

2016-12-05

DNR 2016/1524-1.5



KONTAKT

Annika Hejde Palm
08-7372160
Annika.hejdepalm@familjebostader.com

Stockholms Stadshus AB
remiss@stadshusab.se

Remissvar – Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholms Stadshus AB inbjudits yttra sig avseende Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd med anledning av redan beslutad förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Synpunkter

Boverkets föreslagna föreskrifter och allmänna råd har till syfte att komplettera ovan nämnd förordning, som träder i kraft den 1 januari 2017.

Bolaget är i grunden positivt till regeländringar som kan underlätta bolagets angelägna uppdrag att bidra till anordnande av nya bostäder i Stockholm. Regeländringar som kan underlätta nyproduktion och möjliggöra för fler människor att ha råd med en nyproducerad bostad kan inte annat än välkomnas.

Samtidigt kan bolaget konstatera att både förordningen och förslaget till föreskrifter och allmänna råd innehåller villkor och krav som ska uppfyllas för att stöd ska lämnas. Kraven avser t ex de byggnader och lägenheter som stödet ska avse och den hyresnivå som ska gälla för lägenheterna. Det uppställs också andra krav på den som söker stödet och/eller ska upplåta lägenheterna samt på dennes uthyrningspolicy.

Bolagets noterar bland annat att stöd får lämnas för projekt i Stockholmsregionen endast om normhyran per kvadratmeter boarea per år inte överstiger 1 450 kronor. Bolagets analyser visar att stödet eventuellt kan aktualiseras för något enstaka planerat projekt hos bolaget.

AB Familjebostäder

Anette Sand
VD

Remissvar

2016-12-12

DNR 2016/1493-1.5.1



KONTAKT

Susanne Tiderman
Avdelningschef, VD-stab
08-737 21 10
susanne.tiderman@familjebostader.com

Stockholms Stadshus AB

Remissvar: Vision 2040 – Ett Stockholm för alla

Bakgrund

Stockholms stad har tagit fram en ny vision, Vision 2040 – Ett Stockholm för alla som ersätter den vision som kommunfullmäktige beslutade om 2007 – Vision 2030 – Ett Stockholm i världsklass. I oktober 2015 tog kommunfullmäktige beslut om den nya visionen, men beslutet upphävdes av förvaltningsrätten i Stockholm med hänvisning till att ärendet inte hade beretts i enlighet med 5 kap. 26§ i KL. Mot bakgrund av domen kommer ärendet tas upp för nytt beslut.

Synpunkter

AB Familjebostäder har tagit del av stadens nya vision – Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Det är bra med en långsiktig vision. Det är också viktigt att den kompletteras med delmål som tydligt är kopplade till visionen, för att alla som arbetar i Stockholms stad både ska inspireras, motiveras och kunna se framstegen.

Ett av bolagets viktigaste styrdokument är ägardirektiven, beslutade av kommunfullmäktige. Familjebostäder konstaterar att ägardirektiven redan idag tar sin utgångspunkt i den nya visionen. Det gör att bolaget därför redan har implementerat många delar av visionen i sin verksamhet.

Familjebostäder har inga synpunkter på visionen utan ser fram emot att arbeta vidare mot *Ett Stockholm för alla!*

Stockholm 2016-12-12

Anette Sand
VD



KONTAKT

Helena Ulfsparre

Miljöchef

08-737 22 42

helen.ulfsparre@familjebostader.com

Underremiss - Strategi för ökad användning av solel

Bakgrund

Energimyndigheten har på regeringens uppdrag analyserat bland annat hur solel ska kunna bidra till att Sverige på sikt ska ha 100 procent förnybar energi och föreslagit en strategi för hur användningen av solel ska kunna öka i Sverige. Bolaget har inbjudits att yttra sig över Energimyndighetens rapporter och förslag.

Bolagets synpunkter

Det är positivt att en långsiktig strategi fastställs för att öka solelproduktionen i Sverige. Familjebostäder har idag installerat drygt 4000 kvm solceller på befintliga byggnader. Erfarenheten av denna satsning är att tekniken fungerar bra och ger den elproduktion som kalkylerats. En grundläggande förutsättning för lönsamhet, och därmed för ytterligare satsningar på solel - är dock att elskattebefrielse erhålls för den solel som produceras och används i den egna fastigheten.

