

Byggsäkert. Allvarliga byggskador, tak- och husras har satt byggsäkerheten i fokus.

Sopigt. Avfallshanteringen i Stockholm måste utvecklas i takt med att staden växer.

SAMHÄLLS- BYGGGARN

02
15

JULIE LAM

Världsvan nytänkare

NORSKA KUNGAR
INTAR SVERIGE

MILJARDER TILL
MILJONPROGRAM

MINISTERNS
NYA LAGFÖRSLAG

LÖNT ATT BYGGA
GRÖNT?

EXPERT

*Känsliga stränder. Den som utför
arbete inom strandsskyddsområde
måste ha kunskap om reglerna.
Annars kan det bli dyrt.*



SAMHÄLLSBYGGARNA

Samhällsbyggarna är en
branschövergripande ideell
nätverksorganisation med
cirka 5 000 medlemmar.
Medlemmarna är i huvudsak
civil- och högskoleingenjörer
med samhällsbyggnadsinrikt-
ning samt studenter från de
tekniska högskolorna.



FRAMTIDSVISION #2

Bättre prognos för ditt kvarter

Vädret kan vi inte göra något åt. Men hur vi bygger kan påverka det lokala klimatet och hur vi upplever en plats. Våra beräkningsverktyg gör det möjligt att optimera stadsklimatet på en begränsad yta. Läs om Bioclimatic Design Toolkit och lyssna på vår podd #2 på tyrens.se/framtidsvisioner.

Vår ägandeform gör det möjligt för oss att satsa stort på forskning och utveckling. Genom Sven Tyréns Stiftelse investerar vi för att hitta framtidens lösningar.

**TYRÉNS**

För bättre samhällen

TACK FÖR MIG!

Under drygt fyra år har jag haft förmånen att få arbeta med och ansvara för omdaning av tidningen Samhällsbyggaren. Men nu är det dags för mig att ge mig iväg på nya äventyr och lämna min roll som vd för Samhällsbyggarna. Därmed lämnar jag även över ansvaret som ansvarig utgivare för Samhällsbyggaren.

Att ha fått möjligheten att arbeta med tidningen har varit väldigt lärorikt och gett mig en allmänbildning om samhällsbyggandet som skulle vara svår att få någon annanstans. Redaktionsrådet skapar möjligheter till intressanta diskussioner där jag har fått ta del av många idéer, projekt, tekniker, forskning, intressanta profiler med mera.

Det har också varit lärorikt att få sätta sig in i hur en tidning produceras och hur mycket arbete det faktiskt ligger bakom varje nummer. Det har varit väldigt inspirerande att få bidra till utformningen och strategin för tidningen. Jag tycker personligen att vi har kommit en bra bit på väg. Samtidigt finns det ytterligare bitar att utveckla. Jag tycker att vi ibland skulle kunna gå ytterligare in på djupet inom en del ämnesområden. Det behöver också komma in ytterligare annonser för att helt täcka tidningens kostnader. Samtidigt så tar det tid innan allt har satt sig helt och hållet, men det går hela tiden åt rätt håll, vilket är det mest väsentliga.

Det jag framför allt är nöjd med är att Samhällsbyggaren nu är en tidning eller ett magasin för hela sektorn, som skrivs av er i branschen. Att det inte är en intern angelägenhet för oss som är mest aktiva på kansliet eller i föreningsstyrelsen och att den är helt objektiv och inte företräder några särintressen. Samhällsbyggaren ska vara en tidning som engagerar och där debatter kan föras för och emot olika ståndpunkter.

Jag vill som min sista insats skicka med en uppmaning till er alla, nämligen att utnyttja möjligheten att bidra med artiklar, idéer och debattinlägg. Det är ni som är ute i branschen som kan ämnesområdena och utvecklingen allra bäst. Se då också till att lyfta fram den utvecklingen. Om det finns något i tidningen som du saknar så gör redaktionen uppmärksam på detta (du hittar uppgifter till dem via www.samhallsbyggarna.org). Men berätta också för personer i ditt nätverk och på din arbetsplats att de har möjligheten att bidra med sina kunskaper på detta sätt.

Jag vill till sist passa på att tacka alla er som bidragit till tidningen, med redaktionsrådet i spetsen som alltid kommer med kloka synpunkter och bra idéer till artiklar. Jag vill rikta ett speciellt tack till Ulf Sandgren som lagt mycket tid och kraft på att bidra till Samhällsbyggarens positiva utveckling.

Bästa hälsningar
Olof Johansson

avgående **vd Samhällsbyggarna** och
ansvarig utgivare **Samhällsbyggaren**



#2

innehåll

SAMHÄLLSBYGGAREN 2 2015

Norskt intåg. Allt fler norska investerare har tagit klivet över gränsen in på den svenska fastighetsmarknaden. Bland annat fastighetskungen Olav Thon, före skidkungen Björn Dählie och hotellkungen Petter Stordalen.

14

Pensionspengar bygger Sverige. Sedan finanskrisen har pensionsbolagen gått in på fastighetsmarknaden i stor skala. Det innebär att svenskarnas pensionspengar har fått en viktigare roll på fastighetsmarknaden – i dag och troligen också på lång sikt.

20

EXPERT

Strandskydd – vad gäller? Vi har ett strandskydd för att värna om allemansrätten och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, både på land och i vattnet. Men vilka regler är det som gäller och i vilka sammanhang kan undantag beviljas?

38

PRODUKTION

Samhällsbyggaren ges ut av
Samhällsbyggarna Sverige AB
Box 16132, 103 23 Stockholm
www.samhallsbyggarna.org
Telefon: 08-545 217 50

Redaktör: Ulf Sandgren
redaktionen@samhallsbyggaren.se

Ansvarig utgivare:
Olof Johansson, vd Samhällsbyggarna
Produktion: Publik

Grafisk form och layout: Jamendåsa

Annonsbokning: Hans Simons,
08-411 72 16, 0709-285 841
hans.simons@annonssaljarna.se

Omslagsfoto: Annika af Klercker
Tryck: Ljungbergs, Klippan, 2015



FOTO: ANNIKA AF KLERCKER

Profilen: Julie Lam	8
Förändra synen på avfall	12
Ny modell för tomträtt	17
Lönt att bygga grönt?	18
Miljarder till miljonprogram	22
Hårt slag med nya skatteregler	24
Ministern om tre nya lagförslag	26
Ny bok: Farväl till kärnkraften	28
Byggsäkert i fokus	30
Analys byggsäkerhet	33
Ny bok: Ingenjörens konst	34
Koll på strandskyddsregler	36
Aktuella rättsfall	40

BROKLÄTTRING PÅ LILLA BÄLTBRON – INGET FÖR HÖJDRÄDDA

I maj går de första turerna med turister upp på Lilla Bältbron. Varje år klättrar redan tusentals äventyrslystna upp på Harbour Bridge i Sydney, nu kommer konceptet bridge walking för första gången till Europa.

Broklättringen på Lilla Bältbron är inget för höjdrädda. Promenaden upp på bron leder 60 meter upp i luften och beräknas ta cirka två timmar. På vägen kan klättraren höra hur balkarna knakar och känna hur bron skakar när tågen dundrar förbi långt därunder. Belöningen kommer högst upp med en strålande utsikt över Lilla Bält, Jylland och Fyn.

Klättringen görs med guide och säkerhetsseklar. Guiden berättar om bron och om byggnader och natur runt Lilla Bält. Dagliga turer klockan 10–20.



327,6 MILJARDER KRONOR

Så mycket investerades i byggande 2013. Under 2014 beräknas investeringarna ha ökat med 12 procent och för 2015 är prognosen 8 procent. Därefter väntas en lägre tillväxt det kommande året. Detta enligt en sammanställning från Sveriges Bygginstrumentindustrier.

FASTIGHETSNOMENKLATUR I NY UTGÅVA

Boken Fastighetsekonomi och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur har nyligen kommit ut i sin 12:e upplaga. Boken är på 532 sidor och ges ut av Fastighetsnytt.

Boken vänder sig till studerande inom universitet och högskolor, yrkesverksamma inom fastighets- och finanssektorerna samt i övrigt till personer som har ett intresse för och vill lära sig mer om fastighetssektorn. Tidigare upplagor av boken är sedan många år kurslitteratur vid de viktigaste utbildningarna i Sverige på fastighetsområdet.

I denna den senaste upplagan är miljöfrågor, "Gröna Byggnader", byggherrollen och arrendefrågor exempel på några områden som har fått ökat utrymme. Boken innehåller liksom tidigare upplagor en uppdaterad nomenklatur-

del med hänvisningar till relevanta kapitel.

Boken är upplagd så att landets ledande experter skriver om fastighetsrelaterade frågor i 32 kapitel i ett mycket brett perspektiv. I de första 12 kapitlen behandlas lagstiftning kring fastigheter i form av jordabalken, miljöbalken, fastighetsbildningslagen, plan- och bygglagen samt hyres- och bostadsrättslagstiftningen. Vidare beskrivs aktuella regler för fastighetstaxering, fastighetsbeskattning och fastighetsfinansiering liksom risk- och portföljanalyser. Boken tar upp grundläggande fastighetsrelaterade förvaltnings-, marknads-, värderings- och förmedlingsfrågor samt överlåtelseprocesser och därtill kopplade fastighetsföretags- och fastighetsekonomiska analysförfaranden.

BIM SKAPAR BEHOV AV FÖRÄNDRING

Byggnadsinformationsmodeller (BIM) används allt mer av sektorns alla aktörer och skapar nytta i informationsflödet i alla processer. Fullt utnyttjande av BIM innebär samtidigt behov av förändringar i våra processer. Här finns flera frågor om hur informationen i de digitala modellerna kan göras juridiskt giltig och hur detta ska hanteras i upphandlingar och avtal i våra processer. Förningen BIM Alliance tillsammans med branschorganisationerna Sveriges Bygginstrumentindustrier, Byggherrarna och Svensk Teknik Design arbetar nu för att utreda vilka dessa förändringar är och hur de bäst bör hanteras. Arbetet är i ett tidigt skede, men målet är att ha en förstudie klar under 2015.

SKANSEN-AKVARIETS ENERGIFÖRBRUKNING SÄNKS

I Skansens akvarium har en ny värmeinstallation utförts. Genom att utnyttja båda sidorna hos en bergvärmepump från Bosch får krokodilerna tropisk värme samtidigt som temperaturen sänks i saltvattenakvarierna där hajarna och rockorna lever.

NYTT I ETISKA RÅDETS STYRELSE

Samhällsbyggnadssektorns Etiska råd valde på årsmötet i februari Leif Stridh som ny ordförande. Tore Styrman och Jannice Johansson Stejner valdes även in som ledamöter i styrelsen. Leif Stridh har haft olika chefsbefattningar i Skanska både inom husbyggnad, vägbyggnad och industri. Tore Styrman är projektchef och även ombud på NKS för Imtech VS-teknik AB. Jannice Johansson Stejner är arkitekt SAR/MSA från KTH i Stockholm, och vice vd på Tengbom.

KAN LJUS FÖRBÄTTRA TILLVARON?

I mars invigdes en lekplats i Tegnérparken i Uppsala, med en unik ljussättning som gör parken ljusare och mer levande. Avsikten är att undersöka om bättre ljus leder till mer lek utomhus under den mörka årstiden – och därmed få barnen att röra sig mer och stimulera deras fantasi. I projektet ingår därför att undersöka om och hur barnens sömn, lekar och allmänt välmående förändras före och efter invigningen av den nya lekplatsen.

Projektet drivs av Uppsala kommun som samarbetar med konsultföretaget Bjerking, som står för ljusdesignen, och Philips som tillverkar den intelligenta LED-belysning, som används i lekparken.

Philips CityTouch LED-belysning beräknas innebära en besparing på upp till 70 procent i energi- och underhållskostnader jämfört med traditionell belysning.

FASTIGHETSBRANSCHEN MEST JÄMSTÄLLD

Antalet kvinnor på vd-poster i svenska börsbolag sjunker – av 266 vd:ar är bara 14 kvinnor. Även andelen bolag med jämställda ledningsgrupper minskar. 79 bolag har inga kvinnor alls i sin ledningsgrupp. Detta trots en växande börs med rekordmånga noterade bolag och att rekryteringsbasen av kvinnor till ledningsgrupper är enorm.

Ett glädjande undantag är dock fastighetsbranschen. Fastighetsbolagen har seglat upp i topp och är i dag de som är mest jämställda, tillsammans med bolagen i konsumentbranschen.

I genomsnitt är 27 procent kvinnor i fastighetsbolagens ledningsgrupper och 29 procent i styrelser. Bäst är Kungsleden med 50 procent kvinnor i ledningsgruppen och 57 procent i styrelsen.

7%

För hela landet ökade priserna på småhus med sju procent om man jämför genomsnittspriserna sista kvartalet 2013 med sista kvartalet 2014. Allra störst var ökningen på Gotland med plus 14 procent. Samtidigt minskade antalet sålda småhus för permanentboende med åtta procent. Totalt såldes 18 159 småhus i Sverige under fjärde kvartalet 2014, en minskning med åtta procent jämfört med samma period föregående år då antalet försäljningar var 19 701. Detta framgår av Fastighetsfakta från Lantmäteriet.



FOTO: TRAFIKETNET

NU LÄGGS RÄLSEN I HALLANDSÅSTUNNELN

Nu läggs järnvägsrälsen i Hallandsåstunneln som öppnar för trafik den 13 december 2015.

Projekt Hallandsås bygger ett dubbelspår genom två 8,7 kilometer långa järnvägstunnlar. Dubbelspåret ersätter dagens enkel-

spår från 1885, som med sin branta lutning och tvära kurvor skapar problem för gods- och persontåg.

Med tunneln möjliggörs en fördubbling av tågens godsvikt, en ökning av antalet tåg från dagens

fyra till 24 per timme, samt att tågen kan köra i 200 km i timmen i stället för dagens 80. De störningar längs med Väst kustbanan som uppstår på grund av att tåg fastnar på Hallandsåsen försvinner.

MÅL OM NYBYGGDA BOSTÄDER OMÖJLIGT ATT NÅ

Regeringen har satt som mål att det ska byggas 250 000 bostäder fram till år 2020. Enligt en färsk analys som beställts av Sveriges Byggnadsindustrier är det dock i det närmaste omöjligt att nå målet.

Analysen visar bland annat att bostadsbyggandet är närmast helt beroende av finansiella faktorer, främst att hushållen har möjlighet att bygga upp eget kapital

som kan användas till bostadsinvesteringar. Stryps efterfrågan via finansiella restriktioner, som bolånetak och nu med förslag om amorteringskrav med mera, kommer regeringen att missa bostadsmålen med bred marginal.

Växande storstäder och ökad inflyttning påverkar inte efterfrågan nämnvärt eftersom de nya hushållen i huvudsak är resurs-svaga. Vidare förfogar inte vare

sig kommunala eller privata fastighetsföretag över det kapital som fordras för att kompensera ett minskat byggande av "ägda bostäder".

Av rapporten framgår också att ambitionen att kraftigt öka utbudet av hyresrätter, framför allt för de mest resurssvaga, har stora svagheter. Hyresrätt är en dyrare boendeform än ägda boendeformer.

Julie Lam

Familj: man och två barn, fem och två år gamla.

Bor: på Kungshomen.

Bakgrund: Född och uppvuxen i Tyskland, främst i Leverkusen. Föräldrarna kommer ursprungligen från Hongkong/USA. Hon har studerat i Tyskland, USA och Paris och arbetat i London, Genève och Stockholm.

Språk: Tyska är hennes första språk eftersom familjen talade tyska hemma under uppväxten. Därtill behärskar hon engelska, franska, svenska och kantonesiska (talas i de södra delarna av Kina, inklusive Hongkong och Macao).

Intressen: skidåkning, simning, dykning och att skulptera med lera

Läser: Artefact av Élisabeth Bielawski

Övrigt: Utsågs 2014 till Årets Unga Fastighetskvinna



MOD BYGGER MÅNGFALD

Hårt arbete, nytänkande och mod.

Det är främst det som tagit Julie Lam dit hon är i dag, tror hon själv. Nu vill hon föra in mer mångfald i bygg- och fastighetsbranschen.

– Mångfald är viktigt. Men inte ur ett rättviseperspektiv, utan för att vi vinner affärsmässigt på att ha olika erfarenhet och syn på saker, säger Julie Lam, projektutvecklare på Peab Fastighetsutveckling och Årets Unga Fastighetskvinna 2014.

Julie Lam har en bred och blandad bakgrund, med hela världen som arbetsfält. Hon är arkitekt med en master i civilekonomi, utbildad i Tyskland, USA och Frankrike och har arbetat i London, Genève och Stockholm. Föräldrarna kommer ursprungligen från Hongkong och USA, men Julie Lam är själv både född och uppvuxen i Tyskland.

Hennes svenska karriär startade på Arcona, och gick via Ikano Bostad till Peab Fastighetsutveckling där hon är i dag. Hon har uppmärksammats för sin framgångsrika målmedvetenhet och sitt mod att utmana traditionellt tänkande. Det har bland annat gett henne den äro-

fulla utmärkelsen Årets Unga Fastighetskvinna 2014.

– Jag får ofta frågan hur jag lyckats göra en så snabb karriär. Men mitt liv började ju inte när jag kom till Sverige. Jag hade med mig värdefull kunskap och erfarenheter från tidigare...

Men lite imponerande är det väl ändå? Julie Lam kunde inte ens språket när hon kom hit för åtta år sedan. I dag talar hon flytande svenska och hyllas för sina insatser. Och då ska man ha klart för sig att svenska är hennes femte språk efter tyska, engelska, franska och kantonesiska.

– Tack, men det ligger mycket svett och tårar bakom det. Jag är ju inget språkgeni, utan mer analytiskt och konstnärligt lagd. Att lära sig ett nytt språk innebär hårt arbete för mig.

Mod och lust att kunna ta sig an utmaningar, kopplat med hårt arbete. Det tycks vara något som finns inprogrammerat i Julie Lams ryggrad.

