

Rätt ordning. Byggindustrin måste prioritera rätt ur hållbarhetssynpunkt istället för att följa det som är trenden

Bra skatt? Med dagens bostadsbrist finns goda skäl att sänka flyttskatterna stegvis och samtidigt höja den allmänna fastighetskatten.

SAMHÄLLS- BYGGARNA

03
15

STAFFAN BOLMINGER

Bygger en stad i staden

MILJONPROGRAMMET ETT KULTURARV?

TJÄNA PÅ ATT REKRYTERA OLIKA SVERIGES STÖRSTA PASSIVHUS

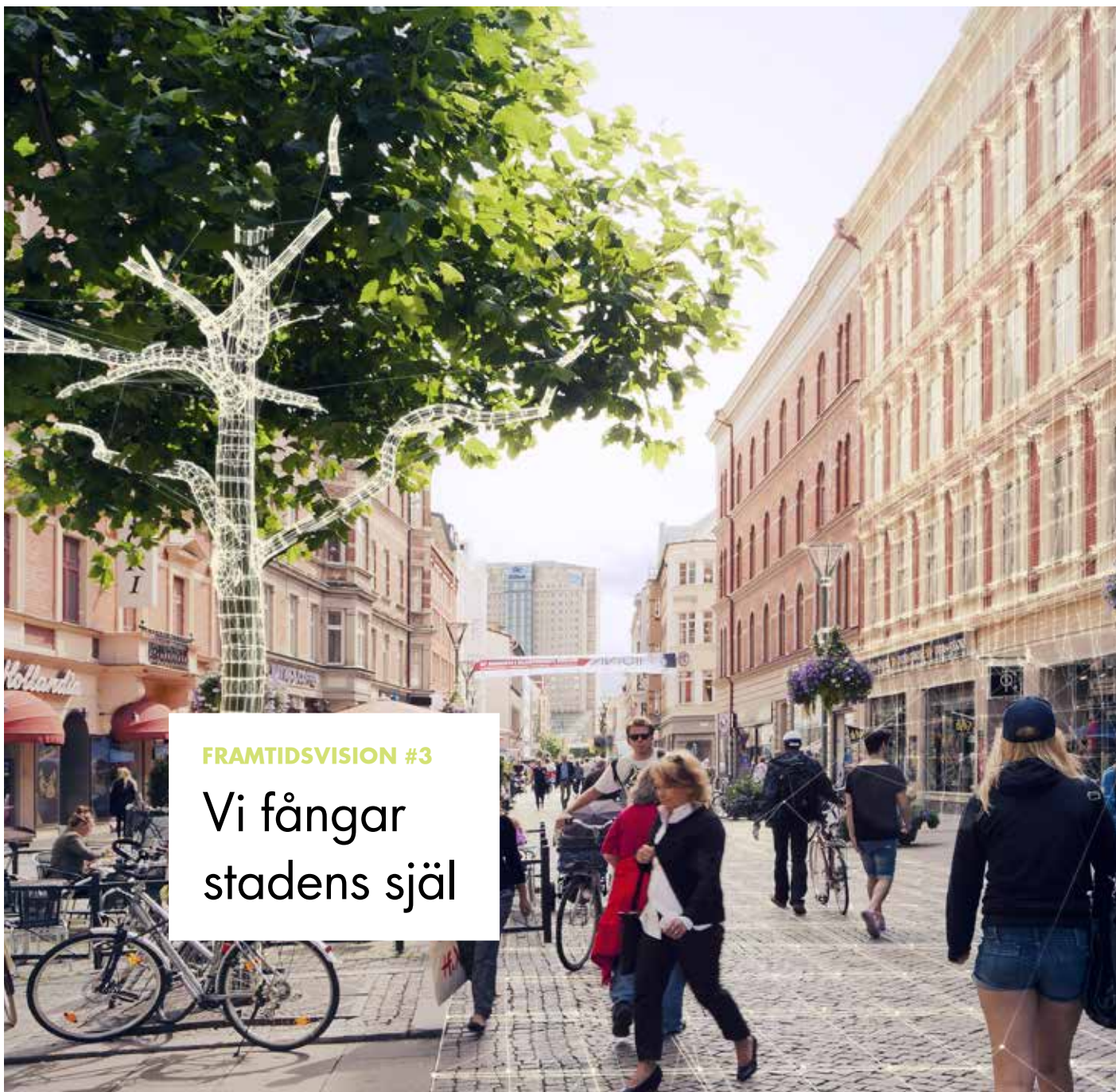
EXPERT

Våga förenkla reglerna! Sveriges rigida byggregler ger likriktad och dyr bostadsproduktion och bristande kvalitet i stadsplaneringen.



SAMHÄLLSBYGGARNA

Samhällsbyggarna är en branschövergripande ideell nätverksorganisation med cirka 5000 medlemmar. Medlemmarna är i huvudsak civil- och högskoleingenjörer med samhällsbyggnadsinriktning samt studenter från de tekniska högskolorna.



FRAMTIDSVISION #3

Vi fångar stadens själ

Hur blir en stad attraktiv? Städens identitet blir ofta en fråga om management eller marknadsföring. Vi har pratat med invånarna i en rad svenska städer som Malmö, Göteborg, Stockholm och Umeå för att få svaret på en enkel fråga. Vilka fysiska egenskaper skapar identitet i en stad? Läs om City Soul och lyssna på vår podd #3 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

TIDEN ÄR NU!

Det känns otroligt kul och spännande att börja på Samhällsbyggarna. Inte minst eftersom det händer så väldigt mycket just nu inom samhällsbyggnadssektorn. Trots att mycket handlar om utveckling, byggande och skapande i dag, om än inte enbart, så står vi inför stora utmaningar. Hållbarhetsmässigt behöver vi tänka till både när det gäller miljö och människa. För fastän vi gått från att nästan enbart tala om miljömässig hållbarhet så talas det i dag även en hel del om social hållbarhet. Och det inte bara talas. Många är de exempel inom social hållbarhet som genomförs i dag. Men vi är långt ifrån framme när det gäller det hållbara samhället. Det krävs ännu att vi söker lösningar på boende, matförsörjning, transporter, energianvändning och så vidare, som inte förstör för människor och miljö i dag eller i framtiden. Och det gäller givetvis både stad och landsbygd.

Men detta är något svårt. Vi måste omvärdera gamla sanningar. Och finna nya. Bara att förstå att klimatförändringarna redan har nått vår vardag och inte längre är något som hör framtiden till verkar vara ett stort steg för väldigt många av oss. Vi har under så lång tid fått höra att om vi inte ändrar vårt sätt att leva så kommer vi att drabbas. Men vi har redan börjat drabbas och vi kommer att fortsätta att drabbas. Frågan är nu istället hur mycket. Inte när.

Och det kan ju tyckas vara en klyscha men jag är helt övertygad om att samverkan är lösningen. Alltför ofta tror vi oss fortfarande i dag lösa problem, utan att ha frågat de som berörs, som ser problemet från ett annat håll. Någon som har en annan synvinkel.

Jag läste till lantmätare mellan 1995 och 1999. Sista året valde jag inriktningen Environmental Engineering & Sustainable Infrastructure. Alla kurser lästes på engelska och en stor del av studenterna var utbytesstudenter som kom från olika delar av världen. Och detta att studera tillsammans med utländska studenter var det enskilt absolut viktigaste jag var med om under min studietid. Om jag nu ska välja ut något enskilt som viktigast.

Och varför det? Jo, för där och då lärde jag mig att vi faktiskt har olika bakgrund, olika erfarenheter, olika kunskaper och att vi därför tänker olika. Och att tänka olika är något mycket bra som bidrar till en mycket bättre helhet än vad varje enskild del gör. Något som kan tyckas självklart, men inte är det när vi ser på hur vi rekryterar till anställningar och styrelser. För precis som när jag läste tillsammans med många som tänkte annorlunda, så var det inte det enklaste att komma fram till resultat när du blev ifrågasatt. Då var du tvungen att motivera, och då är det ju enklare att samarbeta med de som är lika, de som har samma bakgrund. De som inte ifrågasätter.

Vad tänker du annorlunda om? Hör gärna av dig till mig och berätta!

Sara Haasmark
Sara.haasmark@samhallsbyggarna.org
vd Samhällsbyggarna



#3

innehåll

SAMHÄLLSBYGGAREN 3 2015

Stad i staden. Hållbarhetschefen Staffan Bolminger har en nyckelposition i visionen att binda samman den nya Älvstaden med hela Göteborg.

8 ▶

Språngbräda. Tusen unga samhällsbyggare har gått Fria Byggakademiens ledarskapsutbildning. Det har gett dem ett omfattande nätverk och en skjuts i karriären. Nu fyller utbildningen 50 år.

20

EXPERT

Meningslösa upphandlingar bromsar byggandet. I dag används offentlig upphandling av gator vid exploateringsprojekt i stället för att direkt låta exploatören bygga gatorna som sedan överlämnas till kommunen. Det beror på en övertolkning av en dom i EG-domstolen och leder inte sällan till samordningsproblem och fördyringar vid genomförandet av detaljplaner.

36

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, f d vd Samhällsbyggarna
Produktion: Publik

Grafisk form och layout: Jamendåsa
Annonsbokning: Hans Simons,
08-411 72 16, 0709-285 841
hans.simons@annonssaljarna.se
Omslagsfoto: Anna-Lena Lundquist
Tryck: Ljungbergs, Klippan, 2015



FOTO: ANNA-LENA LUNDQUIST

Debatt: Våga förenkla byggreglerna	12
Miljonprogrammet – ett kulturarv	14
Största passivhuset i Skövde	16
Smarta bostäder på frammarsch	18
Debatt: Vad är en bra skatt?	19
Ägarlägenheter ur skandinaviskt perspektiv	22
Konkurrens om investeringar	25
Rekrytering utanför boxen	26
Effektivt med BIP	29
Nytt magisterprogram i Umeå	30
Hantering av förorenad mark	32
Prioritera rätt i byggindustrin	34
FN och geodetisk infrastruktur	38
Aktuella rättsfall	41

UPPLYST LEKPLATS BRA FÖR BARN

I föregående nummer av Samhällsbyggaren redovisade vi kortfattat ett projekt i Uppsala som syftar till att öka möjligheterna för barn att leka utomhus genom att ha betydligt bättre belysning i lekparker. Nu har en första utvärdering av projektet i Tegnérparken publicerats. Den visar att ökad belysning innebär att barn spenderar mer tid utomhus, vilket anses påverka barnens välmående positivt.

Under de första veckorna spenderade barnen i fokusgruppen i genomsnitt 27 minuter mer tid utomhus varje dag. Deras tid inomhus framför dator- eller TV-spel minskade samtidigt med 15 procent.

Projektet genomförs i samverkan mellan Uppsala kommun, Philips och Bjerking's avdelning för extern belysning. Mer detaljer om projektet finns bland annat i en rapport "Philips Light Up the Dark".



29 164 LÄGENHETER

Under 2014 färdigställdes 29 164 lägenheter i nybyggda hus. Av dessa var 52 procent hyresrätter, enligt statistik från SCB.

KRAFTSAMLING KRING INNOVATIONSPROGRAM

Vinnova, Energimyndigheten och Formas satsar gemensamt 430 miljoner kronor på fem nya strategiska innovationsprogram. Näringsliv, akademisk forskning och offentlig sektor kraftsamlar för att skapa förutsättningar för hållbara lösningar på globala samhällsutmaningar och för att stärka Sveriges konkurrenskraft. Programmet Smart Built Environment, som IQ Samhällsbyggnad koordinerar, är ett av de fem program som beviljats medel.

Samhällsbyggandet står inför stora utmaningar. Det gäller inte minst bostadsbyggandet där det finns uttalade behov av att förkorta byggtiden, minska byggsektorns miljöpåverkan och de totala kostnaderna. Projektet handlar om att bidra till detta genom att förbättra infrastrukturen för digitalisering och datastöd i byggprocessen. Nya virtuella modeller ska utvecklas där alla skeden i byggprocessen tas med och kundens önske-

mål och arkitektens förslag integreras redan från start. Denna modell ska leda till en kortare och mer resurs-effektiv byggprocess. Staten och näringslivet satsar gemensamt upp till 200 miljoner kronor i programmet Smart Built Environment och ska bidra till att Sverige blir föregångsland inom digitaliseringen inom hållbart samhällsbyggande.

– Samhällsbyggnadssektorn är fragmenterad med många aktörer och processer, säger Ingrid Petersson, generaldirektör på forskningsrådet Formas. Det program som vi har beslutat att stödja tar ett samlat grepp över de möjligheter som digitaliseringen innebär. Målet är att samhällsbyggandet ska bli snabbare, billigare och mer hållbart.

– En gemensam informationsinfrastruktur är nyckeln till förändringen. Ett obrutet informationsflöde med affärsdrivna tillämpningar inom BIM, GIS och industriella processer skapar nytta för företagen, brukarna och samhället. Det unika med detta

program är just integrationen mellan BIM, GIS och industriella processer, som ökar potentialen att ta tillvara digitaliseringens alla möjligheter, säger Olle Samuelson från IQ Samhällsbyggnad som har samordnat framttagande och förankring av ansökan.

Insatserna i programmet omfattar forskning, utveckling och innovation, och hanterar den digitala infrastrukturen, affärsdrivna tillämpningar i företag och integrering av processerna. Programmet skapar ny kunskap, kompetens, tjänster och produkter.

Satsningen har en unik och bred förankring i sektorn. Bakom Smart Built Environment står en rad företag och organisationer som kommer att delta i och samfinansiera programmet.

Mer om programmet finns på IQ Samhällsbyggnads hemsida. Vi återkommer också med en fördjupad presentation i kommande nummer av Samhällsbyggaren.

AMF KÖPER FASTIGHETER FÖR TVÅ MILJARDER

AMF köper en tredjedel av en portfölj med handelsfastigheter i Sverige och Finland. Totalt omfattar portföljen 40 fastigheter till ett totalt värde på cirka 6,1 miljarder kronor. Den kommer att ägas till lika delar av den finska detaljhandelskoncernen Kesko, det finska livförsäkringsbolaget Ilmarinen och AMF.

EFFEKTIVT MATERIALUTNYTTJANDE

I början av maj anordnades RE:BOUNCE – ett event om effektivt utnyttjande av resurser vid byggande av infrastruktur och anläggningar för sport och fritid. Från Luleå Tekniska Universitet deltog universitetslektor Tommy Edeskär och industridoktorand Simon Magnusson vid institutionen för samhällsbyggnad och naturresurser med att presentera strategier för effektivt nyttjande av material ur ett anläggnings- och miljöperspektiv.



FLEXATOR DIGITALISERAR BYGG- PROCESSEN

Efter en lyckad test-period så investerar nu Flexator i läsplattor till fabriksgolvet i Anneberg. Detta för att ta bort den manuella hanteringen av att skriva ut och distribuera pappersritningar. Genom att digitalisera denna hantering av ritningar mellan kontor och fabriksgolvet så räknar bolaget med en årlig besparing på över 200 000 kr.

– Fördelarna med detta system är många, bland annat har vi alltid uppdaterade ritningar och det är lätt att se genom att zooma in och ut på ritningen. Visst har det varit en omställning att tänka bort papperskopier, säger Peder som jobbar på vägglinjen i fabriken.