En producent som sammanlagt har anläggningar med en större effekt än 255 kWp ska betala skatt på den el som produceras, även om elen inte säljs utan används av producenten själv. Effektgränsen är idag satt till 255 kWp per juridisk person. I dagsläget har Familjebostäder en total installerad effekt på 570 kWp. Alla nya anläggningars elproduktion kommer därmed omfattas av elbeskattning. Oavsett nivå på elskatt så tillkommer kostnader för administration.

Familjebostäder delar Energimyndighetens uppfattning att styrmedel ska justeras från att gälla juridisk person till fastighet/anslutningspunkt.

I framlagt förslag föreslås att tre olika kategorier av anläggningsägare definieras för olika stödssystem. Energimyndigheten föreslår att små och mellanstora anläggningar är lämpliga för riktade stödinsatser, som t ex investeringsstöd eller solROT men att större anläggningar kan fortsatt stödjas på samma sätt som övrig förnybar el, i dagsläget genom elcertifikatsystem. Familjebostäder har anläggningar inom två av tre föreslagna kategorier. Bolagets uppfattning är att det blir administrativt tungt och onödigt att arbeta med olika stödssystem inom samma företag för att solcellsanläggningarna är olika stora. Bolaget efterlyser därför att enbart ett stödssystem används oberoende av effektgräns.

Familjebostäder delar uppfattningen att ökade satsningar för teknikutveckling inom batterilagring av solcellsproducerad el är viktigt. Avsaknad av möjlighet till omfördelning mellan produktion och konsumtion har varit och är en begränsning val gäller utbyggnaden av solcellsinstallationer.

Familjebostäder ser positivt på att strategin tar upp behovet av en genomgripande översyn av bygglovsprocessen för att åstadkomma enhetliga bedömningar och riktlinjer på ett nationellt plan. Avseende nationell miljömärkning på solceller är positivt då miljöbelastningen för solelproduktionen kan skilja sig avsevärt beroende på produktionsanläggningars miljöprestanda.



Arlette Sand
VD

2017-01-02



Darienummer: 2016/1425-1.5

Stadsbyggnadskontoret
Stockholms Stad

HANDLÄGGARE

Andreas Persson
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 22 82
andreas.persson@familjebostader.com

Remissvar, remiss "Översiktsplan för Stockholm – samrådsförslag".

Bakgrund

Ett beslut om att genomföra ett samråd om en ny översiktsplan är taget av Stadsbyggnadsnämnden. Syftet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt samt att ge möjlighet till insyn och påverkan kring den översiktliga planeringen i Stockholms Stad.

Familjebostäder har utifrån det av Stockholms Stads Stadsbyggnadskontor, strategi- och utvecklingsenheten, inbjudits att lämna synpunkter på remiss "Översiktsplan för Stockholm". Synpunkterna ska vara Stadsbyggnadskontoret tillhanda senast 2017-01-10, via e-post till stadsbyggnadskontoret@stockholm.se. I ämnesraden ska "Remissvar översiktsplan för Stockholm, dnr 2015-10143" skrivas.

Sammanfattning

Familjebostäder ställer sig bakom målbilden att Stockholm ska vara en stad för alla med täta och sammanhållna stadsmiljöer och där bebyggelse och grönstruktur samspelar och ger goda förutsättningar för goda livsmiljöer.

Familjebostäder ser stora möjligheter att med bolagets verksamhet bidra till att skapa en framtida hållbar och livskraftig stad utifrån översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål. Bolaget ser fram emot att omsätta översiktsplanens mål, planeringsinriktningar och utbyggnadsstrategi genom att vara en drivande part för den lokala utvecklingspotentialen både i planeringen på områdesnivå och i dess efterföljande skeden.

Familjebostäders kommentarer

EN VÄXANDE STAD OCH EN GOD OFFENTLIG MILJÖ

Stadsbyggnadsmålet "en växande stad" beskriver att det är viktigt att fortsätta utveckla de värden som gör Stockholm levande – med nya offentliga rum och genom att ta tillvara idéer som berikar staden. Texten berättar att staden är känd som en av världens vackraste huvudstäder, med vattnet, grönskan och bebyggelsen i samspel med skärgårdens topografi. Vidare beskrivs att det är viktigt i allt stadsbyggnande att ta tillvara den attraktionskraft som ligger i Stockholms kvaliteter och särdrag.

Stadsbyggnadsmål "god offentlig miljö" tar upp att stadsdelarnas centrum är den naturliga utgångspunkten för det lokala stadslivet samt att det blir en central uppgift för stadsbyggandet de kommande åren att utveckla Stockholms offentliga rum.

