



Handläggare: Björn Åsberg  
Region Ytterstad  
Ledningen & Stab  
Tel: 508 260 08  
Bjorn.asberg@gfk.stockholm.se

2005-03-21

Handläggare: Bertil Strid  
Region Innerstad  
Ledningen&Stab  
Tel: 508 26873  
Bertil.strid@gfk.stockholm.se  
Dnr: 05-130-309:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Revisionsrapporten ”Byggherrens syn på samverkan med Stockholm stad vid nyproduktion av bostäder”**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att som yttrande över rapporten, till nämndens revisorer (revisorsgrupp 2) överlämna och åberopa detta tjänsteutlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera detta beslut.

Göran Gahm

Eva Olsson

**SAMMANFATTNING**

Revisionskontoret har med hjälp av utrednings- och statistikkontoret (USK) granskat hur byggherren upplever plan och byggprocessen. Under år 2004 presenterades revisionsrapporten ”Hur arbetar staden för att uppnå målet 20 000 nya bostäder”.

Kontoret har stor förståelse för byggherrarnas synpunkter och anser att kontorets attityd ska vara öppen för diskussioner med byggherrar, arkitekter och allmänhet kring planeringsfrågor och kvalitetsprogram. Kontoret kommer därför att arbeta vidare med de frågor som uppmärksammas i rapporten. Kontoret har valt att i detta tjänsteutlåtande särskilt kommentera synpunkterna på: *Alltför många specialregler utöver lagkraven.*

#### **UTLÅTANDE**

Revisionskontoret har med hjälp av utrednings- och statistikkontoret (USK) granskat hur byggherren upplever plan och byggprocessen. Under år 2004 presenterades revisionsrapporten "Hur arbetar staden för att uppnå målet 20 000 nya bostäder". I det sammanhanget intervjuades några byggherrar kring plan- och byggprocessen och ett antal problemområden identifierades. I den nu genomförda granskningen undersöks hur samtliga byggherrar, som bygger eller står i begrepp att bygga inom staden, ser på identifierade problemområden.

#### **De flesta byggherrar är nöjda med stadens mål och inriktning för bostadspolitiken**

En stor del av byggherrarna är nöjda med stadens mål. Däremot är betydligt färre nöjda med tidsperspektivet för att genomföra målen, kontinuiteten i politiken över tid eller de ekonomiska spelreglerna.

#### **För lång tid från idé till färdigställande**

Byggherrarna upplever att väntetiden är ett problem såväl i idéstadiet som i program- och planskedet. I Rapporten: "Hur arbetar staden för att uppnå målet 20 000 nya bostäder" konstaterades att väntetiden på en handläggare för detaljplanarbetet är mellan 6 till 9 månader. Endast en femtedel är nöjda med den tid initieringsskede och programskede tar. Ännu färre, mindre än en sjundedel, är nöjda med tidsåtgången i planskedet.

#### **Detaljeringsnivån i planarbetet är för hög**

Byggherrarna anser allmänt att detaljeringsnivån i planarbetet generellt sett är alltför hög samt att de måste rita igenom projektet onödigt tidigt. De har även uppfattningen att stadens kvalitetskrav är för höga i ett för tidigt skede i processen. Allt detta är förenat med kostnader och tid samt minskar flexibiliteten i senare skeden.

#### **Alltför många specialregler utöver lagkraven**

I enkätundersökningen bekräftas att byggherrarna anser att det i Stockholm finns alltför många specialregler utöver plan- och bygglagen för att tillgodose särintressen. De instämmer i att olika detaljerade krav avseende t.ex. buller och tillgänglighet leder till ökade kostnader i bostadsprojekten och innebär att möjligheterna till bygge av typhus eller andra industriella lösningar begränsas. Särskilt i innerstadsprojekt går dessutom speciella kvalitets- och gestaltningsprogram alltför långt i fråga om detaljer enligt byggherrarna. Allt detta gör det enligt byggherrarna dyrt att bygga inom Stockholms stad. Den mark som anvisas anses vidare vara av sådan beskaffenhet att den är dyr att bygga på. För stadens arbete med ett basprogram, som anger kraven på tillgänglighet i den inre miljön vid

nyproduktion, finns nu inom gatu- och fastighetskontoret ett förslag framtaget. Den analys som gatu- och fastighetskontoret gjort av förslaget leder till slutsatsen att det i de allra flesta fall inte skulle medföra några betydande extra byggkostnader. Det är enligt revisionskontoret angeläget att ett program snarast fastställs, så det inte längre råder någon oklarhet om vad staden kommer att kräva. Revisionskontoret anser vidare att arbetet med att hitta metoder för att minska byggkostnaderna är angeläget. Samtidigt är det givetvis nödvändigt att en sammanvägning görs utifrån ett helhetsperspektiv för staden. Revisionskontoret är också medvetet om att staten fastställt vissa normer avseende buller och tillgänglighet.

### **Samarbetet med stadens tjänstemän**

Byggherrarna är något mer nöjda med samarbetet med stadens tjänstemän i initierings- och genomförandeskedena (strax över 60% nöjda mot 10% missnöjda) än med samarbetet i de mellanliggande skedena. I programskedet är 54% nöjda och 14% missnöjda med samarbetet. Motsvarande siffror i planskedet är 48% nöjda och 16% missnöjda.

