



PM 2011:10 RIII (Dnr 003-2509/2010)

Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad

Remiss från Boverket

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen ” Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad” överlämnas denna promemoria.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Boverkets förslag till ”Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad” innebär att nuvarande allmänna råd om ändring av byggnad integreras i byggreglerna. Syftet är att erhålla en större tydlighet och mer enhetlig rättstillämpning. Vidare ska det underlätta för enskilda, byggherrar, företagare, myndigheter och andra som ska tillämpa regelverket. Förslaget om ändrade byggregler är en del av arbetet med en ny plan- och bygglag som träder i kraft under 2011.

Till skillnad från *nybyggnad* där gällande krav och regelverk, bland annat Boverkets byggregler, är väl kända och normalt följs så kan enligt verket nuvarande ”Allmänna råd om ändring av byggnad” uppfattas som diffusa och ibland felaktigt tolkas som att vissa krav inte gäller i samband med *ändring av en befintlig byggnad*. Genom att i stället inarbeta kraven i byggreglerna, som i förekommande fall är tvingande, undanröjs denna otydlighet.

Under varje huvudavsnitt i byggreglerna föreslås därför en komplettering som ska gälla vid *ändring av byggnad*. Där beskrivs hur gällande krav *ska* eller *bör* hanteras i samband med ändringsåtgärder. Tekniskt hanteras detta med en precisering av vad som redan gäller enligt lagar eller förordningar. Inga ökade kostnader ska därmed uppkomma. I den mån det uppfattas som att kravnivåerna höjs konstaterar Boverket att det i så fall beror på att nuvarande regler inte följs.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Exploateringsnämnden har avstått från att yttra sig över remissen.

Stadsledningskontoret har inget att invända mot de omstruktureringar av regelverket som föreslås. Förslaget innebär som kontoret uppfattar det inga förändringar i sak inom området, varför påverkan för stadens del blir ringa.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker att Boverket tar fram ändringsföreskrifter. Förslaget har en stark betoning av hälsoskyddet vilket nämnden välkomnar.

Stadsbyggnadsnämnden har inget att anföra över remissen.

Stockholms Stadshus AB:s koncernledning anser att stadens bolag i huvudsak genomför ändringar av byggnader enligt de föreslagna förtydligandena av byggreglerna. Förslaget bör dock kompletteras med tydligare definitioner av de olika begrepp och kravnivåer som anges i föreskrifterna. Tillämpningen av reglerna och förslaget måste, enligt koncernledningen, alltid utgå ifrån en kvalificerad bedömning av den inledande föreskriften 1:223 (Hänsyn till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning) – annars kommer förslaget medföra negativa konsekvenser för möjligheten att genomföra upprustningsåtgärder i stadens fastigheter.

Mina synpunkter

Stockholm växer kraftigt och väntas ha en omfattande inflyttning under en överskådlig framtid. Till år 2030 väntas Stockholms stads invånarantal nå en miljon invånare. Denna kraftiga tillväxt ställer höga krav på ett omfattande byggande av såväl bostäder som kommersiella lokaler och infrastruktur. Inom staden sker därför ett omfattande arbete i samverkan med externa aktörer utifrån plan- och bygglagens regelverk.

Eftersom byggnader har en lång livslängd sker i regel många ändringar och anpassningar under denna tid. En övervägande del av den samlade byggverksamheten i Stockholm kan därför antas utgöras av ändringar av befintliga byggnader snarare än nybyggnation. Det kan avse allt från renovering av fastigheter med eftersatt underhåll till inredning av vindar. Det är därför givetvis önskvärt att regelverket i denna del förtydligas för att minimera risken för att felaktigheter uppstår. Inte bara byggbranschen utan även den kommunala myndighetsutövningen inom ramen för plan- och bygglagstiftningen, i form av bygglovshandläggning med mera, lär vara betjänt av att regelverket förtydligas.