– Nu har vi rationaliserat bort pappersritningen i vägghallen vilket var på tiden. BIM-projektering ger ytterligare möjligheter till rationaliseringar. Jag hoppas det inte är så långt borta innan vi kan använda 3D-skrivare för att tillverka vissa komponenter och byggdelar, säger Ola Adolfsson som är vd på Flexator.

SMÅSKALIG KARTINFORMATION BLIR ÖPPNA DATA

Lantmäteriet har beslutat att släppa sin småskaliga kartinformation som öppna data. Det innebär att såväl allmänhet som privata och offentliga aktörer får fri tillgång till många av de kartor som används i samband med friluftsliv, transporter och översiktlig planering.

Efterfrågan på kartinformation har ökat kraftigt de senaste åren. Klimatanpassning, räddningstjänst, innovativa positioneringstjänster – användningsområdena verkar oändliga och kraven på enkel och fri tillgång

till aktuell och tillförlitlig kartinformation ökar.

Som ett första steg mot öppna geodata har Lantmäteriet nu beslutat att öppna sina databaser med småskalig kartinformation. Den 1 juli 2015 öppnar Lantmäteriet Översiktskartan för hela Sverige. Dessutom släpps en öppen geodata-tjänst och en förenklad höjdmödel. Den 1 januari 2016 släpps sedan Vägkartan, Terrängkartan, Fjällkartan och en rikstäckande realtidstjänst för mätning och positionering

med meternoggrannhet (SWE-POS nätverkstjänst DGNSS). När den långsiktiga finansieringsfrågan får en lösning kan även annan, mer detaljerad, geografisk information släppas som öppna data, exempelvis flygbilder, högupplösta höjddata, fastighetskartan, adresser och hydrografiska nätverk, som bland annat möjliggör risk- och konsekvensbedömningar inom miljösektorn och i klimatanpassningsprojekt.

Läs mer på Lantmäteriets hemsida.



Mohamed Mohamed Abdulkadir tar emot diplomaten från tf rektor, Åsa Stoltz och en check på 10 000 kronor samt en verktygslåda från Bygmas regionchef Glenn Enkvist.

STIPENDIUM TILL BYGGELEV MED KÄMPAGLÖD

Mohamed Mohamed Abdulkadir på Bygg- och anläggningsprogrammet vid Kista gymnasium har fått 2015 års Byggestipendium. Stipendiet instiftades 2014 i syfte att gynna återväxten inom byggbranschen och skapa tätare samverkan mellan skola och näringsliv. Det riktar sig till elever som går sista året på Bygg- och

anläggningsprogrammet på några av landets gymnasieskolor.

Syftet med stipendiet är att uppmuntra elever att välja byggbranschen – och att stanna kvar där. Ett kontinuerligt samarbete har etablerats mellan skolorna och Bygma, där lärare och elever bjuds in till studiebe-

sök och kundmöten, för att få ta del av och lära sig om nya material, metoder och maskiner.

Det talas mycket om behovet av samarbete mellan skola och näringsliv, men färsk forskning visar att gymnasieungdomar saknar information från arbetsgivare och att arbetsplatsbesök är sällsynta.



STAFFAN BOLMINGER, HÅLLBARHETS- OCH UTVECKLINGSCHEF

ÄLVEN, EN LÄNK TILL NYA STADEN



Cykeln till jobbet och vegetariskt till lunch.

Hållbarhetschefen Staffan Bolminger på Älvstranden Utveckling lever som han lär.

Nu står han inför utmaningen att bygga ihop Göteborg – så att både människor och miljö mår bra.

Gående och cyklister strömmar på den lilla färjan "Älvsnabbare" vid Rosenlunds kaj. Det är morgonrusning. Men i stället för att sitta fast i en bilkö och ilsket hytta med näven mot andra stressade bilförare ställer sig pendlarna stilla på båten, vänder ansiktet mot morgonsonen och låter den svaga västliga brisen från havet röra om i håret.

Pendlingen Rosenlund – Lindholmen tar fyra minuter. Ändå känns det som att färdas ett ljusår. Rosenlund och området vid Järntorget på den södra stranden är fortfarande lite ruffigt och slitet där Göteborg Energis höga, turkosa skorsten tronar som ett monument över en svunnen tid.

Färjorna som ilar över älven må vara döpta med göteborgsk-vitsiga namn à la "Älvsnabben", "Älvsnabbare" och "Älvsabben" (älvens egen städbåt) men i övrigt känns det som vi lämnar den gamla Göteborgshumorn och de goa gubbarna kvar på kajen.

På Lindholmen doftar det framtid och framgång. Modern arkitektur, mycket glas, breda kajer att flanera på. Nytt, rent, med en air av högteknologi och spjutspetstänk. Området beskrivs som Göteborgs mest kunskapsintensiva och expansiva område. Sedan starten av utbyggnaden år 2000 har Lindholmen vuxit

med en mängd företag och invånare varje år. Nu arbetar, studerar, forskar och bor över 21 000 personer här. Siffran ska vara 30 000 människor senast år 2022. Dessutom expanderar staden vidare över bland annat Frihamnen, Kvillestan och Ringön.

– Vi ska bygga en ny medelstor stad mitt inne i Göteborg, säger Staffan Bolminger.

– Men det är viktigt att den nya Älvstaden integreras i den stad som redan finns. Älven ska fungera som en länk och ha en viktig funktion i att binda ihop hela Göteborg. Inte fungera som en barriär, vilket den ibland gjort tidigare.

Som hållbarhets- och utvecklingschef på det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling har Staffan Bolminger en nyckelposition i visionen om den nya Älvstaden.

Bolagets uppdrag är att förverkliga visionen och vara delaktig i allt från idé, förstudier till genomförande och inflyttning. Trycket är hårt och man har fått växla upp exploateringsstakten. Runt år 2035 ska stora delar av Älvstaden vara klara. Den sista etappen vid Gullbergsvass, nära Centralstationen, först framåt 2050.

– Därför tycker jag att bra äldreboenden är väldigt viktiga där, säger Staffan Bolminger och skrattar.

Med blicken riktad mot år 2050 och alla de visioner som ska vara sjösatte och förverkligade då är det lätt att drabbas av en känsla av överhettning.

– Ja, det är ju för stort. Därför måste vi bryta ner det till det vi gör här och nu. Vårt fokus är att bygga en stad för alla, bidra till en hållbar livsstil och skapa nya arbetssätt.

Det går inte att ta miste på Staffan Bolmingers eget engagemang i den nya staden och att han trivs som spindeln i nätet.

– Jag är bra på att snappa upp nya idéer, är kreativ och bra på att snacka runt för att få andra med på tåget. Jag tror att jag har förmåga att få andra att förstå och se möjligheter. Jag är nog en typisk igångsättare men jag är inte så bra på att avsluta saker. Men det finns det ju andra som är.

Staffan Bolminger har en utbildning som ekobyggnadsingenjör med miljövetenskap och humanekologi i botten och har alltid brunnit för städer och

hållbar utveckling. Från livet som konsult kom han till Älvstranden Utveckling 2002.

Miljötänkandet går som en röd tråd genom hans liv. Precis som i arbetslivet har Staffan Bolminger privat en förmåga att bryta ner stora, ogripbara mål till små konkreta som blir lätta att genomföra. Han har dragit ner på köttkonsumtionen genom att alltid välja vegetariskt som dagens lunch, e-handlar i stället för att ta bilen till köpcentrumet och tar sig fram på cykelsadeln.

– För miljön och hälsan är ju cykeln givet bättre än både bil och kollektivtrafik. Men jag rör mig dessutom snabbare i staden som cyklist, konstaterar Staffan Bolminger.

Han behöver dock få fler göteborgare att välja en hållbar livsstil. I dag släpper varje invånare ut 8 ton koldioxid per år. Siffran ska ner till 2 ton.

– Alla nickar och säger jagemän när du pratar hållbarhet. Men konkret innebär det faktiskt att vi alla måste bidra och ställa om vårt sätt att leva.

Därför måste projekten i Vision Älvstaden vara hållbara redan från början. Att bygga in innovativa miljölösningar är en av de stora utmaningarna. Det ska vara lätt för människor att bo och leva hållbart.

Konkret handlar det till exempel om att:

- Den service vi behöver ska finnas nära bostaden eller arbetsplatsen, som mataffärer, skola, vårdcentral.
- Det ska vara lätt att ta sig till och från bostad och jobb via gång, cykel och kollektivtrafik. Det ska finnas cykel- och bilpooler för ökad flexibilitet.
- Byggnaderna ska vara miljöcertifierade och energieffektiva. Grönskan runt och på husen ska vara multifunktionell. Den ska hantera dagvatten, öka biologisk mångfald och erbjuda odlingsmöjligheter.
- Underlätta för återbruk. Vi måste börja återanvända och laga saker mycket mer, och butiker och annan service som sysslar med återbruk ska ges plats i Älvstaden.

Lika viktig som miljömässig hållbarhet är också den sociala hållbarheten. Visionen innehåller även levande kajstråk där människor kan promenera och fika samt gröna parker och lekplatser där alla kan träffas.

– Min drivkraft är staden som arena, säger Staffan Bolminger. Staden innebär sådana möjligheter till häftiga, oväntade möten.

Staden ska vara öppen för alla, alla tider på dygnet. Skrotad är den gamla 1960-talsidén om miljonprogram och sovstäder där man handlar i stora köpcentrum utanför städerna.

Nu är tanken att invånarna ska kunna jobba, bo och umgås i sin närmiljö. Staden ska vara levande alla tider på dygnet. En simhall kan användas till pensionärssimning på dagtid och kajakklubbens övningar på kvällarna, en lokal kan vara förskola på dagen och användas av balettskolan kvällstid.

Det är lätt att ryckas med av nybyggarandan och känslan av att allt är möjligt.

Men det finns också stora utmaningar, det sticker inte Staffan Bolminger under stol med.

– Förutom klimatutmaningen är den allra viktigaste frågan att komma till rätta med segregationen.

En fråga som har blivit allt mer akut i Göteborg. Det vittnar inte minst den senaste tidens dödsjutningar om.

– Ja, vi måste skapa en stad där alla känner sig välkomna och delaktiga. För vår del gäller det att först få ner hyrorna så att vi öppnar möjligheten för dem som vill att bo här, säger Staffan Bolminger.

Lösningen har varit att i en markanvisning öppna upp och sätta krav på hyresrättsbyggare att prissätta olika, låta de dyrare lägenheterna få subventionera de billigare. Än är inte allt löst kring hur systemet ska fungera med kösystem och dylikt men alla parter är med och förhandlar för att hitta så smarta metoder som möjligt.

– Vi får inte vara rädda för att misslyckas ibland, konstaterar Staffan Bolminger. Misslyckanden på vägen får man se som lärande. Sedan gäller det att gå vidare och försöka igen.

Hur ser ditt eget drömboende ut?

– Jag skulle definitivt vilja bo i stan. Min dröm är byggemenskaper där de boende får vara med och bygga hela kvarteret efter sina familjers behov.

Just i Staffan Bolmingers fall skulle det behövas en hel del förrådsutrymmen. På familjens fyra personer äger



man 7 cyklar, 6 vågsurfingbrädor, 3 vindsurfingbrädor och en kajak.

– Det kan bli lite trångt i en lägenhet, skrattar han.

Nej, några planer på att flytta från villan i Tångudden finns inte just nu i alla fall. Där får också familjens lilla buss plats som de tar till Danmark ungefär tre gånger om året för att surfa.

Både Staffan och hans fru är hängivna surfare och snart är det dags att inviga barnen i sporten. Förutom resor till hav och vågor söker familjen sig gärna till både snö och storstäder. Att vara fysiskt aktiv, uppleva både natur och storstadens puls är viktiga vattenhål när jobbet går på högvarv. För det gör det allt som oftast trots att de flesta projekt ligger år framåt i tiden.

– Det är lite speciellt att jobba med stadsbyggnad. Folk förstår inte varför jag måste jobba över i kväll när spaden ska sättas i marken först om fem år.

– Men det är också tjugningen med jobbet, att få arbeta med både korta och långa perspektiv.

Namn:

Staffan Bolminger

Ålder: 44

Familj: Fru och två barn, 7 och 4 år

Yrke: Hållbarhets- och Utvecklingschef på Älvstranden Utveckling i Göteborg

Bor: Göteborg

Vision Älvstaden

Visionerna om hur Göteborg ska byggas ihop genom exploatering av en rad områden längs med älven. Vision Älvstaden ska förverkligas av kommunala bolaget Älvstranden Utveckling i samarbete med en rad andra aktörer. Arbetet sker utifrån fyra strategier:

- **Hela staden** – staden ska knytas samman över älven och segregation ska motverkas genom öppenhet och delaktighet.
- **Möta vattnet** – en grön stad vid älven där det är lätt att leva hållbart. Vattnet ska ses som ett naturligt inslag i stadsrummet.
- **Stärka kärnan** – innerstaden ska växa över älven, den regionala kärnan bli mer tillgänglig och öppen för resten av Sverige och världen.
- **Kraftsamla 2021** – År 2021 firar Göteborg 400 år. Inför firandet kommer en kraftsamling att ske, med fokus på första etappen av Älvstaden, RiverCity.

Källa: Göteborgs Stad

Våga förenkla reglerna!

Matilda Bäcklund

Arkitekt

Likriktad och dyr bostadsproduktion, bostäder som aldrig byggs och bristande kvalitet i stadsplaneringen. Det är bara några av konsekvenserna av landets rigida byggregler.

Vi uppfyller pliktskyldigt alla mätbara krav, men missar helheten. Därför måste vi göra en ordentlig översyn av reglerna och våga förenkla dem radikalt.

Det menar arkitekten Matilda Bäcklund.



Flera hinder tillsammans bromsar bostadsbyggandet. Ett av dem är alla byggregler och normer från Boverket och Svensk Standard. Regelverket har kommit till för säkerställa en hög kvalitet i bostadsbyggandet, och intentionerna med dessa är naturligtvis goda, men det har nått absurda nivåer. Många av reglerna lägger dessutom krokben för varandra och motverkar på så vis sitt syfte. Vi kompromissar så mycket att vi både får sämre kvalitet och färre bostäder.

Av förklarliga skäl handlar reglerna bara om det mätbara, och det är som om vi därför inte vågar hävda vikten av det märkbara. Långsiktiga och kvalitativa värden inom stadsbyggnad och arkitektur glöms bort. De höga kraven för bland annat tillgänglighet, buller, och säkerhet bidrar till en stor likriktning inom bostadsbyggandet. Man tror sig skapa bostäder som passar alla, men i stället passar de få riktigt väl.

Hög standard och millimeterrättvisa

Bland annat innebär kraven på tillgänglighet att det behövs mer yta i bostäderna, vilket naturligtvis rimmar illa med önskemålen om att bygga billiga, yteffektiva bostäder. Även kuiperade tomter utgör ett hinder. Höga tillgänglighetskrav gör att de antingen förblir obebyggda eller blir söndersprängda vilket riskerar att förfula helheten i området och ger dyra bostäder.

Nuvarande regelverk vilar på idén om att alla ska ha tillgång till samma höga standard och "om inte alla kan få detta så ska ingen få". Men är det rimligt med denna millimeterrättvisa och att alltid ha samma höga materiella standard? Måste vi alltid ha 100 procent tillgänglighet? Det är känsliga frågor men vi måste ju våga prata högt om dem.

Det anses diskriminerande att inte tillgänglighetsanpassa. Men kraven på tillgänglighet innebär också att det blir dyrare och då riskerar vi att få en ekonomisk diskriminering. Denna talas det mindre om av någon anledning.

