



Yttrande över motion av Martin Forsell (VägV) m fl om att minska byggkostnader

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att utreda vilka delar i kommunala regler, riktlinjer och policys som har stor påverkan på produktionskostnaden samt föreslå åtgärder för att minska produktionskostnaden.
2. Den av Martin Forsell m fl väckta motionen anses besvarad med hänvisning till yrkande i byggnadsnämnden från M, L och KD den 26 september 2017.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Karin Pleijel (MP) yrkade att motionen skulle avstyrkas med hänvisning till Förvaltnings AB Framtidens yttrande.

Jonas Ransgård (M) med instämmande av Lars Hansson (SD) yrkade bifall till yrkandet från M, L och KD den 26 september 2017 i byggnadsnämnden.

Vid omröstning röstade Mariya Voyvodova (S), Daniel Bernmar (V), Marina Johansson (S), Johan Nyhus (S), tjänstgörande ersättaren Karin Pleijel (MP) och ordföranden Ann-Sofie Hermansson (S) för bifall till Karin Pleijels yrkande.

Jonas Ransgård (M), Helene Odenjung (L), David Lega (KD), Hampus Magnusson (M), Martin Wannholt, Lars Hansson (SD) och tjänstgörande ersättaren Ann Catrine Fogelgren (L) röstade för bifall till Jonas Ransgårds och Lars Hanssons yrkande.

Kommunstyrelsen beslutade med sju röster mot sex att bifalla Jonas Ransgårds och Lars Hanssons yrkande.

Lars Hansson (SD) antecknade som yttrande en skrivelse från den 31 januari 2018.

Göteborg den 31 januari 2018
Göteborgs kommunstyrelse

Ann-Sofie Hermansson

Lina Isaksson

Motion av Martin Forsell (VägV) m fl om att minska byggkostnader

SD har lyft problematiken med höga byggkostnader i en motion om ungdomsbostäder.

”För att snabbare lösa bostadsbristen bör man sätta en enkel kravspecifikation”

”SD noterar att man antagligen måste anlita arkitekter och byggherrar utanför Sverige.”

Dessa två citat är hämtade från SD-motionen som lades redan 2015. Detta visar att SD länge varit engagerad i denna fråga.

Kommunala regler, riktlinjer och policys som har stor påverkan på produktionskostnaden bör ständigt utvecklas och förbättras.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-01-10
Diarienummer 0978/17

Stadsledningskontoret

Stadsutveckling
Hedwig Andrén
Telefon 031-368 02 33
E-post: hedwig.andren@stadshuset.goteborg.se

Motion av Martin Forsell (VägV) m fl om att minska byggkostnader

Motionen

Martin Forsell (VägV) med flera föreslår att kommunfullmäktige ska besluta om att tillsätta en utredning om vilka avvikande regelverk och styrande dokument Göteborgs kommun har gentemot Boverkets byggregler (BBR) och Plan- och bygglagen (PBL) samt vilka särkrav som kommunen tillämpar i jämförelse med andra kommuner som medför ökade kostnader för byggnation av bostäder.

Motionärerna menar att nu när kommunen målar upp visionen om att bygga mycket, lockar det i sin tur till att marknaden försöker mätta det efterfrågade behovet. Göteborgs kommun är inne i en mycket tungt belastad period avseende stadsutveckling och byggande av bostäder. Detta driver upp byggkostnaderna vilket påverkar marknadsvärdet på försäljningar av bostadsrätter samtidigt som det minskar avkastningen på byggnation av hyresrätter.

Motionärerna vill med sitt förslag att kommunen ska förenkla de regelverk som vi besitter i form av lokala särkrav, styrdokument och andra kvalitetsdokument.

Remissinstanser

Motionen har remitterats för yttrande till byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och Förvaltnings AB Framtiden. Remissinstansernas svar är sammanställda i nedanstående tabell.

Remissinstans	Beslut	Kommentar
Byggnadsnämnden	Avstyrker Yrkande M, L och KD Votering	Hänvisar till att särkrav enligt PBL är utan verkan. I de styrdokument som kontoret använder som stöd för tillämpning av PBL eftersträvas tydlighet och transparens för en enhetlig bedömning vid planläggning och bygglov.
Fastighetsnämnden	Avstyrker Yrkande M Votering	De kriterier och krav som kommunen ställer upp för en markanvisning kan bidra till ett innovativt byggande och är inte med automatik ett hinder för

		konkurrens. Det kan t.o.m. vara så att en kommuns krav på marknadens aktörer stimulerar till konkurrens. En grundförutsättning är att kommunens krav och kriterier är tydliga för marknaden och att det även finns en tydlighet och transparens i vem som får en markanvisning.
Förvaltnings AB Framtiden	Avstyrker	Förutsägbara krav i linje med stadens styrande dokument kan vara positivt och ge förutsättningar för långsiktigt lägre kostnader.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär att staden ska tillsätta en utredning. Stadsledningskontorets bedömning är att vid ett eventuellt bifall av förslaget kan en utredning rymmas inom ram.

Barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö- och omvärldsperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa perspektiv.

Stadsledningskontoret

Om motionen bifalles bör uppdraget att utreda frågan tilldelas byggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret

Hedwig Andrén
Handläggare

Jessica Granath
Avdelningschef

Bilaga 1

Motionen

Bilaga 2

Byggnadsnämndens handlingar

Bilaga 3

Fastighetsnämndens handlingar

Bilaga 4

Förvaltnings AB Framtidens handlingar

Motionen**Bilaga 1****Handling 2017 nr 140****Motion av Martin Forsell (VägV) m fl om att minska byggkostnader**

Göteborg den 18 maj 2017

Göteborg kommun är inne i en mycket tungt belastad period avseende stadsutveckling och byggande av bostäder. När kommunen målar upp visionen om att bygga mycket, lockar det i sin tur till att marknaden försöker mätta det efterfrågade behovet.

Detta driver upp byggkostnaderna vilket påverkar marknadsvärdet på försäljningar av bostadsrätter samtidigt som det minskar avkastningen på byggnation av hyresrätter. Kommunen behöver förenkla de regelverk som vi besitter i form av lokala särkrav, styrdokument och andra kvalitetsdokument.

En exempel på fördyrande omständighet är cykelnormen enligt "Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011" som idag föreskriver 2 cykelplatser i förråd per lägenhet (oavsett storlek) plus 1 besöksplats vid entrén. Detta innebär i praktiken att vid byggnation av 100 st. 1-rumslägenheter ska det byggas 200 st. cykelplatser under tak, samt 100 cykelplatser på gården för besökande. Det kan ifrågasättas om hur många av dessa platser som utnyttjas och behövs.

200 st cykelplatser upptar vardera 2 m²/st innebär det att de upptar en area om 400 m². Hade inte exempelvis hälften av denna yta gjort bättre nytta med fler lägenheter, 4 st. 2 rums lägenheter och på så sätt skapat mer lönsamhet och därmed incitamentet i projektet?

Göteborg ställer högre krav vid markanvisningar avseende energianvändningen vid bygglov, detta enligt "styrdokument för miljöanpassat byggande". Istället för 75 kwh/m², år som är enligt vår klimatzon i BBR ställs kravet 60 kwh/m² på ett flerbostadshus.

Göteborg ställer också högre krav vad gäller uppmätt energianvändning och lämnad enbart interimistiska slutbesked dessförinnan.

Förslag till beslut:

Att: Utredda vilka avvikande regelverk och styrande dokument Göteborgs kommun har gentemot BBR och PBL samt vilka särkrav som kommunen tillämpar i jämförelse med andra kommuner som medför ökade kostnader för byggnation av bostäder.

Martin Forsell (VägV) Tom Heyman (VägV) Theo Papaioannou (VägV)

Marie-Louise Bergström (VägV) Catarina Pettersson (VägV)

Bilaga 2

Göteborgs Stad

Byggnadsnämnden

Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2017-09-26

Remissvar - Motion av (VägV) m fl om att minska byggkostnader

§ 417, dnr 0423/17

Kommunstyrelsen hade till byggnadsnämnden för yttrande översänt ovan nämnda motion

Handling: Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

(M) (L) (KD) ingav en skrivelse:

”Yrkande bilaga 10

Yrkande

ordföranden Johannes Hulter (S) yrkade bifall till kontorets förslag och

Axel Josefson (M) bifall till sitt yrkande.

Propositionsordning

ordföranden ställde propositioner på beslut om bifall till sitt eller Josefsons förslag och fann att sitt förslag vunnit.

Votering

”Den som vill att nämnden skall bifalla kontorets förslag röstar Ja den som inte vill röstar Nej. Vinner Nej har nämnden bifallit yrkandet”.