Det är angeläget att Boverkets byggregler, liksom övriga föreskrifter inom plan- och byggområdet, är utformade på ett sätt som utgör ett konstruktivt stöd för ett framsynt, kvalitativt och kostnadseffektivt byggande. Överlag välkomnar jag därför Boverkets ambition att förtydliga regelverket och få det att överensstämma med bestämmelserna i den nya plan- och bygglagen som snart träder i kraft.

Det finns dock två områden där förslagets förtydliganden kan komma att medföra problem: upprustningen av stadens miljonprogramsområden samt upprustningen av byggnadsminnesklassade bostäder och lokaler.

De ökade kraven avseende buller vid arbetsplats, tillgänglighet, med mera, kan orsaka förskjutningar av upprustningsåtgärder inom stadens bostadsbestånd från miljonprogrammet, eftersom kraven kan medföra mer omfattande åtgärder och ökade kostnader. Det är angeläget, såväl för hyresgästerna i dessa byggnader som för en attraktivare stadsmiljö i de berörda stadsdelarna, att dessa åtgärder genomförs. Likaså är det i anpassningen av byggnadsminnesklassade fastigheter svårt att tillgodose kraven på tillgänglighet och energieffektivisering.

Därför anser jag att Boverkets förslag bör förtydligas och att tillämpningen av de föreslagna råden och föreskrifterna regelmässigt kopplas till en kvalificerad bedömning om vad som är skäligt och rimligt utifrån tekniska och ekonomiska förutsättningar för respektive projekt, enligt föreskriften i den inledande bestämmelsen 1:223 (Hänsyn till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning). Risken är an-

nars att förslaget begränsar möjligheten att genomföra upprustningsåtgärder i fastigheter som är i behov av det, vilket vore synnerligen beklagligt såväl för enskilda medborgare som för samhället i stort.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen ” Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad” överlämnas denna promemoria.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholm den 20 januari 2011

REGINA KEVIUS

Bilaga

Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Det antecknades till förteckningen att Miljöpartiet lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

Kommunstyrelsen

Det antecknades till protokollet att Miljöpartiet lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

Det antecknades till protokollet att Vänsterpartiet lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

ÄRENDET

Boverkets förslag till ”Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad” innebär att nuvarande allmänna råd om ändring av byggnad integreras i byggreglerna. Syfte är att erhålla en större tydlighet och mer enhetlig rättstillämpning. Vidare ska det underlätta för enskilda, byggherrar, företagare, myndigheter och andra som ska tillämpa regelverket. Förslaget om ändrade byggregler är en del av arbetet med en ny plan- och bygglag som träder i kraft under 2011.

Till skillnad från *nybyggnad* där gällande krav och regelverk, bland annat Boverkets byggregler, är väl kända och normalt följs så kan enligt verket nuvarande ”Allmänna råd om ändring av byggnad” uppfattas som diffusa och ibland felaktigt tolkas som att vissa krav inte gäller i samband med *ändring av en befintlig byggnad*. Genom att i stället inarbeta kraven i byggreglerna, som i förekommande fall är tvingande, undanröjs denna otydlighet.

Under varje huvudavsnitt i byggreglerna föreslås därför en komplettering som ska gälla vid *ändring av byggnad*. Där beskrivs hur gällande krav *ska* eller *bör* hanteras i samband med ändringsåtgärder. Tekniskt hanteras detta med en precisering av vad som redan gäller enligt lagar eller förordningar. Inga ökade kostnader ska därmed uppkomma. I den mån det uppfattas som att kravnivåerna höjs konstaterar Boverket att det i så fall beror på att nuvarande regler inte följs.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Exploateringsnämnden har avstått från att yttra sig över remissen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 december 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret har inget att invända mot de omstruktureringar av regelverket som föreslås. Förslaget innebär som kontoret uppfattar inga förändringar i sak inom området varför påverkan för stadens del blir ringa.

