

2016/0590-1.5

2016-08-23



HANDLÄGGARE

Stockholm Stadshus AB

Andreas Persson
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 22 82
andreas.persson@familjebostader.com

Remissvar

Motion av Joakim Larsson (M) om markanvisningstävlingar på lägsta hyran

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Joakim Larssons (M) motion om markanvisningstävlingar på lägsta hyran. Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2016-08-05, via e-post till remiss@stadshusab.se.

Remissen

Motionären föreslår att exploateringsnämnden ska initiera tre markanvisningstävlingar med omkring tvåhundra lägenheter per tävling där utgångspunkten är att den som kan bygga med den lägsta hyran får markanvisningen. Tävlingarna ska vara öppna för såväl stadens egna bolag som för privata aktörer på marknaden.

Familjebostäders kommentar

Familjebostäder är positivt inställt till att innovation och kostnadsmedvetenhet i nyproduktionen kan bidra till fler markanvisningar, och således till grundtanken bakom motionen. Familjebostäder arbetar aktivt med att identifiera och utveckla kostnadseffektivitet i verksamheten i den mån vi har rådighet över kostnaderna. Bland annat skapar vi s k Stockholmshus.

Krav och förutsättningar

I den mån tävlingar ska genomföras behöver klarläggas vilka kriterier som de tävlande ska ta hänsyn till vid utarbetande av sina tävlingsbidrag.

Vid utlysning av en tävling där det vinnande bidraget har lägst hyra är det av mycket stor vikt att tydligt och så exakt som möjligt beskriva vilka krav och förutsättningar som ska gälla för projektet. Kvalitet och krav i projektet påverkar i hög grad produktions-kostnadskalkylen. Exempel på krav/faktorer som påverkar produktionskostnaden är följande:

Garage/parkeringstal
Grundläggning
Byggnadens geometriska utformning
Bullernivå

Energiprestanda
Lägenhetsfördelning
Installationslösningar
Speciallösningar/ speciella utformningskrav i detaljplan eller bygglov
Antal våningar

Hyran

Motionärens vision är att markanvisningstävlingarnas utgångspunkt ska vara att den aktör som kan bygga till den lägsta hyran får markanvisningen. Som bolaget förstår det skulle de tävlande redan i samband med inlämnande av tävlingsbidraget ange en hyra för lägenheter i projektet. Som tidigare projekt och tävlingar har visat kan kalkylerad hyresnivå som görs i ett tidigt skede visa sig bli felaktig. Bolagets hyror blir inte klara förrän efter förhandling med Hyresgästföreningen. Hyresförhandling inleds i dagsläget först när projekteringen är klar och anbud antagits.

Kvalitet i produktionen

I den mån den lägsta hyran ska avgöra vilken byggherre som ska tilldelas markanvisning, ligger det i farans riktning att någon tävlande frestas att göra avkall på kvalitet i produktionen. Detta kan gälla såväl arkitektur som materialval och tekniska installationer, vilket i sin tur kan leda till sämre utformade byggnader med höga livscykelkostnader.

Uppföljning och sanktionsmöjligheter

För närvarande kan vi inte se att det skulle finnas några sanktionsmöjligheter mot en tävlande som vunnit med ett löfte om en låg hyra som sedan inte kunnat infrias. Det kan i värsta fall ge utrymme för mindre seriösa aktörer på Stockholms bostadsmarknad.



Anette Sand

VD



KONTAKT

Helena Ulfsparre
Miljöchef
08-737 22 42
helen.ulfsparre@familjebostader.com

remiss@stadshusab.se

Underremiss - Strategi för Fossilbränslefritt Stockholm 2040

BAKGRUND

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på förslag till rubricerad strategi.

Klimatförändringarna är vår tids största globala utmaning. I december 2015 slöts det så kallade Parisavtalet under FN:s klimattoppmöte COP21. De avtalsslutande parterna främsta mål är att begränsa temperaturhöjningen till under 2 grader under detta århundrade och bedriva ansträngningar för att begränsa höjningen vidare till under 1,5 grader över den förindustriella nivån. En förutsättning för att nå målet är att alla världens länder agerar.

