

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 föreslår

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 kvarternivå. 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