– Jag har alltid haft känslan att jag klarar av allt om jag bara vill. Mina föräldrar har haft mycket förtroende för mig och mina systrar och låtit oss vara självständiga tidigt. När jag var 12 år åkte jag till exempel på ett sommarläger i Kanada utan att kunna mycket engelska, säger Julie Lam.

Som 16-åring pluggade hon på internat i USA. Och vid 21 års ålder valde hon att fortsätta sina arkitekturstudier i Paris utan att kunna franska. Hon jobbade sedan inom byggbranschen utan att vara civilingenjör och tog över ansvaret för att utveckla en hel stadsdel vid 35.

– Det är klart att hårt arbete är en förutsättning och någonting som jag har med mig från både Tyskland och Hongkong. Men det som kanske är ännu viktigare är att tro på sig själv och våga ta chansen. Jag tror att alla kan realisera sina drömmar oavsett om man kan språket eller inte, inte har haft ett jobb på ett tag eller är ung eller gammal. Man måste bara tro på sig själv.

– Jag har haft förmånen att växa upp i en familj som har gett mig självförtroende och jag har mött folk som har trott på mig. Men det har inte heller alltid varit lätt att vara utan familj och barndomsvänner och den emotionella trygghet de innebär, eller att hela tiden behöva anpassa sig till en annan kultur och därmed andra spelregler. Samtidigt är det just expone-

”Bygg- och fastighetsbranschen är alltför homogen i dag. Vi tänker för likartat och då missar vi tyvärr många bra chanser.”

ring mot andra kulturer och olika arbetssätt som är så berikande. Det är viktigt med olikheter, konstaterar hon.

– Den svenska fastighetsbranschen är ganska homogen och vi tänker för likartat. Det tror jag är en nackdel. Som samhällsbyggare har vi ett stort ansvar för hur vår miljö utformas och vi behöver bygga för många olika behov. Då är det viktigt att få in olika sorters människor – med olika kön, ålder, ursprung, personligheter och erfarenheter. Det skapar kreativitet och dynamik och ger oss olika perspektiv på saker, vilket är viktigt för helheten.

– Det skapar även affärsmässiga möjligheter. Dessutom har vi ett stort rekryteringsbehov i vår bransch. Vi har nu chansen att komplettera med olika typer av människor.

Modig och nytänkande

Julie Lam ser också hur hennes egen bakgrund varit en tillgång. Under

sina år i den svenska bygg- och fastighetsbranschen har Julie Lam lyckats utmärka sig för såväl sitt nytänkande som sitt mod och sin rakhet.

Som ung kvinna har hon däremot också stött på en del utmaningar längs vägen. Vid ett tillfälle skulle hon leda ett möte och möttes av tio medelålders män med armarna demonstrativt i kors.

– Det var som en vägg av motstånd. Jag tänkte att nu gäller det att vara skarp för att få över dem på min sida. Det lyckades och sedan gick det hur bra som helst. Det är klart att man blir ledsen. Samtidigt är det en fördel när det gäller män, att när man en gång väl har kommit överens om någonting så är det klart. Inget tjafs efteråt.

En annan gång snodde en manlig kollega en idé som i själva verket var Julie Lams.

– Naturligvis sa jag ifrån. Jag tror att det är en av orsakerna till att det har gått bra för mig – att jag är rak och vågar sätta gränser. Det är viktigt att tro på sig själv och att inte vara rädd, säger Julie Lam.

Fler kvinnor

Tyvärr är det för få kvinnor i bygg- och fastighetsbranschen, tycker hon.

– Jag förstår inte riktigt varför. Jag själv älskar att bygga och skapa och kände tidigt att fastighetsbranschen var rätt för mig.

– Det sägs att vi har 20 procent kvinnor i byggbranschen. Men jag är med i det kvinnliga nätverket ”Byggare Berit” och vi frågar oss ofta var de där procenten håller hus. Vi ser dem så sällan. Få kvinnor jobbar inom kärnverksamheten i vår bransch och det är synd.

Hon tror att det börjar redan tidigt i barndomen och att många hamnar i genusspecifika schabloner.

– Jag är tacksam att jag har vuxit upp med många manliga och kvinnliga barndomsvänner. Det var en självklarhet att tjejer och killar hade samma möjligheter och vi förväntades inte att vara på ett visst sätt eller att göra vissa val. Det gjorde att mina vänner och jag hade hela spektrat att välja på och inte begränsade oss.

Men att få in fler kvinnor i branschen är inget som sker av sig självt utan det kräver arbetsgrupper, tydliga mål och uppföljning. Det behövs tydliga mål som ska följas upp och utvärderas exakt som ekonomiska

mål. På det sättet riskerar det inte att bli en pappersprodukt.

– Och så måste frågan upp på lednings- och styrelsenivå. Att skapa mångfald är inte bara en HR-fråga.

Nya sätt att tänka

Sedan tre år tillbaka ansvarar Julie Lam för Peabs storsatsning Ulriksdal. Här växer i dag en helt ny stadsdel fram med kontor, hotell, handel, stadsradhus, flerfamiljshus, skola och förskolor. 2026 ska stadsdelen stå klar.

– Ulriksdal ligger strategiskt nära både E4:an och E18. Det tar nio minuter med pendeltåget till Stockholms city och 27 minuter till Arlanda.

När pendeltåget via Citybanan och tunnelbanan kopplas ihop år 2017 kommer pendeltåget att vara som en tunnelbana med omstigningsmöjligheter vid Odenplan och T-centralen. Lite som RER systemet i Paris. Dessutom cyklar du på bara 15 minuter in till Stockholm.

– Området erbjuder också en mängd möjligheter att ta hand om sig själv. Du kan bland annat spela golf, rida, åka skidor eller springa under lunchen eller efter jobbet. Ulriksdal är svårslaget och intresset är därför stort.

Under arbetet som projektutveck-





2014 blev Julie Lam utsedd till Årets Unga Fastighetskvinna, en utmärkelse som Fastighetssverige och Lokaltidningen instiftat.

Julie har hon ofta användning av sin breda bakgrund och sina kunskaper som arkitekt. Till exempel reagerade hon direkt när hon såg de initiala planerna på att bygga ett kontorskomplex med en lutande fasad.

– Jag förstod att det inte skulle fungera att få kalkylen att gå ihop. Så jag hittade ett annat alternativ för att säkerställa projektet.

– Många i branschen är ingenjörer, som är bra på allt som är konkret. Men vi behöver också få in andra professioner och sätt att tänka för att kunna hitta nya – inte minst mjuka och estetiska – lösningar och för att se helheten.

I Sverige lägger man också stort fokus på att sänka kostnaderna i byggskedet.

– När jag jobbade i Storbritannien med OPS tittade man i stället mer på totalekonomin. Man såg en fastighet som ett verktyg för att stödja kundens verksamhet genom hela livscykeln. Det betyder att man kan kosta på under byggnadsskeden för att ha en bättre och därmed totalt sett mer prisvärd produkt. I Sverige finns inte samma incitament att tänka så. Det vill jag också gärna ändra på.

TEXT: PIA RUNFORS. FOTO: ANNIKA AF KLERCKER

NORDBYGG
ecoforum
Stockholm 22–23 april 2015



Vad gör regeringen för att främja hållbar stadsutveckling?

Kom och lyssna på bostadsminister Mehmet Kaplan på konferensen Ecoforum i Stockholm.

En konferens och utställning om hållbar stadsutveckling. Du kommer väl? Läs mer och anmäl dig på ecoforum.se

Ett arrangemang av:



svensk byggtjänst



Förändra synen på avfall

Sara Haasmark

Hållbarhetschef, Fastighetsägarna Stockholm



Avfallshanteringen i Stockholms innerstad fungerar inte. Även om vi sorterar mer så är inflyttningen till Stockholm större. Antalet boende i innerstaden kommer att öka och till 2020 beräknas volymen hushållsavfall, förpackningar och returpapper öka till drygt 1 000 000 kubikmeter avfall årligen. En volym som motsvarar ett och ett halvt Globen. Vi behöver göra något nu.

I Stockholms innerstad finns omkring 10 000 soprum. Många av dessa är varken anpassade för dagens eller morgondagens behov. Boende vill att det ska vara lätt att göra rätt. De allra flesta vill ha en ren stad utan skadedjur, smuts, bullrande och backande sopbilar och omoderna soprum. Samtidigt blir vi allt fler i staden.

Den 28 augusti fattade den förra regeringen ett beslut om ett utökat producentansvar gällande förpackningar. Regeringen höjde dessutom målen för materialåtervinning. Syftet är att ansvaret ska förtydligas, att mer avfall ska materialåtervinnas, att tillståndspliktiga insamlingssystem ska införas, att det ska vara lätt för hushåll och andra att sortera ut sitt förpackningsavfall och sitt returpapper, att uppföljning och tillsyn över insamlingen och återvinningen underlättas och förbättras. I regeringsförklaringen förra veckan sa Löfven att avfallet behöver minska och återvinningen öka och att ansvaret för insamlingen läggs därför hos kommunerna.

Det är självklart bra att vi både minskar avfallet och ökar återvinningen. Men det krävs mer. Vi behöver en helt ny infrastruktur för avfallet och vi behöver på allvar se avfall som den resurs det är. En resurs med ett värde. Inte en kostnad. Att tro att alla problem försvinner för att ansvaret för förpackningar läggs hos kommunerna är att felaktigt förenkla frågans problematik.

För precis som vi har infrastruktur för exempelvis vatten, avlopp och värme behöver vi ha det för avfall. Vår hantering behöver utvecklas i takt med att staden växer. Vatten, avlopp och värme har genomgått utvecklingen från att ha varit boendes eller fastighetsägares enskilda angelägenheter till att hantearas som infrastrukturfrågor. Denna utveckling behöver även ske för avfallet.

Stockholms stad behöver lyfta blicken och ta fram en vision för hur avfallshanteringen ska fungera. Beskedet om utökat producentansvar är ett steg i rätt riktning. Men det fungerar inte att lösa enskilda problem här och där. Det krävs en strategi. Stockholm behöver en mer övergripande planering för hur avfallet i innerstaden ska hanteras.

Ett sopsugsystem för hela innerstaden skulle kunna vara en lösning och en del av en infrastruktur. Kopplat till systemet

skulle även ytvärmeinstallation i trottoarerna kunna installeras för att dra nytta av överskottsvärmen och samtidigt bidra till att lösa problemen med snöröjning och halkbekämpning som staden årligen brottas med. Vi behöver se på de problem vi har och därefter finna lösningar.

Ett sopsugsystem i Stockholms innerstad skulle kunna ersätta 10 000 soprum, omkring 90 återvinningsstationer samt ett stort antal papperskorgar. Systemet skulle kunna hantera valfritt antal källsorteringsfraktioner så att de boende enkelt kan sortera hushållsavfall, matavfall, förpackningar och returpapper – som utgör hela 97 procent av hushållens totala mängd avfall – i samma inkast. Andra fraktioner som glas, lampor och batterier kan samlas in på kvarternära insamlingsplatser, exempelvis närbutiker. Inkast för hushållssopor är ungefär lika stora som parkeringsautomater och kan placeras på gatumark eller förgårdsmark. Även anslutning till sopnedkast inne i fastigheten är tekniskt möjligt.

Genom att se avfallshantering som en resurs som ska hantearas i en infrastrukturlösning skulle ett helt nytt system för avfall i Stockholms innerstad kunna ta form. Ett system där soprum men även återvinningsstationernas gröna behållare kan tas bort för att i stället skicka både hushållssopor och förpackningar i rör nere i marken. Dessutom kan stadens papperskorgar anslutas och få en självtömningsfunktion och de soprum som inte längre behövs, konverteras till lokaler eller varför inte bostäder? Och det här är ju naturligtvis också möjligt i andra städer. Både Göteborg och Malmö skulle ha nytta av liknande system. Precis som Barcelona och Bergen redan har det.

Stockholms stad behöver få fram en mer övergripande planering över hur avfallet i innerstaden ska hanteras. Och det behövs en ny infrastruktur. Ett sopsugsystem för innerstaden kan mycket väl vara lösningen. Men vi behöver även på allvar se avfallet som en resurs, något som det utökade producentansvaret stödjer. När förpackningar måste konstrueras för att de efter användning med lätthet kan fungera som en råvara har vi kommit långt.

SARA HAASMARK, HÅLLBARHETSCHEF, FASTIGHETSÄGARNAS STOCKHOLM

SARA.HAASMARK@FASTIGHETSAGARNA.SE

RÄTT TAJMING, EGENTLIGEN VÄLDIGT LÄTT!

Fastighetsmarknaden är het och vi noterar rekordnivåer vad gäller hyror, yielder och vakanser. Kapitalet flödar och "the wall of money" söker sig till fastighetsinvesteringar. Störst intresse är det för moderna, fullt uthyrda, gärna nybyggda kontorsfastigheter i kommunikationsnära lägen och allra helst i Stockholm. Det är också kontor i dessa fastigheter som framför allt attraherar hyresgästerna då man söker ny lokal. Utbudet understiger efterfrågan och i år kommer det att färdigställas knappt 70 000 m² nya kontor i Stockholm. Av dessa är 100 procent redan fullt uthyrda.

I början av 2000-talet när IT-branschen ångade på för fullt fanns ett skriande behov av kontorslokaler. Produktionen tog fart och 2002 färdigställdes i storleksordningen 300 000 m² nya kontor i Stockholm, ungefär tre gånger mer än det årliga genomsnittet de senaste 15 åren. 300 000 m² nya kontor kom ut på en marknad utan någon som helst efterfrågan då luften gått ur IT-bubblan. Från början av 2001 till slutet av 2002 ökade vakansgraden i Stockholm från tre procent till tolv procent för att därefter öka ytterligare. I Kista, IT-branschens Mecka, stod 1/3 av lokalerna tomma 2003. Det tog lång tid att fylla vakanserna och de tuffa åren i början av 2000-talet har färgat många av branschens aktörer och manat till försiktighet vad gäller spekulativ nyproduktion. Men, frågan är om inte ökade krav och miljömedvetenhet ökat attraktionen för nyproduktion i dag i större utsträckning än för 15 år sedan?

Så varför bygger man inte för fullt? Är man rädd för att tajmingen är fel precis som den var för dem som producerade nya kontor under tidigt 2000-tal? Jag skulle våga påstå att rätt tajming inte är något annat än ren tur när det gäller kontorsproduktion. Planerings- och produktionstiderna är alldeles för långa och marknadscykeln blir kortare och kortare. Är produkt och läge rätt är tajming allt mindre viktigt i vår huvudstad. Ligger fastigheten i ett attraktivt kontorsläge så är det min övertygelse att byggnaden kommer att vara fullt uthyrt vid färdigställandet. De byggnader som lämnas av hyresgästerna till förmån för nyproduktionen byggs om till moderna kontor och då detta inte är görligt sker en konvertering till annan användning och då inte det heller är görligt så rivs byggnaden och ersätts med en ny. Befintlig kontorsstock kommer därmed att uppgöras utifrån ökade krav på utformning, klimat, energieffektivitet, miljöklassning etc. Jag tror därför att det, oberoende av vad konjunkturen har att erbjuda, under lång tid framöver är en god idé och därmed rätt tajming att sätta spaden i marken och bygga kontor i Stockholm på ren spekulat.

Åsa Linder
chef Analys & Värdering, JLL
asa.linder@eu.jll.com

12 SIDOR
FASTIGHETS-
EKONOMI





BJÖRN DÄHLIE

OLAV THON

PETTER STORDALEN

TRE NORSKA KUNGAR INTAR SVERIGE



Det är inte bara billig mat, tobak och alkohol som lockar norrmännen över gränsen. På senare år har även allt fler norska investerare tagit klivet in på den svenska fastighetsmarknaden.

Tre av dem är fastighetskungen Olav Thon, förre skidkungen Björn Dählie och hotellkungen Petter Stordalen.

Det har alltid förekommit handel vid gränsen mellan broderationerna Sverige och Norge. På sjuttioalet var det svenskarna som åkte över till lillebror Norge för att köpa bland annat smör, socker och grädde.

I dag är det tvärtom. Den överhettade norska ekonomin ger höga priser i Norge och sedan mitten av 1990-talet har därför de köpstarka norrmännen strömmat över gränsen till Sverige för att köpa livsmedel, alkohol, tobak och apoteksvaror, men även fastigheter och fritidshus. I många gränskommuner äger norrmännen i dag hälften av alla fastigheter. Inte så konstigt kanske, då priserna på småhus ofta är dubbelt så höga på den norska sidan.

Entreprenörer tar chansen

På senare år har också allt fler norska investerare riktat sina blickar mot den svenska fastighetsmarknaden. En av dem som var först är entreprenören och fastighetskungen Olav Thon. Han är Norges största privata fastighetsägare och köpcentrumaktör, tillika landets rikaste man.

Thons imperium omfattar närmare 110 köpcentrum, ett sjuttioal hotell, kontors- och bostadsfastigheter. Koncernens totala fastighetsinnehav hade vid halvårsskiftet 2014 ett bokfört värde på 40 miljarder norska kronor,

vilket motsvarar cirka 45 miljarder svenska kronor.

Den i dag 90-årige Olav Thon förstod tidigt att gränshandeln i Sverige skulle växa och öppnade köpcentrum i såväl värmländska Töcksfors och Charlottenberg som i Strömstad. Nordby Shoppingcenter i Strömstad är i dag Nordens största köpcentrum med närmare sju miljoner besökare om året och cirka fyra miljarder i omsättning.

Olav Thon har – inte helt obefogat – uttryckt sin förvåning över att inte fler entreprenörer ser möjligheterna med gränshandeln och bygger industri längs den svensk-norska gränsen. ”Jag trodde verkligen att fler svenska företagare skulle ta chansen”, sa han i Fastighetstidningen i juni 2013 och frågade sig också om oviljan beror på svenskarnas ”goda utbildning och bristande magkänsla”.

Fortsätter Sverige-tåget

Gränshandeln är dock bara början på Olav Thon-gruppens intåg i Sverige.