Vid upprop röstade Marianne Carlström (S), Johan Zandin (V), Mikael Niklasson (S), tjänstgörande ersättaren David Hammarsten (MP) och ordföranden Ja medan Ann Catherine Fogelgren, Axel Josefson (M), Anna Wibring (M) och Hampus Hagman (KD) röstade Nej.

Då omröstningen utfallit med fem Ja och fyra Nej hade byggnadsnämnden beslutat:

att avstyrka motionen.

Vid protokollet

Agnetha Carlsson
Sekreterare

Göteborg den 26 september 2017
Yrkande M, L, KD Ärende 20

Yrkande – Motion för att minska byggkostnaderna

Motionärerna lyfter en viktig fråga när de vill utreda hur kommunens regelverk och strategier påverkar byggkostnaderna och hur man kan minska dem. Kostnaden för nyproduktion har under de senaste åren stigit kraftigt i och med en accelererande urbanisering samtidigt som nybyggnationen har varit låg under en lång tid. För att kunna ge människor rimlig möjlighet att förvärva eller hyra i nyproduktionen måste kostnaden för dessa minska. En stor del av ansvaret ligger på staten i form av olika skatter och avgifter, men kommunen kan också bidra till att minska produktionskostnaden.

En utredning för att bättre förstå vilka kommunala krav och riktlinjer som driver kostnaderna ser vi mycket positivt till och ligger i linje med tidigare motioner och inriktningsdokument som alliansen har lagt. Vid bifall skulle detta uppdrag med fördel kunna ingå i tidigare uppdrag för att inte försena utredningen.

Stadsbyggnadskontoret har rätt i att Göteborgs kommun inte får tillämpa kommunala särkrav som strider mot PBL, men i kommunens strategier, riktlinjer och policys finns det krav som ökar kostnaderna för nybyggnation, t ex på parkering, lokaler i bottenvåningarna.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

Att föreslå kommunfullmäktige att utreda vilka delar i kommunala regler, riktlinjer och policys som har stor påverkan på produktionskostnaden samt föreslå åtgärder för att minska produktionskostnaden

Att anse motionen besvarad

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-08-24
BN 2017-09-26
Diarienummer 0423/17

Strategiska avdelningen

Anna Olsson
Telefon 031-368 15 87
E-post: anna.olsson@sbk.goteborg.se

Remissvar – Motion av (VägV) med flera om att minska byggkostnader

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

att motionen av Martin Forsell (VägV) mfl avstyrks

Sammanfattning

Martin Forsell (VägV) med flera har till kommunfullmäktige lämnat en motion om att minska byggkostnader. Motionärerna anser att de regelverk som kommunen besitter i form av lokala särkrav, styrdokument och andra kvalitetsdokument. De föreslår en utredning av vilka avvikande regelverk och styrande dokument Göteborgs kommun har gentemot BBR och PBL samt vilka särkrav som kommunen tillämpar i jämförelse med andra kommuner som medför ökade kostnader för byggnation av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att motionen avstyrks med hänvisning till att kommunen enligt PBL inte får ställa särkrav och att sådana krav i så fall är utan verkan enligt lagen.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Katja Ketola
Chef Strategiska avdelningen

Bilagor

01.Motionen

Ärendet

Martin Forsell (VägV) med flera har till kommunfullmäktige lämnat en motion om att minska byggkostnader. Motionärerna anser att kommunen behöver förenkla regelverk i form av lokala särkrav, styrdokument och andra kvalitetsdokument. Som exempel på fördyrande omständigheter pekar de på den gällande cykelnormen enligt "Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov" samt högre krav än BBR avseende energianvändningen vid bygglov enligt programmet för miljöanpassat byggande. Det senare gäller vid markanvisningar.

Motionen föreslår en utredning av vilka avvikande regelverk och styrande dokument Göteborgs kommun har gentemot BBR och PBL samt vilka särkrav som kommunen tillämpar i jämförelse med andra kommuner som medför ökade kostnader för byggnation av bostäder.

Stadsledningskontoret har översänt motionen till bland annat byggnadsnämnden för yttrande. Yttrande ska lämnas senast den 26 oktober 2017.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Stadsbyggnadskontorets yttrande fokuserar på krav som ställs i samband med planläggning och bygglov. Krav kopplade till markanvisningar faller inte inom byggnadsnämndens ansvarsområde.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att särkrav inte ställs vid planläggning eller bygglov. Särkrav innebär krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, i andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner. Med tekniska egenskapskrav menas de som anges i 4 §, dvs:

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
9. hushållning med vatten och avfall, och
10. bredbandsanslutning.