Många aktörer i samhället är direkt eller indirekt berörda av plan- och bygglagstiftningen och regelverket kring denna. De flesta byggnader har en lång livslängd och under denna tid sker i regel många ändringar och anpassningar. Totalt sett kan antas, jämfört med ren nybyggnation, att den övervägande delen av den samlade verksamheten utgörs av ändringar av befintliga byggnader. Det är därför olyckligt om regelverket i denna del är otydligt och kan leda till felaktigheter och därtill hörande risker. Givetvis kan även det omvända inträffa, det vill säga att i brist på annan vägledning så används nybyggnadsreglerna vilket kan medföra överdrivna åtgärder och därmed onödigt stora och kostsamma ingrepp.

Staden är en mycket stor lokalanvändare och ständigt pågår ombyggnationer i beståndet i syfte att utnyttja lokalerna flexibelt eller för att anpassa lokalerna till gällande krav inom olika verksamhetsområden. Ett tydligt regelverk och förutsägbara villkor torde ha betydelse i dessa processer för optimala utföranden och kostnadseffektiva lösningar.

Även stadens myndighetsutövning inom ramen för plan- och bygglagstiftningen, i form av bygglovshandläggning med mera, torde vinna på att regelverket förtydligas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 december 2010 att i huvudsak tillstyrka förslagen.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 18 november 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Generellt anser förvaltningen att de nya föreskrifterna och allmänna råden avseende *Hygien, hälsa och miljö* samt *Krav på bullerskydd vid ändring av byggnad* bidrar till en ökad tydlighet av kraven för både byggherre och kommunernas byggnadsnämnder. Regelverket kopplar på ett bättre sätt än tidigare ihop kraven för nybyggnation med dem för ändring av byggnad.

Förvaltningen tillstyrker att verket tar fram ändringsföreskrifter. Det är också bra att man i huvudsak valt funktionskrav. Förslaget har en stark betoning av hälsoskyddet vilket förvaltningen välkomnar. Det bör understrykas att varken energikrav eller bevarande av äldre kulturmiljöer bör ges försteg framför en god inomhusmiljö.

Det bör tillfogas allmänna råd om rivning och hur farligt avfall skall hanteras. Det framgår inte av förslaget hur dessa frågor hanteras i föreskrifterna. Dessutom bör det införas en erinran om att mer omfattande rivning bör meddelas miljönämnden i kommunen för att underlätta miljötillsynen. Avsnittet om markföroreningar bör ges en motsvarande förtydligande. Förtydligandet under avsnitt 2:4 Markarbeten, är knappast uttömmande och bör kunna utvecklas.

Under avsnitt 6:91 framgår i de nya allmänna råden att fastighetsägaren vid en ombyggnad kan behöva utföra en förundersökning, som bör omfatta även eventuella boendekäter och andra inomhusundersökningar. Det kan vara lämpligt att man också beaktar huruvida det föreligger klagomål från de boende på störningar som enligt miljöbalken är en olägenhet. I så fall bör man säkerställa att ombyggnaden undanröjer sådana fastighetsrelaterade störningar. Ett påpekande härom vore lämpligt.

När det gäller avsnitt 6:9241 angående ventilationsflöde finns det skäl att påpeka att luftflödet är ett av flera mått på inomhusmiljön, men att undersökningar har visat att luftflödet inte är någon säker indikation på huruvida inomhusmiljön upplevs som tillfredsställande av de boende. Andra undersökningar kan behöva göras för att säkerställa att inomhusmiljön efter ombyggnaden är godtagbar.

I 6:93 angående ljus bör påpekas att minsta möjliga energiförbrukning bör eftersträvas och att fastighetsägaren under ombygganden bör överväga nyinstallationer som LED-belysning, och i trapphus, källare, vind och andra områden som inte används kontinuerligt undersöka förutsättningarna för att installera rörelsedetektorer, m m.

