



Dnr 2013/0418 - 1.5
1126

DATUM
2013-06-03

KONTAKTPERSON
Helena Ulfspärre
VD Stab
08-737 22 42

Jennie Landegren
Stockholm Stadshus AB
105 35 Stockholm

Svar på Motion (2013:31) om nytt kommunalt energibolag för förnybar energi

Sammanfattning

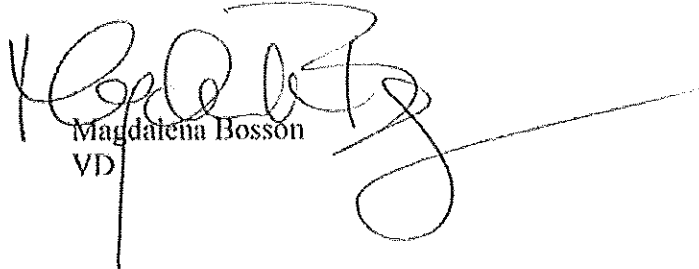
Mikael Magnusson (s) föreslår i en motion till Stockholms Kommunfullmäktige att förutsättningarna för att tillskapa ett kommunalt energibolag ska utredas. Skriftställaren menar att ett eget bolag skulle öka främja utbyggnaden av förnybar energiproduktion i staden.

Som svar på motionen anför AB Familjebostäder följande:

AB Familjebostäders uppdrag är att som en del av Stockholm stad bidra till långsiktig hållbar utveckling i enlighet med givna ägaruppdrag. Detta uppdrag materialiserar sig främst i att systematiskt energieffektivisera befintligt bestånd, sträva efter markant större energieffektiviseringar i nyproduktion samt ställa krav på fjärrvärmeleverantören om miljömässighet som mycket stor fjärrvärmekund m.m.

Frågan om hur stadens bolagsstruktur utformas är dock inte en fråga för AB Familjebostäder.

Stockholm 2013-06-03


Magdalena Bosson
VD

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 22 23
E-post helena.ulfsparre@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com





DATUM
2013-06-10

KONTAKTPERSON
Helena Ulfspärre
VD Stab
08-737 22 42

Dnr, 2013/1209-1.5

Jennie Landegren
Stockholm Stadshus AB
105 35 Stockholm

Svar på Motion om torrkonservering av hushållsavfall

Sammanfattning

Malte Sigemalm föreslår att lokalt omhändertagande av komposterbart hushållsavfall skall inför i Stockholm. Metoden som föreslås är torrkonservering av hushållsavfallet i en maskin som står lokaliserad i anslutning till bostadsområdet. Processen med torkning kräver energi vilket i sig motsvaras enligt Malte Sigeholm av energiåtgången för två-tre normalstora lägenheters årliga energibehov.

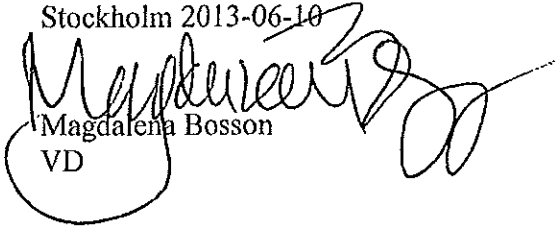
Som svar på motionen anför AB Familjebostäder följande;

AB Familjebostäders uppdrag är att som en del av Stockholm stad bidra till långsiktig hållbar utveckling i enlighet med givna ägaruppdrag. En del av uppdraget består i att miljöanpassa matavfallshanteringen så att biogas kan utvinnas samt att rötrest kan återföras till åkermark. I dagsläget erbjuds 40% av Familjebostäders hushåll separat insamling av matavfall för biologisk behandling. Målet för år 2015 är att erbjuda 85% av hyresgästerna separat insamling av matavfall.

Den plan för miljömässig matavfallshantering som utarbetats i Familjebostäder fungerar väl och uppfyller sitt syfte. Matavfallet rötas och producerar biogas och rötresten sprids ut på åkermark.

Familjebostäder ser inte att torrkonservering kommer bidra med ytterligare fördelar ur miljösynpunkt. Snarare kan en lokal behandling av matavfall som kräver energitillförsel för att torka ha en negativ miljöpåverkan, jämfört nuvarande behandlingssystem.

Stockholm 2013-06-10


Magdalena Bosson
VD

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 22 23
E-post helena.ulfsparre@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com





DATUM
2013-06-20
DNR
2013/0807-1.5

HANDLÄGGARE
Thomas Stadig
Vd-staben
08-737 20 30

Rotel VII
Sandra Molander

Motion (2013:36) om generösare bedömning av skälig boendekostnad

Dnr: 325-572/2013

Sammanfattning

Försörjningsstödet utformas och finansieras av den enskilda kommunen. Familjebostäder lämnar inga direkta eller indirekta stöd till enskilda hyresgäster. Hyressättningen ska spegla bostädernas bruksvärde och vara konkurrensneutral visavi de privata bolagens hyresrätter.