I plan- och bygglagen (PBL kap 8 § 4a) finns sedan 1 januari 2015 en bestämmelse som anger att en kommun inte får ställa så kallat särkrav. Om en kommun ändå ställer sådana krav är de enligt lagen utan verkan.

Motionen pekar även på krav i andra styrdokument och kvalitetsdokument. Strategiska styrdokument fungerar som stöd för kontoret vid bedömning och tillämpning av PBL. Inom de områden som dessa tas fram saknas oftast övergripande regler eller riktlinjer. Exempel på ett sådant område är parkering.

En översyn av kommunens riktlinjer för parkeringstal vid detaljplaner och bygglov pågår. Enligt det förslag till "Riktlinjer för mobilitets- och parkeringsplanering" som

nyligen varit ute på remiss är utgångsvärden för cykelparkeringstal kopplade till trafikstrategins mål om en kraftigt ökad andel resor med cykel. Remissförslaget föreslår också att kravet på antal cykelplatser anpassas efter boendeantal i olika lägenhetsstorlekar. För stora lägenheter innebär detta ett något högre krav än i tidigare vägledning och för små lägenheter ett lägre krav, vilket bedöms vara en riktig avvägning jämfört med efterfrågan.

Stadsbyggnadskontoret avslår motionen med hänvisning till att särkrav enligt PBL är utan verkan. I de styrdokument som kontoret använder som stöd för tillämpning av PBL eftersträvas tydlighet och transparens för en enhetlig bedömning vid planläggning och bygglov.

Ekonomiska konsekvenser

Kontoret ser inte några särskilda konsekvenser för den egna verksamheten utifrån förslaget.

Ekonomiska perspektivet

Stadsbyggnadskontoret har inte funnit några särskilda aspekter utifrån detta perspektiv.

Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)

Stadsbyggnadskontoret har inte funnit några särskilda aspekter utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Stadsbyggnadskontoret har inte funnit några särskilda aspekter utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Stadsbyggnadskontoret har inte funnit några särskilda aspekter utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Stadsbyggnadskontoret har inte funnit några särskilda aspekter utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Stadsbyggnadskontoret har inte funnit några särskilda aspekter utifrån detta perspektiv.

Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2017-09-25

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Martin Forsell (VägV) m fl om att minska byggkostnader

§ 221, 4146/17

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2017-09-25

YRKANDEN

Hampus Magnusson (M): bifall till motionen

Jahja Zeqiraj (S): bifall till kontorets förslag om att motionen ska avstyrkas

PROPOSITIONSORDNING

Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att sitt eget yrkande bifallits. Omröstning begärs.

OMRÖSTNING

Godkänd voteringsproposition; "Ja-röst för Jahja Zeqirajs yrkande. Nej-röst för Hampus Magnussons yrkande".

Hanna Bernholdsson, Ingrid Andreae, Karin Greenberg Gelotte, Håkan Bernhardsson och Jahja Zeqiraj röstar Ja (5)

Hampus Magnusson, Magnus Nylander, Per Haag och Birgitta Gunér röstar Nej (4)

BESLUT

Fastighetsnämnden beslutar:

Motionen av Martin Forsell (VägV) m.fl. om att minska byggkostnaderna avstyrks.

Dag för justering

2017-10-09

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Jahja Zeqiraj

Justerande

Hampus Magnusson

Tjänsteutlåtande

Till fastighetsnämnden
2017-09-25
Diarienummer 4146/17

Analys och utredning

Stephan Cedergren
telefon: 368 12 14
E-post: stephan.cedergren@fastighet.goteborg.se

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Martin Forsell (VägV) m fl. om att minska byggkostnader

Förslag till beslut

Motionen av Martin Forsell (VägV) m fl. om att minska byggkostnaderna avstyrks.

Ärendet

I en motion av Martin Forsell (VägV) m fl. föreslås att det ska utredas vilka avvikande regelverk och styrande dokument Göteborgs kommun har gentemot BBR och PBL samt vilka särkrav som kommunen tillämpar i jämförelse med andra kommuner som medför ökade kostnader för byggnation av bostäder.

Stadsledningskontoret har översänt motionen till bland annat fastighetsnämnden för yttrande. Yttrandet skall lämnas senast den 26 oktober 2017.

Sammanfattning

Fastighetskontoret instämmer i motionens beskrivning av att det är höga produktionskostnader för nybyggnation i Sverige.

