

Framtidenkoncernen ställer sig generellt positiv till att programmet för miljöanpassat byggande utvecklas och förenklas.

Yttrande över remiss från Fastighetskontoret Dnr 1555/16

Revidering av Göteborgs Stads Program för miljöanpassat byggande

Ärende

Förvaltnings AB Framtiden har ombetts lämna synpunkter på ovanstående förslag från Fastighetskontoret.

Förvaltnings AB Framtiden

Detta svar är koncerngemensamt för samtliga dotterbolag.

Framtidenkoncernen omfattar sju dotterbolag. Genom bostadsbolagen Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder förvaltar Framtidenkoncernen drygt 70 000 lägenheter i Göteborg och bidrar genom sitt fastighetsägande till att utveckla hyresrätten och stärka Göteborgs utveckling. Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter och det nya byggherrebolaget kommer att bygga hyresrätter. Störningsjouren och Bygga Hem arbetar med störningar i boendet och social trygghet i våra områden.

Framtiden har en ambitiös målsättning att färdigställa 1400 nya bostäder per år från och med 2018 och kommer därmed vara en viktig aktör tillsammans med övriga förvaltningar och bolag i staden för att uppfylla stadens mål. Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden kommer ta ett strategiskt ansvar för markanskaffning och kommer hantera miljökrav i tidiga skeden. Det nya bolaget Framtiden Byggutveckling AB kommer att hantera miljökrav under såväl detaljplanprocess som projektering och produktion fram till inflyttning av nya hyresgäster. Bostadsbolagen ska sedan förvalta nyproduktionen.

Bakgrund

Fastighetskontoret har tillsammans med en styrgrupp tagit fram ett förslag till revidering av Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande (MAB) som varit gällande sedan 2009.

Programmet används vid markanvisningsavtal på fastighetskontorets mark och omfattar all nyproduktion av bostäder. De miljökrav som finns uppställda följs upp av fastighetskontoret under projektering och produktion genom att byggherren redovisar hur programmets kravnivåer är inarbetade i projektet.

Miljökraven som ställdes 2009 är nu i behov av aktualisering och fastighetskontoret fick 2013 uppdrag att göra en översyn av programmet.

Det reviderade förslaget har remitterats till berörda bolag och förvaltningar inom staden.

Framtidenkoncernen har inhämtat synpunkter från sina bostadsbolag som tidigare haft huvudansvaret för nyproduktion av hyresrätter men remisstiden har varit kort. Synpunkter har även inhämtats från SABO gällande hur de ramupphandlade typhusen "Kombo" klarar kraven i MAB.

Ställningstagande

Framtidenkoncernen ställer sig generellt positiv till den miljöambition som programmet MAB vill åstadkomma, men har förslag på förenklingar och förtydliganden.

Enligt affärsplan 2015-2017 skall MAB gälla för all nyproduktion inom Framtidenkoncernen. Det är därför principiellt viktigt att miljönyttan för respektive åtgärdskrav i MAB sätts i relation till kostnaden på kort och lång sikt. Detta innebär exempelvis att det är nödvändigt att förenkla administrationen kring programmet samt att belysa miljökraven i förhållande till investerings- och driftkostnader och därmed bidra till långsiktigt hållbara lösningar i bostadsbeståndet.

Framtiden Byggtutveckling AB, som skall hantera all nyproduktion av hyresrätter inom koncernen har precis påbörjat en översyn av den generella kravnivå som ska gälla i bostadsbyggandet. De interna miljökraven som utarbetas ska vara transparenta, tydliga och enkla att följa upp, även med den planerade högre produktionstakten. Ökning av koncernens bostadsbyggande ska ske med fokus på rimliga hyror samt långsiktiga kvalitetsvinster för våra hyresgäster och Göteborgssamhället. Intern miljöstyrning i kombination med kraven i MAB i nyproduktionsprojekt hanteras enklast genom checklistor och inarbetade krav i förfrågningsunderlag eller i projektspecifika miljöprogram. Fram tills nu har de olika bostadsbolagen inom koncernen haft olika kravnivåer där MAB delvis är inarbetade, men enhetliga miljökrav ska alltså samordnas under 2016-2017.

Övergripande synpunkter på MAB

Programmet ska enligt vår bedömning fungera som pådrivande mot ett ekologiskt hållbart bostadsbestånd i Göteborg och relevanta miljökrav ska därmed stärka miljö- och klimatarbetet i staden. Det är därför extra viktigt att miljökrav som redan styrs via lagstiftning eller är normal praxis inom byggsektorn inte ingår i MAB. Miljökrav som återfinns i andra styrande dokument inom staden ska heller inte ingå. Följden kan annars bli att programmets syfte motverkas. Mängden krav kan uppfattas som administrativt betungande och omotiverat i förhållande till miljönyttan.

Det vore eftersträvansvärt med en sammanställning av övriga styrande miljökrav inom staden kopplade till nyproduktion av bostäder. Denna bör dock lämpligen ligga utanför MAB i ett eget dokument.

Det finns i remissförslaget i MAB en stor spännvidd kring nivåerna av miljökrav, vissa på övergripande nivå och andra på hög detaljnivå. Det vore bra om nivån kunde harmoniseras.

I omarbetningen är det bra om ordet "egenkontroll" generellt tas bort då begreppet finns inom PBL och det lätt blir en begreppsförvirring.

För att underlätta nyttan av MAB föreslås att informations- och instruktionsdelen skrivs om och förtydligas. Det enklaste är ofta det bästa och ökar samtidigt förståelsen. En introduktion, kort förklaring till de sju sakområdena och därefter fokusering på kraven är lämpligt. För nya användare finns idag exempelvis en otydlighet i hur kraven skall redovisas och följas upp och detta bör därför på ett enkelt sätt förklaras. Det är även angeläget med en kort beskrivning av hur och när arbetet med fastighetskontorets uppföljning av kraven utförs och att färgmarkeringarna grönt, gult och rött hör till fastighetskontorets uppföljning.

När det gäller SABOs typhus uppfylls huvuddelen av miljökraven i programmet. För några typhus behöver ljudmiljön utredas. För effektkravet gällande energiförbrukning behöver beräkningar ske på

samtliga för att bedöma om nivån uppfylls. Det är angeläget att Framtidenkoncernen ges möjlighet att välja fritt bland samtliga av SABOs ramupphandlade typhus utan restriktioner i MAB.

Detaljerade synpunkter

Vi har genomlyst programmet och i bilagd kravlista rödmarkerat förslag till ändringar och genomstrukturerat text som vi anser inte ska ingå i programmet. Det finns även några förslag med högre miljöambition än det föreslagna. Detta gäller materialval där en avvikelsehantering föreslås med krav på placering och mängd samt att krav på täthet ska framgå och kompletteras med okulär täthetskontroll för ökad kvalitet, minskad energiförbrukning och högre fuktsäkerhet.

Det är lämpligt med en förklaring av förkortningar längst upp i kravlistan för att öka tydligheten.

Några särskilda påpekanden är att kravet kring koppar i M2 är svårt att uppfylla med hänsyn till fuktsäkerhet.

Gällande kravet på individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD) i E10 vill Framtiden ha möjlighet till dispens från att sätta in mätare i de fall lönsamhet helt saknas samt helt ta bort kravet på debitering.

Bilaga bifogas

Göteborg som ovan

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Styrelsen
/Mariette Hilmersson, VD