

PM 2004 RIII (Dnr 312-259/2001)

Ökad konkurrens i byggandet i Stockholm

Skrivelse av Christopher Ödmann (mp) och Viviann Gunnarsson (mp)

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Skrivelsen av Christopher Ödmann (mp) och Viviann Gunnarsson (mp)
anses besvarad med vad som anförts i denna promemoria.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har erhållit en skrivelse (21 februari 2001) från Christopher Ödmann (mp) och Viviann Gunnarsson (mp), *bilaga*, om bristerna i byggbolagens sätt att uppfylla miljö- och kvalitetskraven i byggandet och att kommunstyrelsen därför hårdare bör precisera dessa krav. De anser vidare att konkurrensen på byggmarknaden bör öka genom fler markanvisningar till andra, gärna internationella, bolag än de som staden f n samarbetar med.

Remisser

Skrivelsen har remitterats till gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Gatu- och fastighetsnämnden anser inte att det behövs något särskilt beslut från kommunstyrelsens sida för att precisera hårdare de miljö- och kvalitetskrav som ställs i varje byggprojekt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att ekobyggprogrammet utgör ett bra exempel på vilka miljökrav och därmed kvalitetskrav som kan ställas samt att ekobyggprogrammet kan ligga som grund om staden väljer att ytterligare förfina möjligheterna att lämna strikta grundkrav vad gäller miljö och kvalitet.

Stadsbyggnadsnämnden anser inte att skrivelsens förslag bör föranleda ytterligare åtgärder.

Mina synpunkter

Jag delar motionärernas åsikt att konkurrensen inom byggsektorn är ett stort problem i arbetet med att få ner produktionskostnaderna för bostäder. Detta gäller såväl byggbolagen som materialleverantörer och entreprenörer. Det är dessutom viktigt att både antalet stora och små bolag ökar jämfört med idag. Nu har staden emellertid inlett ett intensivt arbete med att få till stånd billigare och mer prisvärt byggande. Koncernstyrelsen har utrett byggkostnadsläget och tagit fram ett antal strategier för att få ner boendekostnaderna. Staden måste bland annat ta ett större ansvar för hela processen från idé till färdigt hus. Både de centrala nämnderna och stadens bostadsbolag kommer att arbeta intensivt i projektform med frågan under 2004.

För att få in fler aktörer i bostadsbyggandet är markanvisningspolicyn det viktigaste dokumentet. Under våren 2003 fattade gatu- och fastighetsnämnden beslut om en ny markanvisningspolicy där vikten av att anvisningarna går till olika bolag betonas. Som en följd av denna politik har under 2003 mark anvisats till 28 olika företag. Detta är en fördubbling jämfört med 2002 då markanvisningar gick till 14 olika företag.

Till markanvisningsvillkoren hör även stadens program för ekologiskt byggande. Den senaste versionen av Ekologiskt byggande i Stockholm - program för resurseffektivt och miljöanpassat byggande togs fram gemensamt av gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden år 2000. Programmet behandlades däremot aldrig i kommunfullmäktige under den förra mandatperioden. Eftersom det gått lång tid sedan programmet tagits fram är det inte längre aktuellt och det är tvunget att ta fram ett nytt. Den nuvarande majoriteten arbetar nu med detta och ett nytt program för ekologiskt byggande kommer att presenteras för kommunfullmäktige under 2004.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta följande

Skrivelsen av Christopher Ödmann (mp) och Viviann Gunnarsson (mp) anses besvarad med vad som anförts i denna promemoria.

Stockholm den 15 januari 2004

ROGER MOGERT

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. i huvudsak godkänna föredragande borgarråds förslag till beslut
2. därutöver anföras.

Den skrivelse som ärendet härrör ur tillkom under en period när byggandet i Stockholm slog rekord och lägenheterna blev fler varje år. År 2001, samma år som skrivelsen är undertecknad, påbörjades närmare 3000 lägenheter i Stockholms stad. Idag är verkligheten en annan och följderna av en ny politik har börjat visa sig. Förra året påbörjades bara strax över 1000 lägenheter, vilket ger en föraning om hur den nuvarande majoriteten kommer att kunna leva upp till sitt löfte om 20 000 nya lägenheter under mandatperioden.