I kapitel 5, lokala utvecklingsmöjligheter, redovisas att Rinkeby – Kista har en unik potential där en internationellt mångsidigt sammansatt befolkning förenas med flera servicecentrum. Bostadsbeståndet behöver kompletteras och de offentliga rummen behöver rustas upp.

Rinkeby, en unik och välkänd stadsdel

Familjebostäder vill i detta sammanhang lyfta fram Rinkeby inom fokusområdet Kista - Järva, som ett delområde med stor utvecklingspotential utifrån sitt särdrag och de investeringar som har gjorts och görs där.

Bolaget uppfattar att det, med översiktsplanen som grund, är möjligt att bygga vidare på och stärka den lokala identiteten i Rinkeby. Attraktionskraften i Rinkeby ligger inte i första hand i vattnet, grönskan eller bebyggelsen utan i dess invånare. En möjlig utvecklingsväg är att främja den företagsamhet som finns i stadsdelen. Det kan bli ske genom att tydligare koppla samman Rinkeby centrum och Rinkebystråket via Folkets Hus. En ytterligare satsning kan vara att längre fram förtäta med någon annan form av innovativ och mångkulturell handelsplats/mötesplats som till sin karaktär förstärker Rinkebys varumärke. En sådan satsning skulle skapa en ny typ av offentligt rum som Stockholm ännu inte har.

Med ett spännande och nytt offentligt rum som målpunkt kan Rinkeby och den delen av fokusområdet få en attraktionskraft som möjliggör fortsatt lönsamma investeringar i bostäder, kontor, lokaler och service. Rinkeby kan skapa förutsättningar för att människor med olika bakgrund och livsstil kan mötas i en livskraftig, modern och levande stadsmiljö.

EN SAMMANHÄNGANDE STAD

I texten kring stadsbyggnadsmålet "En sammanhängande stad" beskriver samrådsförslaget att byggande och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de kommer att möta i sin vardag. Vidare beskrivs även att kollektivtrafiken är ett viktigt verktyg för att skapa en mer sammanhängande stad utifrån hur linjer dras och var stationer och hållplatser placeras. Områden med dålig kollektivtrafikkoppling riskerar att isoleras och hamna utanför stadens sammanhang.

Under kapitel 4, allmänna intressen och rubrikerna "Trafik och mobilitet" samt "Kommunikationsstråk" beskrivs en ny pendeltågsstation i Rågsved/Högdalen eller Fagersjö som möjliga framtida förbindelser.

Fagersjö, en viktig länk för en sammanhängande stad i Fokusområde Farsta

Familjebostäder vill i detta sammanhang lyfta fram Fagersjö inom fokusområdet Farsta, som ett delområde med stor utvecklingspotential. Fagersjö uppfattas av bolaget som den naturliga förlängningen av arbetet med tyngdpunkt Farsta. I Fagersjö pågår redan en stark medborgardialog med de drygt tretusen invånarna. Där uttrycks ett stort intresse för utveckling och förnyelse.

Familjebostäder arbetar idag med planer för en komplettering av området med 1 000 nya lägenheter i blandade upplåtelseformer. Dessa planer innehåller en förstärkning av stråket från Farsta via Fagersjö vidare mot Hökarängen, Rågsved och Högdalen. Fagersjö upplevs idag delvis isolerat trots sitt utmärkta läge i Stockholm. Detta dels på grund av lågt serviceutbud, där t ex apoteksombud och bankomat saknas, men mest på grund av brister i kollektivtrafiken. Med ytterligare 1 000 bostäder blir underlaget tillräckligt stort för att kunna bygga ut den kommersiella servicen samt att Storstockholms Lokaltrafik på kort sikt ska kunna utöka busstrafiken genom området.

På lite längre sikt ser vi att ytterligare utbyggnad och utveckling av området, både sydväst och nordost om väg 271 och området vid sjön på Huddingesidan av Magelungen, i framtiden skapar ett stort underlag för en pendeltågstation i Fagersjö. Spårbunden kollektivtrafik är den enskilt viktigaste frågan för att öka attraktiviteten i ett område.

Utifrån tyngdpunkt Farstas strategi ”vänd Farsta mot vattnet” ser Familjebostäder vidare utvecklingen av Fagersjö som en viktig pusselbit för att inte bara vända Farsta mot vattnet utan även ta Farsta till vattnet, längs hela Magelungens norra strand.