I avsnitt 7:41 angående bullerskydd bör även problem med trafikbuller påtalas och att fastighetsägaren bör vidta nödvändiga åtgärder för att minska bullernivåerna inomhus. Det är bra att man skriver att motsvarande nivåer som gäller vid nybyggnad bör eftersträvas.

När det slutligen gäller avsnittet om energihushållning bör man enligt förvaltningen bli tydligare. Det kan t ex vara lämpligt att vid mer omfattande ombyggnader eftersträva energiförbrukning för värme och varmvatten som motsvarar nybyggnadsstandard. I varje fall bör en minsta nivå för antalet kWh/m² anges. Man bör också kräva av fastighetsägaren att han undersöker möjligheten att installera anordningar för lokalt producerad energi.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 9 december 2010 att

inte anföra något över remissen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 december 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Förslaget i denna remiss innebär att det i byggreglerna införs nya föreskrifter och allmänna råd om ändring om byggnad. Tidigare har Boverket endast gett ut allmänna råd om ändring av byggnad, BÅR (Allmänna råd 1996:4, senast ändrad genom 2006:1). Med förslaget får byggreglerna om ändring av byggnad en starkare ställning jämfört med idag.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s koncernstyrelses tjänsteutlåtande daterat den 21 december 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

1. Bolaget uppfattning är att förslaget till reviderade Boverkets Byggregler (BBR) innebär en kostnadsökning för varje ombyggnadsprojekt. Kostnaderna kommer att öka dels p.g.a. tydligare regelverk och fastställda miniminivåer i ändringsprojekt. Dels kommer kostnaderna att öka p.g.a. högre utredningskostnader och krav på dokumentation före och efter en ombyggnad.
2. En annan övergripande fråga som förslaget innebär är utökade bevarandekrav samtidigt som de tekniska egenskapskraven förtydligas. Detta kan leda till svårigheter att genomföra projekt när olika särintressen ska mötas. Risken är stor att projekten drar ut på tiden och får svårt att hålla projektbudgeten.
3. 3:51 Tillgänglighet. Tillgänglighetskraven kommer att bli svåra att uppfylla både ur ekonomisk och bevarandesynpunkt. Det finns en klar risk att nya hisschakt måste uppföras utanför befintlig huskropp med stora investeringar som följd och svårigheter att tillfredsställa bevarandekraven. Risken är då stor att projekten inte kommer till stånd, varför fastigheterna inte får den i övrigt nödvändiga upprustningen genomförd.
4. 3:52 Bostadsutformning. Det finns ett antal skäl till att ändringsreglerna inte skall tillämpas lika nybyggnadsreglerna. De viktigaste skälen är bärande stomme, fasad och befintliga installationsschakt, vilket innebär att det inte går att följa nybyggnadsreglerna fullt ut.
5. 3:53 Rumshöjder. Det kan finnas motstridighet mellan bevarad rumshöjd och krav på ljudisolering mellan lägenheter. Eventuell ljudisolering av bjälklag kommer att inkräkta på befintlig rumshöjd.
6. 6:911 Material. Bolaget förutsätter att bedömningen av alla de material och produkter som förs in i en byggnad kan ske inom ramen för verktyget "Byggvarubedömningen".
7. 6:923 Radon i inomhusluft. Om den nya föreskriften (200 Bq/m³) även avser högsta radonhalt på arbetsplatser (400 Bq/m³) innebär föreskriften en kostnads-

ökning.