Maktskiftet i Stockholm, med stora skatte- och avgiftshöjningar som följd, har skapat en hemmagjord depression i huvudstaden. Antalet konkurser under föregående år var 12% fler än 2002, arbetslösheten har ökat med 25% och nyföretagandet sjunker. Vilka konsekvenser detta fått för byggandet börjar bli uppenbart och krafttag måste tas för att komma till rätta med den bostadsbrist som fortfarande utgör ett problem i Stockholm.

Att öka konkurrensen i byggandet är givetvis viktigt för att skapa fler och prisvärda bostäder. Det kan också konstateras att det under senare år varit en tämligen god fördelning mellan mindre och större byggherrar när det gäller tilldelade markanvisningar. Att ge markanvisningar till fler internationella bolag, i enlighet med skrivelsens önskemål, har dock varit problematiskt mot bakgrund av att få utländska byggnadsföretag varit verksamma i stockholmsregionen.

Det huvudsakliga problemet handlar dock i nuläget om att byggandet går så trögt i Stockholm. Vi vet dessutom hur dagens hyresreglering skapat enorma köer och en stor svart marknad för bostäder. Skall vi lösa bostadsbristen krävs därför en rad åtgärder, inte minst gäller

det sänkt skatt på byggande och en friare hyressättning. Idag utgör 60% av hyran på en nybyggd lägenhet skatt. Utöver detta måste plan- och byggprocessen snabbas upp och lagstiftningen om tredimensionell fastighetsbildning måste kompletteras med möjligheter till ägarlägenheter.

Den röd-gröna stadshusmajoriteten har hittills misslyckats i sin ambition att bygga fler lägenheter i Stockholm. Den socialdemokratiska regeringen har också misslyckats och inga eller få av de förändringar som krävs har hittills genomförts. Istället ser vi hur regeringen nu försöker stoppa nya bostäder i Stockholm genom att hänvisa till höga bullernivåer.

ÄRENDET

Kommunstyrelsen har erhållit en skrivelse (21 februari 2001) från Christopher Ödmann (mp) och Viviann Gunnarsson (mp), bilaga, om bristerna i byggbolagens sätt att uppfylla miljö- och kvalitetskraven i byggandet och att kommunstyrelsen därför hårdare bör precisera dessa krav. De anser vidare att konkurrensen på byggmarknaden bör öka genom fler markanvisningar till andra, gärna internationella, bolag än de som staden f n samarbetar med.

REMISSER

Skrivelsen har för synpunkter remitterats till gatu- och fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 24 april 2001 att besvara kommunstyrelsens remiss av skrivelsen med gatu- och fastighetskontorets utlåtande.

Reservation anfördes av *Börje Vestlund* (s), *Teres Lindberg* (s), *Ann-Marie Strömberg* (v) och *Hamid Mosavi-Porasl* (v) samt *Catarina Agrell* (s) enligt det av Börje Vestlund m fl (s) och Ann-Marie Strömberg m fl (v) gemensamt framställda yrkandet enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

- att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen samt
- att därutöver anför följande.

Bristen på konkurrens på byggmarknaden i Stockholm är besvärande. Bristen på konkurrens är än allvarligare när det gäller materialsidan. Bostadsmarknadens överhettning gör också att incitamenten att pressa byggkostnaderna bland de privata byggherrarna är små. Risken att nybyggnationen blir outhyr är liten eller obefintlig, även när mycket korta avskrivningstider tillämpas. Att staden i detta läge inte använder sig mer av villkorsmöjligheterna i markanvisningen, samt låter stadens egna bostadsbolag använda sig av byggherreansvarets möjligheter oftare, är till förfång för de boendes ekonomi. Det har redan idag visat sig att allmännyttan klarar att bygga billigare än privata byggherrar. En kommunal byggherre skulle t.ex. kunna gå utanför gängse distributörer och importera byggmaterial till sina projekt. Det skulle vara ett steg i rätt riktning för att pressa kostnaderna och öka konkurrensen på den svenska marknaden.