Under 2014 förvärvade koncernen ytterligare centrumfastigheter i Sverige – i Karlstad, Norrköping, Stockholm, Trollhättan och Hyllinge utanför Helsingborg. I dag har bolaget totalt elva köpcentrum och ett hotell i Sverige.

Och mer ska det bli. Olav Thon-gruppen ser nämligen med stor tillförsikt på den svenska marknaden och slog i oktober 2014 upp dörrarna

till det svenska dotterbolaget Thon Property AB:s huvudkontor på Kungsgatan mitt i centrala Stockholm.

– Primärt tittar vi på ytterligare centrumfastigheter, men även centralt belägna hotell i Stockholm. Kan-ske även hotell i Göteborg och Malmö. Mer kan jag inte säga just nu, säger Hallgeir Åndal, vd på Thon Property, hemlighetsfullt.

Olav Thon-gruppen äger närmare hundra köpcentrum i Norge och ser att man nått taket och är färdiginvesterade i hemlandet.

– Då känns det naturligt att gå vidare i Sverige. Vi har ju redan varit verksamma på svenskt territorium i tio år och kan onekligen tillföra mycket kompetens och erfarenheter till svensk centrumhandel.

– Vi ser också att vi kan skapa synergier i och med att flera av de större hyresgästerna i våra köpcentrum är samma i Norge och Sverige, säger Hallgeir Åndal,

Snabbfotad företagskultur

Även den norske hotellmagnaten och fastighetsutvecklaren Petter Stordalen har en stor tilltro till Sverige. Han har till och med gått så långt att han kallar sig ”en svensk affärsman i en norsk kropp” och han har även sagt att ”Sverige är det bästa landet att investera i”.

Petter Stordalen äger i dag en av Nordens ledande hotellkedjor, Nordic Choice Hotels, med omkring 170 hotell



i Norge, Danmark, Finland, Baltikum – och Sverige.

– Hotellmarknadens utveckling har varit fantastisk de senaste åren, både i Sverige och i Norge, konstaterar Per-Olov Karlsson, vd på Home Properties, som äger och förvaltar många av de hotellfastigheter där Nordic Choice Hotel huserar. Även Home Properties ägs sedan 2009 till 100 procent av Petter Stordalen.

– Vi har byggt mycket nytt de senaste åren, bland annat Clarion Hotel Post i Göteborg och nu senast Quality Hotel Friends i Solna.

I höstas blev det också klart att Petter Stordalen och hans hotellkedja Nordic Choice Hotels öppnar två nya hotellkoncept i Galleriankvarteret, mitt i centrala Stockholm – ett businesshotell och ett boutiquehotell.

– Varje år säger vi att vi ska ta det lugnare, men så blir det aldrig. Norrmännen har, till skillnad från oss svenskar, en mycket snabbfotad företagskultur. De bestämmer sig för en sak och sedan genomför de den. Det är spännande och gör att det alltid händer något, säger Per-Olov Karlsson.

De snabba norska beslutsvägarna är något som Hallgeir Åndal på Thon Properties skriver under på.

– Definitivt. Svenskarna har mer processer och byråkrati. Därför försöker vi att sprida vår norska Olav Thon-kultur och har kvar mig vid rodret i det svenska dotterbolaget. Men vi har ändå en viss ödmjukhet och har insett att vi även måste ha svensk kompetens i bolaget för att lyckas.

Två skidkungar investerar

Ytterligare en norrmann som fått upp ögonen för svenska fastigheter är den förre skidkungen Björn Dählie. Det grundkapital han tjänade ihop som framgångsrik skidåkare har han bland annat investerat i mark och fastigheter i Åre och Idre.

Under 2014 blev det även klart att Dählie får fritt fram att förverkliga ytterligare ett projekt i Åre – att bygga ut Rödkulleområdet inklusive östra Ullådalen. Projektet är en del i Åres vision om att till år 2020 bli Europas mest attraktiva alpina året-runtdestination.

Även Petter Northug har köpt en fastighet på Lidingö och bygger lägenheter för seniorboenden om totalt cirka 4 000 kvadratmeter.

TEXT: PIA RUNFORS

– Varje år säger vi att vi ska ta det lugnare, men så blir det aldrig. Norrmännen har, till skillnad från oss svenskar, en mycket snabbfotad företagskultur. De bestämmer sig för en sak och sedan genomför de det. Det är spännande och gör att det alltid händer något.

Per-Olov Karlsson, vd på Home Properties

Norska investerare kliver över gränsen för att köpa fastigheter i Sverige.



FÖRSTA STEGET: FÖRENKLAD MODELL FÖR TOMTRÄTT

FOTO: THINKSTOCK

Stockholm är en vacker stad. Men det finns också kvarter i innerstaden som behöver ett lyft. Tidigare har utvecklingen av dessa delar hämmats av en osäkerhet kring beräkningen av avgälden för tomträtter. Nu har modellen förenklats, vilket ger investerare en liten morot att våga satsa.

Stockholms stad har en långsiktig och samlad vision för Stockholms utveckling "Vision 2030 – ett Stockholm i världsklass". Ett av målen är att skapa en attraktivare innerstad som står sig i den internationella konkurrensen. Tanken är att skapa mer folkliv, trivsel och trygghet i staden, vilket alla tjänar på – såväl medborgarna som staden och fastighetsägarna.

Omvandlingen har redan påbörjats på många håll, men detta har främst skett i fastigheter med äganderätt. I fastigheter med tomträtt – vilket är cirka hälften av fastigheterna i Stockholms city – har utvecklingen gått långsammare.

Det beror främst på att det finns en osäkerhet kring tomträttsavgälden, det vill säga den markhyran som en tomträttshavare måste betala till kommunen för att nyttja tomten.

Beräkningsmodellen – där avgälden bestäms utifrån fastighetens markvärde och en avgäldsrenta – är krånglig och det är svårt att förutse vad avgälden ska bli på lång sikt. Detta beror bland annat på att det i centrala Stockholm inte finns några försäljningar av obebyggda fastigheter som ska vara underlag för värdebedömning. Då blir rättsprocessen

uppbyggd på omräkningar av försäljningar utanför city alternativt komplicerade kalkyler där man teoretiskt försöker skapa en projektutvecklingsaffär för att bedöma markens byggrättsvärde.

– Sammantaget skapar detta förfarande en stor osäkerhet kring tomträtten och därmed en större risk relativt om det skulle vara frågan om utveckling av en äganderätt, säger Per Dahlbeck, projektchef på Vasakronan.

– I och med att utvecklingsprojekt i City tar lång tid att genomföra, och då avgälden tar upp till 25 procent av driftnettot, har det naturligtvis varit ett problem att få ihop en lönsam kalkyl. Tomträttshavarna har själva fått bära riskerna och det har avskräckt dem från att investera.

Men nu finns hopp. Medvetenheten kring tomträttsproblematiken har ökat under senare år och Stockholms stad har tagit fram en ny modell för att beräkna tomträttsavgälden vid utvecklingsprojekt.

– Enligt det nya förhållningssättet erbjuds tomträttshavaren en helt avgäldsfri period för nytilkommande ytor som kompensation för de merkostnader som kan uppkomma vid påbyggnader. Längden på den avgäldsfria perioden kom-

mer att variera från fall till fall, men den kan vara max 20 år, säger Martin Nord, enhetschef på Stockholms stads exploateringskontor.

– Det är alltså ingen lagändring, inte heller en rabatt eller förmån. Utan det är en förenkling av modellen för att beräkna tomträttsavgälden.

Den nya beräkningsmodellen är mer transparent vilket gör att osäkerhet kring kostnaderna minskar och det blir lättare att sätta igång utvecklingsprojektet.

– Modellen har nu använts i tre utvecklingsprojekt i innerstaden och jag tror att fler och fler tomträttshavare och investerare kommer att känna en ökad trygghet i sina investeringskalkyler och därmed våga satsa, säger Martin Nord.

– Dock kvarstår problemet med den underliggande otydliga spelplanen för tomträttsupplåtelsen där staden i city, normalt sett var tionde år, begär upp till en dubblad avgäld vilket leder till ett tvistande i domstol med osäkert utfall, säger han.

– Så länge denna osäkerhet kvarstår kommer risken att vara större i tomträtt än i äganderätt och incitamentet för att utveckla tomträtter kommer att vara lägre än för äganderätter.

TEXT: PIA RUNFORS

LÖNT MED GRÖNT

Grönt är skönt – för både miljön och ekonomin. Agnieszka Zalejska Jonsson, forskare på Institutionen för fastigheter och byggande på KTH, menar att det finns starka skäl att bygga klimatsmart. Hon visar med sin forskning att det är en potentiellt lönsam affär för alla inblandade.

Agnieszka Zalejska Jonsson har ägnat sin doktorsavhandling "In the business of building green" åt just gröna byggnader och är både certifierad miljöbyggsamordnare och Passive House Consultant.

I sin doktorsavhandling har hon jämfört "tvillinghus", hus som är lika i alla parametrar förutom just miljöbiten.

– När vi började forska på detta var

miljöcertifieringar bara i sin linda. Det finns många certifikat tillgängliga på den svenska marknaden, till exempel LEED, Svanen och Miljöbyggnad. För att göra det tydligt valde jag att dela upp de gröna byggnaderna i två kategorier – lågenergibyggnad och grön byggnad. En grön byggnad har uppnått certifieringskraven. En lågenergibyggnad ska klara målkraften på låg energiförbrukning.

– Vi skickade ut enkäter till utvalda

boende i nybyggda bostäder och frågade bland annat hur de upplevde sin boendemiljö och vilka parametrar som var viktiga för deras val av bostad.

Saker som visade sig spela stor roll för enkärdeltagarna var läge, storlek, pris och tillgång till grönområden. Energi och miljö ansågs viktigt, men inte avgörande.

– Det var inte en avgörande faktor för var de valde att bosätta sig,

men alla som bodde i miljöcertifierade hus eller passivhus var nöjda och stolta över sitt val. De var glada över att deras bostad innebar mindre miljöpåverkan. Det var tydligt i deras enkätsvar.

Hon tillägger att de första enkäterna skickades ut för fem år sedan och att det hänt mycket på området sedan dess. Då var det till exempel svårt att få fram energideklarationen för ett hus. I dag är det något som ofta framhåvs.

– Ju mer information marknaden får, desto större hänsyn tas till detta. Mäklare och marknadsförare har stor makt här. Om informationen finns läggs det vikt vid den. Vi märkte att de som bodde i gröna hus var väldigt medvetna om att de var det. De som blir utlovade en miljöcertifierad bostad eller en bostad med låg energiförbrukning blir besvikna om bostaden sedan inte lever upp till detta.

Överlag var de boende i klimat-smarta hus nöjda med sitt boende. De upplevde betydligt mindre störningar från utomhusljud och buller än boende i de konventionella bostäderna. De var nöjdare med temperaturen sommardag vilket kan bero på bättre isolerade väggar och en större noggrannhet med solavskärmning. Men forskaren fann även en del förbättringspotentialer.

– En del litar inte på systemen i sina lågenergihus och tycker att det blir för kallt på vintern. Här har alla från arkitekter till konstruktörer och byggare en viktig roll att se till att det fungerar så att alla i huset har lagom mycket värme och energi. Vår undersökning visar att luftvärmesystemet kan ha svårt att hänga med vid stora temperaturskillnader. Det kan också vara svårt att justera in rätt och är inte särskilt användarvänligt. Byggherrarna måste lära sig av sina misstag. Kanske ska det finnas radiatorer att ta till vid enstaka tillfällen?

I sin avhandling har Agnieszka Zalejska Jonsson även undersökt om betalningsviljan ökar. Och ja, de boende uppger att de är beredda att betala mer för lågenergihus. Cirka 5 procent extra i inköpspris.

– Bostadsköpare är rationella kunder och de ser det som en investering.

De förstår att lågenergihus innebär lägre driftskostnader varje månad och att de antagligen kan få ett högre pris när de senare säljer. Även boende i hyresrätt visade ökad betalningsvilja för att bo i lågenergihus.

För miljöcertifierade hus var det svårare att se om det fanns någon koppling till ökad betalningsvilja.

– De boende var inte lika säkra på vad det innebar och om miljöcertifieringen hade några ekonomiska fördelar. Någon skrev ”ja, om det innebär lägre driftskostnader”. Många anser att vi bygger bra i Sverige och har hårda regler – och ser inte skillnaden mellan ett konventionellt hus och ett miljöcertifierat. Här är det viktigt att förklara för konsumenterna vad miljöcertifieringen innebär. Vår undersökning visar att det finns en något högre betalningsvilja för miljöcertifierade hus, men inte lika tydlig som för lågenergihus. Det är en utmaning för byggbranschen att förklara vilka fördelar ett miljöcertifierat hus har och hur det skiljer sig från ett konventionellt.

Agnieszka Zalejska Jonsson har också intervjuat den andra sidan, byggherrarna, om hur mycket det kostar att bygga grönt.

– Det är en lång process, arkitekter, konstruktörer, energisamordnare och de som bygger – alla måste vara med på banan. Det kräver utbildning och ansträngning för att få till det. För några år sedan svarade byggherrarna att det innebar ökade kostnader på 0–10 procent att bygga miljöcertifierat. För fem år sedan var energieffektiva byggmaterial och produkter relativt dyra. I dag är kunskapen om hur man bygger klimatsmart högre och materialen betydligt billigare än när undersökningen gjordes. Nu kan byggarna uppnå bra energinivå i huset utan att välja de absolut dyraste materialen på marknaden. Fler har erfarenhet av att bygga passivhus eller enligt miljöcertifieringar.

Agnieszka Zalejska Jonsson har gjort beräkningar för att räkna på om det är lönsamt att bygga grönt vid olika kostnadsnivåer. Beräkningarna är beroende av energipriser och ränta, vilka är svåra att förutse.

– Men det vi kommer fram till är att det går att vara lönsam. Vi kunde

se att upp till 5 procents ökade kostnader betalas igen av ökad betalningsvilja och minskade driftskostnader. Ökar kostnaderna för byggherren med 7 procent börjar det blinka rött.

– Jag är positiv till marknadens krafter. Materialen blir billigare och billigare, arbetskraften blir mer och mer utbildad i dessa frågor – och vissa kostnader försvinner eftersom konsumenterna är beredda att betala för dem.

Att materialen blir bättre och billigare gör att det i dag går att bygga tunna väggar med bra energiprestanda. Det innebär i sin tur att byggaren kan sälja mer yta. Särskilt i storstäderna, där byggaren får ett bra pris per kvadratmeter, är det värt att ta bättre material om det innebär smartare lösningar och därmed mer boendeyta.

Agnieszka Zalejska Jonsson påpekar att det ur konkurrenssynpunkt blir allt viktigare att bygga grönt.

– Byggherrarna måste samla på sig erfarenhet. Reglerna kommer att bli strängare och strängare. Sveriges och Europas miljömål år 2020 är att bygga lågenergi och grönt. För att nå det 2020 måste byggarna redan några år innan ha kunskapen. Framtidens fastighetsmarknad är grön. En byggare som tänker långsiktigt måste hänga med i utvecklingen.

Agnieszka Zalejska Jonsson forskar nu vidare inom gröna hus genom projektet Energieffektiva bostadshus efter inflyttning: energiprestanda och miljövärden under drift och förvaltning av flerbostadshus.

– Nästa steg är att bli bättre på förvaltningen av gröna hus. Det är viktigt att byggherren ser till att bostäderna fungerar som det är tänkt. Att det blir en bra överlämning. Gröna hus och lågenergihus är lite mer komplicerade byggnader och system, vi måste hålla varandras hand lite längre för att det ska bli bra. Genom återkoppling får byggföretaget värdefull information om vad som fungerar och inte, och den boende får en bättre inomhusmiljö och blir en nöjd kund.

TEXT: SOFIA HÅLLSTEN



PENSIONSPENGAR **BYGGER** SVERIGE

Sedan finanskrisen 2008 har pensionsbolagen gått in på fastighetsmarknaden i stor skala. Det innebär att svenskarnas pensionspengar har fått en viktigare roll på fastighetsmarknaden – i dag och troligen också på lång sikt.

I takt med att utbudet på säkra investeringsalternativ med rimlig avkastning har minskat, har det blivit mer attraktivt att investera i bostadsfastigheter. Det har gjort att många institutioner, bland annat pensionsbolag, har viktat upp sina tillgångar i fastigheter. Några pensionsbolag har också investerat i fastighetsbolag, till exempel Hemfosa, Willhem och Rikshem.

– Fastigheter är en stabil och säker investering med stor potential. Några pensionsbolag var tidiga med att se detta, säger Ilija Batljan, vice vd och ansvarig för affärsutveckling på Rikshem, som ägs av Fjärde AP-fonden och AMF.

Rikshem bildades 2010 när Fjärde AP-fonden förvärvade fastighetsbolaget Dombrom, bytte namn till Rikshem och köpte ut B-fastigheter från Vasakronan. Sedan dess har bolaget expanderat snabbt och är i dag ett av Sveriges största privata bostadsbolag.

Bostadsbristen förpliktigar

Rikshems fokus har alltid varit att förvärva och förvalta bostads- och samhällsfastigheter, till exempel äldreboenden. På senare tid har bolaget också gjort en stor satsning på att bygga bostäder.

Bland annat har bolaget slutit ett långsiktigt avtal med byggföretaget Lindbäcks bygg i Piteå för att bygga 2 500 lägenheter på fem år. Majoriteten av lägenheterna blir hyresrätter och kommer att byggas i olika tillväxtorter, bland annat i Mälardalen

och Öresundsregionen. Redan nu är bygget av närmare 500 lägenheter i full gång.

– Vi har en enorm brist på bostäder i Sverige, framför allt på tillväxtorterna. Då vill vi visa att vi tar ett samhällsansvar. Bostadsbyggandet är ju avgörande för Sveriges tillväxt, säger Ilija Batljan.

Trots att underskottet på bostäder är negativt för landets ekonomi, kan det samtidigt vara intressant ur ett investerarperspektiv. Marknadsituationen innebär nämligen att vakanserna är så gott som obefintliga och att hyresutvecklingen är stabil. På den positiva sidan finns även en stabilitet i kassaflödena i och med att den potentiella marknadshyran i storstäderna ligger högre än de befintliga hyrorna.