Lita på individerna

Att bullerregler sätter stopp för många bostäder i landets städer är ingen nyhet, men jag saknar en djupare debatt kring varför just denna aspekt tillåts styra så mycket.

Med dagens krav skulle i princip inga av lägenheterna som i dag finns i Stockholms innerstad bli byggda. Den skulle eka tom. Buller anses skadligt för hälsan, men invånarna i Stockholms innerstad har till exempel låga ohälsotal vilket talar för att det finns andra faktorer som påverkar hälsan betydligt mer. Så varför inte lita på individernas egen förmåga att ta beslut om var de ska bo? Väljer man att bo i en stad är man troligtvis beredd att ta konsekvenserna av bullret till förmån för andra värden.

Jag bor själv i en lägenhet som inte skulle fått byggas med dagens krav. Bland annat är den över 35 kvadratmeter och har bara fönster mot norr. Den skulle inte heller klara bullervärdena. Men jag har en fantastisk utsikt och det överväger allt!

När det gäller bullerregler borde vi dessutom ha en bättre tilltro till teknikutvecklingen. Utvecklingen går hela tiden framåt och om 50 år kanske alla kör elbilar. Med den utgångspunkten framstår det som ganska absurt att vi begränsar oss nu.

Estetiken går förlorad

En kommun som i dag står inför stora utmaningar är Nacka. Snart påbörjas bygget av de 13 500 bostäder som kommunen har utlovat mot att man ska få tunnelbana. Men hur ska kommunen hantera konflikten mellan 100 procent tillgänglighet och samtidigt respektera det vackra kuperade landskapet?

Vi som arbetar med samhällsbyggnad uppfyller pliktskyldigt alla mätbara krav – på bekostnad av helheten. Det borde vara tvärtom. Vi borde ha ett system som tillåter att enskilda krav underordnas den överordnade visionen, så att till exempel bullerkrav och tillgänglighetskrav snarare blir riktvärden än absolut tvingande faktorer.

Jag gick grundutbildningen till arkitekt i Danmark, vilket har förstärkt min syn på arkitektur och stadsbyggnad. I Danmark har man ett helt annat synsätt, där skolas arkitekter för att skapa intressanta och vackra helheter. I Sverige talar man knappt i dessa termer, utan fokus ligger i stället på pragmatik och politik. Här finns det en övertro på att man kan säkerställa kvali-

teter genom att definiera kvantitativa krav. Vi vågar inte lita på upplevelsemässiga kvaliteter som inte går att mäta. Och när det bara handlar om att uppfylla mätbara krav får de estetiska kraven ständigt stryka på foten, trots att vi vet att de betyder mycket för livskvaliteten.

Ta ett helhetsgrepp!

Vad kan vi göra för att förändra situationen – på kort och på lång sikt?

Vi måste göra en ordentlig översyn av reglerna och våga förenkla dem radikalt. Skapa alternativa och flexibla modeller för att tillgodose behovet av tillgängliga bostäder. Självklart ska det finnas tillgängliga bostäder, men varför 100 procent?

Helhet måste också gå före detaljer.

Den förra regeringen införde vissa lättnader i reglerna, och det nya styret visar vilja att fortsätta i det spåret. Men vi måste ta ett helhetsgrepp, inte bara peta och justera lite här och lite där. Vi behöver arkitekter på stadsbyggnadskontoren som vågar ställa hårda krav på helhet och gestaltning och som ges mandat att göra det. Då skulle vi förhoppningsvis även kunna ge människor möjlighet att välja ur ett brett spektrum av bostäder.

Allt är ju inte "här och nu" utan vi bygger städer och stadsdelar för generationer framöver. Därför är det så viktigt att vi inte släpper taget om kvalitetsfrågorna inom arkitektur och stadsplanering, en skriande bostadsbrist till trots.

MATILDA BÄCKLUND, ARKITEKT. matilda.backlund@gmail.com



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

Nyhet! TräGuiden i nytt format
med nya funktioner.

Den **digitala** handboken
för trä och träbyggande.
www.traguiden.se

Gratistjänst från Svenskt Trä.

”Jag ser flera fördelar med de
nya funktionerna i *TräGuiden*.
Jag hamnar rätt snabbare och
slipper lägga tid på att leta
på fler ställen.”

Merja Krank, arkitekt Zenit Arkitekter.

SVENSKT TRÄ™

MILJONPROGRAMMET, ETT KULTURARV?

Medierapporteringen och den allmänna uppfattningen om miljonprogrammet har länge förknippats med problem. Storskalighet, höga betonghus och monotona miljöer – miljöer som skapar anonymitet, vantrivsel och kriminalitet. Samtidigt anser fler och fler att miljonprogrammets områden rymmer en rad kvaliteter och har ett kulturhistoriskt värde.

Ar 1965 beslutade riksdagen att bygga en miljon lägenheter på tio år. Det var en enorm satsning som förbättrade boendet för många människor. Samtidigt krävde den höga produktions-takten en radikal rationalisering och industrialisering av byggandet. Storskalighet uppmuntrades.

– Ju mer jag studerar den här byggnadsepoken desto mer imponerad blir jag av ambition och utförande, säger Erik Stenberg, arkitekt och lärare vid KTH Arkitekturskolan som forskar om miljonprogrammets byggsystem.

I dag är tusentals hus i stort behov av upprustning. Det gäller bland annat byte av stammar, fasadrenoveringar och inte minst energieffektivisering.

– I mångt och mycket är husen extremt välbyggda. De som säger att man borde ”riva hela rasket” är helt fel ute. Jag tror tvärtom att vi behöver hitta smarta sätt att rusta och utveckla husen.

Erik Stenberg menar att husen är välkonstruerade och att det industriella byggandet gjort att lägenheterna enkelt kan anpassas efter dagens behov.

Miljonprogrammet byggdes under en tid då det ägnades få tankar åt energiåtgång och isolering. Det är nödvändigt att sänka energiförbrukningen i husen för att uppnå de EU-mål som vi förbundit oss att uppfylla.

– Det är viktigt att bevara det som är bra över tid. I dag finns alla möjligheter att förändra arkitektur och energieffektivisera befintliga hus med små ingrepp. I ett hållbart samhälle måste vi kräva starka argument för att byggnader ska få rivas och ersättas med nya, säger Erik Sandberg.

Fler och fler blir uppmärksamma på de kulturhistoriska värdena i dessa miljöer. Stephan Fickler är byggnadsantikvarie och verksamhetsledare i Svenska byggnadsvårdsföreningen:

– Miljonprogrammet som kulturarv är en komplex fråga. Den monoton och storskaliga arkitekturen anses av många vara ett arkitekto-

niskt misslyckande men för dem som har vuxit upp i dessa områden är det en självklar del av deras kulturella identitet. Samtidigt ställer det praktiska underhållet andra krav än vid äldre bebyggelse.

Tidigare kan man säga att byggnadskonsten har byggt vidare och utvecklat gammal kunskap. Vid 1960-talet skedde ett paradigmskifte när produktionen växlade från hantverksmässiga metoder till industrialiserade processer.

– I den meningen utgör miljonprogrammet en milstolpe i byggnadshistorien och bevarandet av dessa hus är viktigt för att vi ska kunna förstå samhällsutvecklingen. Utmaningen är att bevara karaktären och samtidigt skapa attraktivitet.

De nya bostadsområdena präglades av 60-talets syn på bostäder. Husen skulle ligga fritt och med närhet till rekreationsområden. Ljusinsläpp i lägenheterna ansågs viktigt liksom närhet till service och kommunikationer. Förorterna som växte fram planerades oftast så att de fick ett eget centrum, ett så kallat regionscentrum. En bidragande orsak till dessa områdets dåliga rykte är att mycket av den kommunala servicen och verksamhetslokaler har försvunnit under åren.

– Miljonprogramshusen har sparsmakad design – inga onödiga ornament, det är en konsekvens av den rationella tillverkningen. Det är släta ytor, kanske med några accenter i äkta material som entrépartier i teak. Ändrar man en liten detalj får hela huset ett nytt uttryck. De är känsliga för förändringar, säger Stephan Fickler. Husen följer tydligt tidsandan de byggdes i – rationellt och enklast möjliga formspråk.

– **De estetiska** idealen förändras hela tiden. Alla som arbetar med äldre hus vet att stil är ett mycket relativt begrepp. Man brukar säga att inget hus är så fult som ett hus som är 30 år gammalt. Efter några generationer brukar husen få en större acceptans, säger Stephan Fickler. I fallet med miljonprogrammets mer

storskaliga områden vet vi ännu inte hur och när denna acceptans kommer att infinna sig hos den breda allmänheten.

– Att bevara är viktigt, men det går inte bara att lägga en ostkupa över och blunda. För att bevara någonting måste det utvecklas. Personligen tycker jag att vissa av dessa många områden skulle kunna förtäta med nya, anpassade byggnader och att det skapas verksamhetslokaler, restauranger och kulturutbud så det blir mer stadsliv och trevligare i området. En annan väg är att stimulera en gentrifieringsprocess genom att erbjuda riktigt låga hyror på verksamhetslokaler för att locka unga, kreativa företag som i sin tur skapar utveckling för området.

Erik Sandberg är inne på samma spår.

– Det är en viktig fråga för oss arkitekter att tänka på hur framtidens stad ska se ut. Ska vi bygga ihop och förtäta? Just nu pratar många om stenstad. Det ska vara butiker och restauranger i bottenplan och nya hus ska tryckas in. Det finns många lösningar. Bygga ovanpå, bygga bredvid. Vad kan fogas in för att bidra till den sociala utvecklingen? Min ambition är att stärka ryktet för dessa områden. Det är inte ett ”andra-klassens-boende” att bo i ett miljonprogram. Tvärtom är lägenheterna ofta rymliga, ljusa, med bra planlösning och till en relativt låg hyra. Jag tror absolut att tid och urbanisering kommer att förändra hur vi ser på dessa områden.

TEXT: SOFIA HÅLLSTEN

Miljonprogrammet i siffror

- 1965 antar riksdagen det bostadspolitiska programmet som med tiden kommer att kallas miljonprogrammet.
- 1974 når programmet sitt mål. Totalt har då 1 006 000 nya bostäder byggts. En tredjedel höghus, en tredjedel trevåningshus och en tredjedel villor och radhus.
- I dag räknar man med att cirka 25 procent av hela Sveriges bostadsbestånd utgörs av bostäder byggda under miljonprogrammet.

STORA PASSIVHUS GER STÖRRE BESPARINGAR

Den bästa kilowattimmen är den som inte används.

Så resonerade Skövdebostäder när man beslutade att bygga låg-energihus för 70-plusbostäder. Resultatet blev Sveriges största flerbostadshus som certifierats enligt passivhusstandarden Feby 12. Projektet nominerades till Årets Bygge 2015.

– Projektet ”Kvarteret Fältspaten” ligger helt i linje med vår miljösatning och vi är fantastiskt nöjda med resultatet. Husen var inflyttade och klara i november 2014 och då hade samtliga lägenheter varit bokade sedan nästan ett år tillbaka. Intresset för dem var enormt, säger Morgan Arvidsson, byggherchef på Skövdebostäder.

De två passivhusen är åtta respektive tio våningar och rymmer totalt 78 bostäder med trygghetsboende för hyresgäster från 70 års ålder. Det gör dem till Sveriges största flerbostadshus som är byggt enligt passivhusstandarden Feby 12.

– I dag är det många byggherrar som har börjat att bygga energieffektivt, men det är klart att det är kul att vara först med att bygga passivhus i den här storleken. Vi har visat att det är möjligt.

När man bygger passivhus är det viktigt att tänka energi tidigt i projektet – både vad gäller energislag och energibalansberäkningar, menar Morgan Arvidsson. Energianvändningen ska vara låg samtidigt som komforten ska vara hög, vilket gör bygget lite mer komplext än ett vanligt flerbostadshus. Det kräver omsorg i varje detalj.

– Vi jobbade mycket med att minimera köldbryggor, till exempel när det gäller takens och balkongernas

utförande. Vi har också gjort ordentliga energibalansberäkningar för att husen ska hålla tätt, dels för att balansera ventilationen i lägenheten, men även yttre påverkan som när det blåser, säger Morgan Arvidsson.

Kravet i passivhusstandarden Feby 12 är 0,3 liter luft per sekund och kvadratmeter vid 50 pascals tryckskillnad. Passivhuset i Skövde ligger i snitt på 0,13. När det gäller U-värdet för fönster, dörrar och andra öppningar så ska det enligt Feby 12 vara högst 0,8 W/m²C och huset i Skövde ligger i snitt på 0,79 W/m²C.

– Energianvändningen ser också lovande ut, även om det ännu har gått för kort tid för att göra en verifiering. Vi ligger på en väldigt låg energiförbrukning. Husen är projekterade för en energianvändning på 23 kilowattimmar per kvadratmeter och år, vilket kan jämföras med kravet på 25 kilowattimmar per kvadratmeter och år enligt Feby 12.

Den lilla tillskottsvärme som behövs i kvarteret Fältspaten kommer via bergvärme.

– Svårigheten är snarare att hålla husen svala på sommaren. Vi använder bergvärmerna för att temperera ner tilluften på sommaren och tvärtom på vintern. Vi har bara en liten radiator i varje rum och det räcker, säger Morgan Arvidsson.

Fram till årsskiftet var den som bygger 70-plusbostäder enligt Boverkets krav berättigad till bidrag. För Skövdebostäder motsvarade det cirka tio procent av projektkostnaden.

– Det gör att vi har kunnat hålla hyrorna på en rimlig nivå.

Trygghetsboendet innebär bland annat att det finns gemensamhetslokaler, bättre tillgänglighet och en trygghetsvård på plats två timmar om dagen. De två huskropparna i kvarteret Fältspaten binds samman av en gemensamhetslokal i bottenplanet och här tillbringar de boende mycket tid tillsammans.

– Intresset för lägenheterna har varit enormt, vilket beror på flera faktorer. Läget är bra, de har hög komfort och de har en hög standard med låg energiförbrukning.

Tillskottet på 78 lägenheter för 70-plus har också inneburit att man fått fart på flyttkedjorna i staden. Bland annat har ett 40-tal villor kommit ut på bostadsmarknaden.

Passivhuset i Skövde nominerades till Årets Bygge 2015 bland flera andra spännande byggprojekt i Sverige.

– Naturligtvis är det jättekul att få det erkännandet – även om vi inte vann, säger Morgan Arvidsson.

TEXT: PIA RUNFORS FOTO: SKÖVDEBOSTÄDER



– Det är klart att det är kul att vara först med att bygga passivhus i den här storleken. Vi har visat att det är möjligt, säger Morgan Arvidsson, byggchef, Skövde bostäder.



Det nya trygghetsboendet har gemensamhetslokaler och hög tillgänglighet.



SMART BOENDE

ÄR LÄTT



I science fictionfilmer är smarta hus i regel kontrollerade av en artificiell intelligens som allt som oftast vänder sig emot sina ockupanter. I verkligheten handlar det i stället om hur teknik och människor kan samverka för en hållbar utveckling.

– Man ska inte behöva vara expert för att leva hållbart, säger Sanna Edling, utvecklingsansvarig inom HSBs nyproduktion och HSB Living Lab.