EU deltog i FN:s klimatkonferens. EU har fattat beslut om ett energi- och klimatpaket och har som en del av detta kommit överens om en ram för EU:s klimatmål fram till 2030. Utsläppen av växthusgaser ska enligt detta klimatmål minska med 40 procent jämfört med 1990 års nivå.

Sveriges regering har beslutat om flera miljö kvalitetsmål, varav målet "Begränsad klimatpåverkan" innebär att halten av växthusgaser i atmosfären ska stabiliseras på en nivå som innebär att människors påverkan på klimatsystemet inte blir farlig, detta i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar. Nu föreslår Miljömålsberedningen att Sverige senast från år 2045 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad antog, i samband med beslut om budget 2015, målet att staden ska vara fossilbränslefri 2040.

FÖRSLAGET

Strategin utgör en riktlinje för de klimatrelaterade målen i stadens miljöprogram 2016-2019 och för målet om fossilbränslefrihet 2040. En väl genomtänkt strategi är en förutsättning för att nå de långsiktiga klimatrelaterade målen. Framlagt förslag på strategi är väl genomarbetad. Föreslagna mål och åtgärder är både genomförbara och relevanta.

FAMILJEBOSTÄDES SYNPUNKTER

Familjebostäders synpunkter nedan inriktar sig på de delar av förslaget som berör bolaget mest och där bolaget har rådighet. Synpunkterna berör delområdena "Hållbar energianvändning" och "Resurseffektiva kretslopp". Strategins föreslagna målsättningar anges i kursiv stil varefter följer bolagets synpunkter rörande respektive mål.

Energianvändning

"Staden ska vidta åtgärder på att energianvändningen i nyproducerade byggnader på av markanvisad mark ska vara 55 kWh/kvm/år med sikte mot 45 kWh/kvm/år. Sammantaget reducerar utsläppen med minst 25 000 ton CO_{2e}".

Familjebostäder anser att en förutsättning för att klara en energiprestanda på 55 kWh/kvm/år ligger i att uppföljning av teoretisk energiberäkning och av faktisk energiprestanda efter två års drift genomförs, i enlighet med nya lagen BEN1 och följdändringar i BBR 24. Genom en systematisk uppföljning av teoretiska beräkningar och uppföljning av faktisk energiprestanda i all nyproduktion skapas förutsättningarna för att analysera eventuella avvikelser, driftoptimera och klara energikraven inte minst genom att ta till vara goda exempel.

Egenproduktion genom solenergi

"Staden ska vidta åtgärder för att uppnå en egen energiproduktion baserad på solenergi motsvarande 10 procent av elanvändningen som sammantaget reducerar utsläppen med 1 000 ton CO_{2e}".

Ett mål om att 10% av elanvändningen ska produceras i egen regi, genom solceller, kan var svårt att uppfylla. Familjebostäder gör bedömningen att solcellsteknik inte är ensamt kan bidra för att målet för egen förnybar elproduktion ska uppnås.

Stadens produktion av egenproducerade el, genom solceller, uppgår i dagsläget till cirka 1,5 GWh/år. För att producera 65 GWh el genom solceller krävs en installerad solcellsytta på uppskattningsvis 500 000 kvm. Familjebostäder anser att målet möjligen kan nås om även andra förnyelsebara elproduktionsanläggningar genomförs, såsom t ex vindkraft. Dessutom behöver lönsamhet och effekter av skatter belysas tydligare.

För att öka produktionen av förnybar egenproducerad el till 70 GWh/år - eller mer – föreslår bolaget att fler produktionsmetoder än solceller utreds, t ex vindkraft.

Ökad produktion av biogas

"Staden ska ta fram en utredning för att säkerhetsställa en ökad produktion av biogas för att möta behovet av att ersätta fossil naturgas".