Ljus framtid

Men finns det inga risker med att expandera så snabbt som ni har gjort och med att bygga bostäder i så pass stor skala?

– Vi ser i princip inga risker med nybyggnation på tillväxtorterna. Efterfrågan är enorm och räntorna är historiskt låga vilket gör det billigare än någonsin att låna och bygga. Vi samarbetar också med byggbolag för att minimera de operationella riskerna. I och med att vår beställning hos Lindbäcks bygg är så stor – 2 500 lägenheter på fem år – kan vi skapa stordriftsfördelar som gör att vi kan bygga med hög kvalitet och till ett rimligt pris.

– Sammantaget gör det att vår pla-

nerade nybyggnation kommer att bli en bra affär, säger Ilija Batljan.

En av orsakerna till att flera av landets kommuner har valt att sälja delar av sina fastighetsbestånd till Rikshem är att fastigheterna ofta är i behov av renoveringar, vilket kräver stora investeringar.

– Vi tar ansvar för helheten och jobbar med hållbar stadsutveckling. Det innebär bland annat att vi satsar på att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. De riktigt stora energibesparingarna uppnår vi först när vi gör mer omfattande renoveringar i våra äldre hus, så de investeringarna är viktiga att göra.

– Vi förtätar också stadsdelar där det är möjligt och vi satsar på ett blandat boende med både bostadsrätter och hyresrätter.

Framtiden då? Är bostadsfastigheter en bra placering för våra pensionspengar också på lång sikt? Investeringar i bostadsfastigheter i städer med god befolkningsutveckling har historiskt sett gett en hög avkastning till relativt låg risk. Efterfrågan på bostäder i tillväxtorter ser också ut att vara fortsatt hög under lång tid framöver. Det i sin tur talar för fortsatt stabila hyresintäkter som kan stiga i takt med inflationen och att avkastningen blir bra. Sammantaget borgar det för att bostadsfastigheter är en bra investering under lång tid framöver.

TEXT: PIA RUNFORS

MILJARDER TILL MILJONPROGRAM

Miljonprogrammen i Sverige har i dag 40–50 år på nacken och står inför omfattande renoveringar. Det innebär också stora investeringar. Har bostadsbolagen råd med det och kommer det att betala sig?

Visst, det är en utmaning, men det finns också möjligheter att skapa lönsamhet. Det menar både Ulf Nyqvist, vd på Botkyrkabyggen och Mattias Tegefjord, vd på Mitt Alby.

Mellan 1965 och 1975 byggdes nästan en miljon bostäder runt om i Sverige, framför allt i storstäderna. Merparten av dessa bostäder är det som till vardags kallas miljonprogrammet. Bakgrunden till satsningen var att allt fler flyttade till städerna och man ville råda bot på den akuta bostadsbristen.

I dag närmar sig många av dessa bostäder sin totala livslängd på 50 år och kommer inom kort att behöva genomgå en totalrenovering. Omkring 80 procent av de kommunala bostadsbolagens miljonprogramslägenheter behöver renoveras – mer eller mindre på en och samma gång.



– Den högre hyresnivån kan innebära att trycket på att få ut människor i jobb ökar på kommunen och arbetsförmedlingen, vilket kan vara positivt, säger Ulf Nyqvist, vd på Botkyrkabyggen.

Totalt sett innebär det ett samhällsbyggarprojekt av samma omfattning som på 60-talet.

– Det går inte längre att skjuta på

framtiden. Renoveringarna är helt nödvändiga och det är dags nu, säger Ulf Nyqvist, vd på Botkyrkabyggen.

600 lägenheter per år

Botkyrkabyggen ägs av Botkyrka kommun och är det största bostadsbolaget i Botkyrka söder om Stockholm. Ungefär var tredje Botkyrkabobor hos Botkyrkabyggen. Av bolagets cirka 11 000 lägenheter är cirka 8 500 byggda under miljonprogramsåren och behöver rustas upp.

Just nu genomför Botkyrkabyggen två pilotprojekt som ska ge erfarenheter och lärdom inför de kommande renoveringarna. När pilotprojekten har utvärderats skalar man upp renoveringstakten till 600 lägenheter per år.

– Vi har gjort en renoveringsplan på 10–12 år. Det handlar ju inte om att bara fräscha upp lägenheterna och att byta stammar, utan vi står inför en mer omfattande renovering som även innefattar trapphus, fasader och gårdar.

Botkyrkabyggen beräknar att det totalt kommer att kosta mellan 8 000 och 10 000 kronor per kvadratmeter. Det innebär en investering på sex till åtta miljarder för bolaget.

– För att klara det krävs att fastig-

heterna är så gott som avskrivna, och helst avbetalda, så att man inte behöver göra nedskrivningar. Botkyrkabyggens fastigheter ligger på övervärden på fem miljarder kronor, vilket är bra, så vi tror att vi ska klara den investering som renoveringarna kräver, säger Ulf Nyqvist.

– Och med tanke på att bostadsmarknaden är så het i Stockholm tror vi också att det ska löna sig på sikt för vår del, säger Ulf Nyqvist.

Smarta lösningar

Även Mattias Tegefjord, vd på Mitt Alby, ser möjligheter med de förestående renoveringarna.

Mitt Alby är ett mindre fastighetsbolag i Botkyrka med 1 300 hyreslägenheter i miljonprogrammet. Bolaget bildades 2013 och har en uttalad social profil.

– Det innebär att vi försöker att bredda perspektivet med ett socialt engagemang samtidigt som vi tänker mer innovativt och entreprenörsmässigt i vår förvaltning. Bland annat försöker vi nu att hitta smarta lösningar för att kunna genomföra renoveringarna utan att det drabbar de hyresgäster som har lägst inkomst. Det blir inte lätt, men vi tror att det ska gå, säger Mattias Tegefjord.

FOTO: BOTKYRKABYGGEN



För faktum är att totalrenoveringarna i miljonprogrammen innebär en stor utmaning för fastighetsbolagen. De finansiella möjligheterna är ofta begränsade, samtidigt som det finns ett krav på att fastigheterna ska uppfylla morgondagens krav på resurs- och energieffektivitet samt en bra boendemiljö.

Energibesparingar kan betala

En möjlighet är att göra en större energieffektivisering i samband med renoveringen. Många hus från sextio- och sjuttioalet läcker nämligen värme, och energireducerar man samtidigt som man renoverar kan energibesparingarna betala för de andra förbättringarna, helt eller delvis.

Likväl måste pengarna fram i inledningsskedet. Botkyrkabyggen har därför valt att lägga sig på en medelnivå enligt den indelning av upprustningsnivåer som branschorganisationen Sabo har gjort.

– Det innebär att vi inte kommer att kunna göra de åtgärder som krävs för att energireduktionen ska kunna bekosta den övriga renoveringen. Vi har nämligen redan tidigare gjort en halvering av våra energikostnader genom ett antal mindre åtgärder, bland annat injustering av värme, värmepumpar, tilläggsisolering av vindar och tätning av fönster. Att ytterligare halvera energikostnaderna innebär allt för omfattade och olönsamma investeringar för oss, säger Ulf Nyqvist.

Högre hyror

Den omfattande renoveringen av miljonprogramshusen förutsätter också att bostadsbolagen kan få ut hyror som täcker de ökade kostnaderna. Men många hyresgäster i de

”Bostadsmarknaden är så het i Stockholm så vi tror att renoveringarna ska löna sig.”

Ulf Nyqvist, vd på Botkyrkabyggen

berörda områdena saknar möjligheter att bära en hyreshöjning.

– Våra hyror ligger på en låg nivå i dag, och vi vet inte ännu hur mycket hyrorna kommer att öka. Vi kommer att ha olika upprustningsnivåer som våra hyresgäster kan välja på, men ”basnivån” riskerar ändå att uppfattas som hög för vissa hyresgäster. Så ja, en del av våra hyresgäster kommer att få svårt att klara hyreshöjningen. Några kommer att behöva hjälp genom bostadsbidrag, men man kan också tänka sig att flera hyresgäster väljer att flytta till mindre, säger Ulf Nyqvist.

Tror du att renoveringarna och hyreshöjningarna kommer att innebära att ni får in mer kapitalstarka hyresgäster?

– Det är svårt att säga och beror på hur utvecklingen ser ut totalt i regionen. Rimligen borde högre hyror innebära krav på högre disponibla inkomster i samband med nyuthyrning.

– Den totala högre hyresnivån kan också innebära att trycket på att få ut människor i jobb ökar på kommunen och arbetsförmedlingen, vilket kan vara positivt. Har människor inte råd att betala de högre hyrorna så slår det på försörjningsstödet, det vill säga socialbidraget.

På lite längre sikt ser Ulf Nyqvist hur renoveringarna öppnar upp för nya möjligheter.

– Ett nyrenoverat område kan öka attraktionskraften för grupper som i dag inte är intresserade av att bo i ett nedslitet miljonprogramsområde. Det kan på sikt innebära en minskad etnisk och socioekonomisk segregation.

Låg basnivå

Mitt Alby väljer delvis en annan väg.

För att göra det möjligt för nuvarande hyresgäster att klara hyran ska man erbjuda de boende en basnivå för renoveringen.



– Renoveringarna innebär en stor utmaning, men också en möjlighet – om vi gör det rätt, säger Mattias Tegfjord, vd på Mitt Alby.

– Det vanliga är att erbjuda två nivåer, men vi väljer alltså även en basnivå som innefattar stambyte och tekniska installationer, men inte mycket mer. Det gör det möjligt att bo kvar under renoveringarna – och ökar möjligheten att ha råd att bo kvar efter. Många trivs ju här i Alby och vill stanna kvar, säger Mattias Tegfjord.

– Samtidigt har vi en stor spridning i inkomstnivåer bland våra hyresgäster. De som har råd med högre hyra och som vill helrenovera sin bostad kommer också att kunna välja det alternativet.

Dessutom tittar Mitt Alby på olika kostnadseffektiva lösningar för att hålla renoveringskostnaderna nere.

– Det är en stor utmaning, men det går om man är lite smart. Bland annat ska vi samarbeta med ett byggbolag som bygger billigare genom att jobba mer systematiskt och att ha bra inköpsprocesser. Vi undersöker också möjligheten att ombilda en liten del av vårt bestånd till bostadsrätter. Om intresset finns hos hyresgästerna kan det naturligtvis vara ett sätt att få in kapital i företaget.

TEXT: PIA RUNFORS

ÄNDRADE SKATTE- SLÅR H MOT BYGGBRAN-

Om Företagsskattekommitténs förslag om ändrade skatteregler genomförs kommer det att få stora negativa effekter för utbudet av fastigheter och bostäder. Den ökade kostnaden för fastighetssektorn beräknas till 3,2 miljarder kronor.

Efter flera års utredande presenterade Företagsskattekommittén förra året sin slutrapport "Neutral bolagsskatt – för ökad effektivitet och stabilitet". Förslaget innebär att ränteadragen för de flesta företag försvinner och växlas mot lägre bolagsskatt. På så vis behandlas eget och lånat kapital skattemässigt lika och det blir stopp för så kallade räntesnurror.

Förlorarna är de branscher och företag som lånar pengar för att bedriva sin verksamhet. För fastighetssektorn rör det sig, enligt kommitténs egna beräkningar, om en kostnadsökning på 3,2 miljarder kronor.

– Om vi vill att det ska byggas bostäder så går det inte att försämma villkoren för nyproduktion. Om förslaget genomförs är det ett dråpslag för bostadsbyggandet. Det kommer att slå hårt mot all typ av verksamhet som kräver stora lån för att förverkligas, säger Peter Wallberg, skatteexpert på bransch- och intresseorganisationen Sabo, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag med cirka 300 allmännyttiga bostadsföretag som medlemmar.

I dag finansieras investeringar i hyresbostäder och kommersiella fastigheter till största delen av lånat kapital. Tiden mellan investering

och intjäning, i form av hyror, är ofta lång.

Belåningsgraden i nyproduktionen av bostäder och lokaler ligger på närmare 80 procent, enligt Fastighetsägarna.

– Avskaffade ränteavdrag skulle kraftigt öka skatten för Sabos medlemsföretag. För att bostadsföretagen ska kunna få ihop sina kalkyler för renovering och nyproduktion under sådana omständigheter måste hyrorna höjas. Vi räknar med att hyrorna i en nyproducerad lägenhet kan behöva höjas med cirka 700–1 000 kronor i månaden för att täcka kostnaderna, säger Peter Wallberg.

– Vidare blir det mindre pengar över till underhåll, renoveringar och energiinvesteringar i befintliga hus.

Motståndet stort

Av remissyttranden från myndigheter, organisationer och företag framgår det att motståndet till Företagsskattekommitténs förslag är stort. Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, påpekar att förslaget kommer att drabba kommunala bostadsföretag särskilt hårt. De kan komma att behöva betala mer i skatt än vad som är möjligt att kompensera med höjda hyror.

– Det är inte möjligt att finansiera

nyproduktion med egna pengar. De största förlorarna blir i slutändan de som inte har någonstans att bo, säger Peter Wallberg.

Högre produktivitet och löner

Företagsskattekommittén bedömer att förslaget ska leda till ökad soliditet i företagen och en bättre sammansättning av näringslivets investeringar. På sikt bedömer kommittén att detta leder till högre produktivitet och därmed högre löner. Fastighetsbolagen är inte lika positiva. Enligt en enkät som Fastighetsägarna låtit göra uppger åtta av tio fastighetsbolag att de kommer att minska produktionen av hyresbostäder och kommersiella lokaler om Företagsskattekommitténs förslag går igenom. 326 fastighetsföretag i 28 städer har svarat på enkäten. Var fjärde svarar att de räknar med kraftiga sänkningar eller ett totalt investeringsstopp.

– Förslaget kommer att strypa nyproduktionen av bostäder i Sverige och slå undan fötterna för investeringar i bostadsbyggande och infrastruktur. Det går inte ihop med regeringens mål om 250 000 nya bostäder till år 2020, säger Peter Wallberg.

TEXT: SOFIA HÅLLSTEN

REGLER ÅRT SCHEN

FÖRSLAGET I KORTHET

Företagsskattekommittén överlämnade den 12 juni 2014 sitt slutbetänkande "Neutral bolagsskatt - för ökad effektivitet och stabilitet" till regeringen. Kommitténs uppdrag har varit att lämna förslag på ett nytt system för beskattning av bolag.

Förslaget består av två delar. I den första delen begränsas avdragen för räntekostnader och andra finansiella kostnader genom att enbart finansiella kostnader som motsvaras av finansiella intäkter får dras av. Därutöver får inga avdrag för finansiella kostnader göras. Förslaget innebär således ett slopat avdrag för negativa finansnetton.

Finansieringsavdrag

I den andra delen införs ett schablonmässigt avdrag för alla finansieringskostnader – ett så kallat finansieringsavdrag – som uppgår till 25 procent av företagets hela skattemässiga resultat. Finansieringsavdraget får göras oavsett om företaget har motsvarande kostnader eller inte och är för företagen ekonomiskt likställt med en sänkning av bolagsskattesatsen med 5,5 procentenheter.

Kommittén föreslår att bestämmelserna ska träda i kraft den 1 januari 2016.

Källa: Regeringskansliet

SAKNAR DU NÅGOT I TIDNINGEN?



Bidra till innehållet.
Skriv, debattera, fotografera,
illustrera! Tidningen görs i
samarbete med dig i branschen.
Kontakta oss:
redaktionen@samhallsbyggaren.se

MORGAN JOHANSSON JUSTITIE- OCH MIGRATIONSMINISTER: LAGFÖRSLAG SOM FÖRENKLAR

Välfungerande reglering för fastighetsbildning och annan förrättningsverksamhet är central för alla utvecklade samhällen. Nya fastigheter bildas och befintliga ändras. För att det ska fungera smidigt och rättssäkert behövs inte bara välutformad förrättningslagstiftning utan också engagerade och duktiga specialister, såsom lantmätare, fastighetsjurister och ekonomer. Verksamheten är faktiskt en av grundstenarna i samhällsbyggandet.

Det rättsliga regelverket för förrättningsverksamheten är komplext och berör många människor. Reglerna behandlar komplicerade frågor och lagstiftningen upplevs ofta som svår. Min uppfattning är att förtroendet för rättssystemet och effektiviteten i handläggningen blir bäst om reglerna är så tydliga och enkla som möjligt. Regelverket bör därför vara funktionellt och uppdaterat.

Jag är därför glad att regeringen kan inleda mandatperioden med hela tre lagförslag på området. I arbetet med propositionerna har Justitiedepartementets tjänstemän naturligtvis åtgärdat luckor och kompletterat tidigare lagstiftning, men syftet har också varit att göra lag-

stiftningen enkel, tydlig och logisk. Propositionerna innehåller en rad lagförslag som skapar klarare och enklare regler.

Samma ersättning vid likartade situationer

Likartade situationer bör behandlas på samma sätt. Det är anledningen till att regeringen föreslår mer enhetliga ersättningsregler i anläggningslagen.

När en fastighetsägare vid nybildning eller omprövning av en gemensamhetsanläggning upplåter mark eller annat utrymme så har fastighetsägaren rätt till ersättning. Det gäller också i fråga om vissa andra rättigheter, bland annat när en fastighet får rätt att bygga en väg eller använda en befintlig väg över en annan fastighet. För det omvända förhållandet – att en

gemensamhetsanläggning inskränks eller upphävs – har det emellertid saknats regler om hur de ekonomiska konsekvenserna ska hanteras.

Bristen på ersättningsregler har lett till rättsosäkerhet och till att hanteringen av omprövningsförrättningar har försvårats. Jag har förståelse för att det har upplevts som orättvist att ersättning då inte har utgått på motsvarande sätt som när marken en gång togs i anspråk. Inte minst gäller detta om omprövningen medför stora vinster för den vars mark frigörs.

