlitlig och relativt billig teknik för mätning och överföring av förbrukningssiffror.

Med ett antagande om att energin i framtiden kommer att bli allt dyrare kan det vara rimligt att redan från början bygga husen mycket energisnålare än vad som normalt görs idag. En svårighet som då uppstår för byggherrar som Stockholmshem, är att investeringarna blir större än idag, vilket står i strid med stadens direktiv om att bolagen under 2009 ska starta pilotprojekt som syftar till att minska byggkostnaderna. Ett annat dilemma är stadens krav att varje investering i bostadsbyggnadsprojekt från början ska lönsamhetsprövas på ett av staden fastställt sätt. Även om en ökad investeringskostnad på grund av tjockare väggar med mer isolering och utökad mängd teknik delvis kan kompenseras genom lägre framtida driftskostnader finns bland värderarna en stor osäkerhet när det gäller att bedöma risk i projekt som bygger på mer eller mindre nya och oprövade metoder. Vid värderingen av nya typer av projekt får man därför räkna

med en högre risk i projekten vilket gör att även mindre kostnadsökningar kan stjälpå hela projektet.

Särskilda regler för en mindre del av en marknad, såsom den i Stockholm, kommer alltid att innebära högre kostnader för byggherrarna eftersom det blir dyrare än att bygga efter riksnormen, som byggentreprenörernas metoder är anpassade till.

Om staden anser det önskvärt att bygga efter nya och strängare normer finns stor risk att Stockholmshem tvingas till stora direktavskrivningar på projekten och bolaget bör därför kompenseras för detta genom minskning av avkastningskravet. Den grundläggande orsaken till att denna situation uppkommer är att byggpriserna i Stockholm är högre än i många andra delar av Sverige. Detta innebär att stadens bolag, i förhållande till andra företag i samma bransch runtom i Sverige, riskerar att inte kunna medverka i en önskvärd utbyggnad av energieffektiva hus.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Pelle Björklund