Familjebostäder har inlett arbete med insamling av matavfall. Bolaget erbjuder i huvudsak separat insamling av matavfall, främst genom djupbehållarsystem. Det finns idag inte möjlighet att mäta insamlade mängder matavfall. Det finns dock förutsättningar för uppföljning och inhämtande av statistik över insamlade mängder per hämtadress. Sådan information är en förutsättning för att kunna optimera insamlingssystemen och öka produktionen av biogas. Statistik över insamlade mängder matavfall skulle kunna redovisas till berörda fastighetsägare, per hämtningsställe och tillfälle.

Det krävs också att samtliga Stockholms hushåll får tillgång till något system för matavfallsinsamling. Familjebostäder kommer inte att kunna erbjuda separat matavfallsinsamling till alla lägenhetshushåll. Uppskattningsvis 25 % av Familjebostäders hushåll behöver annan matavfallsinsamling än separat hantering. En möjlig variant är optisk sortering, som medger samhantering med osorterat hushållsavfall.

Familjebostäder vill poängtera att det är viktigt att behandlingsanläggningar för matavfallsinsamling som planeras, som t ex optisk sortering, dimensioneras så att stadens egna verksamheter kan erbjudas detta som komplement.

AB FAMILJEBOSTÄDER



Anette Sand
VD

Dnr 2016/1128-1.5

2016-09-06



HANDLÄGGARE

Susanne Kilgren

VD-stab

Tfn 08-737 20 75

susanne.kilgren@familjebostader.comremiss@stadshusab.se

Underremiss - Strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på en underremiss om "En förvaltning som håller ihop" D nr N2015/5090/EF. Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2016-09-09.

Sammanfattning av förslaget

Kommunstyrelsen har i budget 2016 fått i uppdrag att i samverkan med AB Stokab, miljö- och hälsoskyddsnämnden och trafiknämnden ta fram en strategi för *Stockholm som smart och uppkopplad stad* och "sakernas internet" (IoT, Internet of Things).

Kommunstyrelsen föreslår en strategi som syftar till att stimulera, vägleda och samordna insatser för att genom digitalisering bidra till målet om Stockholm som världens smartaste stad. En smart stad är en stad som utnyttjar digitaliseringens möjligheter för att göra livet enklare och bättre för invånare, företagare och besökare. Tjänsterna som utvecklas ska skapa möjligheter för alla stadens invånare - med hög såväl som lägre digital mognad - att dra nytta av dem.

Den föreslagna strategin innehåller en tydlig målbild som tar avstamp i Vision 2040. Målbilden för den smarta staden är att skapa den högsta livskvaliteten för stockholmarna och det bästa klimatet för företagande. Detta uppnås genom att Stockholm blir ekologiskt, ekonomiskt, socialt och demokratiskt hållbart. Genom digitalisering, innovativa lösningar, öppenhet och uppkoppling byggs den smarta staden.

Stadsledningskontoret föreslår ett antal strategiska principer för att utveckla den smarta staden. Som exempel ska staden ha gemensamma digitala plattformar, tekniska lösningar byggda på öppna standarder och avtal som möjliggör utveckling och innovation. Vidare är säkerhet och integritetsskydd samt öppna data av stor vikt.

Ett antal prioriterade projekt, här kallade verksamhetsprojekt respektive förutsättningsprojekt, föreslås för att påbörja genomförandet av strategin. Stadsledningskontoret föreslår även ett antal principer för kostnadsfördelning till förvaltningar och bolag för utvecklingen av den smarta staden.

Förändringsarbetet inom varje verksamhet föreslås följas upp årligen av varje nämnd och bolagsstyrelse. Prioriterade verksamhetsprojekt kopplade till den smarta staden som utförs av facknämnder, stadsdelsnämnder och/eller bolagsstyrelser föreslås följas upp av respektive projektägare, men även rapporteras in centralt för att ge en samlad bild av stadens arbete.