Ett exempel på detta är att några fastigheter bildar en gemensamhetsanläggning i form av ett grönområde. Tillgången till grönområdet höjer värdet på de deltagande fastigheterna. Om detaljplanen senare ändras och grönområdet bebyggs så inskränks gemensamhetsanläggningen och vär-

det på de anslutna fastigheterna minskar. Samtidigt kan ägaren till marken som exploateras räkna med en värdehöjning som följer av att marken kan användas för det nya ändamålet. Hittills har det alltså inte funnits ersättningsregler som korregerar den ekonomiska orättvisa som uppstår i en sådan situation.

Regeringen föreslår att problemet åtgärdas genom att reglerna för gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter enligt anläggningslagen harmoniseras med de regler som gäller vid inskränkning eller upphävande av servitut enligt fastighetsbildningslagen. Ägaren till den fastighet som frigörs från belastning när en rättighet begränsas eller upphävs kommer på det sättet att få betala en ersättning till dem som drabbas av förlust. Ersättningens storlek ska bestämmas enligt fastighetsbildningslagens regler.

Ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen bör tillämpas i fler situationer enligt anläggningslagen än i dag. På det sättet blir regelverket överlag mera enhetligt och lättare att förstå. Förslagen innebär att till exempel ersättningen för rätten att använda en befintlig väg i fortsättningen kommer att bestämmas enligt fastighetsbildningslagen, dvs. utifrån fastighetens marknadsvärdeinsänkning med ett tillägg om 25 procent eller ett tillägg för den vinst som upplåtelsen medför (så kallad vinstdelning). Det ska också bli möjligt att utverka ytterligare ersättning för det fall vägen tillfälligt används väsentligt mer än som antogs när ersättningen bestämdes.

Det blir möjligt att upplåta ledningsrätt i tomträtt

Det är en grundläggande förutsättning för samhällsbyggandet att de ledningar som avses med en ledningsrättsupplåtelse kan dras fram effektivt och att regelverket för detta är rättssäkert. Det har förekommit att ledningsrätt upplåtits i fastigheter som redan omfattas av tomträtt. Det är dock osäkert vilken ställning ledningsrätten får i en sådan situation. Särskilt problematiskt är det om ledningen behöver dras fram i ett utrymme inom t.ex. en byggnad som tillhör en tomträttshavare.

Denna osäkerhet orsakar problem för samtliga inblandade, särskilt i området där tomträtt är vanligt förekommande. Ett exempel på en problematisk situation är när en teleoperatör vill få ledningsrätt för en basstation för mobiltelefoni, som ska placeras på en byggnad som tillhör en tomträtts-havare. En annan problematisk situation uppstår när en ledning ska passera byggnaderna i radhuslängor, där några fastigheter innehas med äganderätt och andra med tomträtt.

Regeringens förslag innebär att det blir möjligt att bevilja ledningsrätt direkt i tomträtten. Enligt min mening löser man därmed problemen på ett enkelt och effektivt sätt. Det kommer i fortsättningen inte att uppstå tvivel om vilken ställning ledningsrätten har i förhållande till tomträtten eller fastigheten, vilket både ledningshavare, fastighetsägare och tomträtts-havare är betjänta av. En upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt ska ske enligt samma regler som gäller vid en upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet.

Handläggningen av lantmäteriförrättningar förenklas

Det är viktigt att lantmäteriverksamheten är rationell och effektiv. Regeringen lägger därför fram en rad förslag som förenklar handläggningen av lantmäteriförrättningar.

En sådan åtgärd är att det införs en möjlighet för lantmäterimyndigheterna att använda ljud- och bildteknik vid förrättnings-sammanträden. Det genomförs omkring 20 000 lantmäteriförrättningar varje år. Huvudregeln är att Lantmäterimyndigheten ska hålla sammanträde med dem som berörs av en förrättning. De som ska komma till sammanträdet kan emellertid vara bosatta på olika orter långt ifrån den fastighet som ärendet gäller, t.ex. när förrättningen rör fritidsbebyggelse. Det är inte alltid nödvändigt att en person rent fysiskt kommer till ett förrättnings-sammanträde, och ibland kan det dessutom medföra orimliga kostnader. I de fallen bör givetvis modern teknik kunna utnyttjas för att underlätta handläggningen.

På samma sätt som i domstolarna ska därför personer framöver kunna delta i en lantmäterimyndighets sam-

manträden utan att fysiskt vara på plats. Det kan handla om att delta på telefon, via videolänk eller på något annat sätt med hjälp av modern teknik.

På samma sätt som i domstolarna ska därför personer framöver kunna delta i en lantmäterimyndighets sammanträden utan att fysiskt vara på plats.

Möjligheten att använda ljud- och bildteknik ger lantmäterimyndigheterna förutsättningar att göra handläggningen mer flexibel och ändamålsenlig. Det leder till minskade kostnader både för lantmäterimyndigheterna och för dem som berörs av en förrättning.

Regeringen föreslår flera ytterligare åtgärder för att effektivisera handläggningen. Bland förslagen märks att en överenskommelse om ändring av sådan slitageersättning för användning av väg som ska betalas årligen i förskott ska ha samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning. Detta är en tämligen enkel men samtidigt högst skälig förändring, som jag är säker på kommer att underlätta för de inblandade.

Ett steg i samma riktning utgörs av förslag om att en förenklad betalningsprocedur ska tillämpas vid anläggnings- och ledningsförrättningar. Den innebär att ersättning som avser samfällad mark kanaliseras genom samfällighetsföreningen eller dess styrelse.

Träder i kraft den 1 juli

Med förändringarna skapas tydligare och enklare fastighetsrättsliga regler. Reformerna träder, efter riksdagens godkännande, i kraft den 1 juli i år. Jag räknar därför med att de kommer att ha betydelse i tillämpningen redan i år.



FOTO: MARTINA HUBER/RENSKANSLET

TEXT: MORGAN JOHANSSON,
JUSTITIE- OCH MIGRATIONSMINISTER

FARVÄL TILL KÄRNMKRAFTEN?

Per Kågeson är författare till den nyutkomna boken "Farväl till kärnkraften?". Han är adjungerad professor i miljösystemanalys vid KTH och analyserar kärnkraftens roll i vår elförsörjning och möjligheterna att ersätta gammal kärnkraft med nya reaktorer. På ett insiktsfullt och överblickbart sätt förtydligar han en komplex verklighet.

Det menar Klas Cederwall som här ger en översikt av det problemområde Kågeson analyserar i sin bok och kompletterar med några egna erfarenheter.

Kärnkraften svarar för ungefär 10 procent av den globala kraftproduktionen. I Sverige fattade Riksdagen 1956 beslut om en större satsning på kärnkraft. Tio reaktorer är kvar i drift efter avvecklingen av de två första reaktorerna Barsebäck 1 och 2. Kärnkraften producerade de senaste åren cirka 60 TWh med ett medelvärde på anläggningarnas energitillgänglighet på 7 procent. Vattenkraften är vår viktigaste kraftkälla som ett hydrologiskt normaltår producerar närmare 70 TWh. Vattenkraftens reglerbarhet skapar förutsättningar för att integrera i vårt nationella kraftsystem en växande andel vindkraft som har både begränsad energi- och effektillgänglighet. Vindkraftens produktion var förra året nära 10 TWh. Solkraften är vår basala och naturliga energikälla. Den direkta energiproduktionen från solpaneler ökar i takt med den tekniska utvecklingen av solceller. På nordligare breddgrader finns en stark säsongsvariation i tillgången på solenergi varför möjligheter till säsongslag-

ring av olika former av solenergi från sommar till vinter har stor betydelse. Potentialen för vågkraft är stor men de ekonomiska förutsättningarna för storskaliga system av vågkraft är svårare att bedöma.

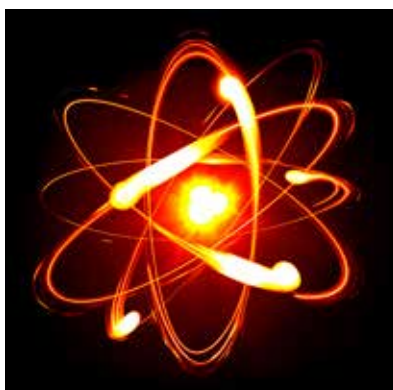
Kraftvärme är den teknik där el och värme produceras samtidigt. Det är energieffektivt eftersom all den värme som alstras vid elproduktion i en kraftvärmeanläggning kan tas tillvara. Det förutsätter att det finns ett kopplat fjärrvärmesystem. Det elcertifikatsystem Norge och Sverige infört gemensamt är ett marknadsbaserat stödsystem för elproduktion från förnyelsebara energikällor. Producenter av el som uppfyller kraven får ett elcertifikat för varje producerad MWh under 15 år. Kågeson diskuterar även fossil kraftproduktion i kombination med CCS – Carbon Capture Storage – för avskiljning och långsiktig förvaring av koldioxid djupner i lämpliga geologiska formationer. Fyra stora internationella CCS-projekt har avskilt och slutförvarat cirka

55 miljoner ton koldioxid sedan den första anläggningen togs i drift 1996. En annan central fråga Kågeson diskuterar är säker hantering av kärnkraftens avfall. Det finns här en koppling mellan kärnkraftens civila och militära användning som är svår att överblicka. Vill betona att ansvaret för verksamheten vid enskilda kärnkraftsreaktorer ligger på verksamhetsansvarig chef. Detta ansvar kan inte delegeras! Endast arbetsuppgifter i till exempel säkerhetsarbete, kontrollpunkter och verksamhetsrelaterad kommunikation kan delegeras om den ledningsansvarige har total och kontinuerlig information och insyn i säkerhetsarbetet.

Hur ser då det svenska elproduktionssystemet ut om 15–20 år? Vattenkraft, kraftvärme och industriell mottryckskraft kan, baserat på dagens teknik, leverera cirka 90 TWh under ett normalår, vind- och solkraft ungefär 30 TWh. Ett mer effektivt fungerande nationellt fjärrvärmesystem kan sannolikt öka elproduktionen

med 20 TWh. Det innebär att förnybar energi kompletterad med naturgas och utifrån givna tekniska förutsättningar skulle kunna producera 125 eller kanske så mycket som 145 TWh i detta tidsperspektiv. Efterfrågan på el i Sverige förväntas plana ut strax över dagens nivå eller stiga något på grund av befolkningstillväxt och ökad elanvändning främst inom transportsektorn. En rimlig nivå för år 2030 är då 155–160 TWh inklusive distributionsförluster. Om en avveckling av kärnkraften sker till 2030 uppstår en obalans, det fattas ungefär 25 TWh. De tre huvudalternativen för att täcka detta underskott är ny kärnkraft, ny biokraft baserad på existerande fjärrvärmeunderlag eller ökad investering i förnybar energi kompletterad med lagring och förstärkt kraftöverföring. Ett rimligt antagande är att cirka hälften av installerad kärnkraft-effekt skulle kunna vara avvecklad till 2030, tillgängligheten hos de återstående 45–50 år gamla reaktorerna kan ligga kvar på nivån 80 procent. Den nordiska elmarknaden är relativt avreglerad där alla producenter har tillgång till stamnätet på affärsmässiga villkor, och alla kunder kan fritt välja leverantör. Ett sätt att säkerställa hög funktionalitet och driftsäkerhet i befintliga elnät är användning av så kallade smarta elnät som möjliggör en sammankoppling mellan el- och data-nät så att fjärravläsning kan ske av elförbrukningen med samtidig fjärrstyrning av eldriven utrustning.

WEC, World Energy Council, betonar i en rapport från förra året att fokus inom energipolitiken måste riktas om från ett produktions- till ett användarperspektiv. Det betyder satsningar i första hand på investeringar, innovationer, incitament och utveckling av tekniska system/standarder för att minska energiintensiteten. Det bör noteras att den svenska industrins elanvändning efter en topp i början av 2000-talet nu är nere på samma nivå som för 20 år sedan. Olika länders bedömning i frågan om långsiktig användning av kärnkraft påverkas av olika faktorer och nationella utgångspunkter. Kärnkraftens andel av den totala kraftförsörjningen är en sådan faktor. Efter den japanska kärnkraftskatastrofen i Fukushima fattade en politisk enighet i Tyskland beslut om att permanent stänga åtta reaktorer samt fasa ut övriga nio reaktorer till 2022. I Japan är läget tre år efter Fukushimakatastrofen fortfarande oklart. Landets alla reaktorer har stängts förutom två reaktorer som tillfälligt tagits i drift. Japan har klarat sin elförsörjning i princip utan kärnkraft genom att öka användningen av kol, gas och olja i befintliga värmekraftverk. De tre reaktorerna Fukushima 1, 2 och 3 hör till Japans äldsta kärnreaktorer, konstruerade på 1960-talet. I viktiga avseenden har de sämre säkerhetsegenskaper än senare generationer av reaktorer. Det gäller också vid en jämförelse mellan de äldsta svenska reaktorerna och de som togs i bruk i mitten av 1980-talet. Vill tillägga att kärnkraftsindustrin också bör bidra till utveckling av effektiva behandlingsmetoder vid radiologiska strålskador i anslutning till reaktorhaverier och andra farliga driftstörningar vid en kärnkraftsreaktor. I Japan har en grupp läkare på eget initiativ efter Fukushima-katastrofen startat privata kliniker för behandling av den oxidativa stress strålskador ger. Det är också allvarligt att det i praktiken inte finns effektiva metoder för marksanering av radioaktivt kontaminerad mark.



”Farväl till kärnkraften?”, 2014, Nature Associates.

Kostnader för kärnkraften har ökat kraftigt under en lång period. Kågeson anger ett antal olika sätt att reducera kostnaderna för nya kärnkraftsanläggningar. Kina bygger till exempel importerade reaktorer till lägre kostnader än exportländerna. En möjlighet att minska kostnaderna är att bygga serietillverkade små reaktorer för att reducera särskilt kostnaderna för teknisk utveckling och typgodkännande. Viktiga materialtekniska problem på reaktorområdet som måste lösas är försprödning, utmattning och korrosion på utsatta reaktordelar. Kärnkraftens framtid kommer att påverkas av nya incidenter och olyckor. Allmänhetens tilltro till kärnkraftsteknologin tål knappast fler allvarliga tillbud. Kågeson diskuterar i sin bok utförligt de villkor som han ser för existerande reaktorer i Sverige. I en så central fråga som samhällets energiförsörjning kan man lyfta fram kompletterande perspektiv. Omställningen till ett mer uthålligt samhälle kräver en kvalificerad systemsyn som lyfter fram vikten av långtidsperspektiv. Behovet av klimatanpassning är stort liksom andra faktorer som kommer att påverka vårt liv på jorden. All infrastruktur inklusive system för energiförsörjning och inte minst naturen själv är utsatt för stormar, översvämningar, storskaliga erosions- och rasrisker och även brandrisker!

I Sverige är vi förskonade från kraftigare jordbävningar men stora skalv kan inträffa om än med låg sannolikhet. Vår förmåga till riskhantering vad gäller extrema klimathändelser eller andra katastrofer måste kontinuerligt utvecklas. Komplexa anläggningssystem – kraftverk, höga dammar, tågbanor, broar och andra känsliga konstruktioner – måste underhållas och hanteras på ett kvalificerat sätt vilket ställer krav på ett tydligt ledarskap och nära kontakt mellan driftansvariga och även allmänheten. Riskkommunikation är en central fråga där det ofta finns svagheter. Vid Fukushimakatastrofen utgick en tsunamivarning men befolkningen runt aktuella reaktorer blev till synes paralyserade och flydde inte snabbt upp till angränsande säkra höjder så som tränats under beredskapsövningar. I analysen av olika utmaningar i samhället måste teknik-, miljö- och ekonomiaspekter systemanalytiskt få samverka med sociala/kulturella perspektiv.



TEXT: KLAS CEDERWALL, PROFESSOR EMERITUS KTH, LEDAMOT IVA (SAMHÄLLSBYGGNAD)

Referens: Per Kågeson, adjungerad professor miljösystemanalys, KTH, ledamot av IVA (Ekonomi)

Byggsäkerhet, en fråga för experter

Ett antal fall av allvarliga byggsador, takras, husras, ställningsras och vägkollapser har satt fokus på byggsäkerheten. Våra byggnadsverk ska ha tillräcklig bärighet så att de inte rasar. Detta gäller både färdiga byggnadsverk och när de uppförs. Människoliv hotas och stora kostnader uppstår, om vi inte tar lärdom av det inträffade.

Rapporter om hus, tak och formställningar som rasat har ingen kunnat undgå att läsa. Samhällsbyggarnas seniorsektion tillsatte hösten 2013 en arbetsgrupp som sedan dess fördjupat sig i denna fråga. Kontakter med företrädare för olika delar av samhällsbyggnadssektorn och Statens Haverikommission ledde våren 2014 fram till ett beslut att bjuda in representanter för Boverket, Trafikverket, Statens geotekniska institut, Svensk Teknik & Design, Sveriges Bygguniversitet och Sveriges Byggindustrier till ett seminarium för att ge sin syn på byggsäkerheten.

I denna artikel har vi försökt att till en början kortfattat redogöra för valda delar av seminarieinnehållet och vad som kom fram i den avslutande frågestunden. Därefter kommer våra tankar kring detta och sedan avslutningsvis lite om vad vi uppfattat är på gång för att höja byggsäkerheten.

Seminariet den 12 november 2014 samlade drygt 50 deltagare som fick lyssna på ett antal föredrag som på olika sätt behandlade den viktiga frågan om byggsäkerhet.

Regeringen har gett Boverket uppdraget att utreda om en särskild expertfunktion för byggsador bör inrättas. Arbetet med framtagandet har skett i dialog med byggbranschen och samråd med utpekade myndigheter som Statens geotekniska institut, (SGI), Statskontoret, Statens Haverikommission, (SHK) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Frågan har berörts i tidigare utredningar, som SHK:s utredning av husrasen i Ystad, Boverkets rapport om erfarenheterna av takras, SGI:s handlingsplan Effektivare markbyggnad, Skärpning Gubbar och Bättre inomhusmiljö.