EN KLIMATSMART OCH TÅLIG STAD

Stadsbyggnadsmålet beskriver att det för att Stockholms trafiksystem ska fungera effektivt behövs en minskning av de förflyttningar inom staden som görs med bil. Målet beskriver även att en utgångspunkt för stadsbyggandet är att stärka grönstrukturen och att bygga in gröna lösningar i nya stadsmiljöer. I täta stadsdelar beskrivs att det är viktigt att tillgodose olika funktioner på samma yta.

Innovativa lösningar för en klimatsmart och tålig stad

Med ett utökat invånarantal och en tätare bebyggd stadsbild uppkommer frågor kring hur stadens komplexa strukturer och dess förhållande till ekosystemen i och omkring det urbana landskapet ska mötas. Familjebostäder ser fram mot att vara en aktiv och nytänkande part i arbetet för en klimatsmart och tålig stad. Vi har redan påbörjat arbetet med innovativa lösningar och nya samarbeten där stockholmarens behov sätts i centrum.

GENOMFÖRANDE AV ÖVERSIKTSPLANENS UTBYGGNADSSTRATEGI

Kapitel 3, utbyggnadsstrategi och genomförande, beskriver att komplexiteten i stadsbyggandet samt att den snabba utvecklingstakten kräver ett utpräglat helhetsperspektiv och att berörda parter kommer in tidigt i planeringsprocessen.

Samrådsförslaget beskriver att ett beslut om start av detaljplanering ska prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnads mål och mot den samlade utbyggnadsstrategin för staden. Vidare nämns att en översiktsplan med tydliga mål ger en möjlighet att arbeta med generella detaljplaner i större utsträckning och att det innebär möjligheter till större flexibilitet i detaljplanen och mindre detaljstyrning av exempelvis gestaltning.

Gemensam syn och gemensamt arbete i genomförandet

Detaljplanen är det juridiska dokumentet som byggherren behöver förhålla sig till och dess utformning och kravbild ger förutsättningar för innovation. Det är därför av stor vikt att detaljplanen i sin utformning och sin detaljeringsnivå främjar innovativa lösningar för att skapa en tätare, modernare och grönare stad.

Familjebostäder välkomnar möjligheten att arbeta med mer generella detaljplaner med mindre detaljstyrning. Bolaget har samsyn i frågan att den snabba utvecklingstakten kräver ett utpräglat helhetsperspektiv. För ett lyckat slutresultat är det avgörande att berörda aktörer involveras, och att rätt resurser tillsätts, i ett tidigt skede.



Anette Sand
VD

Att: Stadens förvaltningar/bolag/råd

Inbjudan till samråd om ny översiktsplan för Stockholm

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 november 2016 att genomföra samråd om en ny översiktsplan för Stockholm. Syftet med samrådet är att, i enlighet med 3 kapitlet plan- och bygglagen, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet genomförs 10 november 2016 till 10 januari 2017.

I digitalt format har ni fått allt underlag för att kunna besvara remissen. För att underlätta läsning, och för att ni ska kunna sprida samrådsförslaget till de inom er organisation som bör läsa så får ni här materialet även i tryckt format.

Bifogat är:

Översiktsplan för Stockholm – samrådsförslag, samt de två bilagorna *Översiktsplan för Stockholm – riksintressen* och *Översiktsplan för Stockholm – hållbarhetsbedömning*.

Remissyttranden lämnas senast den 10 januari 2017 till stadsbyggnadskontoret@stockholm.se. För underlättad handläggning, skriv *Remissvar översiktsplan för Stockholm, dnr 2015-10143* i ämnesraden.

Vid eventuella frågor, kontakta:

Christoffer Carlander

projektledare, uppdatering av översiktsplan för Stockholm

tfn 08-508 27 294

christoffer.carlander@stockholm.se

Dnr 2017/0047

2017-01-16



HANDLÄGGARE

Susanne Kilgren

VD-stab

Tfn 08-737 20 75

susanne.kilgren@familjebostader.com

Stockholms stadshus AB

remiss@stadshusab.se

Remissvar - Boverkets förslag till allmänna råd om bredbandsanslutning

Familjebostäders kommentar

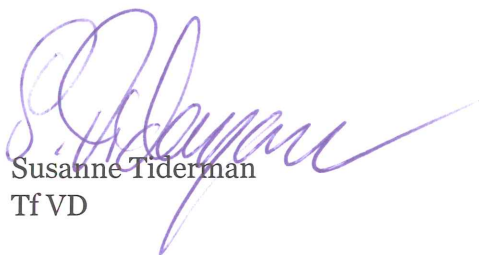
Familjebostäder och övriga kommunala bostadbolag i Stockholm utgör en samlad kraft för utbyggnaden av fibernät i flerbostadshus Stockholm. Bolagen har sedan ett antal år tillbaka ett uppdrag att säkerställa att alla hyresgäster inom Stockholms allmännyttiga bostadsbestånd har tillgång till bredband via fiber eller ett uppgraderat koaxnät. Det gör att Familjebostäder redan uppfyller kriterierna i beslutad lag och förordning, samt i nu föreslagna allmänna råd.

