



KONTAKT

Emma Evers Holm
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Remissvar: Förslag till gränsvärden för klimatbelastning från nybyggnation

Bakgrund

Stockholm ska bli klimatpositivt och uppnå halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030. Exploateringskontoret ställer redan idag krav på att nyproduktion på stadens mark ska vara energieffektiv vilket minskar klimatpåverkan i driftskedet, men för att nå de övergripande klimatmålen måste även utsläppen från byggskedet minska. Genom att tillämpa gränsvärden för klimatbelastning vid markanvisningar kan staden genom sitt markägande bidra till utvecklingen av mer klimatsmarta byggmetoder och materialval.

Sammanfattning

Familjebostäder är positiva till de föreslagna gränsvärdena som ligger i linje med bolagets egna beslutade mål för klimatutsläpp från byggproduktionen. Det är även bra att krav på minskad klimatbelastning ställs som ett funktionskrav som inte styr materialval och metoder.

För att det helt ska gå att ta ställning till förslaget behövs vissa förtydliganden gällande beräkning och redovisning. Bland annat behöver det förtydligas hur uppföljning ska ske i projektens tidiga faser då det ej är möjligt att genomföra detaljerade klimatberäkningar, samt hur Stadsbyggnadskontorets roll i dessa tidiga analyser ska se ut. Om annan beräkningsmetodik än den som föreslås nationellt ska användas behöver det motiveras tydligare samt anges hur det ska administreras och bekostas.

Vidare önskar Familjebostäder se några tillägg och förtydligande i den riskanalys som presenteras i förslaget. Följande risker ser Familjebostäder som de största och därmed viktigaste att hantera.

- Att kravet är kostnadsdrivande och därmed hindrar bostadsbyggande, särskilt om inte rätt förutsättningar för att nå kraven ges
- Osäkerhet när annan beräkningsmetodik än den som föreslås nationellt används
- Osäkerhet när byggaktören inte vet vilket gränsvärde och vilka beräkningsanvisningar som gäller i samband med markanvisning

Familjebostäders synpunkter

GÄLLANDE DE FÖRESLAGNA GRÄNSVÄRDENA

Familjebostäder är positiva till de föreslagna gränsvärdena som ligger i linje med bolagets egna beslutade mål för klimatutsläpp från byggproduktionen. Det är även bra att krav på minskad klimatbelastning ställs som ett funktionskrav som inte styr materialval och metoder. Det är dock viktigt att komma ihåg att dessa gränsvärden är ambitiösa och endast kan nås i samverkan mellan olika aktörer i stadsbyggnadsprocessen.

FRÅGOR GÄLLANDE REDOVISNING

- Det behöver förtydligas om klimatbelastningen redovisas per projekt eller per byggnad.
- Det behöver förtydligas vilket gränsvärde som kommer att gälla för byggnader med olika byggnadstyper, tex flerbostadshus med förskola i bottenvåningen.
- Många av projekten som markanvisas efter 2024 kommer att ansöka om bygglov efter 2030. Förtydliga gärna om det finns planer på ytterligare skärpningar av gränsvärdet

BERÄKNINGSANVISNINGARNA

Det behöver förtydligas vilken beräkningsmetodik som ska användas för att visa att byggaktören klarar gränsvärdet. I förslaget står följande: *”Enligt miljöförvaltningen finns det ingen motsättning mellan anvisningarna och den beräkningsmetodik som föreslås nationellt och således bedöms inte hänvisning till anvisningarna innebära merarbete för byggaktörer i staden.”* En skillnad mellan stadens beräkningsanvisningar och den beräkningsmetodik som föreslås nationellt är att stadens beräkningsanvisningar inkluderar hela byggdel 2, till skillnad från Boverkets avgränsning och flera andra aktörer i branschen, som ej har med markförstärkning. Bolagen diskuterar nu att inte ha med markförstärkning i sina anvisningar och Exploateringskontoret behöver ta ställning till detta.

Vi ser det som problematiskt att i gränsvärdena hänvisa till en annan beräkningsmetodik än den som föreslås nationellt, samt att det idag är bolagen som ansvarar för de beräkningsanvisningar som kravet pekar på. Om egna beräkningsanvisningar används av Stockholm Stad behöver dessa ha en tydlig ägare och det behöver tydliggöras hur uppdateringar av dessa kommer att ske.