Trenden smarta bostäder är på frammarsch i byggbranschen. Det finns ett stort intresse bland Sveriges fastighetsutvecklare att bygga smidiga och hållbara bostadslösningar.

– Smarta bostäder är genomtänkta bostäder, att anpassa fastigheten efter de boende och inte tvärtom. Men också att flytta fokus från antal kvadratmeter – till kubikmeter. Det är inte bara golvytan som räknas utan rymden som finns i bostaden och vilka möjligheter den ger, säger Sanna Edling.

I takt med att urbaniseringen ökar och fler människor flyttar till städerna ställs det också högre krav på energi- och ytsnåla bostäder.

– Det gäller att koppla tekniken till bostaden så det blir enkelt att leva energisnålt. Vi tror att det är viktigt med pedagogisk teknik som är utvecklad för att passa människor och inte kräver en massa instruktionsböcker, säger Sanna Edling.

Ett exempel på sådan teknik är system som automatiskt kan känna av om det finns människor i ett rum, genom att mäta koldioxiden, och

anpassa ventilationen utifrån syrebehovet.

– Det handlar om att ta steget förbi appar och displayer och att tekniken blir självreglerande. Den tekniken finns redan i kontors- och industri-lokaler men inte i någon bred mening i bostäder, säger Sanna Edling.

Sverige har redan i dag välutvecklade system för fjärrvärme och biogas men det finns många andra områden som går att förbättra.

– Det finns till exempel mycket att göra inom avfallshantering, sortering och insamling, säger Sanna Edling.

Ett annat område där det finns utrymme för förbättringar är brand-skydd.

– Det kan vara stor skillnad på ett godkänt och ett bra brandskydd, tyvärr är det inte så mycket fokus på det i dag och det är inte alltid människor är medvetna om att de har ett val, säger Martin Olander, vd på brandskyddskonsultbolaget Brandskyddslaget.

Det finns smarta och enkla lösningar redan nu.

– De vanligaste brandorsakerna är förknippade med el. Det kan man till exempel förebygga med ett sys-

tem som stänger av vissa eluttag när man låser dörren så det inte går att glömma att stänga av strömmen.

Ett annat sätt att förebygga bränder är att koppla brandlarmet till sitt övervakningssystem.

– Om det finns kameror och brand-larm kan det i viss mån ersätta brandvarnare. Om larmet går kan då din larmcentral se om det verkligen är en brand och ringa räddningstjänsten. Dessutom kan larmet vara kopplat till mobilen så du själv kan se vad som händer. Det finns alla möjligheter att koppla kors och tvärs, säger Martin Olander.

När Sanna Edling spår om framtidens smarta bostäder ser hon en mer gemensam attityd till utrymmet.

– Jag tror på mindre privata utrymmen samtidigt som vi delar på större ytor. Både av sociala skäl, för att skapa mötesplatser, men också av ekonomiska skäl. Jag tror också att ekonomin med att byta och låna saker i stället för att äga dem, kommer otroligt starkt, för att spara på förvaringsytor. Det gäller allt från skidutrustning till bilar.

TEXT: ANDERS LÖF

Vad är en bra skatt?

Hans Lind

professor i fastighetsekonomi, KTH



Med dagens bostadsbrist finns det många goda skäl för att stegvis sänka skatterna i samband med en flytt och att samtidigt höja den allmänna fastighets-skatten.

Det menar Hans Lind, professor i fastighets-ekonomi på KTH.

Skatternas allmänna syfte är att dra in pengar till den offentliga sektorn, eller att "dra in köpkraft" så det inte blir inflation när offentlig sektor spenderar pengar. Men vad kännetecknar en bra skatt?

Ur fördelningsperspektiv kan man lite cyniskt se det som att en bra skatt är en skatt som drabbar andra och en dålig skatt är en skatt som drabbar mig. Ser vi det ur ett nationalekonomiskt effektivitetsperspektiv så kan man först notera att en bra skatt är en skatt som minskar "aktiviteter" som på ett eller annat sätt är skadliga för samhället. Koldioxidskatter och alkoholskatter kan ur det perspektivet ses som bra skatter. Här säger man att skatten ger en "double dividend" – både inkomster för offentlig sektor och minskning av till exempel miljöfarliga verksamheter.

För övrigt är den nationalekonomiska utgångspunkten att en bra skatt är en skatt som påverkar olika "aktiviteter" lika mycket, eller på samma sätt som en allmän inkomstminskning skulle leda till. Skatten innebär ju per definition att vår inkomst sjunker och den anpassning som då sker av vår konsumtion är naturligtvis rationell, men det ska inte vara någon stor negativ påverkan på någon särskild aktivitet bara på grund av skatten.

Det finns berömda historiska exempel på riktigt dåliga fastighetsrelaterade skatter. När man i England för några hundra år sen skulle beskatta fastigheter kom man på att antalet fönster var ett bra mått på hur stort och värdefullt ett hus var. Därför fick man betala skatt i proportion till antalet fönster. "Marknaden" reagerade naturligtvis med att bygga hus med färre fönster vilket påverkade folkhälsan negativt.

Låt oss anta att offentlig sektor vill dra in en viss summa pengar från privatbostadssektorn. Ser vi dagens situation i Sverige kan vi först konstatera att bostadsrätts- och småhussektorn inte beskattas på samma sätt. Ett betydligt större problem med fördelningen av skattebördan inom fastighetsområdet är att det är höga skatter i samband med att man köper eller säljer en fastighet,

men låga skatter på själva innehavet av en fastighet.

I samband med ett köp/försäljning får parterna betala reavinstskatt (på uppåtgående marknader) och en hög stämpelskatt som inte speglar några verkliga kostnader. Man kan även se avgifter för pantbrev som en kostnad som uppstår i samband med en transaktion på en uppåtgående marknad. Pantbrevsavgiften står inte heller i proportion till verkliga kostnader för att utfärda ett sådant. Den löpande beskattningen har emellertid sänkts kraftigt, särskilt för fastigheter med höga marknadsvärden.

På många orter råder i dag bostadsbrist. Då är det särskilt viktigt med ett rationellt utnyttjande av bostadsbeståndet och då ska rimligen inte skattesystemet bidra till att hindra en omflyttning, genom att det är höga skatter just i samband med en flytt. Konsekvensen blir till exempel att äldre hushåll stannar för länge i stora bostäder som de kanske "egentligen" vill flytta ifrån.

Ser vi däremot på en fastighetsskatt på beståndet som inte automatiskt följer marknadsvärdet – till exempel dagens skatt i Sverige – så är det svårt att se några uppenbara snedvridande effekter. I teorin blir den enda effekten av en sådan fastighetsskatt att markvärdena faller. Om skatten däremot knyts direkt till marknadsvärdet så kan det ha negativa effekter, till exempel att det inte blir lika lönsamt att göra huset energieffektivt om det innebär att fastighetsägaren i samband med det måste betala högre skatt.

Det finns alltså många goda skäl för att sänka transaktionsskatter stegvis och samtidigt höja den allmänna fastighetsskatten. En viss differentiering av skatten i relation till fastighetens värde kan vara rimlig. Men utformas den som en skala med breda intervaller som gäller under en längre period påverkas inte heller fastighetsägarens incitament att investera i sitt hus nämnvärt.

TEXT: HANS LIND, PROFESSOR I FASTIGHETSEKONOMI VID KTH. hans.lind@abe.kth.se



Fria Byggakademien

- Fria Byggakademien är en ideell organisation som bildades 1965 av civilingenjörerna Boris Blomgren, Kurt Månsson, Arne Johnson och Bengt O M Olson. Syftet var att öka kunskan- det inom byggindustrins företagsledande genom att erbjuda kostnadsfri fortbildning för unga samhällsbyggare.
- Utbildningen anordnas vartannat år för unga lovande samhällsbyggare. Den sker genom 40 föreläsningar två kvällar i veckan. Utbildningen sker i Stockholm.
- Myndigheter, företag och organisationer inom samhällsbyggnadssektorn nominerar var sin elev. För att komma i fråga måste den sökande vara utbildad civilingenjör, ha en annan form av akademisk utbildning, arbetat i byggbranschen i fem till tio år eller ha en ledande befattning. Varje kull är begränsad till 40 personer. I de senaste utbildningsserierna har hälften varit män och hälften kvinnor.
- Kursen är avgiftsfri och något arvode till föreläsarna utgår inte.
- Sedan 1965 har 24 föreläsningsserier genomförts och över 1 000 elever har genomgått utbildningen.

SPRÅNGBRÄDA I LEDARSKAP

Sent en kväll för 50 år sedan bildade fyra civilingenjörer Fria Byggakademien.

Syfte: att gratis fortbilda unga samhällsbyggare i ledarskap.

Resultat: över 1 000 elever har gått kursen som för många blivit en språngbräda i karriären.

– Upplägget lockade. Mycket kom givetvis att handla om vår bransch men bredden av föreläsare och ämnen var enastående. Ena dagen fick vi ta del av ledarskap inom cancerforskningen och nästa dag fick vi med spänning veta mer om slut-



förvaring av kärnbränsle, säger **Ann-Sophie Forsberg**, som är en av de 1 000 elever som har gått Fria Byggakademiens ledarskapsutbildning.

Ann-Sophie Forsberg arbetar på Besqab AB med projektutveckling av bostäder. Hon hörde först talas om Fria Byggakademien genom en kollega på en tidigare arbetsplats. Några år senare nominerades hon av sin chef på Besqab och för fyra år sedan tog hon "examen".

– Just det faktum att det fanns få platser och är väldigt populärt sporrade lite extra. Och utbildningen höll verkligen vad den lovade.

Breddat nätverk

Det bästa med utbildningen?

– Flera av föreläsarna har gett bestående intryck, men det omfattande nätverket är nog det som betytt mest. Gruppen som jag ingick i har fortsatt att träffas. Det kan vara "after work" men också längre resor. För en tid sedan var vi i London – 15 av 40 följde med, säger Ann-Sophie Forsberg.

Hon har haft stor nytta av utbildningen i sitt arbete. Några i gruppen har hon till och med gjort affärer med. Andra har hon anlitat i sammanhang utanför byggbranschen. Och det är det som gör nätverket så

bra, menar Ann-Sophie Forsberg. En flora av yrken finns representerade, till exempel arkitekter, entreprenörer, näringsidkare, bankmän, och representanter från både arbetsgivar- och fackliga organisationer.



Riggert Anderson, i dag Förvaltningschef för utbyggd tunnelbana på SLL, är inne på samma linje. Kontakterna och kunskap från olika verksamheter var det bästa med utbildningen.

– Man fick ökad förståelse för hur samhället fungerar. Större insikt om sambanden i samhället och ett bra kontaktnät.

Riggert Anderson kom i kontakt med Fria Byggakademien via andra som gått ledarskapsutbildningen. Han sökte och 2003/2004, då han arbetade på Banverket, tog han sin "examen".

Som bevis på klarad utbildning får eleverna diplom och en "akademiklump", ett konstverk i tenn. Ann-Sophie Forsberg stoltserar med klump nummer 1 000.

– Akademiklumpen kan tyckas fånig men bland eleverna är den mäkta populär. Den speglar på något sätt grundarnas lekfullhet i kombination med allvaret, säger Svante Torell, Fria Byggakademiens ständige sekreterare.

Gratis utbildning

Fria Byggakademien bildades av fyra civilingenjörer och nära vänner – två entreprenörer och två konsulter – som dels ville ha kul, dels ville starta kurser till nytta för blivande ledare

inom byggbranschen. Och det skulle inte kosta någonting.

– Det var viktigt att utbildningen var gratis. Det har inte varit något problem när gäller de prominenta föredragshållarna som alla ställt upp utan ersättning. För några år sedan föreläste Jan Eliasson, vice general-



sekreterare i FN. Förra guldmedaljören i simning, Bengt Baron, har också gjort flera bejublade besök, säger **Svante Torell**.

Till och med Kungen har varit med vid några föreläsningstillfällen som extra elev.

I början var det frack som gällde vid stiftarnas möten. Fruarna stod för serveringen. I dag är det nästan bara vid den högtidliga avslutningen som fracken är på. Svante Torell tror att Fria Byggakademien till och med blev bättre än vad stiftarna vågade hoppas. Från att i början bara vända sig till byggbranschen har man breddat sig markant – i dag går elever från hela samhällsbyggnadssektorn programmet. En förutsättning är dock att eleven ska ha genomgått någon relevant högre utbildning. Och antalet kvinnor ökar också. I de senaste utbildningsserierna har hälften varit män och hälften kvinnor.

Hur ska ni fira att Fria Byggakademien fyller 50 år i år?

– Vi ska fira detta hösten 2016. Vad det blir är inte spikat. Klart är att det blir ett härligt kalas i stiftarnas anda, säger Svante Torell.

TEXT: PETER NYSTRÖM

ÄGARLÄGENHETER I SKANDINAVIEN

Lantmäteriet har systematiskt med start 2010 initierat och handlett flera examensarbeten kring ägarlägenheter. De vunna erfarenheterna har redovisats i olika sammanhang som i artiklar i bland annat ASPECT men också i seminarier.

Vi vill på så sätt bidra till kunskapsöverföring och erfarenhetsutbyte kring 3D-fastighetsbildning i allmänhet och ägarlägenheter i synnerhet och vad dessa nya möjligheter innebär både för samhällsbyggnadsbranschen och för slutkonsumenten.

Detta är en redogörelse av examensarbete vid Högskolan Väst genomfört under 2013.

Sedan maj 2009 har det varit tillåtet att bilda ägarlägenheter i Sverige. Lagstiftaren hade som förhoppning att mellan 3 000 och 5 000 ägarlägenheter skulle färdigställas under de första åren efter att den nya lagen kom på plats. Det har hittills byggts cirka 1 000 ägarlägenheter på lite drygt fem år. De flesta ägarlägenheterna som byggs i Sverige byggs i Västra Götaland och i Skåne.

Cirka 1 000 ägarlägenheter under fem år kan jämföras med vårt grannland Norge som bygger cirka 10 000 ägarlägenheter per år sedan 1960-talet, vilket innebär att ägarlägenhetsbeståndet i dag är cirka 500 000.

I Danmark som också tillåter ägarlägenheter för lager, butiker och andra verksamheter byggs det cirka 6 500 per år och där är beståndet cirka 300 000 ägarlägenheter i dagsläget.

Lantmäteriet har handlett ett examensarbete av Anna Hultman och

Emma Hallman vid Högskolan Väst, med titeln *Varför har lagstiftarens förväntningar inte infriats?* Examensarbetet var färdigt 11 oktober 2013 och arbetet innehöll tre huvudmoment:

- En jämförelse av lagstiftningen med Norge och Danmark
- Bankföreningen fick möjlighet att lämna sina synpunkter kring finansiering av ägarlägenhetsprojekt
- Ett antal bygg och förvaltningsbolag gav sina uppfattningar, PEAB i Trollhättan, Markbygg AB i Uddevalla, Aros Bygg & förvaltning AB i Västerås och Grebbe-stad Magasin och Fastigheter AB i Tanum
- Examensarbetet grundar sig till stor del på intervjuer med byggherrar som genomfört bostadsrätts- eller ägarlägenhetsprojekt. Eftersom det rests frågetecken kring hur finansieringen av ägarlägenhetsprojekt kan gå till har studenterna intervjuat en representant från Svenska Bankföreningen.