Boverkets förslag är att en sådan funktion bör inrättas och tillföras Boverkets ordinarie verksamhet. Som stöd för arbetet föreslås att det

bildas en rådgivande expertgrupp med representanter för bland annat byggbranschen och byggforskningen samt en bred referensgrupp.

Utredningen föreslår också vad som ska behandlas. Redan i regeringssuppletet fastslås att utredningen ska omfatta byggnader och inte anläggningar såsom vägar och broar. Boverket föreslår dock att det ska finnas en möjlighet att studera andra byggnadsverk än byggnader, så länge de faller under de delar av PBL som Boverket har bemyndigande att skriva föreskrifter om, till exempel master eller vindkraftverk.

Återföring av information till byggsektorn föreslås ske via expertgrupper, referensgrupper och samverkan med andra organisationer.

Vidare fick vi höra om Trafikverkets syn på säkerhetskultur och kvalitetsbrister och om hur säkerhetskulturen i transportsektorn utvecklats från att vara patologisk, där man

Våra byggnadsverk måste ha tillräcklig bärighet så att de inte rasar. Annars riskerar vi människoliv samtidigt som kostnaderna blir högre.



FOTO: THINASTOCK

överlåter åt var och en att skydda sig bäst man kan, till dagens nollvision där man arbetar proaktivt och säkerhet är en förutsättning som ständigt kan förbättras.

Kvalitetsbrister som finns att arbeta med inom Trafikverkets område redovisades. Formar och formställningar är riskmoment, och missar i projektering eller utförande kan leda till att ställningar rasar, med tragiska följder för dem som arbetar där. Ett annat riskmoment är lansering av broar, där konstruktionerna utsätts för andra belastningsfall än den färdiga konstruktionen.

Flera av föredragshållarna redovisade exempel från praktiken på inträffade ras och olyckor. Den allmänna slutsatsen av det redovisade, liksom från många internationella undersökningar, är att grova fel är en helt dominerande orsak. Grova fel kan orsakas bland annat av en byggprocess med många olika parter, oklar ansvarsfördelning och avsaknad av en samlad dokumentation med möjlighet till oberoende granskning. De moderna datorhjälpmedlen och alltför komplexa normer ger också sämre möjligheter till konceptuell förståelse. Tidspress gör att acceptansen för tidsödande ifrågasättande är låg.

Vi fick också redovisning av vilka system för kvalitetskontroll som finns i andra länder. Enligt det redovisade har vi i Sverige jämförelsevis låga krav på myndighetskontroll och kva-

lificering av aktörer. Föredragshållaren ansåg att det behövs skärpta krav på dokumentation som medger oberoende granskning liksom krav på aktörer samt uppföljning och kunskapsspridning av ras/tillbud/incidenter.

Statens geotekniska institut, SGI, tog på regeringens uppdrag 2012 fram en handlingsplan för effektivare markbyggnad. I planen anges fyra delmål, öka säkerheten, minska miljö- och klimatpåverkan, uppnå rätt kvalitet och minska skadekostnaderna.

Kostnaderna för geotekniskt relaterade fel är inte högre än för byggbranschen i övrigt. Fatale fel, som till exempel skred eller kollaps av tunnlar och schakt förekommer, och orsaken till felen finns nästan alltid att hitta i "den mänskliga faktorn", det vill säga brister i ledning, styrning, granskning etcetera. och osäkerhet om geologiska och geotekniska förhållanden.

STD-företagen startade temagrupp Byggkonstruktion våren 2013 när fler och fler frågor ställdes om konstruktörernas ansvar för inträffade ras och olyckor. Konstruktionskonsulterna själva håller med om att något måste göras då byggprocessen med tidspress och otydliga ansvar påverkar kvalitetssäkringen. Yngre konsulter känner sig pressade och man frågar sig om man vill jobba i den här branschen?

När det gäller säkerheten för dem som arbetar med uppförandet av bygg- och anläggningsprojekt har Sverige en tätposition ur arbetsmiljösynpunkt. Olyckor inträffar dock och Sveriges Byggindustrier har tillsammans med Trafikverket och STD tagit fram en nollvision med gemensam avsiktsförklaring och en tydlig handlingsplan. Handlingsplanen har tre fokusområden: god säkerhetskultur med aktivt ledar- och medarbetarskap, proaktiva gemensamma arbetsätt och aktiv riskhantering samt tydliga kontraktskrav och uppföljning.

När seminariet planerades framkom att Sveriges Bygguniversitet (SBU) planerade en workshop där likartade frågor skulle diskuteras. Arrangemangen samordnades därför till samma dag och plats och resultaten redovisades i dagens sista föredrag.

Hösten 2013 sökte KTH medel från Trafikverket för något som kallades "Bärverkssäkerhetskommissionen". Tanken var att alla fyra högskolorna (Chalmers, KTH, LTH och LTU) inom SBU skulle driva ett stort projekt tillsammans med Trafikverket och konsultföretag. Ingången skulle vara incidentrapportering från haverier, brott och skador på broar och andra anläggningar. Men ansökan bedömdes som alltför omfattande och avslogs därför. Däremot föreslog Trafikverket att en workshop skulle arrangeras i ärendet. Syftet med workshopen var att mot bakgrund av

de erfarenheter vi har, debattinläggen och tankar på ett gemensamt projekt, staka ut en plan för fortsatt arbete. På programmet stod både ett halvdussin föredrag och grupparbeten. Förslagen handlade bland annat om branschgemensamma seminarier, certifiering av konstruktörer, dokumentation av hela verifieringsprocessen och utnyttjande av best practice i andra länder, till exempel Norge och Österrike. I workshopen deltog drygt 30 personer från 22 företag och organisationer.

Som avslutning på dagen hade en frågestund lagts in och trots att dagen varit lång blev det många frågor. Intressant var diskussionerna kring Boverkets regler och deras tillämpning i praktiken. Det fanns frågeställare som hävdade att alla verktyg som behövs för en säker byggprocess finns där men flera av föredrags hållarna menade att det i så fall var mycket otydligt klargjort. Likaså var frågorna om egenkontroll och den därpå följande replikväxlingen tankeväckande.

Reflexioner. Redovisningen vi fick av kvalitetskontroll i olika länder, där Sverige hade låga krav på myndighetskontroll och kvalificering av aktörer, väcker en del frågor. Är det bra eller dåligt? Har vi fler felaktiga konstruktioner och ras än de länder där man har mer omfattande myndighetskontroll och krav på kvalificering, till exempel certifiering av konstruktörer.

Vi som var med när myndighetskontrollen var omfattande i vårt land har olika erfarenheter av hur det fungerade, troligen mycket beroende på var i landet man arbetade och vilka myndighetsföreträdare man haft kontakt med. En väl utförd kontroll av kompetenta granskare minskade risken för grova fel men tog också bort en del av den ansvarskänsla som är viktig vid utförandet av ett arbete.

Statens Vägverk (numera Trafikverket) utövade fram till början av 1980-talet en relativt omfattande kontroll av såväl produktion som konstruktion och projektering av vägar och broar. När det trots detta inträffade en hel del skador under produktionsskedet kallade man 1984 till sig representan-

ter för de större byggentreprenörerna. Frågan som ställdes då var om man skulle öka omfattningen av kontroll eller om entreprenörerna var beredda att ta över med egenkontroll. (Gå från att allt var ok som inte kontrollanten såg, till att allt hänger på mig.) Svaret var enhälligt att egenkontroll var den rätta vägen att gå.

Diskussionerna under workshopen och seminariet kom in på den bristande funktionen av egenkontrollen som inte minst visat sig i de rasolyckor som varit huvudorsaken till att seminariet anordnades. En fungerande egenkontroll kräver att den utförs systematiskt, det vill säga att de involverade organisationerna har kvalitetsystem. I samtliga fall av misslyckande uppges att företagen/organisationerna haft kvalitetssystem. Vad beror det då på att det ändå gått fel? Ja, något annat svar finns väl knappast än att kvalitetssystemen inte fungerat.

Kan en strängare myndighetskontroll få kvalitetssystemen i företagen/organisationerna att fungera bättre? Erfarenheterna från andra branscher där det finns exempel på företag som har produkter med mycket få fel visar att drivkraften framför allt är kundernas krav på felfrihet. För oss i byggbranschen innebär det att vi vid upphandling måste ställa högre krav och att kunden, byggherren enligt PBL, måste kräva och följa upp att alla involverade företag i ett byggprojekt har fungerande egenkontroll dvs. kvalitetssystem som fungerar. En sådan uppföljning klarar inte alla små byggherrar utan sakkunnig hjälp, vilket byggnadsnämnderna har alla möjligheter att kräva innan starttillstånd ges.

När Vägverket gick över till egenkontroll gjordes ett antal revisioner av kvalitetssystem gemensamt av utförare och byggherre. Vart tog det vägen? Liknande utvecklingsarbete gjordes i ett antal större kommuner. När man nu hör kritiken mot egenkontrollen och röster som talar för en återgång till mer myndighetskontroll kan man inte låta bli att tänka, varför

inte försöka få egenkontrollen/kvalitetssystemen att fungera som det är tänkt att de ska fungera?

Vad kommer nu? Regeringen har haft Boverkets förslag om att inrätta en expertfunktion ute på remiss. Remissvaren är samtliga positiva till förslaget även om vissa invändningar, bland annat om byggnadsnämndernas roll, finns. Expertgruppens oberoende betonas men det finns både de som anser att det går att klara inom Boverket och de som vill se absolut självständighet. Det ges även en hel del förslag på utökningar av de områden som expertgruppens åtaganden ska omfatta. Det ska nu bli intressant att följa regeringens fortsatta handläggning.

Vidare blir det intressant att följa utvecklingen på Trafikverkssidan, kommer något av workshopens förslag att leda till några nya initiativ från SBU?

STD-företagens temagrupp Byggekonstruktion arbetar vidare med att förbättra byggprocessen, tydliggöra konstruktörens roll och ansvar samt med kompetens och utbildningsfrågor. Man har analyserat vad brister i egenkontroll och granskning orsakas av och tagit fram ett antal konkreta förslag avsedda att stärka konstruktörernas möjligheter att alltid leverera säkra konstruktioner. Ett av dessa var uppdragsbeskrivning av en huvudkonstruktör i fragmenterade projekt.

Vad gäller arbetsmiljön för dem som arbetar med utförandet av hus- och anläggningsprojekten, kan förhoppningsvis samarbetet mellan Sveriges Byggindustrier, Trafikverket och STD ge goda resultat. Den intresserade kan på respektive webbplatser följa den fortlöpande redovisningen av handlingsplanens resultat.

Vi i arbetsgruppen lovar att följa utvecklingen inom byggsäkerhetsområdet och också att seminariet i höstas inte är vårt sista initiativ.

TEXT: ROLF HÖRNFELDT
SAMHÄLLSBYGGGARNAS SENIORSEKTION
rolf.hr@telia.com



Byggsäkerhet, en analys

En skada, som omfattar hela eller delar av en byggnad, kan uppkomma av flera skäl. Följande analys grundas på vår workshop, litteratur och framför allt egen erfarenhet.

Grova fel, i form av förväxling, felräkning, slarv, feltolkning av stämplad lastkapacitet (för åtskillig utrustning och vissa produkter har en övergång till SI-enheter ännu inte genomförts). Denna typ av fel har psykologiska orsaker och måste upptäckas och motverkas genom extern kontroll. Egenkontroll räcker inte och intern kontroll inom ett fast arbetslag, där medlemmarna litar på varandra, är farlig.

Grova fel har oftast sin grund i otillräcklig träning. Blivande ingenjörer bör öva på att uppfatta storleksordning, avrundning och signifikans. I de snabba räknedosornas och datorernas tid har detta blivit än viktigare – siffrornas mångfald är förledande – det gäller att sova och värdera.

Strukturförändringar i samband med olyckor, till exempel brand eller vid ombyggnad, vilket lämnar en reststruktur med osäker lastkapacitet. Det är ett känt faktum att alltför liten uppmärksamhet ägnas åt ombyggnadsfrågor, trots goda akademiska insatser. Dess volym på den svenska marknaden är växande.

Intresset bör riktas mot statik och stabilitet samt erforderliga motåtgärder. Denna punkt omfattar speciellt säkerhet mot fortskridande ras, vilket kräver att en lokal skada på en elementbyggd struktur

Denna punkt har lyfts fram i ett reportage i Byggingindustrin (31/2014), vilket väckte en del uppmärksamhet. Kommer åtgärder nu att vidtas? Kommer Boverket att utge en lämplig rekommendation på åtgärder för de fastighetsbolag, som sysslar med upprustning av det elementbyggda bostadsbeståndet?

Val av felaktig eller ofullständig modell för beräkning av inre påkänningar för dimensionering, vilket kan bero på otillräcklig kunskap om statiken för den aktuella strukturen.

Detta har särskild tillämpning på betongkonstruktioner, där sekundära spänningar uppkommer vid förspänning eller sektionsändringar, för vilka man måste tilläggsarmera utöver nödvändig grundarmering. I utredningar efter en del misslyckanden har anförts att sådana skulle bero på ofullständiga bestämmelser, eller att bestämmelser saknas. Det är en dålig ursäkt. Och är konstruktionen stabil?

Även denna fråga är problematisk – är den valda modellen korrekt? Det räcker med att till exempel avlägsna ett sidostöd, i samband med ombyggnad, för att förändra svaret på frågan.

Undervisningen bär också skuld för att skador uppstår – genom att inte träna ingenjörerna att tänka i brottränstillstånd annat än för sektioner i samband med dimensionering. Träningen borde omfatta alternativa brottanalyser för hela strukturer, vilket skulle kunna leda till identifiering av känsliga element och förband som lämpligen ska ges högre brottsäkerhet i en sorts riskutjämning över hela strukturen.

Demonstrationer av inträffade skador kan förmedla en känsla av verklighet och risker med en konstruktion inför ungdomar under utbildning. Speciellt arkitekturtyrket har en dragning åt fantasi som bör stimuleras och ändå tyglas genom att framhålla begränsningar. Därför behövs ingenjörer i nära samverkan med arkitekter för att öppna möjligheter och åstadkomma kloka lösningar, som bygger på säker funktion.

Underskattning av rörlig last eller uppkomsten av oförutsedda lastfall, till exempel underskattning av snö- eller vindlast, oförutsedda trängsellaster på utkragande eller andra känsliga konstruktionsdelar.

Man bör dessutom göra klart vad konstruktionen ska förmå. Ska den klara en påkörning av ett tungt fordon, eller kan risken för detta byggas bort? Vad händer vid en inre eller yttre explosion? Kan strukturen förses med extra vridstyvhet för att klara oförutsedda händelser eller överpåverkan?

Överskattning av lastkapacitet, beroende på inverkan av geometriska avvikelser, nedsättning över tid av hållfastheten i material och förband, beroende på korrosion och på utmattning av lastväxlingar.

Utmattningseffekter är väl belagda för stål men fortfarande sämre för betong, där bestämmelserna är relativt grova och besvärliga att tillämpa.

För träkonstruktioner måste krypning under långvarig last beaktas särskilt liksom inverkan av omgivande miljö, särskilt fukt, vars nedbrytande effekt kan vara kritisk för lastkapaciteten.



TEXT: BO G. HELLERS, PROFESSOR EMERITUS, AVDELNINGEN FÖR KONSTRUKTIONSLÄRA, ARKITEKTURSKOLAN, KTH
bghellers@gmail.com

Referenser:

Bjerhammar, Arne: *Felteori*, Stockholm 1958
Öfverbeck, Per: *Control and Gross Errors*, TVBK-3005, Lund 1979
Östlund, Lars m.fl.: *Tillförlitlighet och kommunikation i en datoriserad byggbransch; nuläge, framtid, forskningsbehov*, Lund 1982

INGENJÖRENS KONST

På 1960-talet inrättades en professur i konstruktionslära vid KTH:s arkitekturskola i Stockholm, för att befrämja de blivande arkitekternas förståelse för strukturmekanik, materiallära och praktisk byggnadsteknik. Förste innehavaren var en legend, Ove Pettersson, som utvecklade ämnet i en teoretisk riktning högt över studenternas behov, men lämnande starka minnesbilder av en hängiven konstruktör. Hans föreläsningar var en fest. Andre innehavaren var stålkonstruktören Arne Johnson, som gav upp inför 68-rörelsens anspråk på undervisning för folket.

Den tredje innehavaren av professuren var Sture Samuelsson, skicklig föreläsare som nu har ägnat sitt otium åt att sammanställa ett praktverk över den globala byggnadskonsten, sedd ur ingenjörens perspektiv. Detta är både väl och tacknämligt, eftersom det vidgar blicken på varje byggnadsverk, dess teknik och skapelse. Det ingår i allmänbildningen att känna till arkitekten, men det tekniska innehållet bör också få sin attribution – konstruktörens bidrag förklaras. Denne bör vara med från början för att säkra resultatet. Det är till och med så, vilket författaren framhåller, att ett intimt samarbete mellan ingenjör och arkitekt leder till bättre ekonomi och förutsättningar för ett färdigt projekt enligt ekonomisk prognos. Exempel på motsatsen är legio – man talar till och med om en tio-klubb för projekt som har spräckt den ekonomiska ramen minst tiofalt. I Sverige har vi den välkända järnvägstunneln genom Hallandsåsen, snart fullbordad men vars slutnota kommer att bli formidabel, i

klass med operabygget i Sydney, ritat av en dansk arkitekt, Jörn Utzon, och genomfört av den mycket beundrade konstruktören Peter Rice, som uppträder redan i bokens ingress som 1900-talets största namn. Han gick från Sydney till Paris, där han fick uppdraget att ge lösning åt Centre Georges Pompidou, ett projekt som han genomdrev med järnvilja till arkitekternas, Renzo Piano och Richard Rogers, förtjusning.

En kandidat till klubben är det aktuella projektet i Hamburg, die Elbphilharmonie, ett exempel på en svårbemästrad så kallad multipurpose building, en modern typ ritad av duon Herzog/de Meuron, också omnämnda som arkitekterna bakom olympiastadion (Bird's nest) i Peking, där Arup & Partners medverkade genom hela projektet med hård styrning för att klara en snäv tidsmarginal.