Kontorets uppfattning är dock att minskade produktionskostnader inte på ett självklart sätt har en avgörande betydelse för bostadsbyggandets omfattning och inte heller för boendekostnaderna. Det finns många andra faktorer som tillsammans har betydelse, t.ex. vad avser bristande konkurrens inom byggsektorn och den rådande marknadssituationen med bostadsbrist och hög efterfrågan på bostäder. Incitamenten för att minska byggsektorns produktionskostnader bör istället finnas hos byggsektorn själv

Det finns en sammanblandning och begreppsförvirring av vad som avses med s.k. särkrav. De tekniska egenskapskrav som har varit under diskussion under senare år har varit kraven som avser energihushållning och tillgänglighet. I Göteborg ställs inte högre krav på tillgänglighet än vad som anges i Boverkets byggregler (BBR). När det gäller energihushållning har staden, genom programmet för miljöanpassat byggande, ställt högre krav än vad som anges i BBR. BBR har dock skärpts och är numera nära de nivåer som anges i programmet för miljöanpassat byggande. Kontorets uppfattning är dessutom att det är möjligt att i detta avseende ställa högre krav i nämndens roll som stadens fastighetsägare.

De kriterier och krav som kommunen ställer upp för en markanvisning kan bidra till ett innovativt byggande och är inte med automatik ett hinder för konkurrens. Det kan t.o.m. vara så att en kommuns krav på marknadens aktörer stimulerar till konkurrens. En grundförutsättning är att kommunens krav och kriterier är tydliga för marknaden och att det även finns en tydlighet och transparens i vem som får en markanvisning.

Överväganden

Fastighetskontoret kan konstatera att det är höga produktionskostnader för byggnation av bostäder i Sverige. Statistik från EU:s statistikorganisation Eurostat visar att Sverige har de högsta priserna för bostadsbyggande i EU. Ett annat tecken på detta förhållande är att byggnadsprisindex har ökat med 66 % under perioden 2005-2015 medan konsumtionsprisindex har ökat med 12 % under samma period.

En grundläggande orsak till de höga produktionskostnaderna i Sverige är den bristande konkurrensen inom byggsektorn. Redan 2002 tillkallade regeringen en kommission med uppdrag att granska byggsektorn och föreslå åtgärder som syftade till att främja konkurrensen och motverka konkurrensbegränsande beteende. Kommissionen skulle vidare föreslå åtgärder som syftade till att hålla nere byggkostnaderna och höja kvaliteten inom bygg- och anläggningssektorn. I Bygghöjningskommissionens betänkande *"Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kostnaderna, kvaliteten och kompetensen i byggsektorn"* framträder en bild av en sektor där en branschstruktur med hög koncentration, vertikal integration och starka inslag av korsvis ägande i kombination med en rad problem, såsom svag importkonkurrens och inträdesbarriärer, leder till ett svagt konkurrenstryck. Enligt betänkandet ger det symptom i form av höga priser, svårigheter att påverka utbudet, låg produktivitet, dålig kvalitet och svagt omvandlingstryck.

Regeringen gav 2008 Statskontoret i uppdrag att göra en nulägesbeskrivning av byggsektorn. Resultatet redovisades i rapporten *"Sega gubbar? En uppföljning av Bygghöjningskommissionens betänkande "Skärpning gubbar!"* I rapporten konstaterade Statskontoret att sektorn är starkt fragmenterad i olika byggled och organisationer och att de flesta av de åtgärder som vidtagits för att förbättra sektorn handlar om punktvisa insatser. Inget av de förslag som lämnades av Bygghöjningskommissionen hade lett till någon större förändring av sektorns arbetssätt och attityder.

Även i den s.k. byggkonkurrensutredningen *"Plats för fler som bygger mer"* från 2016 konstateras att det finns tecken på att konkurrensen i vissa avseenden fungerar mindre väl i byggsektorn.

De regler, styrdokument och krav som omfattas av fastighetsnämndens ansvarsområde, och som är av betydelse för exploatörer, avser markanvisningsverktyget och prissättning vid överlåtelse eller upplåtelse av stadens mark till exploatörer.

När en kommun ska överlåta, eller upplåta, mark måste hänsyn till olika regler av både nationell och EG-rättslig karaktär. Dessa regler innebär att en kommun måste ha en prissättning på mark som motsvarar marknadsvärdet.

De styrdokument som ligger till grund för fastighetsnämndens markanvisningar är policyn och reglerna för anvisning av mark för bostäder och verksamheter samt programmet för miljöanpassat byggande. I dessa dokument anges de krav och kriterier som gäller vid en markanvisning.