8. 6:9242 Luftdistribution. Rådtexten ”Återluftsföring bör kunna stängas av vid behov” bör ändras till ”Återluft ska om möjligt undvikas”
9. 9:91 Energihushållning. Byggnaden skall utformas så att man sparar energi samtidigt som det inte får påverka bevarandekraven. Det finns en risk att processen blir ännu trögare än idag med motstridiga krav mellan energimål och bevarandekrav.
10. 9:92 Klimatskärm. Angivna u-värden i klimatskärmen kan bli svåra att uppfylla p.g.a olika orsaker, varför dessa bör ses som rekommendationer. De största orsakerna beror på bevarandekrav, tekniska komplikationer vid t.ex. vinds- och fadsisolering samt en betungande ekonomi.
11. 9:93 Ventilationssystem. Behovsstyrd ventilation är krävande installations- och underhållsmässigt varför texten ”bör alltid övervägas” borde tas bort.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

AB Familjebostäder kan inledningsvis instämma i Boverkets bedömning att det råder stor skillnad i tillämpningen av nuvarande regler mellan olika kommuner och att det enbart av den anledningen är angeläget att införa ombyggnadsregler direkt i Boverkets Byggregler, BBR.

Boverket har inför införandet övervägt tre olika metoder för hur man bäst skapar ett tydligt regelverk, och därvid kommit fram till att bästa lösningen är framtagande av bindande föreskrifter för ändring för samtliga egenskapskrav på byggnader. Familjebostäder instämmer att detta är att föredra för att få en sammanhållen lösning där inte nya krav inom enbart utvalda områden riskerar att få motsatt effekt inom andra kravområden.

Ett genomgående drag i de nya bestämmelserna är att det tydliggörs att såväl varsamhetskraven som de tekniska egenskapskraven gäller vid ändring och att det för de olika egenskapskraven tydliggörs när varsamhetsrekvisitet anses ta överhanden. Detta minskar påtagligt risken för godtycke i byggnadsnämnders bedömning.

Familjebostäder ställer sig i princip positiva till att reglerna utformas som övergripande funktionskrav, vilka kompletteras med allmänna råd. Bolaget vill dock understryka att risken för att de allmänna råden i praktiken kan komma att tolkas och tillämpas som föreskrifter, och skulle därför gärna se att man i de inledande bestämmelserna tydligt anger att råd inte får tillämpas som föreskrifter.

Oaktat att Boverket understryker att de nya reglerna inte innebär någon förändring utan bara förtydligande av nu gällande regelverk, går det inte att bortse från att i vissa fall praxis uppkommit av ekonomiska skäl, speciellt vad gäller följdkrav avseende buller och tillgänglighet, som på en del sätt avviker från såväl föreskrifter som allmänna råd. Familjebostäder kan inte bortse från att en strikt tillämpning av reglerna inom dessa områden i vissa fall kan medföra att behövliga och förbättrande ändringar inte kommer till utförande, då de kommer att anses alltför kostsamma att genomföra om de nya följdkraven skall gälla fullt ut. Bolaget anser att denna situation skulle kunna förebyggas genom att man även när det gäller tillgänglighet och bullerskydd, som synnerliga skäl även anger ekonomiska aspekter i likhet med vad som sägs inom andra avsnitt av ändringsreglerna.

I avsnitt 3:512 om tillgänglighet och hissar redovisas som allmänt råd en definition av *omfattande ändringar* av flerbostadshus. Familjebostäder anser att definitionen är väl avvägd, men skulle gärna se att den flyttades till de inledande bestämmelserna så att den kom att avse hela regelverket.

Boverket har när det gäller utformningen av föreskrifterna valt att arbeta med tre kravnivåer för att begränsa negativa konsekvenser, nämligen *ska*, *ska om inte synnerliga skäl* samt *ska eftersträvas*. I den vägledning till begreppen som utarbetats har dessa nivåer förtydligats

och Familjebostäder ser bara en risk med dessa förtydliganden, nämligen vad gäller begreppet *ska eftersträvas*, som kopplas till att åtgärd kan ske till rimlig kostnad. Begreppet rimlig anser bolaget lämna öppet för godtycke.

Detaljsynpunkter från Familjebostäder

1.222 Begränsning till ändrad del

Det allmänna rådet pekar på att följdkrav på icke ändrade delar av byggnad normalt endast skall tillämpas på den ändrade delen utom vid ombyggnad. För att denna bestämmelse skall få fullt genomslag efterlyses en definition av hur omfattande en ändring är innan den likställs med ombyggnad.