Uppmaningen till samverkan över yrkesgränsen rimmar väl med den IT-utveckling som har gripit in i för-

merna för allt projekteringsarbete liksom för utförandet. Varje projekt i dag får en datagrund på vilken alla funktioner, i händerna på olika konsulter, däribland konstruktören, överlagras i skikt på skikt. Med datorers hjälp kan lösningarna varieras, tills man finner svaret. Tidigare var detta mödosamt och ledde till improvisationer eller utmattning. Speciellt intressant är att följa de fall då man ändrat konstruktionslösningen i ett sent skede, trots svårigheten. Det radikalt nya i vår tid är att ändringar är lätta, eller åtminstone möjliga, att föreslå och analysera, vilket talar för lagarbete och ett färdigt projekt innan byggandet påbörjas. Vi lever i en ny tid, som borde uppvisa rader av mästerverk inom byggnadskonsten. Enstaka sådana visas i boken, till exempel Aula Medica (Gert Wingårdh/COWI) vid Karolinska Institutet i Solna och City Hall (Norman Foster/Arup & Partners) i London, men ett verkligt genombrott ligger fortfarande i framtiden. Men den nya arkitektskolan vid KTH kan vara en

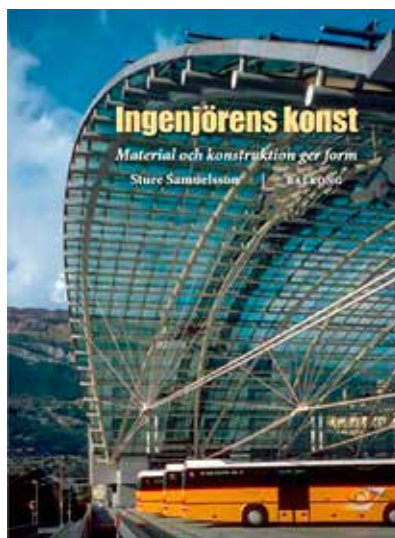
vägröjare. Huruvida produktstandardisering till ett fåtal format eller fullständig frihet att välja ner på komponentnivå med ingång till fabrikationen är lämpligast för fortsättningen, är fortfarande föremål för diskussion.

Boken är skriven med gott humör och den speciella sorts optimism som man möter hos ingenjörer, som är ett med sitt yrke. Från antikens byggt teknik får vi en resa fram till romansk och gotisk byggnadskonst, som så småningom ledde fram till materialförståelse och beräkningsbarhet. Här hade man nog velat se en fortsättning fram till dagens analyser av bruks- och brottgränstillstånd, vilka har olika förutsättningar. Likaså blir statistiskt obestämda system inte utförligt förklarade – den inbyggda mekanismen för omfördelning av ansträngningen på bärverket är en av konstruktionslärans stora tillgångar, som kan analyseras med deformations- eller energimetoder. Författaren har tydligen inte velat gå för djupt i dessa frågor utan satsat på att visa praktiska och djärva tillämpningar.

Den tekniska revolutionen förklaras med utgångspunkt i England, vars inflytande på svensk industriell utveckling, speciellt verkstadsindustri, varit betydande. Här kunde också den textila motsvarigheten, med inflytande från Tyskland/Österrike, ha framhållits, eftersom denna fått en sentida tillämpning i diagridkonstruktioner. Sådana är tills vidare förbehållna avancerade tillämpningar, men där kan man förutse en snabb utveckling i allt enklare produkter.

Banbrytaren Thomas Telford, som hade ett klart inflytande även på lösningen av Göta kanal, har fått en utförlig presentation, där författaren visar en särskild förtrogenhet med hans geni. Är det inte en tvillingsjäl som här för pennan?

Andra hälften av 1800-talet bjöd på epokgörande ingenjörprojekt, Crystal Palace (1851), Eiffeltornet (1889) och bron över Firth of Forth (1889) för spårbinden trafik (Flying Scotsman). Dessa byggnadsverk av stål är välkända, men författaren ger oss inblickar i alternativ och varianter, vilket berikar läsningen och högst sannolikt också behållningen vid kommande besök. Ja, för Crystal Palace är det tyvärr för sent, efter-



Ingenjörens konst Material och konstruktion ger form, Sture Samuelsson. ISBN 978-91-85581-78-8 Balkong Förlag AB, Stockholm, 2014

som träbjälklaget under glaskonstruktionen i Hyde Park fattade eld en vacker dag och värmen förstörde stålkonstruktionen. Exemplet visade stålets känslighet för höga temperaturer, vilket var en viktig lärdom inför byggandet av höga hus, så kallade skyskrapor, med början i Chicago. Stålet omgavs av skyddande tegel. Den fortsatta utvecklingen av detta speciella byggeri får stor plats i boken, med avslutning i Sverige, där denna teknik har gjort försiktiga framstötter, till exempel genom Turning Torso i Malmö.

Trots att lasterna var relativt små gjordes det redan på 1800-talet vägbroar av betydande kapacitet, till exempel Brooklyn Bridge, som är en kombination av hängbro med snedkablar. Bron används än i dag och bär en mördande biltrafik, uppenbarligen utan problem. Amerikanska vägmyndigheter är annars mycket uppmärksamma på risken för utmattning, vilket inbegriper även betong, vars känslighet för spänningsväxlingar fortfarande är outklarad.

En ännu äldre bro är kedjebron över Donau i Budapest, som också gör god tjänst än i dag. Hängbron som princip, med dess svårigheter och möjligheter till stora spännvidder, får en utförlig presentation med exempel i boken. Detta gäller också för stora terminalbyggnader, liksom

för broar av andra typer som fackverksbågar och snedkabelbroar.

Minimalism är en strävan också inom konstruktionsläran, utvecklad bland annat av danskarna Erik Reitzel och Mogens Peter Nielsen i en strävan att spara material. Men författaren lyfter fram ett förbisett namn, Vladimir Shukhov, som på teoretisk grund skapat spännande lösningar, liksom den mer bekante Buckminster Fuller. Den teoretiska behandlingen av eftergivliga konstruktioner, som membrantak, har givit upphov till en ny klass av konstruktioner, oftast estetiskt mycket attraktiva. Området förtjänar fortsatt utforskning för att spara material och ekonomi.

Den andra halvan av föreliggande bok tar sikte på användningen av vissa material för konstruktiva ändamål. Författaren är specialist på träkonstruktioner, som har rötter i hedenhös men numera omfattar flera innovativa tendenser, till exempel byggandet med massivträ, eventuellt i kombination med betong! Det uråldriga murverksområdet, med användning av sten och tegel, får sitt, med viss reservation för den baltiska tegelgotiken, som är min egen favorit. Men så bygger man ju inte i dag så saken har bara historiskt intresse. Desto mer bygger man med stål och betong, vars långa utveckling fram till dagens praktiska material och tillämpning, får god täckning i texten med många exempel.

Avslutningen manar till fortsatt utveckling av ingenjörskonsten som stöd för en ny arkitektur. Denna efterfrågas av flera skäl, varav ekologisk anpassning är ett. Byggandet måste bli effektivare, både tekniskt och ekonomiskt, och mera kongruent med övrig industri i samhället för att vinna omvärldens anseende. Denna utveckling är på väg! Sture Samuelsson har med sin bok visat på exempel, aktuella och historiska, som ger inspiration för framtiden. Undervisningen bör fördjupas och sikta till en bred förståelse och samverkan mellan alla medverkande i byggnadsindustrin.



TEXT: BO G. HELLERS, PROFESSOR EMERITUS, AVDELNINGEN FÖR KONSTRUKTIONSLÄRA, ARKITEKTURSKOLAN, KTH
bghellers@gmail.com

Strandskydd – är det fritt fram att gräva vid stranden?

Stränder är känsliga områden som ska vara till för alla. Strandskyddsreglerna begränsar vad som normalt inte får göras inom strandområdet. För den som låter utföra arbeten inom strandskyddsområdet kan det bli kostsamt att inte ha kännedom om reglerna. Därför är det viktigt för bygg- eller anläggningsföretagaren att skaffa sig kunskap om reglerna.

För bygg- och anläggningsföretagare finns det många omständigheter och regler att tänka på i samband med att man utför uppdrag. Vid arbeten i närheten av strandområden påverkar strandskyddsreglerna vad man får göra. Det kan handla om till exempel att gräva ner en värmeanläggning, bygga en båtbygga, dra en kabel genom en å eller att anlägga en trädgårdsdamm.

Att bryta mot regler, medvetet eller omedvetet, kan leda till påföljder för den enskilde – men även konsekvenserna för miljön och friluftslivet kan bli svåra och skadorna kostsamma att reparera. Därför finns all anledning för bygg- och anläggningsföretagaren att skaffa sig kunskap om och förståelse för reglerna. Det är också viktigt att veta vart man kan vända sig inför ett arbete inom strandskyddat område.

Idéer om att skydda stränderna började växa fram under första halvan av 1900-talet. I industrialiseringens spår ökade urbaniseringstakten allt mer. När medborgarna började bo

och verka inom stadens gränser blev möjligheten till rekreation på fritiden allt viktigare. Det gjorde att dåtidens makthavare ville skydda stränderna från att byggas igen – med hjälp av allemansrätten skulle de i stället vara tillgängliga för alla. Allemansrätten har en lång tradition i Sverige och är något vi kan anses vara kända för i andra delar av världen.

Det var alltså ur denna tradition som de första strandskyddsreglerna växte fram redan under 1950-talet, och förbjöd byggande i vissa områden. Men efter 1960- och 70-talens byggboom av fritidshusbebyggelse räckte reglerna inte till. Stränderna byggdes i stor omfattning igen. Det gjorde att reglerna 1975 utökades till att gälla generellt över hela landet, inte bara i utpekade områden.

Strandskyddsreglerna finns till för att vi ska ha tillgängliga stränder för bad och friluftsliv. Men de skyddar sedan 1994 också värdefulla områden för växt- och djurliv. Strandskyddet gäller generellt 100 meter upp på land och ut i vattnet. För att säkerställa syftet med reglerna innehåller

de flera förbud, det är till exempel inte tillåtet att bygga inom strandskyddsområdet. För den som vill läsa mer om vad strandskyddsreglerna innebär, hänvisar jag till Kajsa Anderssons genomgång av reglerna i detta nummer av Samhällsbyggaren.

Även om ett arbete inte innebär uppförande av nya byggnader så påverkar strandskyddsreglerna hur till exempel grävningsarbeten, muddring eller schaktning får gå till inom strandskyddat område.

Inom strandskyddsområdet är det som utgångspunkt förbjudet att inför byggnationer utföra förberedelsearbeten som till exempel grävningsarbeten. Det är också förbjudet att utföra andra grävningsåtgärder om de väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Det är alltså inte ett absolut förbud, utan det första du som bygg- eller anläggningsföretagare bör ta reda på är därför om arbetet du ska utföra över huvudtaget omfattas av förbuden i reglerna. Det kan verka omöjligt att göra något alls inom strandskyddat område, så är dock inte fallet.



Tillåten pir? Strandskyddsreglerna påverkar hur bland annat muddring, schaktning och utfyllnad i vattenområde får ske.

Enligt motiven till reglerna är det förhållandevis få vardagliga åtgärder inom befintlig tomtmark som är förbjudna. Det beror på att själva tomtmarken bara undantagsvis innehåller värdefull natur. Dessutom är åtgärder på tomtmark sällan särskilt ingripande för strandmiljön. Detta gäller alltså för obetydliga förändringar som att gräva en mindre grop, anlägga en mindre trädgårdsdamm eller lägga upp en jordhög. Sådana ingrepp är alltså inte förbjudna, utan kan utföras inom strandskyddat område utan att dispens från förbudet behöver sökas hos kommunen. Däremot är större ingrepp som sprängning och schaktning förbjudet.

Om åtgärder ska vidtas i vatten är det viktigt att veta att detta oftare innebär en väsentlig förändring av livsmiljöer – vattenmiljön är helt enkelt extra känslig. Väsentlig förändring kan uppstå vid till exempel muddring av mjukbottenar och vassområden, schaktning eller utfyllnad i vattenområden, anläggning av konstgjorda sandstränder, ledningsdragning, anläggning av pirar, kajer, båtbyggor och större badbyggor.

Det är inte alltid helt enkelt att avgöra vad en väsentlig förändring innebär i samband med anläggningsarbeten. För den som fått i uppdrag att utföra anläggningsarbeten i närheten av stranden är det bra att kontakta kommunen. Den del av kommunen som har ansvaret för strandskyddet är också den som i slutänden avgör vilka arbeten som är förbjudna och inte.

När du som bygg- eller anläggningsföretagare vet att ett arbete normalt är förbjudet enligt strandskyddsreglerna bör du fråga om din uppdragsgivare har de tillstånd, eller dispens som det heter, som krävs för att få göra arbetet. Det är kommunen som beslutar om en dispens kan ges från förbuden. Du kan läsa mer om när det är möjligt att få dispens i Kajsa Anderssons artikel. Det är dock inte entreprenörens ansvar att se till att uppdragsgivaren har de dispenser som krävs enligt strandskyddsreglerna.

Att bryta mot regler kan leda till påföljder för den enskilde, men även få konsekvenser för miljön och friluftslivet.

I dessa sammanhang är det dock inte ovanligt att uppdragsgivaren är en privat fastighetsägare. Det är inte alltid så lätt för enskilda, som kanske beställer några få grävningsarbeten under sitt ägandeskap, att ha full insikt i alla regler. Det ligger därför i uppdragstagarens intresse att ha tillräcklig kunskap om förutsättningarna för det arbete som ska utföras. Om arbetet påbörjas utan dispens har kommunens sakkunniga inte prövat om arbetet får utföras. Det kan leda till stora och onödiga åverkningsåtgärder i skyddsvärd natur, som i värsta fall inte är möjliga att återställa.

Om ett arbete, som är förbjudet, påbörjas utan dispens så kan kommunen genom sin strandskyddstillsyn stoppa arbetet – mitt i pågående projekt. Det förekommer också att otillåtna ingrepp eller byggnationer först efter färdigställandet uppmärksammas av kommunen. Det finns då risk för att fastighetsägaren föreläggs att återställa området till ursprungligt skick. Att återställa markområden eller återskapa förstörda områden kan bli mycket kostsamt. Det säger sig självt att det för en entreprenör inte är förtroendeskapande att figurera i sammanhang där arbeten stoppas eller får backas. Det är därför klokt av en bygg- eller anläggningsföretagare att ställa frågan om kunden har alla tillstånd och dispenser i ordning, innan man tar på sig uppdrag.

Så svaret på frågan i rubriken är nej, det är inte fritt fram att gräva vid stranden. Men med övergripande förståelse och kännedom om strandskyddsreglerna och de tillsynsåtgärder som kan drabba den som inte följer reglerna, kan bygg- och anläggningsföretagare skapa företroende hos sina uppdragsgivare. Det gagnar den egna verksamheten, men bidrar också till att strandskyddets syften, med tillgängliga stränder och ett rikt växt- och djurliv, säkras för nu levande och kommande generationer

TEXT: JOHANNA ERSBORG,
MILJÖJURIST OCH KOMMITTÉSEKRETERARE
PÅ STRANDSKYDDSDELEGATIONEN
JOHANNA.ERSBORG@REGERINGSKANSLIET.SE





Strandskydd – vad är det som gäller?

Du som arbetar med samhällsbyggande – till exempel som planerare, lantmätare, fastighetsvärderare eller byggare – kommer säkert förr eller senare i kontakt med strandskyddsbestämmelserna. Men, vad är det egentligen som gäller och i vilka sammanhang kan undantag från strandskyddet beviljas?

Strandskyddet finns av två anledningar. Den ena är att långsiktigt se till att alla har tillgång till stränderna genom allemansrätten. Den andra är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, både på land och i vattnet. Varje dag jobbar kommuner, länsstyrelser och domstolar med att tolka och tillämpa strandskyddsbestämmelserna och med att se till att man inte bryter mot lagstiftningen.

Strandskyddsbestämmelserna finns i miljöbalken och sedan 1975 har Sverige haft ett generellt strandskydd. Strandskydd finns vid havet, vid insjöar och vid vattendrag.

Strandskyddsområdet gäller både på land och i vattnet, normalt 100 meter från strandlinjen. Länsstyrelsen har möjlighet att utvidga strandskyddsområdet till maximalt 300 meter, om det behövs för att tillgodose strandskyddets syften. Länsstyrelserna har under de senaste åren jobbat med att se över alla de områden som har haft ett utvidgat strandskydd. Många av besluten om att utvidga strandskyddsområdet var skrivna för längesen och med stöd av gammal lagstiftning. Ibland har man

ansett att det inte längre finns behov av ett utvidgat strandskydd och i vissa fall har man sett behov av att utvidga strandskyddsområdet. För att kunna bedöma detta tittar man på om området behöver utvidgat strandskydd för att antingen säkerställa allemansrättslig tillgång till strandområdena, eller för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Inom strandskyddsområdet så är det förbjudet att uppföra nya byggnader, det gäller alltså till exempel nya bostadshus, en bastu eller ett garage. Man får inte heller ändra på byggnader eller byggnaders användning, om det avhåller allmänheten från ett område där man annars skulle ha fått vara. Det innebär att det till exempel är förbjudet att göra om ett båt- eller sommarstuga. Även andra anläggningar, som ett staket, är förbjudna om de avhåller allmänheten.

Förbuden i lagstiftningen innebär också att man inte får börja gräva eller på något annat sätt förbereda för bebyggelse. Till sist så finns det även ett förbud som gäller för åtgärder som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter. Exempel på det kan vara anläggning

av en parkeringsplats eller en pir i ett strandområde.