Reservation anfördes av *Per Bolund* (mp) till förmån för det av honom framställda yrkandet enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

- att bifalla kraven i skrivelsen om att precisera hårdare miljö- och kvalitetskrav,
- att vidga kretsen av byggföretag som staden för närvarande arbetar med samt
- att i övrigt anför följande.

Huvudansvaret för bostadsförsörjningen åvilar kommunen. Kommunen bör därför utvärdera hur FN:s barnkonvention som kommunen beslutat följa uppfylls om barnfamiljer placeras på hotell samtidigt som antalet hyreslägenheter minskar och priserna på bostadsrätter skjuter i höjden så att inte vanliga familjer har råd att bo.

Staden bör snarast se till att lösa den uppkomna situationen. Detta kan t.ex. ske genom att köpa in eller hyra ett antal lägenheter så att barnfamiljer slipper bo på hotell i utsatta situationer i avvaktan på en mer långsiktig lösning genom tillskott av bostäder.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 6 april 2001, har i huvudsak följande lydelse.

Gatu- och fastighetsnämnden har möjlighet att påverka byggandet, exempelvis avseende miljö- och kvalitetsfrågor, i första hand vid valet av vilka byggherrar som ska ges markanvisningar, genom att formulera villkor för markanvisningarna och genom att följa upp dessa avtalsvillkor.

Markanvisningspolicyn

Enligt den av gatu- och fastighetsnämnden 2000-01-25 fastställda reviderade markanvisningspolicyn kan markanvisning ske antingen genom anbudsförfarande eller direktanvisning. Markanvisning kan göras till dem som är intresserade, även de kommunala bostadsbolagen. Policyns avsnitt "Krav på byggherren" anges bl a att staden vid valet av byggherre bör tillförsäkra att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden, så att inte ett fåtal företag får en alltför dominerande ställning. Vid urvalet bör vidare ges viss viktning för tidigare genomförda bra projekt liksom för nytänkande. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil hos byggherren anges vara en förutsättning för att kraven på sunda och goda bostäder och bostadsmiljöer ska uppnås.

I avsnittet "Villkor för markanvisning" sägs bl a att övriga beslut av kommunfullmäktige eller gatu- och fastighetsnämnden som fattats eller kommer att fattas och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas. Vidare slås fast att staden ska ha rätt att återta en markanvisning under den tidsbegränsade perioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

Till markanvisningsvillkoren hör bl a stadens program för ekologiskt byggande, dvs resurseffektivt och miljöanpassat byggande, som godkändes av kommunfullmäktige 1997. Ett förslag till reviderat program godkändes av gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden vid månadsskiftet oktober november 2000. Avsikten är att även det reviderade programmet ska underställas fullmäktige för beslut. Stockholms Byggmästareförening, som deltagit i den slutliga utformningen av programmet, rekommenderar sina medlemmar att följa programmet.

Programmet innehåller dels krav på miljöåtgärder och därutöver förslag på frivilliga åtgärder. Programmets största förändring återfinns i uppföljningsinstrumentet "Åtgärds katalog för ekologiskt byggande samt Energieffektiva sunda hus" som fått en ny struktur. Bland åtgärderna finns ett antal programkrav formulerade. Nämnderna anförde i samband med beslutet hösten 2000 bl a följande.