2:231 Förundersökning vid ändring av byggnad

Kravet är visserligen bara utformat som ett allmänt råd, men med beaktande av vad bolaget framfört ovan, hade det varit önskvärt med ett förtydligande om hur omfattande ändringar som skall vara aktuella för att förundersökning med sakkunnig skall anses tillföra ett värde.

3.515 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader

Som allmänt råd anges att ramp hiss eller annan lyftanordning bör inrättas för att utjämna nivåskillnader innanför huvudentrédörren i bl a flerbostadshus under förutsättning att det finns utrymme och att kulturvärden kan behållas. Bolaget efterlyser här även att inrättandet kan ske med rimliga ekonomiska insatser.

Även när det gäller rådet att utjämna nivåskillnader mellan hygienrum och ytan utanför bör rådet knytas till att det kan ske med rimliga ekonomiska insatser.

3:52 Bostadsutformning

Som allmänt råd anges att vid omfattande ändringar finns ofta inget skäl att tillämpa ändringsreglerna på annat sätt än för nybyggnad. I motiveringens förtydligas rådet med att kopplas till att det inte finns en befintlig planlösning. Bolaget hade gärna sett att detta förtydligande skrivits in i rådet.

Som allmänt råd anges vidare att planlösningar och inredning i befintliga bostadslägenheter inte bör ändras enbart för att de inte fullt ut tillgodoser alla mått- och funktionskrav, *om det inte gäller tillgänglighet i hygienrum*. Enligt Familjebostäders synsätt är det inte rimligt att kräva sådana ingrepp vid ändringar med kvarboende hyresgäster. Ingrepp av denna typ innebär att hygienrum måste göras större med påföljd att annat utrymme minskas. Risken är uppenbar att detta kan medföra att hyresgäster inte kan använda sina möbler efter ändringen, vilket bolaget finner oskäligt att kräva.

6:9241 Ventilationsflöde

Föreskriften att lägsta luftflöde motsvarande 0,35 l/m²,s skall säkerställas bör kompletteras med ett råd att detta sommartid kan ske genom vädring.

6:95 Fukt

Det vore önskvärt att föreskriften att ”Byggnader skall utformas så att fukt inte orsakar hygieniska olägenheter som kan påverka människors hälsa” förtydligades i allmänt råd angående hanteringen av gamla åtgärdade vattenskador. Krav på att sådana bjälklag skall brytas upp och avlägsnas kan leda till orimliga ekonomiska konsekvenser.

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Regler om ändring av byggnad

Utgångspunkten vid regeländringarna har varit att de inte ska vara kostnadsdrivande. Dock finns krav på förundersökningar, även antikvariska sådana, som uppskattas till 2 % av projekteringskostnaden. Vidare ställs krav på olika verifieringar, vilket kan komma att öka kostna-

derna för en del byggherrar. Stockholmsshems nuvarande regelverk uppfyller dock redan de nya kraven. Bolaget har därför för egen del inget att erinra mot förslaget.

Skärpta krav på energihushållning

Stockholmsshem anser att de nya kraven på energihushållning är rimliga. Redan idag uppfyller bolaget de nya kraven vid ombyggnadsprojekt och arbetar hårt med att ständigt förbättra bolagets metoder för att spara energi. Som exempel kan nämnas att bolaget de två senaste åren försett 3 000 lägenheter med modern värmeåtervinning och att ytterligare 6 000 lägenheter kommer att genomgå samma behandling under 2011-12.

Stockholmsshem medverkar också i ett teknikupphandlingsprojekt för värmeåtervinning inom Beställargruppen för bostäder (BeBo) tillsammans med bl a Energimyndigheten för att finna enkla och effektiva energilösningar för befintligt bestånd.