Bakgrund

Motionen har inlämnats av Inger Stark och Jackie Nylander (båda V) och avser generösare bedömning av skälig boendekostnad. Motionärerna skriver bland annat: "Stockholms stad blir allt mer segregerad – allt från goda boendemiljöer, bra skolgång för barnen och ett arbete som det går att försörja sig på. En av de viktigaste frågorna för att kunna motverka segregationen på livets alla områden är att kraftfullt arbeta för en stad, där personer med låga inkomster kan bosätta sig och bo kvar i alla stadsdelar oavsett inner- eller ytterstad. En social bostadspolitik kräver hyresrätter till överkomliga hyror". Vidare "att i väntan på effekterna av en social bostadspolitik måste även hushåll med försörjningsstöd kunna få en bra bostad". Socialtjänsten föreslås ges i uppdrag att ta fram ett förslag till reviderade riktlinjer för försörjningsstöd till boendekostnader som innebär att boende i nyproduktion inte utesluts.

Familjebostäders synpunkter

Inledningsvis vill vi tydliggöra att Familjebostäder inte har någon roll i kompetens- och uppdragsfördelningen vid ett arbete med att revidera riktlinjer för försörjningsstöd. Familjebostäder har däremot två tydliga och högt prioriterade uppdrag. Det ena är att producera och tillföra staden nya bostäder, det andra att väl underhålla och sköta det äldre, befintliga fastighetsbeståndet. Produktions- och förvaltningsuppdraget sker med utgångspunkt i villkor och förutsättningar som i stort inte skiljer sig från övriga hyresrättsproducenters eller fastighetsförvaltares. Självklart ska våra nybyggda lägenheter, såväl som våra bostäder i det äldre beståndet, uppfattas som attraktiva och därmed efterfrågade av de

AB FAMILJEBOSTÄDER

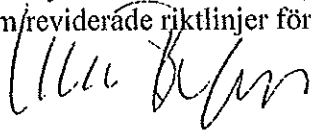
Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 20 32, www.familjebostader.com
E-post thomas.stadig@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, PlusGiro 19 43 68 - 7, Bankgiro 240-4044



bostadssökande. Inte bara till teknisk standard utan även till kvaliteter i övrigt med en hyreskostnad som speglar detta. Generellt sett har nyare bostäder en högre hyra än de äldre. Familjebostäder har idag ett gott uthyrningsläge där samtliga bostäder är uthyrda.

Hyressättningen i de kommunägda bostadsbolagen ska visavi de privatägda bolagens hyresrätter vara konkurrensneutral och spegla bruksvärdet på orten eller de för orten ingående bostadsområdena. Hyran fastställs efter förhandlingar med hyresgästföreningen.

Familjebostäder har inga synpunkter på ett eventuellt uppdrag till socialtjänsten om/reviderade riktlinjer för försörjningsstöd till boendekostnader.



Ulla Ritzén
T f VD



DATUM

2013-06-25

DNR

2013/1106-1.5

KONTAKTPERSON

Magnus Thulin

Fastighetsavdelningen

08-737 20 68

Stockholms Stadshus AB

Jennie Landegren

105 35 Stockholm

Svar på motion av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om öknings av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än 1500 lägenheter per år som den borgerliga majoriteten föreslår. Motion 2013:41.

Bakgrund

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) skriver i en motion till Stockholms kommunfullmäktige att staden ska fördubbla markanvisningarna till de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm, att bolagen ska få direktiv att snabbt starta byggprocesser samt utlysa tävlingar om att bygga kvalitativa bostäder med hyrestak. Hälften av dessa till en hyra på 1200 kr/kvm för en 3:a (77kvm) exklusive markkostnaderna med en total månadskostnad på 7700 kr per månad.

Som svar på motionen anför Familjebostäder följande;

Familjebostäders målsättning är att ha en kapacitet för att långsiktigt kunna producera 500 nya hyreslägenheter per år. Det är en hög ambition men bolaget ser det som ett högst rimligt mål, både ur ett produktionsperspektiv och ur ett förvaltningsperspektiv. En kontinuitet över tid i tilldelningen av markanvisningar och att produktionsmålen hålls någorlunda stabila är en förutsättning för att Familjebostäder ska nå denna målsättning.