Kommunfullmäktige beslutade i samband med budgeten för 1999 att programmet för ekologiskt byggande skulle revideras. En sådan revidering var viktig eftersom detaljeringsgraden i åtgärds katalogen liksom de tvingande inslagen var många och långtgående. Det är därför positivt att antalet tvingande krav har minskats och att fördelningen mellan krav och frivilliga åtaganden har gjorts. Förutom att skapa förutsättningar för bostadsbyggande innebär detta att utrymmet ökar för att pröva nya idéer och ny miljöanpassad teknik som inte omfattas av programmet. Staden kommer att vid framtida markanvisningar ta hänsyn till hur man har följt programkraven. Målet är att skapa ett hållbart byggande och boende.

Både markanvisningspolicyn och programmet för ekologiskt byggande finns tillgängliga på vår hemsida www.gfk.stockholm.se under Branschinformation.

Tillämpningen av markanvisningspolicyn

Gatu- och fastighetskontoret vill framhålla att stadens markanvisningar och efterföljande markupplåtelser/försäljningar bara delvis sker till byggherrar som har egen byggnadsverksamhet.

Många markanvisningar sker till byggherrar utan egen byggnadsverksamhet och som alltså i sin tur engagerar byggnadsentreprenörer.

Vi ser i och för sig positivt på om byggherrarna agerar på sätt som via t ex ökad konkurrens i entreprenörsleden leder till för staden och bostadskonsumenterna bättre bostäder. Men staden har ingen direkt rådighet över vilka entreprenörer dessa byggherrar anlitar. Enligt vår mening bör staden inte heller sträva efter något sådant inflytande.

I de fall markanvisningar sker till byggherrar med egen byggnadsverksamhet blir stadens inflytande över entreprenörsledet mer påtagligt. Men stadens krav är desamma vare sig byggherren har eller inte har egen byggnadsverksamhet. Även sanktionsmöjligheterna vid fel och brister är desamma.

Gatu- och fastighetsnämndens möjligheter att få till stånd det av staden eftersträfvade byggandet är som nämnts främst knutna till valet av byggherrar, villkoren för markanvisningarna och uppföljningen av dessa avtalsvillkor.

Vad gäller förslaget i skrivelsen att ge andra byggföretag än de staden f n samarbetar med, och då gärna mindre byggföretag, möjlighet att bygga i Stockholm, vill vi hänvisa till bifogade statistik över gjorda markanvisningar fr o m 1998. Vi anser att det med hänsyn till rådande marknadsstruktur varit en förhållandevis god fördelning mellan större och mindre byggherrar som fått markanvisningar under de senaste dryga tre åren.

Möjligheterna att förbättra konkurrensen genom att även internationella företag engageras, som också tas upp i skrivelsen, antingen för att få markanvisning eller som entreprenörer av byggherrar som fått markanvisningar är dock begränsade främst p g a att så få utländska byggnadsföretag är verksamma i Stockholmsregionen.

Intressant att notera är vidare att de byggherrar som bygger för egen förvaltning (hyresrätter för t ex allmännyttan) och själva får ta konsekvenserna av sina kvalitetsbrister i byggprocessen, enligt kontorets erfarenhet har ett helt annat kvalitetsmedvetande än de som bygger bostadsrätter för omedelbar försäljning och med endast två års garantitid för byggfel.

Det kan också noteras att små byggherrar som tar ett personligt ansvar och känner större delaktighet i sina byggen generellt förefaller ha betydligt högre kvalitet i de färdiga byggnaderna.

I samband med att nya markanvisningar blir aktuella, t ex i anslutning till våra olika nyligen genomförda gluggutredningar, uppmuntrar vi nya intressenter.

Vi gör också uppföljningar av hur byggherrarna uppfyller sina åtaganden i markanvisningsavtalen. T ex i programmet Ekologiskt byggande i Stockholm finns en rutin för hur detta ska utföras.

Om en byggherre inte uppfyller markanvisningskraven i ett projekt är den första åtgärden från vår sida givetvis att aktualisera rättelser. I den mån en byggherre visar sig inte tillfredsställande kunna leva upp till stadens krav kan markanvisningen återtas och företaget i fråga ställas utan nya markanvisningar.