Övrigt

Det är värt att påpeka att författningstexten, trots de föreslagna reglerna, troligen kommer att bli föremål för vida tolkningar. Varje ombyggnad är unik och olika parametrar som exempelvis nybyggnadsstandard, varsamhet och förvanskning måste vägas mot varandra. Därtill kommer att även ekonomi och livslängd måste finnas med i den totala bedömningen. Det finns därmed risk/möjlighet för fastighetsägare med olika ambitionsnivå, ekonomi och långsiktighet i ägandet att välja den nivå på energibesparingar som passar dem bäst

SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse.

SISAB finner förslaget där Allmänna råd om ändring av byggnad ersätts med nya föreskrifter och allmänna råd i huvudsak bra. Bolaget anser att det är bra att gällande krav tydliggörs vid ändring och att regeltillämpningen blir mer enhetlig. SISABs bedömning är att förändringen till följd av detta inte innebär ökande kostnader för egen del då bolaget redan tidigare tillämpat nu gällande regelverk.

SISAB har dock några generella funderingar kring texterna under Allmänna råd vilka i remissutgåvan inte är helt likriktade. Här finner bolaget en hel del oklarheter och olikheter mellan de olika avsnitten. Under vissa kapitel föreslås direkta detaljerade åtgärder under andra hänvisas det till branschregler. Begrepp som används är olika för samma betydelse och ordalydelsen är inte likformig på ett flertal ställen.

SISAB anser att de begrepp som används bör likriktas och inledningsvis förklaras. Detta för att läsbarheten skall gynnas. Detaljerade förslag på åtgärder ser bolaget

inte hör hemma i en föreskrift. Som exempel kan nämnas 7:41 Allmänt där det under Nytt allmänt råd skrivs om ”byggnadsakustisk genomgång som kan omfatta enkäter” vilket är en av ett flertal åtgärder som kan innefattas av begreppet vilket riskerar att vilseleda läsaren. Ett annat exempel är 6:912 Gammastrålning där det under Allmänt råd står ”Åtgärder för att sänka gammastrålningsnivån kan vara att byta ut materialet så att olägenhet för människors hälsa kan undvikas.” Här anser bolaget att formuleringen är olycklig. Enskilda parametrar såsom legionella som sakligt beskrivs under specifik rubrik behöver inte generellt tas upp under allmänna rådstexter. Detta kan upplevas förvirrande för läsaren.

När det gäller hänvisning till enskilda branschregler och eller riktlinjer t ex. 6.91 Allmänt där det under Nytt allmänt råd hänvisas till ”Farliga material i hus”, handbok Formas eller 6:95 Fukt där det under Nytt allmänt råd hänvisas till Sveriges Byggindustriers metod Bygga F, är SISAB mycket tveksamma till denna typ av hänvisning i en föreskrift och anser att referenser i denna typ av handling bör ha en myndighetsanknytning.

Vidare nämns vid ett flertal tillfällen under Nytt allmänt råd t.ex. aktiviteterna förundersökning och riskbedömning. SISAB är av uppfattningen att i de fall dessa begrepp nämns skall dessa kopplas ihop med att även en handlingsplan eller ett åtgärdsförslag tas fram.

Avseende begreppsförklaring anser SISAB att begreppet ”olägenhet för människors hälsa” bör referens anges till Miljöbalken. Hänvisning till Socialstyrelsens regler görs i förslaget där det är relevant, dock saknas det under 6:95 fukt.

När det gäller referensinformation önskar SISAB framhålla att under 6:91 Allmänt råd kan Naturvårdsverkets rapport 5491 utgå då rapport SBUF 11964 betraktas såsom en vidareutveckling av den förstnämnda. Under 6:972 skall förordningen heta SFS 2010:477 Luftkvalitetsförordning istället för förordning om miljökvalitetsnormer.

Stockholm Vattens remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm Vatten väljer att avstå från att lämna något yttrande.