Familjebostäders synpunkter

AB Familjebostäder står bakom stora delar av strategin. Den skapar en bra grund för fortsatt arbete mot gemensamt uppsatta mål och ger staden goda möjligheter att nå visionen för Stockholm som en smart och uppkopplad stad. Det är mycket bra att fakta har inhämtats tillsammans med många förvaltningar och bolag samt med näringsliv, akademi och invånare. Det finns ett bra koncepttänkande med beskrivning av målbilder som baseras på kärnområdena i Vision 2040 om ekonomisk, demokratisk, social och ekologisk hållbarhet. Strategin innehåller dessutom beskrivningar på möjliggörare, strategiskt och tekniskt, samt kostnadsfördelningsprinciper. Det är bra att strategin fastslår att varje nämnd och bolagsstyrelse ansvarar för inköp, drift, förvaltning och livcykelhantering av IoT-enheter i dialog med SLK som har samordningsansvar för IoT-enheter inom staden.

Bolagets verksamhet är starkt beroende av effektiva och driftsäkra, verksamhetskritiska IT-system. Bolagets synpunkter utgår från nyttan för hyresgästen och från bolagets mål att åstadkomma en högre effektivitet och tillväxt genom innovativa lösningar avseende teknik, organisation och processer.

Den snabba utvecklingen inom IoT- Det finns idag många standarder, tekniker, plattformar och systemleverantörer inom IoT. Alla dessa fungerar i regel som stuprör men i olika konstellationer och partnerskap. Det finns flertalet organisationer som strävar efter att skapa standarder på marknaden men detta kommer att ta tid. Det är inte rimligt att idag ha en uppfattning om vilka av dessa aktörer som kommer att finnas kvar, köpas upp eller försvinna, eller vilka system, tekniker och standarder som kommer att gälla i framtiden. Inom fastighetsvärlden sker till exempel en snabb utveckling av sensorer och lösningar för energibesparing och "smarta hem". Därför är flexibilitet viktigt i detta skede. Vi bör inte i nuläget låsa fast oss vid en eller flera tekniska plattformar och därigenom begränsa vår tillgång till lösningar från marknaden.

Den tekniska utvecklingen inom IoT och andra teknologier för den smarta staden är bara i sin början. IoT kräver nytänkande och proaktivitet. Minskade ledtider från vision och idé, till test, beslut och införande är avgörande om strategin ska vara möjlig att uppnå. Tidskrävande och betungande administrativa rutiner vore då en nackdel. Strategins förslag att "lokala, anpassade plattformar eller system tillåts endast efter godkännande från kommunstyrelsen..." kan befaras innebära en tidskrävande process som motverkar snabb digitalisering och innovationskraft. Bolaget föreslår att fokus istället läggs på efterlevnad och uppföljning av centralt angivna öppna standarder och gränssnitt som flera olika aktörer kan utveckla och hantera driften av.

Gemensamma digitala plattformar som strategisk princip - Strategin föreslår ett antal "strategiska möjliggörande principer", bland annat att "Lösningar byggs på gemensamma digitala plattformar" och att "System utbyter data via centrala plattformar".

Det är viktigt med en sammanhängande infrastruktur för den smarta staden, gemensamma standarder, väl definierade gränssnitt och former för samverkan. Gemensamma digitala plattformar kan emellertid innebära en risk för ökad sårbarhet. Inom staden finns det redan idag fall när driftavbrott i centrala plattformar har orsakat stopp i anslutna verksamheters system. Sådana avbrott påverkar samtliga verksamheter samtidigt. För Familjebostäders del kan det innebära svårigheter i handläggning av kärnverksamhetens grundläggande processer såsom uthyrning, hyresdebitering, inkasso, hantering av felanmälningar och dess stödprocesser inom ekonomistyrning. Det kan därför vara onödigt riskfyllt med en "strategisk princip" innebärande att stadens IT-system ska läggas i gemensamma plattformar. Familjebostäder föreslår att staden antar gemensamma standarder och riktlinjer men inför gemensamma digitala plattformar endast i de fall det finns en tydligt identifierad nytta och samordningsfördelar. Inför varje beslut om gemensam plattform bör bör nyttan med en gemensam plattform vägas mot risker för de verksamheter plattformen rör.

AB FAMILJEBOSTÄDER


Anette Sand
VD