Stadens avgränsning för byggdel 2	Nationell avgränsning för byggdel 2
20 Husunderbyggnad sammansatta	20 Sammansatta
22 Schakt/fyllning hus	
23 Markförstärkning/dränering	
24 Grundkonstruktioner	24 Grundkonstruktioner
25 Kulvertar/ tunnlar	
26 Källare	26 Garage

27 Platta på mark	27 Platta på mark
28 Huskomplettering grund	28 Huskomplettering husunderbyggnad
29 Garage	29 Husunderbyggnad övrig

UPPFÖLJNING AV GRÄNSVÄRDET I DE TIDIGA PROJEKTSKEDENA

Det behöver förtydligas hur uppföljning av gränsvärdet ska ske i samband med överenskommelse om exploatering och ansökan om bygglov. I de tidiga skedena är mycket fortfarande inte bestämt kopplat till mängder och materialval i projektet och det är inte möjligt att leverera en detaljerad klimatberäkning med hög täckningsgrad, stor andel produktspecifik data, transportuppgifter och klimatutsläpp från byggarbetsplatsen. Stora delar av byggnaden kommer även behöva läggas in i beräkningen som schabloner. Det är således inte möjligt att leverera en beräkning i enlighet med stadens beräkningsanvisningar.

I förslaget står följande: *”I samband med överenskommelse om exploatering ges möjlighet att innan avtalsskrivning följa upp att åtgärder har vidtagits för att klara gränsvärdet.”* Vi förutsätter att det innebär att det både är byggaktören och Stadsbyggnadskontoret som ska ha vidtagit åtgärder och önskar att detta förtydligas.

FÖRSLAG TILL KOMPLETTERINGAR OCH FÖRTYDLIGANDEN I RISKANALYSEN

I förslaget nämns endast risken för ökade kostnader för bostadsköpare. Vi vill lyfta fram att även hyresrätten kan komma att påverkas av gränsvärdet.

I kommunfullmäktiges budget för 2024 anges flera direktiv till såväl bostadsbolagen som Exploateringskontoret som syftar till att effektivisera och se över ekonomiska modeller för att möjliggöra en ökad produktion av hyresrätter. Om kravet innebär ökade byggkostnader finns det en risk att kalkylerna inte går ihop och att färre hyresrätter kan byggas. För att undvika detta behöver vi inse att gränsvärdet kommer att påverka både gestaltning och byggkostnader, och att nya avvägningar och prioriteringar kommer att behöva göras för att säkerställa att vi kan fortsätta bygga trots ambitiösa krav gällande minskad klimatbelastning.

Osäkerheten att det ej är fastställt vilket gränsvärde och vilken beräkningsanvisning som kommer att gälla i samband med att markanvisning ges bör omnämnas bland riskerna.

Vi vill göra ett förtydligande gällande följande formulering: *”I projektgruppen har det lyfts exempel på problematik med detaljplaner där träfasad har valts av gestaltningsmässiga skäl i bullerutsatta områden. För att klara bullerkraven har det då inte gått att bygga med trästomme, vilket hade minskat klimatbelastningen.”* I texten framgår inte att det hade varit möjligt att klara bullerkraven med en trästomme, om huset hade fått en putsad fasad.

I förslaget står vidare: *”Enligt Boverket finns inga svenska studier som visar på tydliga skillnader i klimatpåverkan beräknat per m² BTA för byggnader med*

garage eller källarvåningar jämfört med byggnader utan dessa funktioner.” Det är viktigt att belysa att garage står för en stor klimatpåverkan i absoluta tal, även om det inte alltid märks när klimatpåverkan redovisas per BTA. Då det är svårt att ersätta konstruktionen i underjordiska garage med material med lägre klimatpåverkan kommer byggnader med garage med största sannolikhet att få svårare att nå gränsvärdena än de utan garage.

I förslaget står följande: *”Det finns också risk för att en del platser kräver åtgärder, t ex. grundläggning med pålning, som gör att gränsvärdena omöjliggör byggnation om inte avsteg kan göras.”* Detta är endast en risk om markförstärkning inkluderas i beräkningsanvisningarna. De beräkningsanvisningar som föreslås nationellt har inte med markförstärkning av denna anledning.

AB Familjebostäder
Jonas Schneider
VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Karl Jonas, Schneider	2023-10-13