2010 gick 45 procent av markanvisningarna i Stockholms stad till hyresrätter och under 2011 gick 57 procent till hyresrätter. För Familjebostäders del är det givetvis viktigt att bolaget får sin del av markanvisningarna men det är möjligen än viktigare att hyresmarknaden förses med projekt så att hyresrättens ställning i Stockholm stärks. Bolagets övergripande uppdrag syftar till att verka för en väl fungerande bostadsmarknad, oavsett vem som äger och förvaltar bostäderna. Fler hyresrättsaktörer bidrar även genom att skapa konkurrens, vilket i slutändan medför att marknadens aktörer utmanas att utveckla ett mer varierat utbud och effektivare produktionslösningar.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm

E-post magnus.thulin@familjebostader.com

Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com

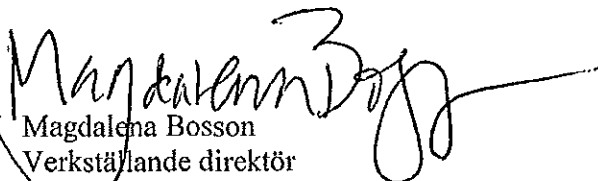


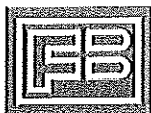
Familjebostäders produktionsförmåga styrs inte bara utifrån antalet tilldelade markanvisningar, utan också utifrån planprocesser, överklaganden och ett komplicerat regelverk. Bolaget ser därför positivt på att staten arbetar för att samordna regelverk, skapa kortare handläggningstider och mer överskådliga planprocesser.

Utifrån bruksvärdessystemets konstruktion kommer nyproduktion som inte har en hyra som täcker de reella produktionskostnaderna att skapa prejudikat för bruksvärdesbedömning av liknande bostäder nu och i framtiden. Om inte hyresnivån täcker de reella produktionskostnaderna kommer det sammantaget leda till systemfel inom bruksvärdessystemet och få konsekvenser för kommande nyproduktion. Att subventionera bostäder med hyrestak är med anledning av resonemanget ovan inte vägen att gå för att skapa förutsättningar för nyproducerade hyresrätter till lägre kostnader.

Att anordna tävlingar kan vara ett intressant sätt att utmana och stimulera branschens innovationskraft, givet att det bygger på hyresnivåer som motsvarar bruksvärdet.

Familjebostäder är därutöver av uppfattningen att man bör bygga vidare på nuvarande förutsättningar att bostadsbyggande företag alltid skall agera affärsmässigt och istället motverka bristande ekonomiska förutsättningar med ekonomiskt stöd till hyresgästerna. Vidare så har tidigare subventioner skapat en osäkerhet på marknaden då subventioner kan förändras eller dras in. Byggbranschen behöver långsiktiga stabila spelregler eftersom verksamheten till sin natur är långsiktig då varje byggprojekt representerar en konsumtionsnytta under många år och med en kapitalbindning under motsvarande tid.


Magdalena Bosson
Verkställande direktör



DATUM

2013-07-25

REF

2013/1490-1.5

KONTAKTPERSON

Magnus Thulin

Fastighetsavdelningen

08-737 20 68

Stockholms Stadshus AB

Jennie Landegren

105 35 Stockholm

Svar på motion av Ann Mari Engel och Sebastian Wiklund (båda V) om satsning på samlingslokaler och mötesplatser som en del av yttrandefriheten i staden . Motion 2013:55.

Bakgrund

Ann Mari Engel och Sebastian Wiklund (båda V) skriver i en motion till Stockholms kommunfullmäktige att det inte finns möteslokaler till rimliga priser att tillgå för föreningslivet och kulturverksamheter. Motionärerna föreslår därför att staden skyndsamt utreder möjligheten att etablera minst en samlingslokal i varje stadsdelområde, att staden aktivt använder sitt fastighetsinnehav för att skapa fler möteslokaler och samlingsplatser, att en ny princip etableras för hyressättningen av samlingslokaler i stadens ägo och att detta inte baseras på marknadstänkande samt att bidragssystemet och intäktskravet för samlingslokalerna ses över så att man möjliggör för föreningar och grupper att hyra lokaler till överkomligt pris eller nolltaxa.

Som svar på motionen anför Familjebostäder följande;

Familjebostäder arbetar aktivt för att föreningar och kulturverksamheter ska ha möjlighet att hyra föreningslokaler i bolagets bestånd. Dessa lokaler samt övriga lokaler som är ämnade för näringsverksamhet, handel och lager hyrs ut på marknadsmässiga grunder. Bolaget delar dock inte motionärernas bild av att det inte är möjligt att hyra föreningslokaler hos Familjebostäder på grund av satta marknadshyror. En lokal som är ämnad för föreningsverksamhet har sin marknadshyra likväl som en lokal som är ämnad för lager har sin.

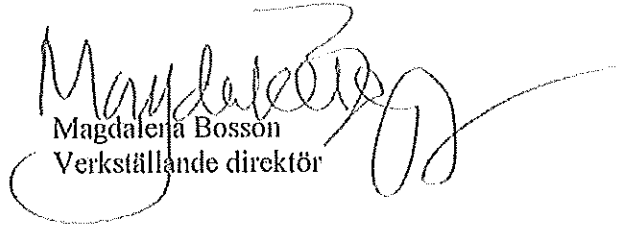
Familjebostäder tillhandahåller även ett stort antal möteslokaler genom Hyresgästföreningens försorg. Som hyresgäst hos Familjebostäder är det således idag möjligt att använda lokaler i enlighet med lokal hyresgästförenings verksamhet. Dessutom till en låg kostnad då Familjebostäder låter Hyresgästföreningen nyttja lokalerna hyresfritt.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
E-post magnus.thulin@familjebostader.com
Org nr 556036-0067, www.familjebostader.com



Familjebostäder ställer sig dock tveksam till att bolaget skulle tillhandahålla starkt subventionerade lokaler till allmänheten då det i grunden handlar om en fråga för skattekollektivet och inte en kostnad som bara ska belasta hyresgästerna hos Familjebostäder.