### **Stadens information**

Byggherrarna är mer nöjda med den *information* som ges i samband med plan och byggprocessen än med samarbetet som helhet. 70% anser att informationen är bra. Endast 8% tycker att informationen är dålig. Byggherrarna är något mer nöjda med den skriftliga än med den muntliga informationen. För gatu- och fastighetskontorets del är det 60% som är nöjda och endast 5% som är missnöjda med den muntliga informationen.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

#### Alltför många specialregler utöver lagkraven

Kontoret har stor förståelse för byggherrarnas synpunkter och anser att kontorets attityd ska vara väldigt öppen för diskussioner med byggherrar, arkitekter och allmänhet kring planeringsfrågorna.

Gatu- och fastighetskontoret arbetar på flera plan för att minska produktionskostnaderna. Gatu- och fastighetsnämnden har börjat besluta om markanvisningar till byggherrar som profilerat sig mot lägre boendekostnader samtidigt som kvalitén inte försämrats. Det gäller bl a Linköpingsföretaget Botrygg Bygg AB (f d Duvkullen), Bygg-Vesta Fastigheter AB, Ikanoägda Bostaden AB och Primula AB.

Familjebostäder har tillsammans med stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret bl a i Högdalen (kv Spontväggen mfl) genomfört en tävling för att pressa byggkostnaderna. Tävlingen har genomförts parallellt med planarbetet och resulterat i flera typhus som produceras till lägre kostnad. Typhusen är avsedda att användas i flera andra projekt.

Revisionskontoret framhåller i sin rapport att särskilt i innerstadsprojekt går speciella kvalitets- och gestaltungsprogram alltför långt i fråga om detaljer.

Kvalitetsprogrammen utarbetas som en integrerad del av processen i samverkan mellan staden och byggherrarna. Den större delen av arbetet utförs av byggherrarna och deras arkitekter samt av gatu- och fastighetskontoret för det offentliga rummet. De står också tillsammans som avsändare med kontoret för den slutliga produkten.

Programmen ges olika form efter olika projektsituationer. I Hammarby Sjöstad bekräftar programmen projekten relativt långt fram i processen när detaljplanen är tagen. På Nordvästra Kungsholmen i kv. Kojan är programmet som biläggs till detaljplanen enklare och mer översiktlig eftersom genomförandet sker under längre tid och utan samma styrning.

Programmets uppgift är således att ange en rimlig nivå – ej den exakta slutliga utformningen. Uppgiften är också att samordna utformningsfrågor i projekt.

Gatu- och fastighetsnämnden har också beslutat om nya avgifter för hyresrätter som beräknas ge lägre produktionskostnader. Beslutet är dock överklagat.

Kommunfullmäktige godkände 2004-06-07 (utl 2004:77) en utredning från Stockholms Stadshus AB om åtgärder för att minska kostnaderna vid nyproduktion. Fullmäktige godkände även pilotprojekt angående

1. Utveckling av planprocessen i samverkan
2. Utveckla byggprocessens tidiga skeden
3. Utveckla styrning och kompetens i projekteringsfasen
4. Stimulera det industriella byggandet
5. Öka insyn och pressa priser i de underliggande leden

Berörda nämnder och bolag fick i uppdrag att delta i projekten. Arbetet har nu satts igång i stadsledningskontorets regi med deltagande av gatu- och fastighetskontoret. Genom deltagande i detta projekt om kostnadsänkande åtgärder och genom försök att i alla slags sammanhang påverka bl a stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och statsmakterna förväntar Gatu- och fastighetskontoret att produktionskostnaderna ytterligare kan sänkas.

Gatu- och fastighetskontoret anser liksom revisionskontoret att det är angeläget att ett basprogram för tillgängligheten snarast fastställs, så det inte längre råder någon oklarhet om vad staden kommer att kräva. Kommunfullmäktige har, i samband med beslut om budget för 2003 och inriktning för 2004 och 2005 beslutat att krav på basanpassning (mer preciserade krav på tillgängliga bostäder) skall införas i nyproduktion. Roger Mogert (s) har i en skrivelse till gatu- och fastighetsnämnden föreslagit att Utemiljöprogrammet, Stockholm - en stad för alla, utvärderas och ses över, och att programmet sedan antas av kommunfullmäktige för att det ska gälla hela Stockholms stad. Det finns nu flera skäl för en översyn av Utemiljöprogrammet med stadens riktlinjer för en tillgänglig miljö. Dels har plan- och bygglagen med tillhörande föreskrifter ändrats sedan 2001 och

dels finns nu erfarenheter av programmet som motiverar en översyn. Tillgänglighetsprojektet har därför påbörjat en utvärdering och översyn av detta program.

I arbetet med att ta fram krav på basanpassning har kontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, sett fördelar med att samordna detta med översynen av Utemiljöprogrammet. Kontoret föreslår därför att det fortsatta arbetet innefattar stadens riktlinjer för tillgänglighet både för utemiljön och för byggnader. Riktlinjerna utgår från gällande lagar och byggregler. Arbetet med att ta fram dessa riktlinjer beräknas kunna slutföras under 2005. Revisionskontoret konstaterar att den analys som gatu- och fastighetskontoret gjort av BAS-programmet leder till slutsatsen att det i de allra flesta fall inte skulle medföra några betydande extra byggkostnader. De två nya punkterna i förslaget till BAS-program, som går utöver byggreglerna är kravet att markbostäder ska byggas tillgängliga från början (i stället för i efterhand) och kravet på plats för intern hiss i bostäder i flera plan. Dessa regler påverkar i normalfallet inte byggkostnaderna om de finns med i projekteringsskedet och har ingen effekt på byggkostnaderna för vanliga lägenheter i nya flerbostadshus.

**SLUT**