Regelverket som styr ägarlägenheter i Sverige finns i Jordabalken (JB), Fastighetsbildningslagen (FBL), Anläggningslagen (AL) och lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL). Ägarlägenheter i Sve-

rige utgör fast egendom och de får endast inrymma en bostadslägenhet. Vid bildande av ägarlägenheter ställs dessutom vissa krav som ska följas för att ägarlägenheter ska kunna bildas. Ägarlägenheterna ska ingå i en enhet om minst tre ägarlägenheter och bildandet får endast ske i samband med nyproduktion av bostadslägenheter eller vid ombyggnation av en byggnad som inte har utnyttjats för bostäder de senaste åtta åren. Gemensamma utrymmen och konstruktioner i byggnaden, som bärande konstruktionsdelar, tak, hissar, trapphus och förrådsutrymmen inrättas som gemensamhetsanläggningar och förvaltas av en samfällighetsförening som bildas samtidigt med ägarlägenheterna. Hur förvaltning av gemensamhetsanläggning ska ske regleras enligt SFL och anläggningsbeslutet.

I Norge kallas ägarlägenheter för eierseksjoner och reglerna kring ägarlägenheter styrs genom en särskilt framtagna lag – ”lov om eierseksjoner”. Vid inrättandet av ägarlägenheter görs en så kallad seksjonering, vilket kan liknas vid Sveriges fastighetsbildning. *Det är möjligt för en enskild fastighetsägare att ansöka om seksjonering i syfte att bilda ägarlägenheter.*

Tillstånd om seksjonering ges av kommunen och fastighetsägaren ska i ansökan om seksjonering ange fastig-

hetsbeteckning, hur ägarlägenheterna ska indelas, andelstal samt stadgebestämmelser för samägandet. Egen- dom som ägs gemensamt av ägarna till ägarlägenheterna kallas fellesareal och kan i Sverige jämföras med de gemensamhetsanläggningar som hör till ägarlägenheterna. Fellesareal är egendom som inte ingår i den enskilda bruksenheten. Förvaltning av fellesareal sker genom att ägarna till ägarlägenheterna, *där varje lägenhet ges en röst*, utser en styrelse vilken ansvarar för den löpande förvaltningen av de gemensamma utrymmena.

Lagstiftning i Danmark

Regler kring ägarlägenheter i Danmark, som där benämns ejerlejligheder, styrs av lagen "lov om ejerlejligheder". *I Danmark är det endast fastighetsägaren som kan ta initiativ till att byggnaden ska uppdelas i ägarlägenheter.* Tillstånd gällande uppdelning av byggnad som ska utgöra ägarlägenheter ges av den danska lantmäterimyndigheten. Uppdelningen av de danska ägarlägenheterna får verkan när de registreras, tinglyses. Efter att tinglysningen gjorts är varje ägarlägenhet en självständig fast egendom och stamfastigheten existerar inte längre. Ejerlejligheder kan bildas för ändamål såsom bostäder, lager, kontor, butiker eller garage.

Synpunkter på finansiering och byggande

Svenska Bankföreningen hade bland annat följande synpunkter:

- Marknadsvärdet avgör och innan vi har en mer etablerad marknad för ägarlägenheter kan det vara aktuellt med en mer försiktig bedömning av möjligheten till belåning dessa lägenheter.
- Osäkerhet kring gemensamma utrymmen, tekniska installationer och hur samfällighetsföreningen fungerar är exempel som skapar svårigheter på grund av begränsade erfarenheter.

Byggbolagen i examensarbetet hade följande synpunkter:

- PEAB, – "Ägarlägenheter känns fortfarande för obekant för köparna."
- Aros Bygg & Förvaltning AB, "Det finns inte en färdig produkt, ban-

kerna är avvaktande – vi sålde snabbt ut och ska in i ett nytt projekt."

- Markbygg AB, "Banken sade nej till ägarlägenheter – fördel äganderätten, nackdel lagfartskostnad."
- Grebbestad Magasin och Fastigheter AB, "Fördel: kundperspektivet, äganderätten, nackdel: lagfartskostnad, få förstår att man faktiskt kan belåna en samfällighetsförening, fler projekt på gång."

Reflektioner

Båda de medverkande byggbolagen lyfter fram äganderätten till fastigheten – ägarlägenheten som något i grunden mycket positivt, nackdelen är tyvärr lika uppenbar för bolagen som för slutkunden och det är lagfartskostnaden.

Lagfartskostnaden för ägarlägenheter ur ett konsumentperspektiv har tidigare uppmärksammats av Fredrik Warnquist och Ulf Jensen i en artikel i nummer 4 av Samhällsbyggaren 2013.

I sitt arbete lyfter studenterna fram de kustnära lägena som en parameter för att det har byggts och byggs ägarlägenheter i just dessa områden. Studenterna menar att möjligheten att hyra ut sin bostad/ägarlägenhet under perioder då man själv inte behöver disponera bostaden, spelar en roll för köpet av ägarlägenheten och för att dessa projekt blir av. Är det så att slutkunden ser ytterligare en nytta med sin bostad? Nyttan att hyra ut?

Ägarlägenheter kan med andra ord skapa flera nyttor och på så sätt bidra till nya grepp för fler olika typer av bostäder och ökad mångfald på den svenska marknaden.

I både Danmark och Norge finns det en specifik "ägarlägenhetslag" som reglerar upplåtelse av ägarlägenheter och förvaltning av gemensamma utrymmen. Där fram-



kommer det tydligt hur bildandet av ägarlägenheter och förvaltning av ägarlägenheter och gemensamma utrymmen med flera andra moment ska gå till.

Studenterna anser att i en jämförelse med andra skandinaviska förhållanden är det en trygghet både för köpare och byggherrar med en lag att förhålla sig till. En lag är enklare att överblicka och troligen enklare att förstå. En lag kan också vara lättare ur informativ och kommunikativ synvinkel.

Att Sverige har valt att reglera ägarlägenheter med hjälp av flera lagar som gemensamt styr ägarlägenheter, JB, FBL, AL, och SFL kan bidra till att byggherrar, köpare och banker tycker att ägarlägenhetsstrukturen känns främmande och svåröverskådlig.

Gällande finansiering av ägarlägenhetsprojekten poängterar studenterna att de två byggbolagen har valt olika strategier. Det ena bolaget Aros Bygg & Förvaltning AB har valt en traditionell lösning med byggnadskreditiv medan Grebbestad Magasin och Fastigheter AB valde en i Sverige ovanlig metod: samfällighetsföreningen belånades. Det senare innebär i praktiken att ägarlägenheternas inköpspris blev lägre och konstruktionen är likvärdig med traditionella bostadsrättsföreningar som normalt är belånade i Sverige. När samfällighetsföreningen belånas krävs ingen särskild säkerhet eftersom samfällighetsföreningen har för-



Ägarlägenheter under byggnation i ett kustnära läge i Lysekil. Foto: Svante Dolff

mansrätt för sina fodringar i de delägande fastigheterna – ägarlägenheterna. Samfällighetsföreningens fordran har legal förmånsrätt som innebär att dessa lån får högre prioritet än andra lån vid en exekutiv auktion.

I artikeln av Fredrik Warnquist och Ulf Jensen i nummer 4 av Samhällsbyggaren 2013 redogör de båda för hur samfällighetsföreningen respektive bostadsrättsföreningen kan låna upp kapital och vilka konsekvenser det kan få för bostadskonsumenten. De räntor som samfällighetsföreningen betalar är avdragsgilla för medlemmarna i föreningen medan de båda författarna konstaterar att bostadsrättsföreningens lån inte är avdragsgilla för bostadsrättsinnehavaren.

Nu finns det praktiska jämförbara exempel i Sverige kring hur finansiering av olika projekt har skett och det är självklart spännande för branschen att följa den långsiktiga utvecklingen som kommer att ske och vilka konsekvenserna blir för slutkunden.

Studenternas arbete visar att de största anledningarna till varför etableringen av ägarlägenheter inte blivit lika stor som förväntat är okunskap och osäkerhet kring boendeformens regler och finansieringsmöjligheter.

Kreativa sätt att blanda ägande

I några mindre kustnära orter i landet har strategin med ägarlägenheter i kombination med hyresrätt varit framgångsrik och möjliggjort för mindre kommuner att behålla sin befolkning. En strategi med ägarlägenheter i kombination med hyresrätter skapar nya möjligheter för fastighetsbolagen att möta olika kunders behov av bostäder i olika skeden av livet, i en och samma byggnad. Till exempel kan studenter hyra små och kostnadseffektiva lägenheter

som kan tänkas ligga i något perifera lägen eller väderstreck samtidigt som företag äger större lägenheter i attraktiva lägen och väderstreck och kan då erbjuda sina anställda dessa lägenheter alternativt kan universitet och högskolor erbjuda de större lägenheterna till gästforskare.

Ägarlägenheter kan med andra ord på kreativa sätt bidra till nya grepp och ökad mångfald på den svenska bostadsmarknaden.

Framtid

I en utredning som överlämnades till justitiedepartementet i slutet av maj 2014 föreslås en ny lag, som bland annat innebär att en omvandling av hyresrätter ska kunna ske på fastighetsägarens initiativ (jämför lagstiftningen i Danmark) och att hyresgästen, eller en närstående person, får lov att köpa lägenheten. Men redan i dag finns det ägar- och hyreslägenheter i en kreativ kombination på den svenska bostadsmarknaden även om fenomenet inte nått storstadsregionerna ännu.

Vid utbildning av hyresrätter har Lantmäteriet bland annat identifierat följande frågeställningar:

- Vilka blir i praktiken parter i förrättningsförfarandet?
- Hur löser man utformningen av gemensamhetsanläggningar?
- Till exempel om det finns ett sophus på gården som är gemensamt även med andra fastigheter än ägarlägenheterna?
- I alla ägarlägenhetsförrättningar bildas gemensamhetsanläggningar för olika ändamål. Antalet gemensamhetsanläggningar kan variera, ska antalet samfällighetsföreningar variera?
- Vad kommer en utbildningsförrättning att kosta?
- Lantmäteriet kommer sannolikt

tillsammans med studenter från Högskolan i Gävle, att genomföra ytterligare ett examensarbete med arbetsnamnet "Ägarlägenheter, en analys av de första årens förrättningar ur ett kostnadsperspektiv".

Exempel på frågor att undersöka i ett nytt examensarbete:

- Finns det samband och hur ser ett eventuellt samband mellan antalet bildade gemensamhetsanläggningar och slutkostnaden mot kund?
- Finns det ett samband mellan antalet bildade ägarlägenheter och förrättningskostnaden?
- Finns det studier inom området hos våra nordiska grannländer?
- Om det finns studier, vad indikerar de?

De tidigare utförda examensarbetena är (dessa finns åtkomliga tillsammans med andra examensarbeten på Lantmäteriets hemsida www.lantmateriet.se Sök på Avslutade examensarbeten):

Reglering av enskilt och gemensamt vid ägarlägenhetsförrättningar, examensarbete vid Högskolan Väst genomfört 2011, redovisat i ASPECT nr 1 och 2 2012.

Förvaltningserfarenheter av hyres- och ägarlägenheter, examensarbete vid Högskolan Väst genomfört 2012, redovisat i ASPECT nr 9 2012.

Varför har lagstiftarens förväntningar inte infriats? Examensarbete vid Högskolan Väst genomfört under 2013 och redovisas i detta nummer av Samhällsbyggaren, 2015.

TEXT: SVANTE DOLFF,
ENHETSCHEF LANTMÄTERIET UDDEVALLA



VAD KRÄVS FÖR ATT ATT LOCKA INVESTERINGAR?

290 kommuner i Sverige konkurrerar om nya investeringar i bostäder, kontor och butiker. Men för att få investerarna intresserade utanför Stockholm, Göteborg och Malmö måste flera pusselbitar falla på plats: det gäller bland annat bra lägen, rimliga kommunala krav och ett ökat tempo i samhällets handläggning av dessa frågor.

Torsdagen den 23 april samlades ett 60-tal personer i Lugnetkyrkan i Falun för att få veta mer om läget på fastighetsmarknaden i Dalarna i allmänhet och Borlänge-Falun i synnerhet. De representerade fastighetsägare, både kommunala och privata, byggherrar, mäklare, lantmätare och kommunala förvaltningar som arbetar med byggfrågor.

Seminarier var ett av sex som Samhällsbyggarna arrangerar där man "tar tempen" på fastighetsmarknaden i Sverige. De övriga hölls i april i Gävle, Kalmar, Malmö och Stockholm; det sista blir i Göteborg den 17 september.

Och tempen är, enligt Tommy Lundberg auktoriserad värderare vid NAI Svefa, lite blandad. Hög på bostadsrätter, normal för villor (tempen dock tagen före bedömning av belåningsgrad och risk) och låg för jord- och skog.

Nils Spross, fastighetskonsult vid Bryggan Fastighetsekonomi, fyllde på med att flocken ivriga investerare nu jagar bostadsfastigheter. Temperaturen på kommersiella fastigheter i regionen är normal, förutom på bostadsfastigheter där "tempen" är hög, med sjunkande avkastningskrav och förväntat fortsatt hög efterfrågan.

På plats fanns också Michael Larsson, vd på Archus Development, samt Borlänges och Faluns näringslivschefer Åsa Svedjetun och Linda Norén.

Michael Larsson tog ur ett mark-

nadsperspektiv upp vad som krävs för att få investerare till regionen.

Med Dalarna som exempel menade han att Falun och Borlänge inte ensamma räcker för att attrahera investerare.

– Det är viktigt att paketera och sälja en hel region, betonade han.

Han sa också att tre nyckelfaktorer måste uppfyllas för att få hit investerare: en bra avkastning på investeringen, goda framtidsutsikter för kommunen man investerar i samt mycket bra lägen.

– Därför ska man börja med att projektera på de bästa lägena, menade han.

Enligt Michael Larsson, som arbetat med dessa frågor i många år, så finns just nu ett stort intresse från marknaden för fastighetsinvesteringar.

– Just nu är investeringsfönstret öppet, men då gäller det att kommunerna gör sitt med snabba processer, rimliga krav och kalkyler som går ihop.



"Just nu är investeringsfönstret öppet"
Michael Larsson, vd på Archus Development.

Michael Larsson berömde grannkommunerna Falun och Borlänge för det nära samarbete som finns och för det driv kommunerna har i frågan, något han menade är viktigt om det ska skapas en dynamisk region.



– Fler färdiga detaljplaner och lägre byggkostnader behövs enligt Åsa Svedjetun och Linda Norén, näringslivschefer från Borlänge och Falun.

Näringslivscheferna från Borlänge och Falun, Åsa Svedjetun respektive Linda Norén, berättade hur kommunerna, med totalt 110 000 invånare (och 160 000 i regionen), jobbar för att sälja in Falun-Borlänge som EN region, för att ta bort byråkratiska hinder och sänka trösklar. I de båda kommunerna finns också 6 500 företag med sammanlagt 53 000 sysselsatta.

De lyfte också fram att de båda städerna snart vuxit ihop, att det är två timmar till Stockholm med tåg, anläggningar som Romme Alpin och Lugnet Arena, samt IKEA i Borlänge som skapat ett nytt handelsnav i länet.

Avslutningsvis ställde Nils Spross frågan om vilken den viktigaste åtgärden är för att få igång byggandet.

– Fler färdiga detaljplaner och lägre byggkostnader, blev två av svaren som kom att debatteras av de närvarande.