Magdalena Bosson
Verkställande direktör



DATUM
2013-05-16
REF
2013/0894

KONTAKTPERSON
Magnus Thulin
Fastighetsavdelningen
08-737 20 68

Stockholms Stadshus AB
Jennie Landegren
105 35 Stockholm

Svar på skrivelse om att hemlöshetssamordnare i Stockholms stad kan öka kvalitet, snabbhet och effektivitet.

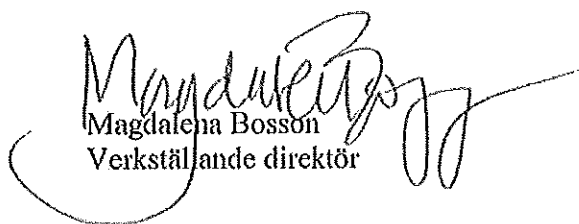
Bakgrund

Ann-Katrin Åslund (FP) skriver i en skrivelse till Stockholms kommunstyrelse att Stockholm bör tillsätta en egen hemlöshetssamordnare som ges ett övergripande ansvar för stadsdelarnas lokala handlingsplaner och strategier samt samordning mellan stadens olika förvaltningar, bolag, frivilligorganisationer och myndigheter.

Som svar på skrivelse anför Familjebostäder följande;

Familjebostäders roll i arbetet med att komma till rätta med den hemlöshet som skrivelsen behandlar är begränsad. Utifrån Familjebostäders förutsättningar och uppdrag arbetar bolaget kontinuerligt med att producera nya lägenheter och erbjuda befintligt bestånd till Stockholms bostadssökande. Bolaget är även en aktiv part i Stadens arbete med att erbjuda försöks- och träningslägenheter, vilket skapar förutsättningar för individer med speciella behov.

Vad gäller förslaget om hemlöshetssamordnare i Stockholm har Familjebostäder i sak inte några synpunkter.


Magdalena Bosson
Verkställande direktör

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
E-post magnus.thulin@familjebostader.com
Org nr 550035-0067, www.familjebostader.com





DATUM

2013-05-28-

REF

Dnr 222-

630/2013

KONTAKTPERSON

Stockholms Stadshus AB

Jennie Landegren

105 35 Stockholm

Svar på skrivelse till Kommunstyrelsen av Karin Wanngård (S) om kvotering i stadens bolagsstyrelser.

Sammanfattning

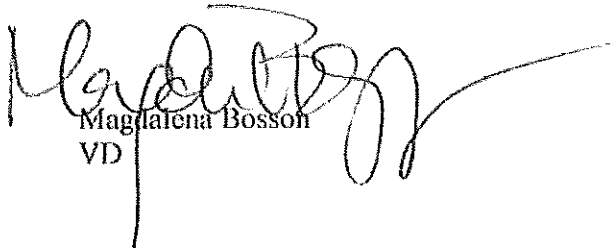
Karin Wanngård (S) föreslår i en skrivelse till Stockholms kommunstyrelse att stadsledningskontoret ges i uppdrag att utreda hur könsfördelningen i stadens bolagsstyrelser kan jämnas ut.

Skriftställaren föreslår att det kön som är underrepresenterat ska ges 40 procent av platserna i bolagens styrelser. Denna procentsats föreslås ses som ett golv.

Som svar på skrivelse anför AB Familjebostäder följande;

Sammansättning i stadens styrelser och nämnder bygger ytterst på den politiska fördelning som uppkommer i allmänna val. I de allmänna valen ges dessutom möjlighet att personvalsrösta varför en styrning av sammansättningen av stadens nämnder och styrelser uteslutande är en politisk bedömningsfråga och bolaget har därmed inga synpunkter i denna fråga.

Stockholm 2013-05-28


Magdalena Bosson
VD

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
E-post magnus.thulin@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com





Handläggare
Stefan Nordin
Tel 08-737 20 93

Dnr 2013/0896-1.5

Svar på remiss angående stadsledningskontorets förslag till beslut avseende innovationer och krav på samhällsansvar i stadens upphandlingar

Bakgrund och sammanfattning av stadsledningskontorets förslag

I samband med budget för år 2012 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att utreda regelverket om innovationsupphandling och inarbeta detta i stadens konkurrenspolicy.

Stadsledningskontoret föreslår att inarbetning av innovation bör ske i stadens upphandlingspolicy och inte i konkurrenspolicyn.