Stockholms Hamns remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms Hamn har översiktligt gått igenom dokumentet som är mycket omfattande med regler ofta av generell karaktär för olika funktioner i byggnader som t ex brandskydd, luft, ljus, fukt, energihushållning mm. Hamnen har inga synpunkter att tillföra som på ett avgörande sätt skulle kunna bidra till att förändra eller förbättra det förelagda förslaget. Det kan också påpekas att bolaget egen byggverksamhet inom de områden som regelverket omfattar är relativt begränsad. Bolaget har därför inget att erinra eller tillägga till förslaget av Boverkets byggregler.

Stockholm Parkering anser sig inte direkt berörda, men i den mån bolaget är det menar de att Boverkets nya föreskrifter och råd är en relevant uppdatering av regelverket

Micasa Fastigheter har inga synpunkter på remissen och väljer därför att avstå från att lämna något yttrande.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att förslagets huvudsyfte om förtydligande av reglerna är bra, men förutser liksom bolagen att det kommer medföra vissa kostnadsökningar samt förskjutningar avseende vissa projekt.

Stadens bolag hanterar idag ombyggnationer med högt ställda krav, gällande tekniskt utförande, funktioner, tillgänglighet, energieffektivitet, miljöhänsyn i materialval samt bevarandekrav. Det gäller krav stipulerade i lagstiftning, men också krav som ställs från kommunfullmäktige.

Under perioden 2009-2013 genomför stadens fastighetsbolag en omfattande satsning på upprustning inom Stimulans för Stockholm. Under 2010 har ca 38 000 lägenheter omfattats av upprustningsåtgärder, i form av allt från installation av värmepumpar, till stambyten med upprustning av kök och badrum med kvarboende hyresgäster.

Med detta som bakgrund ser koncernledningen två områden där förslagets förtydliganden kan medföra problem; upprustningen av staden miljonprogramsområden samt stadens kulturhusbolag AB Stadsholmens upprustning av bostäder och lokaler.

Upprustningen av bostadsområden uppförda under åren 1965-1975 pågår och planeras för närvarande i stor skala, främst hos AB Svenska Bostäder, som har den största andelen i detta bestånd. I dessa områden genomförs omfattande upprustningar med bl.a. stambyten och modernisering av kök och badrum. Upprustningsåtgärderna görs i dialog med de boende, som bor kvar under genomförandet av projekten. I dessa områden är möjligheten att finansiera åtgärderna med hyreshöjningar begränsad. De ökade kraven avseende buller vid arbetsplats, tillgänglighet och förundersökning samt verifiering, som medför kostnader i projekten, kan då orsaka förskjutningar av åtgärder, som redan idag är angelägna att genomföra.

Staden äger genom AB Stadsholmen 275 fastigheter, med 1652 bostäder och 754 lokaler, som inryms i fastigheter som är skyddsklassade som byggnadsminnen. Dessa måste kontinuerligt upprustas och anpassas för dagens boende och verksamheter, men med ett omfattande krav på bevarande. I detta sammanhang är kraven på tillgänglighet och energieffektivisering ofta svåra att tillgodose och det bör därför i förslaget tydliggöras vad 'synnerliga skäl' avser samt prioriteringen mellan 'teknisk funktionalitet' och 'bevarandekrav'.

I båda dessa fall är det viktigt att föreskriften i den inledande bestämmelsen 1:223 (Hän-

syn till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning) tillämpas med hög prioritet.

Koncernledningen anser, liksom stadens bolag, att förslaget bör förtydligas avseende definitioner av begrepp som 'omfattande ändringar' och de tre olika kravnivåerna. Tillämpningen av de föreslagna råden och föreskrifterna måste, i alla delar, kopplas till en kvalificerad bedömning om vad som är skäligt och rimligt utifrån tekniska och ekonomiska förutsättningar för respektive projekt, enligt föreskriften 1:223 ovan. Annars kommer förslaget medföra negativa konsekvenser för möjligheten att genomföra upprustningsåtgärder i stadens fastigheter.