I lagen har man tydligt pekat ut de åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområdet. Det innebär att det inte är förbjudet att till exempel stycka av en fastighet. Själva avstyckningen innebär ju inte att man avhåller allmänheten, eller att livsvillkoren ändras för växt- och djurarter. När Lantmäteriet ska avstycka fastigheter så finns det i stället andra lagar som man måste titta på. I fastighetsbildningslagen står det bland annat att man inte får genomföra en fastighetsbildning som motverkar syftet med strandskyddet. När en avstyckning är förenad med till exempel ändrad användning av en byggnad, eller uppförande av ny byggnad, så bör man först hantera frågan om strandskyddsdispens hos kommunen.

Men hur kan man då få bygga hus och göra andra saker inom strandskyddsområdet, trots att de är förbjudna? Det finns möjlighet att söka dispens från förbuden och det finns även möjlighet för kommunen att upphäva strandskyddet i en detalj-



Hemfridszonen är den yta runt ett bostadshus som inte är tillgänglig för allmänheten, den behöver inte vara samma som fastighetens gränser. (Naturvårdsverket)



I vissa områden är det vanligt med båthus längsmed stränderna, beroende på hur de utformas kan de verka olika mycket avhållande för allmänhet. (Foto: Länsstyrelsen Dalarna)

plan. Kraven för att man ska få dispens, eller få upphäva strandskyddet, är högt ställda. För det första så måste man ha särskilda skäl. Skälen som kan användas har man skrivit in direkt i lagtexten i miljöbalken. Det finns sex särskilda skäl:

1. Området man vill bygga inom är redan ianspråktaget. Det kan exempelvis vara en fastighet med ett befintligt bostadshus där man vill sätta upp ett nytt garage inom hemfridszonen. Hemfridszonen är den yta runt ett bostadshus som inte är tillgänglig för allmänheten, där man till exempel har klippt gräsmatta och trädgårdsmöbler.
2. Området man vill bygga i är väl avskilt från stranden. Det kan till exempel handla om att det finns annan bebyggelse eller en större väg som ligger mellan planerad byggnation och stranden.
3. Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Det kan handla om exempelvis bryggor. Det är viktigt att bedöma behovet av anläggningen och undersöka om det finns allmänna bryggor i närheten.
4. Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
5. Området behöver tas i anspråk för

att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det kan handla om naturvårdsintressen, friluftslivsintressen, eller kommuners behov av tätortsutveckling.

6. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Det här skälet kan bara användas i mycket speciella fall, eller unika fall som det står i lagens förarbeten.

När det gäller tolkning av de särskilda skälen så får kommuner och länsstyrelser hjälp och vägledning av lagens förarbeten och från Naturvårdsverket. Tolkningen av skälen kan också förändras genom nya vägledande domar från Mark- och miljööverdomstolen (rättspraxis). Dessa domar kan ge svar på till exempel hur bred en avskiljande väg behöver vara.

När man prövar om en dispens ska beviljas så måste man också se till att strandskyddets syften inte motverkas. Man måste titta på om området är viktigt för djur- och växtliv, eller för allmänhetens tillgång till strandområden.

De särskilda skälen infördes direkt i lagstiftningen i en lagändring som genomfördes 2009. Då kom det också en förändring av lagen som gjorde det möjligt för kommunerna att peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden). I

LIS-områdena ska det vara lättare att få bygga inom strandskyddsområdet.

I höstas, den 1 september 2014, kom det ytterligare en ny bestämmelse i strandskyddslagstiftningen. Den handlar om möjligheten att upphäva strandskyddet vid små sjöar och små vattendrag, om området har liten betydelse för strandskyddets syften. Det är Länsstyrelsen som har fått denna möjlighet och som noga behöver utreda ärendena för att få upphäva strandskyddet.

Strandskyddslagstiftningen berör och engagerar många i samhället. Många olika uppdrag och uppfattningar konkurrerar och det kan ibland vara svårt att skilja på hur det är, och hur man tycker att det borde vara. Generellt strandskydd har funnits i Sverige sedan 1975 och har sedan dess varit föremål för många diskussioner och en hel del lagändringar. Kommuner och myndigheter som tillämpar lagen har ett utmanande jobb att följa rättspraxis och sprida kunskap om skyddet.

TEXT: KAJSA ANDERSSON,
NATURVÅRDSHANDLÄGGARE,
LÄNSSTYRELSEN DALARNA
KAJSA.ANDERSSON@LANSSTYRELSEN.SE



Vem gör vad?

Kommunen

- hanterar dispenser från strandskydd
- får upphäva strandskyddet genom detaljplanebestämmelse
- har ansvar att bevaka att strandskyddet efterlevs
- får ange LIS-områden i översiktsplanen

Länsstyrelsen

- granskar kommunens beslut om dispens från strandskydd
- ska bevaka strandskyddet vid kommunal planering
- får upphäva strandskyddet vid små sjöar och vattendrag, om området har liten betydelse för strandskyddets syften
- kan överklaga beslut om fastighetsför rättning om de motverkar strandskyddets syften

Läs mer: Länsstyrelsen: www.lansstyrelsen.se (klicka vidare till aktuellt län), Naturvårdsverket: www.naturvardsverket.se, Strandskyddsdelegationen: www.strandskyddsdelegationen.se

ERSÄTTNING OCH FASTIGHETS- REGLERING: TRE RÄTTSFALL

Hur påverkar statliga och kommunala bidrag för vägunderhåll ersättningen vid fastighetsreglering.

Frågan i målet var hur ersättningen skulle beräknas för ökade vägunderhållskostnader i samband med stängning av en järnvägsövergång och byggande av ersättningsväg. En samfällighetsförening har fått ersättning som kompensation för de merkostnader som uppkommit genom utökat underhållsansvar för nya vägar. Fråga om statliga och kommunala bidrag som lämnas för drift av enskild väg ska avräknas från denna ersättning.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att driftbidragen fastställs enligt en standardiserad modell. Därför är det inte lämpligt att Trafikverket i varje enskilt fall ska pröva om bidragen ska reduceras med hänsyn till utbetald ersättning vid fastighetsreglering.

Statsbidrag till enskild väghållning har lämnats sedan lång tid tillbaka och bidragsgivningen är reglerad i förordning och föreskrifter. Bidragen tillgodoser även ett angeläget intresse varför Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det inte är sannolikt att bidragen kommer att upphöra eller att ersättningsnivåerna kommer att förändras i någon större utsträckning under överskådlig tid. Avräkning ska därför göras på den ersättning vägsamfälligheten erhåller med hela bidragsdelen för statsbidrag. De kommunala bidragen till enskild väghållning är inte författningsreglerade. Varje

enskild kommun avgör om bidrag ska lämnas och villkoren för dessa. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning finns därför en viss osäkerhet i hur förhållandena kan komma att utvecklas.

Mark- och miljööverdomstolen anser i likhet med Lantmäteriet att det är rimligt att avräkning ska göras på den ersättning vägsamfälligheten erhåller, med hela de statliga bidragen och hälften av de kommunala bidragen.

Mark- och miljööverdomstolen 2015-02-04, F 5174-14, laga kraft.

Hur ska villkoret i 5 kap. 8 § FBL om graderingsvärde och att fastighet genom fastighetsreglering inte får bli mindre lämpad för sitt ändamål bedömas när det gäller en fastighet med flera ändamål?

En båthamnsförening arrenderar ett vattenområde av en kommun och driver en småbåtshamn med cirka 200 båtplatser på området. Bryggor och andra anordningar på området ägs av båthamnsföreningen. Vid utgången av arrendeperioden ansöker föreningen om fastighetsreglering för att föra över aktuellt vattenområde till en mindre grannfastighet som föreningen äger.

Kommunen motsatte sig detta. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att fastighet som ingår i en fastighetsreglering inte genom regleringen får ges en sådan sam-

mansättning och utformning att den i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål för vilket den är avsedd att användas (5 kap. 8 § FBL).

Den avträdande fastigheten är en större kommunal fastighet med flera olika användningsområden. Det område av fastigheten som är föremål för fastighetsregleringen är detaljplanlagt som vattenområde och vattenområde med bryggor. Ett av ändamålen med fastigheten är således småbåtshamn. Att kommunen under många år inte själv disponerat området för småbåtshamn utan låtit föreningen nyttja området för detta ändamål saknar betydelse vid bedömning av vilket ändamål fastigheten har.

Genom fastighetsregleringen skulle fastigheten förlora den del som ger möjlighet till användning som småbåtshamn och därmed förlorar fastigheten ett av sina ändamål. Fastigheten blir därmed mindre lämpad för det ändamålet. Regleringen strider därför mot 5 kap. 8 § första stycket FBL.

Mark- och miljööverdomstolen 2015-02-17, F 7094-14, överklagad HD (mål nr T 1312-15).

Ersättning till kommunen som äger härskande fastighet när ett servitut upphävs. Servitutet har gett allmänheten tillgång till servitutsområdet och på så sätt i praktiken utökat intilliggande allmän plats.

Ägaren av tillträdande fastighet och kommunen var överens om att servitutet skulle upphävas men de var inte ense om ersättningen för detta utan ersättningsbedömningen skulle ske i lantmäteriförrättningen. Före förrättningen skedde en planändring där x-området för området togs bort.

LM bedömde vinsten med förrättningen till cirka 6,5 miljoner kronor utifrån värdet på den byggrätt som blev möjlig att utnyttja. LM fördelade sedan vinsten enligt den normala metoden vid servitutsupphävande, det vill säga vinstdelning efter värdeförändring.

Detta gav ett ersättningsbelopp på 20 000 kronor till kommunen eftersom härskande fastighet, gatumarksfastigheten, knappast hade något marknadsvärde vare sig före eller efter förrättningen. LM höjde sedan

ersättningsbeloppet till 100 000 kronor eftersom 20 000 ansågs som oskäligt lågt.

Kommunen överklagade och yrkade att ersättningen skulle bestämmas efter genomsnittsvärdeprincipen.

Mark- och miljödomstolen bedömde att varken genomsnittsvärdeprincipen eller vinstdelning efter värdeförändring kunde anses ge ett skäligt resultat varför vinsten fördelades med hälften vardera fastighetsägarna, det vill säga en ersättning på cirka 3,3 miljoner kronor.

Ägaren till tillträdande fastighet överklagade och yrkade att ersättningen skulle bestämmas i enlighet med LM:s beslut.

Mark- och miljööverdomstolen bedömde att ersättning skulle bestämmas utifrån nu gällande detaljplan. Upphävandet av servitutet innebar frigörande av en byggrätt i Göteborgs innerstad och en påtaglig värdeökning för tillträdande fastighet. Trots att fastighetsregleringen avsåg upphävande av servitut och inte en marköverföring bedömde Mark- och miljööverdomstolen att åtgärden hade mycket stora likheter med så kallad tomtbildning. Utgångspunkten var därför att ersättningen för det upphävda servitutet skulle bestämmas enligt genomsnittsvärdeprincipen.

Utöver genomsnittsvärdeprincipen måste hänsyn tas till den överenskommelse om ersättning för gatuumbyggnadskostnader som fanns och även till det faktum att servitutet inte fullt ut motsvarar äganderätt. Efter dessa justeringar bedömer Mark- och miljööverdomstolen att skälig ersättning till kommunen för upphävandet av servitutet i vart fall ska uppgå till den av mark- och miljödomstolen beslutade ersättningen om cirka 3,3 miljoner kronor.

Mark- och miljööverdomstolen 2015-02-06, F 1769-14, laga kraft.

TEXT: JAN GUSTAFSSON,
TEKNISKT RÅD MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN



HD-DOMAR VI VÄNTAR PÅ

Inga aktuella rättsfall från Högsta domstolen i detta nummer. Vi väntar dock på fyra mål som är fastighetsrättsligt intressanta där Högsta domstolen beviljat prövningstillstånd

Frågan i målet är om samfällighetsföreningens beslut att ordna med el och belysning till brygganläggning är främmande det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Prövningstillstånd meddelades den 9 februari 2015. (HD:s mål T 3932-14) Rättsfallet återgavs i Samhällsbyggaren nr 5 2014 sid 41

Fråga om tolkningen av rekvisitet pågående markanvändning i 31 kap. 4 § miljöbalken i mål om intrångsansättning vid bildande av ett naturreservat. Prövningstillstånd meddelades den 25 augusti 2014. (HD:s mål T 2762-14) Rättsfallet återgavs i Samhällsbyggaren nr 3 2014 sid 42

I mål om bättre rätt till teleledningar m.m. uppkommer frågor om tillämpning av den s.k. intresses teorin och accession (2 kap. 4 § jordabalken). Prövningstillstånd meddelades den 25 augusti 2014 (HD:s mål T 1837-14)

2013-06-04 Fråga om efter vilken beräkningsmetod skadan ska värderas vid olovlig nedtagning av annans växtlighet (jfr Högsta domstolens beslut den 8 april 2013 i mål Ö 4993-12). Prövningstillstånd meddelades den 4 juni 2013 (HD:s mål B 19-13)

Lärare krach? 1992 räddade Sverige finans- och fastighetskraschen. Vad händer och vad har vi lärt oss för framtiden?

Dygt aktuellt. Museen bakom den 200 år gamla byggnaden, mer än 100 år gammal, har utsetts till European Surveyor of the Year 2014.

SAMHÄLLS-BYGGAREN 02 14

CHRISTEL ARMSTRONG DARVIK
bygger ansvar

PLATS FÖR BÅDE AFFÄR OCH @FFÄR

BÖRSEN PÅ G
dren av glömska är förbjuden

TRENDER
på fastighetsmarknaden

NYSTART FÖR PANAMAKANALEN

DEBATT
Dagens straffskyddsregler måste rymmas för att underlätta landstyggsutveckling och bostadsbyggande.

SAMHÄLLSBYGGAREN
Samfällighetslagens betydelse för fastighetsutveckling och bostadsbyggande. Enligt lagstiftningen ska samfälligheten kunna utveckla och förvalta fastigheter som inte kan utvecklas eller förvaltas av enskilda ägare. Detta innebär att samfälligheten kan utveckla och förvalta fastigheter som inte kan utvecklas eller förvaltas av enskilda ägare. Detta innebär att samfälligheten kan utveckla och förvalta fastigheter som inte kan utvecklas eller förvaltas av enskilda ägare.

VÅGA REKRYTERA OLIKA!

EXPERT
En global värld blir det allt viktigare att utnyttja data och kompetens för att hantera framtidens utmaningar.

STOCKHOLM KAPPELKLÄD. I Köpenhamn och Amsterdam står cyklisterna för en medelstidig persontrafik. I hur ska Stockholm cykla ikapp?

HÄLLBART I HÖKARÄNGEN

INDUSTRIELLT BYGGANDE

SIDA VID SIDA MED KUNDEN

SNÅRIGA BYGGNORMER
försvarar bostadsbyggandet

DEBATT
Ny svensk modell för hyresmarknaden kräver modiga politiker.

RÄCKER ENERGIFFEKTIVISERING
för att klara EU:s och Sveriges miljömål?

JOHANNA WIKLANDER
Stadsarkitekt med stora öron

KAN MAN CERTIFIERA EN STAD?

KIRUNA
Staden som måste flytta på sig

BYGGARE PÅ HOG HÖJD

HETT ATT LÅNA, BYTA, DELA

SAMHÄLLS-BYGGAREN
Samfällighetslagens betydelse för fastighetsutveckling och bostadsbyggande. Enligt lagstiftningen ska samfälligheten kunna utveckla och förvalta fastigheter som inte kan utvecklas eller förvaltas av enskilda ägare. Detta innebär att samfälligheten kan utveckla och förvalta fastigheter som inte kan utvecklas eller förvaltas av enskilda ägare. Detta innebär att samfälligheten kan utveckla och förvalta fastigheter som inte kan utvecklas eller förvaltas av enskilda ägare.

Syns annonser i en tidskrift som den här? Ja, uppenbarligen!

Boka plats i nästa nummer nu!

Framtidens boende. Mindre bohyr, varannan veckofamilj och nya sätt att leva, ställer nya krav på bostadsbyggandet.

Sverige vs. Europa. Så bor och lever vi svenskar jämfört med övriga europeer.

SAMHÄLLS-BYGGAREN 03 14

GREG DINGIZIAN
Rebell med sociala patos

HÅLLBART I HÖKARÄNGEN

INDUSTRIELLT BYGGANDE

SIDA VID SIDA MED KUNDEN

SNÅRIGA BYGGNORMER
försvarar bostadsbyggandet

DEBATT
Ny svensk modell för hyresmarknaden kräver modiga politiker.

Mer tunnelbane gör fler bostäder. Vid landstiftens presentation av skärningsplan för utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm. Men det finns även andra alternativ.

Förveckling hemma hos. Framtidens boende måste skapa rum för att leva i – inte i backspågar. Det var HSB fast på i sin nya bostadsutveckling.

SAMHÄLLS-BYGGAREN 04 14

JOHANNA WIKLANDER
Stadsarkitekt med stora öron

KAN MAN CERTIFIERA EN STAD?

KIRUNA
Staden som måste flytta på sig

BYGGARE PÅ HOG HÖJD

HETT ATT LÅNA, BYTA, DELA

SAMHÄLLS-BYGGAREN
Samfällighetslagens betydelse för fastighetsutveckling och bostadsbyggande. Enligt lagstiftningen ska samfälligheten kunna utveckla och förvalta fastigheter som inte kan utvecklas eller förvaltas av enskilda ägare. Detta innebär att samfälligheten kan utveckla och förvalta fastigheter som inte kan utvecklas eller förvaltas av enskilda ägare. Detta innebär att samfälligheten kan utveckla och förvalta fastigheter som inte kan utvecklas eller förvaltas av enskilda ägare.

Kontakta
Hans Simons, 08-411 72 16, 0709-285 841
hans.simons@annonssaljarna.se



Ser du *Svanen*?

Nej, vi vet att det inte är lätt att se. Svanenmärkta hus har lika fina fasader som alla andra hus. Men bakom dem döljer sig massor av nytänkande, från första spadtag till sista takpanna, för att möta några av Nordens högsta krav på miljö och kvalitet. Det är inte utan stolthet vi låter miljömärket Svanen sprida sina gröna vingar över allt fler av våra husprojekt i Norden. Kom förbi på ncc.se och glänta på dörren till dem och vårt arbete för en mer hållbar framtid – beyond construction.