Vidare menar stadsledningskontoret att innovation per definition är en obeprövad lösning och innebär av denna anledning alltid en viss risk. Dessa risker består bland annat av funktionella, finansiella, juridiska och i vissa fall av organisatoriska risker. Av denna anledning bör innovation främjas endast i den omfattning som motiveras av förutsättningarna i den enskilda upphandlingen.

Kommunstyrelsen gav den 20 juni 2012 stadsledningskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna till krav på samhällsansvar vid stadens upphandlingar.

Stadsledningskontoret ser som ytterst angeläget att de leverantörer staden anlitar delar stadens värderingar i fråga om grundläggande mänskliga rättigheter och demokratiska fri- och rättigheter.

För att styra stadens samtliga verksamheter till styra mot att främja innovation samt att ställa krav på samhällsansvar föreslår stadsledningskontoret att detta inarbetas i stadens upphandlingspolicy. I samband med att policyn revideras föreslår stadsledningskontoret även att en erinran om stadens riktlinjer för mutor och jäv läggs till i upphandlingspolicyn samt att en redaktionell uppdatering av policytexten.

Ärendets beredning

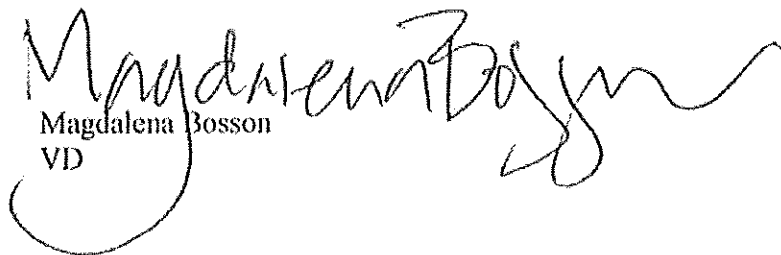
Ärendet har beretts inom bolagets administrativa avdelning och dess upphandlingsenhet.

Familjebostäder synpunkter

Familjebostäder upphandlar i huvudsak byggentreprenader samt fastighetsrelaterade service- och underhållstjänster. Inom dessa områden finns etablerade branschgemensamma standards och regelverk. Innovationsvänlig upphandling och innovationsupphandling kan ändå vara intressant att tillämpa och då särskilt inom områden som rör byggprocess och energioptimering. Bolaget ser därför positivt på att begreppet förs in i upphandlingspolicyn. Om staden ska lyckas med att utforma upphandlingar på ett sådant sätt att innovativa lösningar främjas och samtidigt minimera de risker som beskrivs i ärendet, anser bolaget det angeläget att staden tillhandahåller ytterligare stöd och vägledning till verksamheterna.

Familjebostäder ser det som ytterst angeläget att de leverantörer som vi anlitar genom upphandling delar bolagets och stadens värderingar i fråga om grundläggande mänskliga rättigheter och demokratiska fri- och rättigheter. Bolaget ser därmed positivt på stadsledningskontorets förslag om att införa krav om samhällsansvar i upphandlingspolicyn.

Bolaget har i övrigt inget att erinra mot stadsledningskontorets förslag.


Magdalena Bosson
VD



DATUM
2013-06-15

KONTAKTPERSON
Ingvar Andréasson

08-737 20 91

jennie.landegren@stadshusab.se

Remissvar "En enklare plan- och bygglovsprocess" (SOU 2013:34)

Sammanfattning

Familjebostäder ser positivt på utredningens förslag till förenklingar och vi delar utredningens bedömning att dessa bör leda till kortare tid från idé till färdig byggnad, vilket är mycket angeläget och torde underlätta för att klara stadens behov av bostadsbyggande.

Familjebostäder finner det för egen del särskilt intressant med förslaget att tydliga och aktuella översiktsplaner skall kunna medföra att detaljplaner inte behöver upprättas i samma omfattning som idag.

Familjebostäder beklagar att utredningen inte valt att utöka dispensmöjlighet för hantering av planavvikelser. Familjebostäder välkomnar samtidigt förslaget att när en byggnads utformning redan är känd i detaljplaneskedet, bör huvudregeln vara att det inte är nödvändigt med efterföljande bygglovsprövning

Bakgrund

AB Familjebostäder har erhållit rubricerat på underremiss från Stockholms Stadshus AB. Utredningen har sett över förutsättningarna för att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen genom att se över kravet på detaljplan och bygglov, möjligheterna att använda enkelt planförfarande samt möjligheterna för kommunfullmäktige att uppdra åt kommunal nämnd att anta en detaljplan.

Utredningen anser att större tyngd ska läggas vid översiktsplaneringen. Fler ärenden kan då hanteras direkt i bygglovet, vilket underlättar förändringar.

Detaljplanen utvecklas till att bli ett renodlat genomförandeinstrument. Under genomförandetiden krävs i normalfallet inget bygglov för att bygga i enlighet med planen.