Den för drygt ett år sedan reviderade markanvisningspolicyn och de nu aktuella revideringarna av programmet för ekologiskt byggande är enligt vår uppfattning tämligen väl preciserade för att ge en god grund för ett fortsatt bostadsbyggande med höga miljö- och kvalitetskrav på stadens mark.

Kontoret prövar ständigt olika modeller för att dra erfarenheter av färdigställda projekt och främja de goda exemplen. För närvarande överväger vi hur uppföljningen av byggherrarnas åtaganden ska kunna effektiviseras. Vi kommer bl a att se över exploateringsavtalen generellt och närmare undersöka möjligheterna till viten eller bonus med bättre byggnadskvalitet som mål.

Något särskilt beslut från kommunstyrelsens sida att, som föreslås i den nu remitterade skrivelsen, precisera hårdare de miljö- och kvalitetskrav som ställs i varje byggprojekt, och att ge andra byggföretag än de staden f n samarbetar med möjlighet att bygga i Stockholm, synes därför inte erforderligt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade den 24 april 2001 att åberopa förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av *Yildiz Kafkas* (mp) till förmån för sitt yrkande enligt följande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar
att tillstyrka skrivelsen
att därutöver anföras följande.

Byggbranschen utgör den viktigaste faktorn i frågan om hälsosamma inomhusmiljöer. Förvaltningen hade tagit fram ett program för resurseffektivt och miljöanpassat byggande "Ekologiskt byggande i Stockholm", tyvärr har kravdelen av programmet numera ändrats till endast rekommendationer och som inte är bindande.

Därför är det angeläget att staden säkerställer byggnaders miljöprestanda genom miljökrav som konkurrensmedel mellan olika byggherrar och entreprenörer.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 9 april 2002, har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm stad kan genom Gatu- och fastighetskontoret ställa miljö- och kvalitetskrav vid markanvisning till byggherrar. Vid nybyggnation på stadens mark tecknas avtal mellan byggherren och staden att Program för resurseffektivt och miljöanpassat byggande "Ekologiskt byggande i Stockholm" ska användas. Programmet är uppdelat i en programdel och en åtgärds katalog. De åtta sakområden som ingår i programmet utgörs dels av programkrav och frivilliga åtgärder. Att följa kraven är, enligt programmet, en viktig rekommendation. Byggherren förbinder sig i avtalstexten att följa riktlinjerna i programmet.

Miljökrav och kvalitetskrav utgör inget motsatsförhållande utan hör snarare samman. Inför beslut om Program för resurseffektivt och miljöanpassat byggande (Ekobyggprogrammet) i Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden och Gatu- och fastighetsnämnden gjordes en kostnadsanalys av programmet. Ett exempelhus byggt enligt Ekobyggkriterierna jämfördes med ett verkligt referenshus, byggt enligt normal standard i Stockholm idag. Resultatet visade att referenshuset med normal standard gav en så liten skillnad jämfört med exempelhuset så för att få en märkbar skillnad fick därför exempelhuset jämföras med ett nybyggt normalhus i Stockholm, nedjusterat till grundkraven enligt föreskrifter i Boverkets Byggregler (BBR 94). En ökning av produktionskostnaden på 4,39 % för exempelhuset enligt Ekobyggkriterierna kunde då konstateras. Vilken skillnaden var vid jämförelse med dagens normala standard framgår ej i undersökningen.

Kostnadsanalysen visar att skillnaden mellan traditionellt och s.k. ekologiskt byggande minskat vilket är positivt och att kvalitets- och miljömedvetandet i ökad utsträckning påverkar utformningen och gestaltningen av byggnader.

Konkurrensbefrämjande krav medverkar till att sänka byggkostnaderna

Byggföretag bör vara behjälpta av att staden anger grundkrav för byggande på stadens mark samtidigt som staden, så långt möjligt, garanteras en viss bostadsstandard för medborgarna. Ekobyggprogrammet ger en serie grundkrav som vid kostnadsberäkning och anbud bör ge en jämnare nivå, d.v.s. det blir svårare för företag att genom att välja dåliga material, osunda och ineffektiva lösningar pressa priser och därigenom vinna anbud.