Utvecklingen inom IoT och andra teknologier för den smarta staden är mycket snabb och förväntas dessutom öka dramatiskt de kommande åren. Fiberutbyggnaden har varit en viktig strategi för Stockholm. Att flerbostadshus är rustade med den infrastruktur som krävs för ett digitalt samhälle är en självklarhet i den smarta staden. I fråga om val av icke bindande allmänna råd eller andra föreskrifter för att förtydliga redan beslutade regler på området, delar Familjebostäder Boverkets bedömning att allmänna råd är att föredra, till undvikande av inlåsningseffekter i vår snabbt föränderliga tid.

Familjebostäder har inget att invända mot förslaget i de delar som avser vilka som berörs av regleringen, kostnadsmässiga konsekvenser, regleringens överrensstämmelse med EU-rätten, tidpunkt för ikraftträdande och antal företag som berörs. Familjebostäder kan inte bedöma behovet av särskild hänsyn till små företag. Familjebostäder har inget att tillföra eller invända avseende den konsekvensutredning som Boverket gjort. Konsekvensutredningen förefaller välgrundad med en bred förankring hos berörda aktörer.

Familjebostäders slutsats

Familjebostäder står bakom Boverkets förslag till aktuell reglering i form av allmänna råd.



Susanne Tiderman
Tf VD

**KONTAKT**

Helena Ulfsparre
Miljöchef
08-737 22 42
helena.ulfsparre@familjebostader.com

Remissvar - förslag till ändringar av Boverkets byggregler m m

Bakgrund

EUs energiprestandadirektiv kräver att alla nya byggnader ska vara näronnenergibygnader senast den 31 december 2020. För att implementera direktivet föreslår Boverket vissa ändringar i plan- och byggförordningen (2011:338) samt BBR.

Bolagets synpunkter

Vissa förändringar föreslås träda i kraft under 2017 och andra 2021. De förändringar som föreslås träda i kraft 2017 innebär inte hårdare krav på energiprestanda jämfört med dagens krav i BBR. Däremot skärps kraven för byggnader som färdigställs 2021 och senare och motsvarar då, enligt Boverkets beräkningar, en energiprestanda om 65 kWh/kvm/år för nyproducerade byggnader. I Stockholms stad gäller sedan 2012 krav om 55 kWh/kvm/år för all nyproduktion. Bolaget uppfyller därför redan de krav som nu föreslås och har inga erinringar mot förslaget i dessa delar.

Förslaget innebär också införande av en ny metod för fastställande av byggnaders energiprestanda. Energiprestanda ska, liksom tidigare, fastställas utifrån levererad energi för uppvärmning, varmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi, men ska uttryckas i primärenergi. Familjebostäder anser att det kan vara en fördel att arbeta med ett primärenergibegrepp för att styra mot en minskad miljöpåverkan. Primärenergin beräknas med hjälp av primärenergifaktorer per energibärare. I detta förslag föreslås en primärenergifaktor för el på initialt 1,6 och därefter 2,5. Detta syftar till ökad hushållning med el och därmed minskad miljöpåverkan. Andra energibärare än el likställs i remissen och får en primärenergifaktor på 1. Familjebostäder anser att det bör övervägas att arbeta med en viktning även för andra energibärare, exempelvis olja och kol som har stor negativ klimatpåverkan.

Familjebostäder delar uppfattningen att förnybar energiproduktion som alstras i byggnaden eller på dess tomt inte ska medräknas i byggnadens energiprestanda. Det premierar satsningar på förnybar energiproduktion som solceller eller solfångare på nya byggnader.

Förslaget rörande stärkta krav på byggnadens genomsnittliga värmeledningskoefficient (U_m) till $0,35\text{W/m}^2\text{K}$ uppfylls redan i bolagets projekterade nyproduktioner till följd av Stockholms stads redan skärpta krav för nyproduktion.



Anette Sand
Verkställande direktör