TEXT OCH FOTO: CARLO LASZLO,
PROJEKTLEDARE Earlolaszlo@gmail.com





DET LÖNAR SIG ATT REKRYTERA OLIKA

Bästa tipset för att råda bot på den framtida kompetensbristen: Satsa på ungdomarna – och pensionärerna. Och rekrytera medarbetare från närliggande branscher samt med annan etnisk bakgrund.



Sverige växer i snabb takt. Det ställer stora krav på samhällsbyggnadssektorn, inte minst vad gäller rekrytering av kompetenta medarbetare.

Problemet är att företagen anställer för snävt och homogent. Resultatet blir inte bara att kompetensbristen ökar ytterligare, utan även att företagen missar viktig kompetens och möjligheter till affärer.

Samhällsbyggnadsbranschen har i dag stora problem med kompetensbrist. Orsaken är de stora pensionsavgångarna bland 40-talister kombinerat med byggkraschen på 1990-talet då kompetensen inte fylldes på. Dessutom har Sverige i dag en stor byggboom, framför allt i storstadsområdena. Bolagen i branschen har generellt även varit dåliga på att marknadsföra sig på arbetsmarknaden.

Till råga på allt har många företag i branschen haft en konservativ syn på rekrytering – och många har det fortfarande.

– Det finns ett ganska omodernt och gammalt tänk som bygger på att man rekryterar som man alltid gjort. Det vill säga människor med liknande erfarenheter och bakgrund, som vi lättare förstår oss på och känner oss trygga med, säger Farnaz Mortazavi, vice vd och operativ chef på Fasticon Kompetens, som jobbar med rekrytering och interimslösningar av högre specialister och chefer.

På efterkälken

Allt detta gör att samhällsbyggnadsbranschen har halkat efter och fått problem.

– Kompetenta medarbetare flyttar runt mellan bolagen i snabb takt, vilket fått lönespiralen att snurra uppåt. Det skapar problem för alla, men främst för offentlig sektor som inte kan hänga med i lönesvängarna.

Kompetensbristen har dessutom ökat, främst bland fastighetstekniker, byggprojektledare, förvaltare och mellanchefer.

– Problemet riskerar att bli allt större. Vi ser tydligt att de företag som har insett värdet med att jobba aktivt med kompetensförsörjningsfrågor och ”employer branding” –

det vill säga hur företaget bygger sitt varumärke som arbetsgivare – är de som står bäst rustade för framtiden.

– Det är de som är vinnarna av de främsta kompetenserna i branschen, fortsätter Farnaz Mortazavi.

Lyft frågan

Men vad ska företagen i samhällsbyggandsektorn göra för att vända trenden?

– Det mest grundläggande är att lyfta upp kompetensförsörjningsfrågan till lednings- och styrelsenivå och låta den bli en del av affärsstrategin. Det får inte vara ”något litet projekt” som några eldsjälar driver utan det måste finnas en ansvarig person som driver frågan och som är väl förankrad i ledningen och styrelsen, säger Farnaz Mortazavi.

– Det är också viktigt att tänka bredare – utanför boxen – när man rekryterar.

Ebba Hagander Mir är rekryteringskonsult på Diversity Group, och har jobbat med företag i många olika branscher. Hon menar att företagen generellt måste tänka mer mångfald och rekrytera fler olikheter.

– Det har hänt mycket i Sverige under de senaste åren och många branscher hänger inte med i svängarna, bland annat samhällsbyggnadsbranschen. Det är en traditionell bransch och det finns mycket motstånd till förändringar. Det är ett problem, säger hon och fortsätter:

– Vi lever i en globaliserad värld med olika religioner och kulturer. Om man vill lyckas som företagare behöver man ha medarbetare som speglar det.

Nya affärsmöjligheter

Mångfald handlar dock inte bara om etniskt ursprung eller om kön.



”Odla olikheter och slipa bort det homogena. Då kommer företaget att bli mer lönsamt.”

Ebba Hagander Mir, rekryteringskonsult på Diversity Group.

Det syftar även till ålder, avvikande tankesätt, sexuell läggning, funktionshinder och annat som gör att vi har med oss olika erfarenheter och olika synsätt.

– Det är viktigt att förstå att mångfald även är en lönsamhetsfråga. Det finns en affärsnytta med att få in nya kompetenser och erfarenheter i företaget. Arbetsplatsen blir mer kreativ och innovativ om man blandar personer med olika bakgrund, säger Ebba Hagander Mir.

– Dessutom blir det lättare att möta alla kundgrupper och att skapa nya affärsmöjligheter. Kunderna är olika och då måste medarbetarna på företaget också vara det. När det finns medarbetare med olika bakgrund i ett företag blir det lättare att ha ett inkluderande bemötande i försäljningen och att nå ut till många olika kundgrupper.

Med andra ord är det viktigt att förstå att man inte ska skapa en mångfald för att det ser bra ut på papperet eller för att man vill göra en ”god gärning”.

– Nej, då är man fel ute, konstaterar Ebba Hagander Mir.

– En ”oliktänkande hjärna”, en annan erfarenhet eller bakgrund kan störa den invanda ordningen och ifrågasätta det som är självklart för andra. På så vis kan perspektiven i gruppen vidgas vilket bidrar till utvecklingen. Så odla olikheter och slipa bort det homogena. Då kommer företaget att bli mer lönsamt.

Validering av utländsk kompetens

Även om samhällsbyggnadsbranschen generellt är konventionell och inte har haft frågor om kompetensförsörjning och mångfald särskilt högt upp på agendan, så börjar det ändå att hända saker.

– Dessa frågor blir mer och mer aktuella enligt min syn. Med tanke på den ”byggboom” vi ser i dag, och rådande kompetensbrist, kommer branschen att behöva tänka om, säger Farnaz Mortazavi. Hennes konkreta råd till företag inom branschen är att satsa på ungdomarna – och pensionärerna. Och rekrytera medarbetare från närliggande branscher

samt med annan etnisk bakgrund.

– I dag finns ingen validering av utländsk kompetens och utbildning. Detta måste branschen ta tag i och utveckla. Kompletterande utbildningar behöver även skapas så att medarbetare med annan etnisk bakgrund bättre kan introduceras i svensk bygg- och fastighetsnorm.

– Eventuella språkförbistringar måste även kunna förbises. Betydligt viktigare är att man delar företagets värdegrund. Har man den gemensamt och delar samma mål så blir olikheterna berikande och skapar en positiv dynamik, säger Farnaz Mortazavi.

Satsa på ungdomar och pensionärer

Även ungdomarna behöver stöd på vägen.

– Erbjud traineeprogram, mentorer, praktik eller sommarjobb. Många företag säger att de inte har tid att lära upp de unga. Det kan lösas genom att dra nytta av våra äldre, erfarna medarbetare. Låt pensionärer vara mentorer och lära upp de yngre. På så sätt blir det ett samspel mellan erfarenhet och framtid, säger Farnaz Mortazavi.

I Sverige finns dessutom en åldersfixering som är unik.

– Ingen annanstans i världen är man så besatt av hur gammal en människa är. I de flesta andra länder respekterar man äldre människor på arbetsmarknaden och ser positivt på deras erfarenhet. I Sverige antar man att personer som passerat 50–55 år är ”tröttare”, mindre ”hungriga” och mindre teknikkunniga, säger Ebba Hagander Mir.

– Åldersfixeringen har dessutom blivit rumsren. Företagen pratar högt om att man vill profilera sig som ”ungt och dynamiskt”. Det är både tråkigt och korkat. Som företag riskerar man att missa mycket genom att göra antaganden – inte bara avseende ålder, utan vad gäller kön, sexuell läggning, etnisk bakgrund... ja, allt. Ta reda på fakta i stället!

Rekrytera mer medvetet

– Samhällsbyggnadsbranschen är

inte lika åldersfixerad som tidigare. Vi måste dock sluta att leva och tänka i boxar. Vi reagerar på allt som inte passar in i mallen, menar Farnaz Mortazavi.

Hon får medhåll av Ebba Hagander Mir:

– Sverige har kommit långt vad gäller jämställdhet på det privata planet. Men på det strukturella planet är det många länder som ligger före.

– Till exempel finns det de som påstår att kvinnor inte vill jobba inom tekniska yrken. Det stämmer inte. Det finns många länder som har fler kvinnliga ingenjörer än män. Så varför skulle inte vi kunna ha det i Sverige, undrar Ebba Hagander Mir.

För att kunna rekrytera mer medvetet för framtiden bör företagen i stället titta på kunskap och potential.

– Tänk efter vilken kompetens som behövs för att organisationen ska bli starkare. Det handlar inte bara om att fylla en vakans utan man måste borra djupare. Det kräver mer arbete i och med att det är normer och strukturer som måste förändras, men det är nödvändigt, säger Ebba Hagander Mir.

TEXT: PIA RUNFORS



– För att skapa en förändring måste kompetensförsörjningsfrågan lyftas till lednings- och styrelsenivå samt bli en del av affärsstrategin, säger Farnaz Mortazavi, vice vd och operativ chef på Fasticon Kompetens.

BIP

EFFEKTIV HANTERING AV VIRTUELLA BYGGNADSOBJEKT

BIP – Building Information Properties – är ett system för egenskaper och beteckningar på objekt i fastigheter. Metoden används för att identifiera objekt i informationsflödet, från planering till förvaltning, i BIM-projekt. Detta kräver ett branschgemensamt sätt att namnge egenskaper och typbeteckningar.

Arbetet med BIP har sina rötter i projektet Nya Karolinska Solna (NKS) och har sedan vidareutvecklats inom BIM Alliance intressentgrupp Installation. Projektet är finansierat av SBUF och genom nedlagd tid av företagen som deltagit. Aktiva inom arbetet har varit de stora teknikonsulterna WSP, ÅF, Tyréns, Ramböll och Sweco tillsammans med Skanska Installation. Arbetet har bestått av två delar: en struktur för benämningen av olika egenskaper och en struktur för objektstyper (TypeID). I dagsläget finns TypeID för VVS- och el-objekt i databasen. Ett arbete för byggare, arkitekt och konstruktör blir klart i maj 2015.

Version 1.0 av BIP innebär att alla egenskaper och TypeID i databasen har fastslagits. Egenskaperna är så långt det är möjligt harmoniserade med datamodellen "Industry Foundation Classes" (IFC) och alla typbeteckningar har en mappning mot produktionsresultatkoden i BSAB 96 för att få en tydlig koppling till AMA.

Stort användningsområde

BIP bör utgöra ett direkt krav för information i BIM och föreskrivas i BIM-manualer. Det går också att använda för att mappa om äldre CAD-modeller till IFC-modeller med egenskapsuppsättning enligt BIP. IFC-modellen kan sedan användas som driftmodell. Upp till 25 år gamla

modeller kan mappas om under förutsättning att CAD-programvaran som använts tillåter IFC-export.

Det går också att använda BIP för att validera modeller så att de stämmer till 100 procent för exempelvis kalkylering. BIP kan effektivisera processer eftersom strukturen inte förändras i varje projekt.

BIP har stora fördelar eftersom det bygger på befintliga standarder och är harmoniserat med IFC. Även leveransformatet är IFC och kan därför läsas av många lättanvända viewers. Många företag har varit aktiva i arbetet med BIP vilket bidragit till hög acceptans och bred spridning. Egenskaper, typbeteckningar och användarinstruktioner är fritt tillgängliga.

Att kunna hämta information direkt ur BIP-modeller kan ge stora tidsvinster för alla aktörer. Om modellen innehåller strukturerade data kan exempelvis produktionsplanerare, kalkylatorer, driftorganisationer och förvaltare använda modellen som indata för vidare bearbetning. Med BIP får IFC-modellen en egenskapsuppsättning som följer samma struktur oavsett vilken projektör som gjort modellen och oavsett vilken programvara som används. BIP skapar förutsättningar för att använda modellen till mer än 3D-samordning och visualisering. Modellen kan användas som informationsbärare i alla skeden, från projektering till förvaltning.

Samarbete, enkelhet och funktion

Grundprincipen för utvecklingen av BIP har varit samarbete, enkelhet och funktion.

Samarbete: Flera stora företag står bakom BIP. Genom engagemang från flera aktörer i branschen har tanken förankrats på en bredare front och det blir en "vinn vinn"-situation för hela branschen.

Enkelhet: BIP ska vara tillgängligt för alla utan prenumerationer och lösenord. Alla som arbetar efter BIP kan hitta till webbplatsen och lätt hämta information i det vardagliga arbetet för olika ändamål.

Funktion: BIP ska skapa mervärde för alla aktörer och i alla skeden under byggnadens livscykel. BIP implementeras med fördel så tidigt som möjligt i projekten för att få alla egenskaper och beteckningar rätt och för att aktörer som väntar leverans av modeller, till exempel kalkylatorer och förvaltare ska kunna förbereda sitt arbete. *Version 1.0 av BIP finns på webbsidan bipkoder.se.*

TEXT: SÖLVE HARR, solve.harr@sweco.se

MALIN KNOOP, malin.knoop@wspgroup.se

JAN BACK, jan.back@afconsult.com

SARA BELTRAMI, sara.beltrami@tyrens.se

CARL-ERIK BROHN, carl-erik.brohn@telia.com

Populärt magisterprogram råder bot på kompetensbrist

Med sitt nya magisterprogram är tanken att Juridiska institutionen vid Umeå universitet ska svara upp mot den stora efterfrågan som i dag finns på juridisk kompetens inom mark- och miljöområdet. Ansökningstalen för höstterminen 2015 visar också att studenternas intresse för programmet ökar.

– Det ser väldigt bra ut. Vi planerar för 30 studenter och de första söksiffrorna inför hösten visar att antalet förstahandsansökningar fördubblats. Från branschen har vi hört att behovet av kompetens inom mark- och miljö rätt förväntas vara fortsatt stort och att befintliga utbildningar inte täcker behovet. Mycket glädjande då att ännu fler tar chansen att spetsa sin kompetens med vårt magisterprogram, säger Lena Landström, studierektor vid Juridiska institutionen.

Umeå universitets nya magisterprogram med inriktning mot mark- och miljö rätt omfattar ett års studier (60 högskolepoäng) och består av fyra lika stora kurser. De rättsområden som behandlas under påbyggnadsåret ligger under mark- och miljödomstolens kompetensområde och det är också det som styr valet av namn på magisterprogrammet. Studenterna får fördjupning inom mark- och miljö rätt och förbereds för yrken där den kunskapen är relevant.

Både fördjupade sakkunskaper och självständigt skrivande
Programmet inleds med den introducerande kursen "Rättsvetenskap med inriktning mot fastighetsrätt" för de studenter som inte har inriktat sig på juridik tidigare. Kursen innehåller allmän fastighetsrätt, men även juridisk metod och baskunskaper inom områden som avtalsrätt, förvaltningsrätt och processrätt ingår.

– Tanken med den första kursen är att de studenter som har läst annat än juridik ska komma in i den juridiska metoden och få med sig kunskaper som de behöver senare i programmet, säger Lena Landström.

Följande två kurser går mer på djupet. Kursen "Förändrad markanvändning ur rättsligt perspektiv" inriktas på planlagstiftning, miljö rätt och de processer som kan bli aktuella vid en förändrad markanvändning. Den följs av kursen "Juridik inom fastighetsbildning och markexploatering" där genomförandet av en befintlig plan med frågor kring bland annat fastighetsbildning, markförvärv och upphandling är i fokus.