Idag krävs relativt grova avsteg från programkraven för att åtgärder ska vidtas av staden. Där försummelse lett till påtaglig skada för hälsa och miljö, såvida inte rättelse av missförhållandena har skett, ska företag inte erhålla markanvisning av staden.

De missförhållanden som uppdagades i Hammarby Sjöstad vad gäller byggfusk med fuktskador som följd redan i byggskedet hade inte ännu lett till påtaglig skada för hälsa och miljö. Däremot skulle med största sannolikhet problem i form av Sick Building Syndrom (SBS) uppstå hos de boende under bruksskedet. SBS och dess bakomliggande orsaker misstänks fortfarande kunna utgöra en förklaring till den alarmerande ökningen av allergi. I fallet med Hammarby

Sjöstad skulle således försummelsen under byggskedet högst troligt leda till påtaglig skada för hälsan under bruksskedet.

Enligt ekobyggprogrammet ska en uppföljning, bl.a. av inomhusklimatet, ske efter andra eldningssäsongen genom en enkätundersökning till de boende. Sjuka hus har i de flesta fall fukt som gemensam problemfaktor. Den nedbrytning som fukten orsakar och därmed förhöjda emissioner från byggmaterial startar omgående men effekterna, exempelvis problem med inomhusklimatet, kan dröja. Därför är det inte säkert att det efter andra eldningssäsongen med säkerhet kan konstateras att fastigheten som undersöks är ett sunt hus.

Förvaltningen anser att ekobyggprogrammet utgör ett bra exempel på vilka miljökrav och därmed kvalitetskrav som kan ställas. Förvaltningen anser vidare att ekobyggprogrammet kan ligga som grund om staden väljer att ytterligare förfina möjligheterna att lämna strikta grundkrav vad gäller miljö och kvalitet. Däremot saknar förvaltningen inblick i hur och på vilka grunder byggföretag anvisas mark i Stockholm. Med en fortsatt utveckling av ekobyggprogrammet i riktning att precisera hårdare de miljö- och kvalitetskrav som ställs i varje byggprojekt ger programmet goda förutsättningar till att främja konkurrens och därmed stärka både den nationella och internationella konkurrenskraften hos både små och stora företag.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 maj 2001 att som svar på remissen överlämna och återopa kontorets utlåtande.

Reservation anfördes av *Dag Larsson* (s), *Conny Nilsson* (s), *Lars Ulander* (s), *Tomas Söderström* (s) och *Dick Urban Vestbro* (v) med hänvisning till Dick Urban Vestbros (v) och Dag Larssons (s) yrkande enligt följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

- att överlämna och återopa kontorets tjänsteutlåtande samt
- att därutöver anför följande.

Bristen på konkurrens på byggmarknaden i Stockholm är särskilt allvarlig när det gäller produktion av byggmaterial. Bostadsmarknadens överhettning gör också att incitamenten att pressa byggkostnaderna bland de privata byggherrarna är små. Risken att nybyggda hus blir outhyrta är lite, även när mycket korta avskrivningstider tillämpas. Att staden i detta läge inte använder sig mer av villkorsmöjligheterna i markanvisningen, eller låter stadens egna bostadsbolag få bygga oftare, är till förfång för de boendes ekonomi. Det har idag visat sig att allmännyttan kan bygga billigare än privata byggherrar. En kommunal byggherre kan t.ex. gå utanför gängse distributörer och importera byggmaterial till sina projekt. Det skulle vara ett steg i rätt riktning för att pressa kostnaderna och öka konkurrensen.

Särskilt uttalande gjordes av *Dick Urban Vestbro* (v) enligt följande.