Fastighetskontorets uppfattning är att det finns en sammanblandning och begreppsförvirring av vad som avses med s.k. särkrav. Det finns bl.a. en sammanblandning av vilka krav som avses och i vilket skede de ställs och vad som hindrar och inte hindrar kommuner från att ange olika typer av förutsättningar för att kunna få en markanvisning.

I plan- och bygglagen (PBL 4a §) finns sedan 2014 en bestämmelse som anger att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid plan-

läggning, i andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner. Bestämmelsen gäller inte en kommun i dess egenskap av byggherre eller fastighetsägare. Med tekniska egenskapskrav menas de som anges i 4 §, dvs:

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
9. hushållning med vatten och avfall, och
10. bredbandsanslutning.

De tekniska egenskapskrav som har varit under diskussion under senare år har varit kraven som avser energihushållning och tillgänglighet. I Göteborg ställs inte högre krav på tillgänglighet än vad som anges i Boverkets byggregler (BBR). När det gäller energihushållning har staden, genom programmet för miljöanpassat byggande, ställt högre krav än vad som anges i BBR. BBR har dock skärpts och är numera nära de nivåer som anges i programmet för miljöanpassat byggande. Kontorets uppfattning är dessutom att det är möjligt att i detta avseende ställa högre krav i nämndens roll som stadens fastighetsägare. Tillåtligheten av att ställa egna krav som fastighetsägare har ännu inte prövats i domstol.

Ökade energikrav innebär en viss ökning av de direkta produktionskostnaderna i samband med investeringen. Ett konkret exempel är Hamnhuset på Södra Älvstranden, där merkostnaden uppgick till 4 procent. Till detta ska då också läggas de minskade driftskostnaderna som innebär att merkostnaden för produktionen hämtas hem inom några få år. Energieffektiva byggnader ger t.o.m. sänkta livscykelkostnader eftersom löpande förvaltningskostnader, dvs. inköp av energi, minskar.

Andra krav som fastighetsnämnden kan ställa vid en markanvisning avser t.ex. upplåtelseformer, sociala åtaganden såsom krav på lokaler för barnomsorg, krav på verksamhetslokaler och att byggherren ska ha ekonomiska förutsättningar och stabilitet att genomföra projektet. Fastighetskontoret anser att dessa är fullt rimliga baskrav som kan ställas på en byggherre för att få en attraktiv och hållbar stadsutveckling. Då det kan finnas särskilda förutsättningar i olika projekt görs dessutom en bedömning av lämplig byggherre utifrån de olika kriterier och förutsättningar som i övrigt kan gälla för det aktuella och specifika projektet.

Kontorets uppfattning är att de kriterier och krav som kommunen ställer upp för en markanvisning kan bidra till ett innovativt byggande och är inte med automatik ett hinder för konkurrens. Det kan t.o.m. vara så att en kommuns krav på marknadens aktörer stimulerar till konkurrens. I Göteborg finns allmänt många intressenter för olika markanvisningar och det finns ett stort antal byggföretag av varierande storlek som fått markanvisningar. En grundförutsättning är att kommunens krav och kriterier är tydliga för marknaden och att det även finns en tydlighet och transparens i vem som får en markanvisning.

Sammanfattningsvis är fastighetskontorets uppfattning att minskade produktionskostnader inte på ett självklart sätt har en avgörande betydelse för bostadsbyggandets omfattning och inte heller för boendekostnaderna. Det finns många andra faktorer som tillsammans har betydelse, t.ex. vad avser bristande konkurrens inom byggsektorn och den rådande marknadssituationen med bostadsbrist och hög efterfrågan på bostäder.

Incitamenten för att minska byggsektorns kostnader bör i stället finnas hos byggsektorn själv. Intresset för att minska omkostnaderna måste rimligen finnas hos de byggande aktörerna eftersom det också ökar möjligheten för ett bättre ekonomiskt resultat.

Martin Öbo
Tf fastighetsdirektör

Stephan Cedergren
Utvecklingschef

Utdrag ur protokoll
Sammanträdesdatum **2017-11-07**

§ 12 Förslag till motion

Handling Styrelsehandling nr 12 2017-11-07

Beslut Ordföranden redogör för yttrande över motion (Dnr 0978/17) – Motion av Martin Forsell (VägV) m.fl. om att minska byggkostnaderna, H 2017 nr 140. Styrelsen beslutar att avge yttrande enligt förslag och översända det till Kommunstyrelsen.