Större tyngd läggs vid samrådet och att kommunen i lämpliga former ska ge kommunmedlemmarna och berörda myndigheter och organisationer tillfälle till

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 22 23
E-post la@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



insyn och möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Utställningen avskaffas men ett granskningsförfarande behålls för berörda myndigheter.

Med anledning av ovanstående får AB Familjebostäder anföra följande;

Familjebostäder välkomnar initiativet att utreda förutsättningarna för en enklare plan- och bygglovsprocess i syfte underlätta bostadsbyggandet och att nå de samhällsekonomiska vinster som utredningen pekar på. Bolaget instämmer därför i stora delar i utredningens analyser och resonemang. Utredningen har vidare på ett förtjänstfullt sätt tagit till sig erfarenheter från andra länder där lagstiftningsåtgärder för att förenkla och effektivisera plan- och bygglovsprocesserna är eller har varit aktuella.

Utredningen ger en väl sammanhållen bild av de problem som genererar långa ledtider för framförallt planprocessen, såsom detaljeringsgrad i detaljplaner, inlåsnings effekter på grund av begränsade möjligheter till planavvikelse och behov av omarbetning beroende på otydlighet i övrig lagstiftning eller kopplat till andra intressen.

Som en del i detta arbete hade det dock varit angeläget att också se över och föreslå förenklingar i överprövningsprocessen av plan- och bygglovsbeslut.

Familjebostäder finner det för egen del särskilt intressant med förslaget att tydliga och aktuella översiktsplaner skall kunna medföra att detaljplaner inte behöver upprättas i samma omfattning som idag. Som utredningen framhåller kan då de frågor som i dagsläget hävdas i detaljplaneprocessen behandlas i bygglovsprocessen varigenom kommunens inflytande bibehålls oaktat att en planprocess utgår.

Med alltför långt gående detaljeringsgrad i översiktsplaner, då i normalfallet sällan någon byggherre är direkt involverad i planprocessen finns dock påtaglig risk att det införs bestämmelser i planerna som onödigt fördyrar bostadsbyggandet och därmed eventuellt även riskerar att angeläget bostadsbyggande inte kommer till stånd av ekonomiska skäl.

I utredningen beskrivs också problembilden idag med hög detaljeringsgrad i detaljplaner och det finns anledning att tro att den problematiken inte automatiskt kommer att förbättras genom att flytta planeringsinsatser från detalj- till översiktsplaner.

Vidare beskriver förslaget att områdesplanen inte ger samma förutsägbarhet som en detaljplan men att planen även i fortsättningen bör vara "moraliskt bindande". Bolaget ställer sig tveksam till denna typ av intentioner, eftersom eventuella överklaganden hanteras i högre där oftast enbart strikt juridiska aspekter beaktas. Mjuka parametrar i en bedömning om överensstämmelse med en områdesplan väger därför lätt. Prövningar i högre instans gällande ärenden idag där översiktsplanen angivits som argument har som regel skickats tillbaks till kommunerna för fortsatt handläggning.

Familjebostäder välkomnar förslaget att när en byggnads utformning redan är känd i detaljplaneskedet, bör huvudregeln vara att det inte är nödvändigt med efterföljande bygglovsprövning. Även i detta fall kan kommunens behov säkras trots att en administrativ process utgår.

Utredningen har också studerat möjligheten att utöka möjligheterna för avvikelser från gamla detaljplaner, men stannat för en lösning där utrymmet för avvikelser inte föreslås förändras jämfört med nuvarande situation. Familjebostäder beklagar att man inte valt att utöka dispensmöjligheten. En sådan möjlighet har särskilt stort värde i de fall då ingen byggherre varit direkt involverad i framtagandet av detaljplaner och kan i vissa fall vara avgörande för genomförandet av bostadsbyggande utan det dröjsmål som framtagande av ny plan skulle innebära. Utredningens förslag att behovet av avvikelser från områdesplan hanteras genom upprättande av ny detaljplan riskerar tyvärr också ge samma negativa fördröjningseffekter.

Bolaget instämmer i utredningens utgångspunkt att förskjuta medborgarinflytandet till planprocessens tidiga skede där möjligheterna att påverka är störst. En positiv konsekvens av detta synsätt är att utredningen föreslår att utställningen av planer tas bort vilket kan förväntas korta planprocessen ytterligare

Ett ytterligare bra förslag är att mindre ändrings- och kompletteringsåtgärder inte skall kunna överklagas. Våra erfarenheter är att sådana överklagandet endast i undantagsfall har bifallits och att överklaganden därigenom endast kommit att förskjuta och fördyra nödvändiga åtgärder.



Magdalena Bosson
VD
AB FAMILJEBOSTÄDER



Remissvar Underremiss

DATUM

2013-06-17

FB DNR 2013/1256-1.5

KONTAKTPERSON

Andreas Persson

Projektutvecklingsavd

08-737 22 82

Betänkandet Rätta byggfelen snabbt! – med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10)

Bakgrund

AB Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Regeringskansliets remiss "Betänkandet Rätta byggfelen snabbt! – med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10)". Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2013-06-17, via e-post till jennie.landegren@stadshusab.se.