– Vi har försökt dela upp de två fördjupande kurserna på ett logiskt sätt där vi låtit planeringsfasen höra till kurs ett och plangenomförandet till kurs två. I själva verket går många frågor inte alls att sortera in på det sättet men vi kunde inte ta allt på en gång, säger Ulf Vannebeck, doktorand och adjunkt vid Juridiska institutionen.

Under programmets avslutande kurs skriver studenterna ett självständigt arbete, där de får möjlighet att fördjupa sig inom något område som behandlats under tidigare kurser. Ämnet för arbetet kan studenterna både föreslå själva och ta fram i samarbete med företrädare för branschen.

Blandade bakgrunder ger dynamik

Studentgruppen är ovanligt blandad med dels studenter från flera tekniska, naturvetenskapliga och samhällsvetenskapliga utbildningar, dels juriststudenter som genom magisterprogrammet vill profilera sig mot mark- och miljö rätt. Även redan yrkesverksamma har visat intresse för att läsa programmets kurser som ett led i sin kompetensutveckling.

– Det är väldigt spännande för oss i lärarlaget att fördjupa de



– Det är väldigt spännande för oss i lärarlaget att fördjupa de juridiska kunskaperna för studenter med så olika bakgrund, säger Ulf Vanneback, doktorand och adjunkt vid Juridiska institutionen.

juridiska kunskaperna för studenter med så olika bakgrund. En del av dem är i slutet av sin juristutbildning och andra har exempelvis en examen inom samhällsplanering. Det är en utmaning att försöka dra nytta av de blandade kompetenserna i studentgruppen, men ger också en unik möjlighet till dynamik i klassrummet. Mer plus än minus, helt klart, säger Ulf Vanneback.

Utbildningen efterfrågades av branschföreträdare

Uttecklingen av magisterprogrammet har skett i samråd med potentiella arbetsgivare och samarbetet har varit effektivt. I december 2012 pekade företrädare för lantmäteribranschen på det stora rekryteringsbehovet av personal med mark- och miljörettskompetens och efterfrågade en utbildning. Redan hösten 2014 började den första kullen studenter på programmet.

– Det gick snabbt från den första uppvaktningen till dess att programmet drog igång och det är också roligt att vi på den korta tiden har lyckats nå ut till studenterna och i stort sett besatt alla platser på programmet, trots att det är så nytt, säger Lena Landström.

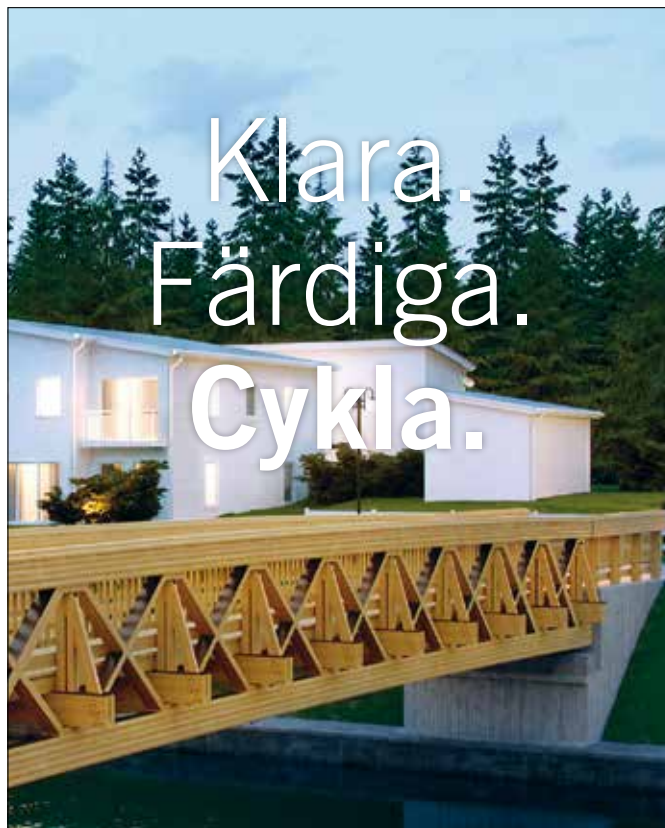
Omdömena från studenterna har också varit positiva.

– Studenternas kursutvärderingar har under året varit positiva och när den första årskullen tagit examen i sommar ska vi göra en ordentlig utvärdering av magisterprogrammet, avslutar Lena Landström och Ulf Vanneback.

TEXT: BÖRJE NORDSTRÖM

TEKNISKT RÅD, MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN, UMEÅ TINGSRÄTT

borje.nordstrom@dom.se



Vi tänkte revolutionera lite. Målet är att underlätta processen för dig som vill köpa en bro. Vi vill helt enkelt göra det enklare och tryggare – oavsett vilka förkunskaper du har. Därför har vi utvecklat en monteringsfärdig träbro, som redan är projekterad och klar för snabb leverans. Dessutom lär priset vara en positiv nyhet. Precis som hos alla våra träbroar skapar materialval och energisnål tillverkning halverad klimatbelastning jämfört med broar i andra material. Det ingår också.

Martinsons gång- och cykelbro FV

Fackverksbro i tryckimpregnerat norrländskt trä
Uppfyller kraven från kommuner och Trafikverket
Levereras, lyfts på plats och monteras i ett stycke
Bredd, fritt invändigt, 3 meter
Längder från 20,0 till 31,5 meter
Leveranstid cirka 8 veckor

**Kontakta Johan Sundbom på
070-260 74 70 eller
johan.sundbom@martinsons.se**

*Se komplett prislista inkl priser
för frakt, montage och tillval på
martinsons.se. Kunden ansvarar
för förprojektering av broläget,
markarbeten samt brofästen.*

**Fritt fabrik, exkl moms.*

Martinsons
gång- och
cykelbro FV

**Pris från
373 000 kr***

 **martinsons**
En naturlig del av framtiden

Ny portal underlättar åtgärder i förorenade områden

I Sverige har tiotusentals förorenade områden identifierats och en stor del av dessa åtgärdas i dagsläget genom att de förorenade massorna transporteras bort och läggs på deponi. Hållbarheten i den omfattande transporten och deponeringen har i många år ifrågasatts av både myndigheter och branschen. Svenska Geotekniska Föreningen (SGF) har därför lanserat Åtgärdsportalen, en ny plattform som beskriver åtgärdsmetoder för att behandla de förorenade områdena på mer hållbara sätt.

Atgärdsportalen är tänkt att underlätta för kommuner, länsstyrelser, verksamhetsutövare och fastighetsägare vid val av åtgärdsmetod för förorenade områden. En problematik som tyvärr är alltför vanlig när vi ska bygga i områden där det redan har funnits bebyggelse och som kan bli mycket kostsam.

I Sverige finns det i dagsläget kring 80 000 områden som är konstaterat eller misstänkt förorenade. Vanligt förekommande föroreningar är tungmetaller, oljeföroreningar och tjärämnen (PAHer), men även PCB, dioxin med flera ämnen påträffas. På senare tid har även ämnen som flamskyddsmedel (PFAS) identifierats på många platser runtom i landet, bland annat i dricksvattentäkter. De värst förorenade områdena är ofta äldre industrier som sågverk, pappersbruk, gruvor, järn- och stålindustri och garverier. Verksamheter som varit viktiga för att bygga upp den svenska ekonomin men vars

spår på många platser finns kvar i form av miljöskulder. Men det finns även många andra områden med föroreningar, till exempel från småskalig industriverksamhet, bensinstationer eller utfyllda markområden i stadsmiljö. För att åtgärda alla dessa områden behövs det bra och hållbara metoder. Fram till nu är den vanligaste åtgärdsmetoden att de förorenade massorna schaktas upp, transporteras med lastbil till en mottagningsanläggning där den antingen deponeras, används som täckmassor eller behandlas.

Dessa åtgärder kräver vanligen omfattande transporter och att våra deponier fylls upp med förorenade jordmassor. Sannolikt kommer deponering även i framtiden att vara ett viktigt verktyg i att åtgärda förorenade områden men kunskapen och användandet av andra metoder behöver öka. För att göra detta krävs det att alla involverade parter vågar föreslå, godkänna och genom-

föra alternativa metoder och tekniker som finns på marknaden. Först då kan hållbarhet inom efterbehandling av förorenade massor skapas.

I flera andra länder är det vanligt att de förorenade massorna renas eller behandlas på platsen där de finns, eller på en mottagningsanläggning, och därefter kan återanvändas för konstruktionsändamål. För att öka möjligheterna för detta även i Sverige initierade SGF hösten 2013 projektet Åtgärdsportalen med målet att skapa en hemsida för att beskriva åtgärdsmetoder för att behandla och rena förorenade massor, både på plats i marken och när de är uppgrävda. Naturvårdsverket, SGI och Trafikverket har möjliggjort projektet genom att finansiera arbetet. Allt publicerat material i Åtgärdsportalen har granskats av en bred referensgrupp. I referensgruppen ingår bland annat representanter från Naturvårdsverket, SGI, SGU och Länsstyrelserna, men även från



Med hjälp av Åtgärdsportalen ska förorenade områden hanteras på mer hållbara sätt.

entreprenörer och konsulter. Alla i gruppen involverades tidigt i processen och har varit med och styrt upp-lägget och utformningen av hela projektet. Syftet med Åtgärdsportalen är att öka kunskapsnivån om metoder för efterbehandling genom en lättanvänd och ständigt uppdaterad hemsida med metodbeskrivningar. Metoderna beskrivs dels översiktligt och dels fördjupat. Översikten är till för de läsare som vill få en snabb överblick av hur metoden fungerar. Fördjupningen syftar till att ge detaljerad kunskap om hur metoderna fungerar, vilka möjligheter och begränsningar de har och under vilka förutsättningar de kan användas.

För metoderna beskrivs även referensprojekt där metoderna använts i olika projekt i Sverige. Förutom att beskriva metoder så innehåller Åtgärdsportalen även information om föroreningarna och vilka metoder som kan vara lämpliga för dessa. Dessutom presenteras referensprojekt för att visa på när metoderna har

använts, vad som har åtgärdats, vilka åtgärds mål projektet har haft och om möjligt presenteras även en kostnad för åtgärden. För att de som är intresserade av att veta mer om en metod så listas även de medlemsorganisationer som erbjuder och har erfarenhet av metoderna.

Innan en åtgärd genomförs bör man försöka få en bild av vilket resultat som kan uppnås och hur processen för att nå dit kommer att se ut. Det är även viktigt att alla i projektet har samma bild av vilka åtgärds mål som metoden kan uppnå och hur dessa ska kontrolleras. Ibland kan det röra sig om att minska halterna, eller den totala föroreningsmängden, men det kan även röra sig om att begränsa exponering eller spridning, och då bör detta återspeglas i åtgärds målen. För att uppnå önskat resultat är det ofta nödvändigt att kombinera flera metoder. I större projekt kan det vara bra att först modellera och sedan följa upp åtgärdsprocessen med prov-

tagning så att man kan göra modifieringar av systemet tidigt i processen, vilket kan leda till både kostnads- och tidsbesparingar.

Åtgärdsportalen är tänkt att vara en levande webbplats som kontinuerligt uppdateras. Metoder kommer att läggas till, informationen uppdateras i och med att nya tekniker utvecklas och fler referensprojekt läggs till vartefter de genomförs. SGF vill visa på den bredd av möjligheter som finns för att åtgärda förorenade områden och på det sättet bidra till att mer hållbara åtgärds lösningar väljs vid sanering av förorenade områden.

TEXT: PETER HARMS-RINGDAHL

EMPIRIKON KONSULT, peter@empirikon.se

ANNELI LILJEMARK,

LILJEMARK CONSULTING anneli@liljemark.net

RÄTT ÅTGÄRD I RÄTT ORDNING

BYGGINDUSTRIN MÅSTE PRIORITERA RÄTT UR HÅLLBARHETSSYNPUNKT

Byggbranschen, myndigheter och kommuner måste börja fokusera och prioritera de åtgärder som ger störst långsiktig effekt ur hållbarhetssynpunkt. Politiker, entreprenörer, byggherrar och arkitekter har ofta en benägenhet att följa det som för tillfället är trenden.

Just nu är strömmen Plusenergi- och Passivhus samt Greenhouse, något som också flitigt synliggörs i medierna. Medialt är det därför tacksamt att lyfta fram sådant som är enkelt och syns och som är lätt att ta till sig.

Ur en social- och designaspekt är säkert Greenhouse intressant och spännande men ser vi det ur ett lite större perspektiv så är inte det lösningen av problemen med utsläpp av oönskade klimatgaser, varken i Sverige eller globalt. Däremot är Greenhouse viktiga för att synliggöra miljöfrågorna till en intresserad bredare allmänhet. Som symbolvärde och ur varumärkessynpunkt är enskilda små åtgärder värdefulla. Men det är genom storskaliga hållbara energitillförselsystem, energieffektivisering av befintlig bebyggelse och energieffektivisering under själva byggprocessen fram till driftsättning som en egentlig reduktion av växthusgaser kan uppnås.

Samhället måste alltid genom sin infrastruktur garantera att tillgänglig effekt vid varje tillfälle kan levereras när behovet av el och värme är som störst, när det är som kallast ute. I dag är det nästan enbart fokus på energi i form av kilowattimmar när det i stället är tillgänglig effekt (kilowatt) som borde prioriteras.

Placering av solceller på enskilda byggnader är inte det som är det mest optimala ur eleffekt-synpunkt. Däremot skapar solceller på byggnader intresse och engagemang och är varumärkesuppbyggande, vilket inte är oväsentligt. Egen el genom solceller på byggnader kan vara intressant främst som bidrag till momentan kylning av kontorshus under sommarhalvåret och till viss del även för fastighets- och hushållsel. En intressant lösning för framtiden kan vara en kombination av solceller och värmepumpar. Även för fjärrvärme är tillgänglig effekt det som måste priori-

teras speciellt när byggnaderna blir allt mer värmeeffektiva.

Vindkraftverken är däremot ett bra exempel på teknik som är väl anpassad till de storskaliga elsystemen och fungerar som regulator åt vattenkraften där överskottsel lagras i vattenmagasinen. Vindkraft fungerar vinter och sommar, dag som natt och även mulna dagar. Men då ska den vara placerad där det blåser som mest och inte småskaligt på enskilda fastigheter. Det är med andra ord inte ledningens längd som är avgörande.

Termiska solfångare för produktion av varmvatten är redan i dag ofta ekonomiskt lönsam utan subventioner, men då utanför fjärrvärmeområden. Orsaken är att priset på miljövänlig fjärrvärme under sommarperioden är låg, cirka 10–14 öre per kWh. Solvärme har därför svårt att prismässigt konkurrera. Inom fjärrvärmeområden med en ”dålig” bränslemix, till exempel torv, är solvärme naturligtvis intressant men då enbart ur hållbarhetssynpunkt även om det finns energibolag som kallar torv för långsamt förnybar!