Johan Svensson anmäler att han inte deltar i beslutet.

Expedieras Kommunstyrelsen

Vid protokollet

Mohamed Hama Ali

Ordförande

Lars Johansson

Justerare

Lars Johansson

Justerare

Kjell Björkqvist

Yttrande över motion (Dnr 0978/17) – Motion av Martin Forsell (VägV) m fl om att minska byggkostnader, H 2017 nr 140

Yttrande till Kommunstyrelsen, Motion om att minska byggkostnader (Dnr 0978/17).

Förslag till beslut i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen föreslås

Att avstyrka motionen och översända yttrandet till Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Motionen innehåller ett förslag om att utreda kostnadsdrivande regelverk, styrande dokument och särkrav som Göteborgs stad tillämpar vid nyproduktion av bostäder. Kraven på cykelparkering samt utökade energikrav nämns som exempel.

Koncernen är en del av Göteborgs stad och nyproduktionen av bostäder ska följa stadens styrande dokument. Det gynnar lägre byggkostnader att styrande dokument gäller långsiktigt och frågor kan utredas tidigt, helst redan under planarbetet. Det förenklar även byggprocessen att kunna utveckla kostnadseffektiva lösningar med god framförhållning. Genomtänkta cykelparkeringslösningar och cykelfrämjande åtgärder är positivt och kan leda till ett minskat behov av nya kostnadsdrivande bilparkeringar. Väl planerad och yteffektiva cykelparkeringar konkurrerar inte med ytor för boendeändamål. Det är dock viktigt att kunna anpassa antalet utvändiga cykelparkeringar efter säsong.

Energieffektiva och miljöanpassade bostäder ger förutsättningar för lägre förvaltningskostnader och nöjda boende.

Koncernen stödjer därför inte motionens förslag.

Ekonomiska konsekvenser

Långsiktiga riktlinjer och krav på nyproduktion av bostäder ger bättre förutsättningar för en kostnadseffektiv byggprocess. Cykelfrämjande insatser kan ge ekonomiska vinster för koncernen genom att behovet av att anordna bilparkering minskar. Energieffektiva och miljöanpassade bostäder ger lägre förvaltningskostnader och är positivt ur ett livscykelperspektiv.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Inom koncernen bor många barn som gynnas av ett ökat fokus på åtgärder som främjar cykel vilket leder till minskade utsläpp av luftföroreningar och buller. Energieffektiva och miljöanpassade bostäder är positivt för såväl dagens som kommande generationer.

Jämställdhetsperspektivet

Tydliga riktlinjer och krav leder till jämlika villkor för alla byggherrar inom staden. Trygga, säkra cykelparkeringar kan öka möjligheten för alla att kunna använda cykeln som ett transportmedel och ökar således jämställdheten.

Mångfaldsperspektivet

Möjligheter till stödsäker cykelparkering och reparation av den egna cykeln främjar cykelanvändningen för alla grupper i samhället och ökar möjligheter till möten och den sociala integrationen.

Miljöperspektivet

Miljöanpassat byggande är positivt för klimatet och miljön. Cykelfrämjande åtgärder inklusive cykelparkering kan leda till hållbara resvanor, minskat såväl trafikbuller som luftföroreningar.

Omvärldsperspektivet

Inga särskilda aspekter

Ärendet

En motion har inkommit från Martin Forsell med flera (VägV) om att minska byggkostnader.

Förvaltnings AB Framtiden har ombetts lämna yttrande på ovanstående motion till Kommunstyrelsen.

Av motionen framgår att Göteborg är inne i en mycket tungt belastad period avseende stadsutveckling och byggande av bostäder.

Förslaget som framförs innebär att kommunen kan behöva förenkla de regelverk som finns i form av lokala särkrav, styrdokument och andra kvalitetsdokument för att kunna minska byggkostnaderna.

Cykelnormen är ett exempel som tas upp. Det höga kravet på antalet cykelplatser i samband med nyproduktion ifrågasätts och anses orimligt. Platserna som anordnas behövs inte och det är ett lågt utnyttjande. Det är enligt motionen bättre och mer lönsamt att istället använda ytan som avsätts för cyklar till fler lägenheter.

Ett annat exempel som framhålls är att Göteborg genom miljöanpassat byggande ställer högre krav vad gäller bland annat energieffektiva byggnader och uppmätt energianvändning.