AB Familjebostäders kommentarer

Den byggfelsförsäkring som finns idag har medfört ett administrativt betungande arbete för byggnadsnämnderna och har heller inte visat sig ge konsumenterna ett förväntat ekonomiskt skydd.

Utredningens förslag är att den ersätts med en ny försäkring som är åtgärdsinriktad, en åtgärdandeförsäkring. Förslaget är att denna försäkring ska finnas vid nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av en- och tvåbostadshus samt vid nybyggnad av flerbostadshus som är avsett för en bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastigheter.

AB Familjebostäder är ett kommunalt bostadsbolag som bygger och förvaltar hyresrätter och välkomnar detta förslag.

Utredningen föreslår även att kommunernas byggnadsnämnder ska kunna rikta föreläggande om rättelse vid byggnadsåtgärder som vidtagits i strid mot PBL eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, inte enbart mot byggherren utan även mot så kallad ansvarig entreprenör enligt PBL.

Utredningens förslag ses som en möjlighet att stärka skyddet för gruppen av privata byggherrar som ofta har bristfälliga entreprenadkunskaper och bygger för eget bruk.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 20 32
E-post frank.strand@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com

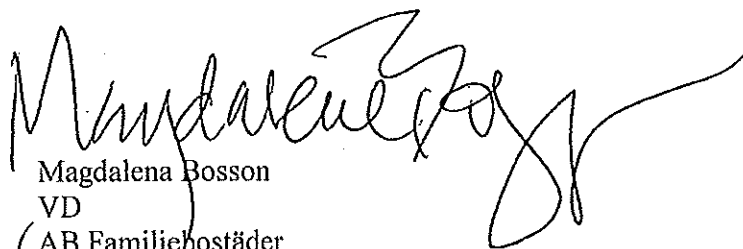


Förslagets åtgärdskrav är tillämpliga för åtgärder som har vidtagits vid byggnadsarbeten för byggkonsument.

AB Familjebostäder ser dock en risk att stora resurser hos byggnadsnämnden läggs på utredning och sökande efter vilken part som ska föreläggas. Detta kan påverka processen hos byggnadsnämnden negativt med längre handläggningstider som följd.

Utredningen anser att det finns skäl att särskilja lagen om färdigställandeskydd från en lag om åtgärdandeförsäkring mot bakgrund av att färdigställandeskyddet i sig kan inkludera en försäkringslösning men även kan bestå i en bankgaranti.

AB Familjebostäder tillämpar redan idag lösningen med bankgarantier och välkomnar utredningens förslag.



Magdalena Bosson
VD
AB Familjebostäder



DATUM
2013-06-19

KONTAKTPERSON
Ingvar Andréasson

08-737 20 91

jennie.landegren@stadshusab.se

Remiss av förslag till Boverkets allmänna råd (2013:xx) om rivningsavfall med tillhörande konsekvensutredning mm

Sammanfattning

Familjebostäder ser positivt på att Boverket tar fram allmänna råd för tillämpning av de delar av PBL som berör rivningsavfall. Råden stämmer även i stora delar väl överens med den praxis som utarbetats inom bolaget. Bolaget välkomnar även Boverkets Vägledning för hantering av rivningsavfall, som dock framförallt bör vara till nytta för engångsbyggherrar.

Bakgrund

AB Familjebostäder har erhållit rubricerat på underremiss från Stockholms Stadshus AB. I den tidigare gällande Plan- och Bygglagen fanns det ett särskilt kontrollsystem för rivningsåtgärder. Den nu gällande Plan- och Bygglagen (PBL) är i detta avseende uppbyggd på ett annat sätt. Den innehåller inte något separat kontrollsystem för rivningsåtgärder utan lagens generella kontrollsystem gäller även för rivningsåtgärder. Med de nu föreslagna allmänna råden avser Boverket att ge vägledning för tolkningen av PBL i frågor om rivningsavfall.

Med anledning av ovanstående får AB Familjebostäder anföra följande;

Familjebostäder instämmer i att en materialinventering på plats bör föregå upprättandet av kontrollplan för rivningsavfall, samt att inventeringen bör utföras av person med god sakkunskap och erfarenhet. Emellertid finns risk för att byggherre och byggnadsnämnd kan ha olika uppfattning om tolkningen av kraven, varför viss ytterligare vägledning, t ex i form av minimikrav på sakkunskap och erfarenhet vore önskvärt.

Bolaget ställer sig dock tveksamt till att i allmänna råd (till 10 kap 6 § 6) ange alltför långtgående detaljkrav på vad som skall anges i kontrollplanen. Vissa av de föreslagna uppgifterna är ofta inte kända när förslag till kontrollplan upprättas, utan kan preciseras först sedan rivningsentreprenör har upphandlats. Det gäller t ex om källsortering skall ske på arbetsplatsen eller genom eftersortering.