Stadens program för ekologiskt byggande måste innehålla bindande åtaganden. Programmet kan inte formuleras som en idékatalog om den skall fungera som ett stöd vid nyproduktion och samtidigt kunna garantera husens livslängd. Bindande åtaganden betyder att ett mått av konkurrensneutralitet eftersom samtliga entreprenörer kan kalkylera utifrån samma underlag.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 17 april 2001, hade i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det är gatu- och fastighetsnämnden som svarar för markanvisningarna på stadens mark. I markanvisningspolicyn som fastställdes 2000-01-25 anges att staden vid val av byggherre bör tillförsäkra att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden, så att inte ett fåtal företag får monopolställning. Vidare anges att vid urvalet bör viss

viktning ges för tidigare genomförda bra projekt liksom för nytänkande. Slutligen anføres att ”En långsiktig kvalitets- och miljöprofil hos byggherren är en förutsättning för att kraven på sunda och goda bostäder och bostadsmiljöer ska uppnås.”

Enligt stadsbyggnadskontorets uppfattning borde detta innebära att förutsättningar finns för att önskad kvalitet ska kunna uppnås.

Ekologiska programmet

Till markanvisningsvillkoren hör också stadens program för ekologiskt byggande som godkändes av kommunfullmäktige 1997 och som efter revidering under hösten 2000 åter ska behandlas av fullmäktige. I samarbete med Stockholms Byggmästareförening pågår nu utbildning av byggherrar om det ekologiska programmet.

I samband med samråd vid bygganmälan är det byggnadsinspektörerna på stadsbyggnadskontoret som bevakar att byggherren har en kvalitetsplan som gör det troligt att det ekologiska programmet kan uppfyllas. En uppföljning ska sedan göras efter ett par år beträffande energiförbrukning och hälsa. Kontorets knappa resurser medför att uppföljningen blir av begränsad omfattning. Ytterst är det dock så att det är byggherren som har ansvaret för att kraven uppfylls. Den enda möjlighet till sanktion som staden har vid brister är att inte lämna nya markanvisningar till samme byggherre.

Stadsbyggnadskontoret anser att de aktiviteter som nu pågår med bland annat information och utbildning bör få fortsätta en tid innan diskussion väcks om hårdare krav i byggprojekten. Förslagen i skrivelsen synes därför inte föranleda ytterligare åtgärder.

Öka konkurrensen ännu mer i byggandet i Stockholm

Skrivelse till kommunstyrelsen i Stockholm

I mitten på 90-talet presenterade de stora byggbolagen i Stockholm, Skanska, JM, HSB m.fl., sina miljöpolicies om ekologiskt byggande m.m. Idag år 2001 kan vi konstatera att detta inte omsatts i praktiken utan kortsiktigt ekonomiskt tänkande fortfarande är ledstjärnan för de traditionella byggföretagen i Stockholm. Byggnadsmarknaden i Stockholm kännetecknas av att ett fåtal företag bygger det mesta. Dessa företag är också underentreprenörer åt varandra och har i sin tur mindre företag som underentreprenörer. Den bristande konkurrensen på bostadsbyggnadsmarknaden torde vara en av anledningarna till att Stockholms dominerande byggföretag inte klarar av att leverera det som beställts av stadens politiker.

För vår del anser vi att detta måste vara den sista gången vi får rätta till efter byggherrar.

Med anledning av detta anser vi tiden vara mogen för att andra byggföretag ges chansen att komma med förslag till byggen i Stockholm. Vi skulle vilja se fler mindre byggföretag med olika kreativa idéer och nytänkande på byggområdet, inte minst med inriktning på ekologiskt byggande. Staden kan också med fördel vända sig till olika internationella företag för att få fler anbudsgivare och därmed ställa krav på ökad kvalitet i byggandet.

Med anledning av ovanstående föreslår vi kommunstyrelsen besluta att

1. Precisera hårdare de miljö- och kvalitetskrav som ställs i varje byggprojekt
2. Låta andra byggföretag än de staden f.n. samarbetar med ges möjlighet att bygga i Stockholm

Stockholm 2001-02-21

Christopher Ödmann (mp)

Viviann Gunnarsson (mp)