Särkrav och riktlinjer som Göteborgs stad tillämpar kan leda till högre byggkostnader.

Motionens förslag till beslut är att:

Utreda vilka avvikande regelverk och styrande dokument Göteborgs kommun har gentemot BBR och PBL samt vilka särkrav som kommunen tillämpar i jämförelse med andra kommuner som medför ökade kostnader för byggnation av bostäder.

Förvaltnings AB Framtidens bedömning

Koncernen har uppdraget att följa Göteborgs stads mål och styrande dokument i såväl nyproduktion av bostäder som vid förvaltning av fastigheter.

Långsiktiga mål och förutsägbara villkor som står sig över flera mandatperioder gynnar en kostnadseffektiv byggprocess.

Det är enligt koncernen positivt att stärka cykelanvändningen och bidra till att trafikstrategin och miljömålen i Göteborg uppfylls. Koncernen vill verka för att nyinflyttade och befintliga hyresgäster får möjligheter till hållbara resvanor. Det ska i många nyproducerade områden vara möjligt att kunna leva och bo utan egen ägd bil.

I Byggnadsnämndens remiss av förslag till ”Riktlinjer för mobilitets- och parkeringsplanering i Göteborg” framgår att behovet av ny bilparkering vid bostadsbyggande kan minska. Detta är beroende av byggherrens ambition kring att stärka hållbart resande, där cykling ingår, samt närhet till bra cykelvägar och en god kollektivtrafiksituation. Det är enligt koncernen viktigt med förstärkt kollektivtrafik och utbyggnad av cykelnätet då dessa faktorer är grundförutsättningarna för att kunna stärka ett hållbart resmönster. Det är ett mycket bra förslag att mobilitetsfrågan och bilparkeringsbehovet i framtiden ska utredas och fastställas tidigare, redan under planarbetet.

Cykelparkeringar kan med god framförhållning många gånger projekteras på ett yteffektivt och tryggt sätt i utrymmen som inte passar för bostadsändamål. Koncernen ser dock ett behov av att det även utvecklas gemensamma, samordnade parkeringslösningar för cyklar, exempelvis på kvartersnivå. Detta skulle kunna stärka omställningen till mer hållbara resvanor, kunna ge förutsättningar för högre kvalitet på utegårdar och samtidigt medverka till att maximera uthyrningsbar lägenhetsyta. Ett sådant alternativ kan vara särskilt intressant för mer utrymmeskrävande cyklar som lastcyklar och elcyklar. Utomhus är det även bra att kunna använda ytorna behovsanpassat gällande besökscykelparkeringar. Under sommarhalvåret krävs fler parkeringsmöjligheter än under vintertid. Med en genomtänkt planering konkurrerar inte ytor för cykelparkering med bostadsyta och bra gårdsmiljöer.

Det behöver finnas en flexibilitet i nytillkommande planer så att cykellösningar kan anpassas utifrån kommande förändrade behov. I många befintliga bostadsområden saknas idag möjligheter till utökning av cykelparkering när efterfrågan ökar. Det vore därför bra att öppna upp i framtida planer för att exempelvis kunna omvandla bilparkering eller tillskapa nya kompletteringsbyggnader utan krav på planändring. Koncernen arbetar med att utveckla cykelfrämjande åtgärder i nyproduktion, såsom exempelvis möjligheter till att kunna utföra enklare cykelservice i nya bostadshus. Åtgärder som stärker hållbart resande leder till minskat behov av kostnadsdrivande bilparkering, där garageplatser under bostadshus är särskilt dyra.

Kravet på energieffektiva byggnader enligt stadens program för miljöanpassat byggande bedöms av koncernen såväl lönsamt som klimateffektivt. Både vid långsiktig förvaltning och eget ägande ger investering i energieffektivitet lägre driftkostnader under byggnadens livslängd och bidrar samtidigt till lägre klimatpåverkan. Koncernen arbetar kontinuerligt med energieffektivisering av befintligt bestånd.

Miljöanpassade bostäder med krav på hälso- och miljöriktiga byggmaterial kan även leda till nöjdare såväl hyresgäster som köpare av bostäder.

Förutsägbara krav i linje med stadens styrande dokument kan därför vara positivt och ge förutsättningar för långsiktigt lägre kostnader.

Koncernen stödjer med hänsyn till ovanstående inte förslaget i motionen.

Förvaltnings AB Framtiden

Mariette Hilmersson

Bilagor 1. Motionen

Expedieras Stadsledningskontoret