AB FAMILJEBOSTÄDER

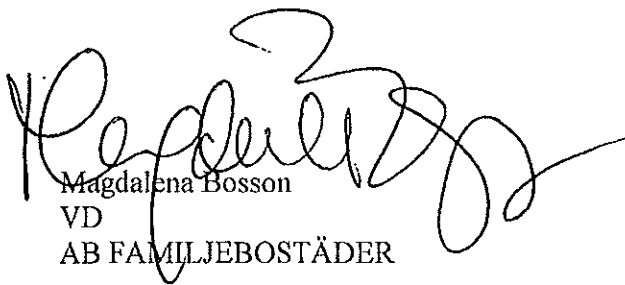
Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 22 23
E-post ia@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



Beträffande den tillhörande Vägledningen finner Familjebostäder att denna på ett överskådligt och bra sätt redovisar hela rivningsprocessens formalia från Plan – och Bygglagens perspektiv. Speciellt för de aktörer som inte regelbundet kommer i kontakt med rivningsåtgärder bör Vägledningen kunna vara till stor nytta och underlätta det administrativa arbete.

Uppdelningen av Vägledningen efter olika aktörers förutsättningar är vällovlig, men leder i det redovisade förslaget till mycket upprepningar. En mer pedagogisk disposition med färre repetitiva inslag torde underlätta tillgängligheten till materialet.

Särskilt värdefullt finner bolaget att man tydliggjort skillnaderna mellan rivning och ändring av en byggnad samt skillnaderna mellan farligt avfall och annat avfall.



Magdalena Bosson
VD
AB FAMILJEBOSTÄDER



Remissvar

DATUM

2013-07-12

FB DNR 2013/1424-1.5

KONTAKTPERSON

Andreas Persson

Projektutvecklingsavd

08-737 22 82

Remiss PM Vissa plan- och byggfrågor S2013/4714/PBB

Bakgrund

AB Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Regeringskansliets remiss "Remiss av promemorian Vissa plan- och byggfrågor".

Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2013-08-12, via e-post till jennie.landegren@stadshusab.se.

AB Familjebostäders kommentarer

Nuvarande Plan- och bygglag (2010:900), förkortad PBL, ersatte tidigare lag (1987:10) med samma namn, idag förkortad ÄPBL. Boverket har i sitt uppdrag följt upp den nya lagen och noterat en del oklarheter som de sedan lagt fram ett förslag till ändring om. Ändringarna har karaktären av mindre justeringar eller är av mer principiell natur.

De ändringar som förslaget berör är bland annat bestämmelserna om hänsyn till kulturhistoriska värden i bygglovhantering och i detaljplan samt bestämmelserna kring slutbesked.

AB Familjebostäder har i verksamheten att förhålla sig till Plan- och bygglagen, PBL, och bolaget vill att både lagen och tillämpningen av den är tydlig.

Ändringar av lagen i syfte att åtgärda brister och oklarheter i tolkning eller tillämpning av den är något AB Familjebostäder därmed välkomnar.

I egenskap av byggherre bedömer AB Familjebostäder att föreslagna förenklingar och förtydliganden av lagens bestämmelser inte kommer att ge bolaget några uppenbara konsekvenser.

Socialdepartementets bedömning att det i 10 kap. 36§ PBL första stycket bör läggas till att ett interimistiskt slutbesked får avse etapper i ett projekt, ser AB Familjebostäder som positivt.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 20 32
E-post frank.strand@familjebostader.com
Org nr 566035-0067, www.familjebostader.com

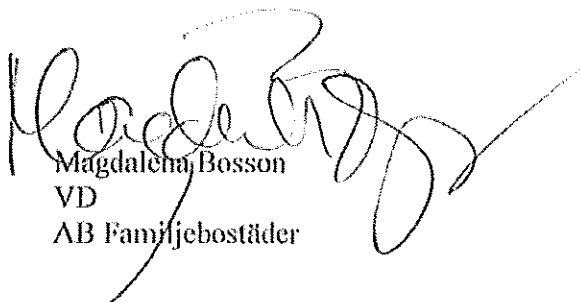


AB Familjebostäder är ett kommunalt bostadsbolag med uppgift att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm stad.

Sedan 1936 bygger bolaget nya bostäder och medverkar till uppförandet av nya stadsdelar, vilket medför att AB Familjebostäder hanterar större bostadsprojekt där det är aktuellt med inflyttning efterhand som separata trapphus färdigställs och att byggnadskropparna därmed successivt tas i bruk i den takt de blir klara.

Förslaget att interimistiska slutbesked får avse etapper i ett projekt kan komma att bidra till att bolaget snabbare kan ta byggnaderna i bruk och därmed underlätta

AB Familjebostäders intention att på bästa sätt erbjuda bolagets kunder hyresrätter i världsklass.



Magdalena Bosson
VD
AB Familjebostäder