Företrädarna för Passivhus förespråkar att bygga flerbostadshus utan traditionella värmesystem. I stället ska uppvärmning ske med ventilationsluft genom ett centralt värmebatteri kopplat till systemet. Tekniken är erfarenhetsmässigt tveksam ur ett boendeperspektiv, framförallt för flerbostadshus. Luft är dessutom en dålig värme-

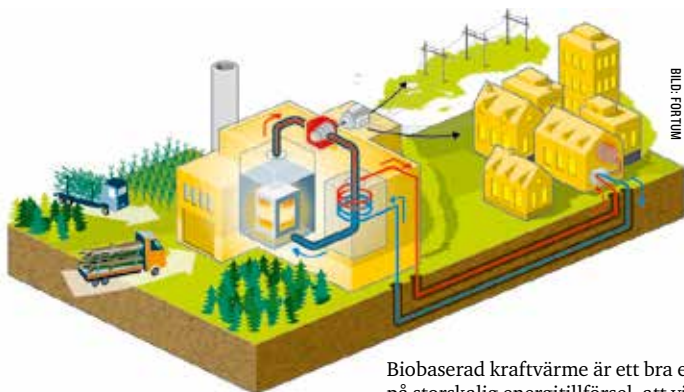


FOTO: VATTENALL

Fördelen med vindkraft är att den fungerar dag som natt, vinter och sommar och mulna dagar. Vindkraften fungerar också som regulator åt vattenkraften.

bärare. Enkätundersökningar utförda av KTH efter inflyttning i passivhus visar att boende vill kunna reglera sin inomhustemperatur rumsvis vilket inte går med denna teknik utan radiatorer. Boende önskar att ha svalare i sovrum på natten, utan att behöva öppna fönster för att sänka temperaturen. Utan radiatorer under fönster förekommer ofta kundklagomål på kallras på vintern trots energieffektiva fönster. Att blåsa in varmluft över 50 grader under kalla vinterdagar är också mycket tveksamt och ger dessutom mycket torr luft som upplevs negativt av boende. Önskad övertemperaturer är också ett allt större problem för alla energieffektiva flerbostadshus.

Allt är med andra ord inte energi. Det är viktigt att inte tappa bort att åstadkomma en god hälsosam inomhusmiljö med bra komfort. Miljömärkning enligt Svanen är ett bra exempel på kravställning på inomhusmiljön. Det positiva med passivhusen överväger dock genom det fokus dessa har åstadkommit för att lyfta fram en god klimatskärm och en effektiv värmeåtervinning för att minska värmebehovet.



Biobaserad kraftvärme är ett bra exempel på storskalig energitillförsel, att via fjärrvärme minska utsläppen av växthusgaser. Förlusterna i rörkultvertna under mark måste dock minska. Cirka 80 procent av alla flerbostadshus är anslutna till fjärrvärme.

Det som byggbranschen måste prioritera och fokusera på är åtgärder som ger störst effekt ur miljö- och hållbarhetssynpunkt och bra materialval. Aktörerna inom byggbranschen måste alltid fatta kloka beslut och prioritera rätt åtgärd i rätt ordning där de gör störst miljönytta. Branschen är stora inköpare och ska i den rollen vara betydligt mer aktiva och ställa tydliga och relevanta hållbarhetskrav på material- och produkttillverkare samt underentreprenörer. Men inköparen har även en viktig roll genom att ställa krav på att energibolagen ska öka sin andel av förnybara bränslen i sina energianläggningar.

TEXT: JOHNNY KELLNER, ENERGI- OCH KLIMATSTRATEG OCH
ÖBEROENDE KONSULT. johnny.kellner@veidekke.se



Klara. Färdiga. Kör.



Vi tänkte revolutionera lite. Målet är att underlätta processen för dig som vill köpa en bro. Vi vill helt enkelt göra det enklare och tryggare – oavsett vilka förkunskaper du har. Därför har vi utvecklat en monteringsfärdig träbro, som redan är projekterad och klar för snabb leverans. Dessutom lär priset vara en positiv nyhet. Precis som hos alla våra träbroar skapar materialval och energisnål tillverkning halverad klimatbelastning jämfört med broar i andra material. Det ingår också.

Martinsons småvägsbro TP

Plattbro i tryckimpregnerat norrländskt trä
Uppfyller kraven från kommuner och Trafikverket
Levereras, lyfts på plats och monteras i ett stycke
Bredd, fritt invändigt 4,5 meter
Längder från 6 till 24 meter
Leveranstid cirka 8 veckor

Kontakta Johan Sundbom på
070-260 74 70 eller
johan.sundbom@martinsons.se

Se komplett prislista inkl priser
för frakt, montage och tillval på
martinsons.se. Kunden ansvarar
för förprojektering av broläget,
markarbeten samt brofästen.

*Fritt fabrik, exkl moms.

Martinsons
småvägs-
bro TP

**Pris från
178 000 kr***

 **martinsons**
En naturlig del av framtiden

Meningslösa LOU-upphandlingar fördyrar och försenar bostadsbyggandet

I dag används offentlig upphandling av gator vid exploateringsprojekt i stället för att direkt låta exploatören bygga gatorna som sedan överlämnas till kommunen. Det leder inte sällan till samordningsproblem och fördröjningar vid genomförandet av detaljplaner. Det beror, enligt författaren, på att en dom av EG-domstolen – den så kallade ”La Scala-domen” – har övertolkats. Det kan också ifrågasättas om inte denna tolkning står i motsats till de nya reglerna om exploateringsavtal.

Med stöd av plan- och bygglagen (PBL) kan en kommun kräva att en exploatör ska bekosta utbyggnaden av nödvändiga gator inom det område som ska bebyggas, dvs. kommunen har inte någon kostnad för gatorna. I den praktiska exploateringsverksamheten får dock inte en exploatör utan vidare bygga gatorna med stöd av till exempel exploateringsavtal och sedan överlämna dem till kommunen utan ersättning. Många kommuner kräver i stället att det först sker en offentlig upphandling (LOU), trots att det inte innebär någon ekonomisk belastning för kommunen.

Det betyder att det sker upphandling av ”gåvor” eller gratisprodukter. Det skulle kunna jämföras med att en privatperson erbjuds en ny klocka gratis, men då säger: ”Innan jag tar emot klockan måste jag se mig om i affärer var jag kan få den till lägst pris, så köper jag den där och ber dem skicka räkningen hem till dig.”

Kanske ett tillspetsat exempel, men rent principiellt den verklighet som i många fall råder.

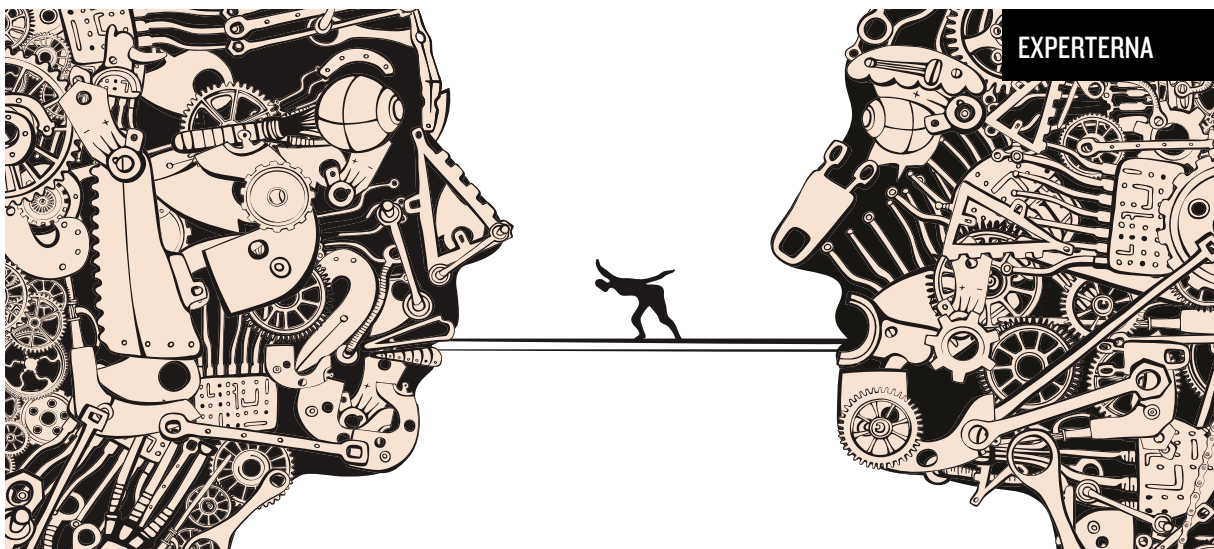
Byggherren vet alltså – oavsett om han eller en konkurrerande entreprenör får bygga gatan som ett resultat av upphandlingen – att slutnotan ska betalas av honom. Det mest rationella agerandet av exploatören i upphandlingsfasen är därmed att lägga ett bud på en krona för att vara säker på att vinna upphandlingen och slippa de problem det kan innebära att en extern entreprenör får bygga gatorna. Den här typen av extremt låga bud förekommer dock inte, främst eftersom ett sådant bud enligt LOU anses oseriöst och ska förkastas. Exploatören måste därför lägga ett bud som är ”lagom lågt” i LOU-mening.

I en studie av Landeman (2014) belyses ett antal problem som kan uppstå som en effekt av upphandlingsförfarandet. Det gäller bland annat ökade administrationskostna-

der och fördröjningar i byggprocessen. I de fall exploatören inte vinner upphandlingen uppstår en situation då exploatörens arbete på kvartermark ska samordnas med en extern entreprenörs gatuarbeten. Detta leder inte sällan till fördröjningar eftersom man förlorar de stordrifts- och samordningsfördelar som vinnas när en aktör ensam ansvarar för utbyggnaden av hela området.

Har La Scala-domen övertolkats?

Hur har då den här situationen uppstått? Bakgrunden är nog att en dom av EG-domstolen 2001 – den så kallade La Scala-domen – har övertolkats. Fallet gällde ett stadsbyggnadsprojekt i Milano, där exploatören och kommunen ingick ett ”exploateringsavtal” som innebar att exploatören skulle utföra infrastrukturanläggningar och sedan överlämna anläggningarna till kommunen. Avtalet överklagades av exploatörens konkurrenter som menade att infra-



strukturarbetena borde ha föregåtts av en offentlig upphandling enligt EUs byggdirektiv (dagens upphandlingsdirektiv). EG-domstolen fann också att så borde ha skett.

En analys av "La Scala-domen" har gjorts av Kalbro & Lindgren (2014). Rättsfallets grundfråga var i korthet om upphandlingsdirektivets rekvisit om "ömsesidiga ekonomiska villkor" var uppfyllda, det vill säga om exploatören fick någon (direkt eller indirekt) kompensation från kommunen för infrastrukturåtgångarna och om kommunens ekonomi därigenom påverkades.

Enligt italiensk lagstiftning kan kommunen ta ut en så kallad "stadsbyggnadsavgift" från exploatören för att täcka sina kostnader för infrastruktur i ett bebyggelseområde. Avgiften är i princip baserad på en fast taxa, alltså oberoende av de faktiska kostnaderna för infrastrukturen i ett enskilt område. Lagstiftningen medger vidare att kommunen, med stöd av exploateringsavtal, kan låta exploatören bygga infrastrukturåtgångarna och sedan överlämna dem till kommunen. När så sker ska stadsbyggnadsavgiften reduceras med exploatörens kostnader, det vill säga skillnaden mellan avgiften och kostnaderna ska exploatören betala till kommunen. Kommunens nettointäkt beror alltså på hur stora kostnader exploatören har för infrastrukturåtgångarna. Här är det alltså uppenbart att kommunens nettointäkt direkt påverkas av de kostnader exploatören har. Om det hade gjorts en offentlig upphandling i La Scala-fallet skulle kostnaderna ha blivit lägre – och därmed hade kommunen fått en högre nettointäkt. Mot den bakgrunden konstaterade alltså EG-domstolen att en offentlig upphandling borde ha skett.

I Sverige ser lagstiftningen annorlunda ut. Vi har inte den generella typ av taxebaserad stadsbyggnadsavgift som tillämpas i Italien. För gator/allmänna platser är i stället exploatören skyldig att svara för de faktiska kostnaderna inom ett detaljplaneområde (se 6 kap. PBL). Det betyder att den kommunala ekonomin inte påverkas av varken kostnadernas storlek eller vem som utför anläggningarna. I slutändan är det exploatören som betalar. I jämförelse med det fall som EG-domstolen hade att behandla i Milano saknas det alltså kommunalekonomiska motiv för att i Sverige upphandla gatorna.

I den nämnda studien av Kalbro & Lindgren finns en jämförelse av hur Norge – med regler snarlika Sveriges – valt att tolka La Scala-domen. Där menar Fornyings- och administrationsdepartementet (2013) att domen inte är relevant för det norska systemet för finansiering och byggande av gator m.m. Någon offentlig upphandling behöver således inte göras.

Nya regler om exploateringsavtal

Från årsskiftet 2015 började nya bestämmelser gälla i PBL. Av intresse för frågan är den nya 6 kap. 40 § som reglerar exploateringsavtal:

"Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser [...]"

Frågan som nu uppstår är hur man ska tolka att exploatören, via ett exploateringsavtal, får "vidta åtgärder" för att anlägga allmänna platser. Är en korrekt tolkning att exploatören själv får bygga dessa anläggningar utan föregående av offentlig upphandling? Om så är fallet står detta i kontrast till den praktiska

verksamhet som bedrivs i många kommuner.

Avslutande kommentar

Den svenska bygg- och exploateringsprocessen är komplex och tidskrävande. Varje pusselbit som kan göra processen enklare och mer tids- och kostnadseffektiv är av godo. Att det i dag sker offentliga upphandlingar av gator – där kostnadsansvaret inte ligger på kommunen utan på exploatören – ter sig inte rimligt. I varje fall inte i de många situationer där gatuarbetena med fördel skulle kunna utföras av exploatören själv. Jag menar att La Scala-domen har övertolkats i Sverige. Det behövs därför nya och tydliga riktlinjer för hur upphandlingsfrågan och hur exploateringsavtalen ska hanteras i framtiden. Det kommer alla att tjäna på.



TEXT: MARC LANDEMAN,

STUDENT KTHS SAMHÄLLSBYGGNADSPROGRAM

marcland@kth.se

Referenser:

- EG-domstolen. 2001. *La Scala-domen* (mål C-399/98).
- Fornyings- och administrationsdepartementet. 2013. *Veileder til reglene om offentlige anskaffelser*.
- Kalbro, T. & Lindgren, E. 2014. *Offentlig upphandling och utförande av kommunala anläggningar i en detaljplan – transaktionskostnader i onödan? Rapport från Fastighetsvetenskap, KTH*.
- Landeman, M. 2014. *La Scala-domen och dess konsekvenser för svenska exploateringsförhållanden. Examensarbete nr. 197 vid Fastigheter och byggande, KTH*.

FN och geodetisk infrastruktur

– kopplingen stärks för varje år

Vad har Förenta Nationerna med den geodetiska infrastrukturen att göra? Det är en berättigad fråga. I denna artikel tänker jag berätta om två pågående aktiviteter med FN-prägel som jag deltar i och som har stark anknytning till vår svenska geodetiska infrastruktur men också i förlängningen till oss alla användare.

Det handlar dels om kontinuerliga diskussioner mellan GPS, Galileo, GLONASS och Beidou och dels arbetet med att få till en FN-resolution. Jo, ni läste rätt! Det finns ett behov och en strävan att få till en FN-resolution som har stark koppling till geodesi. I dagsläget är det bara en tidsfråga innan den blir antagen.

Att ha haft förmånen att kunna delta på denna nivå är spännande. Det är lätt också att inse att det tar sin tid. Många ska samsas och ord vägs noggrant. Varje ICG-möte avslutas med att en sammanfattning går genom ord för ord! FN-resolutionen var egentligen skriven redan för 1,5 år sedan. Det gäller att ha tålamod!

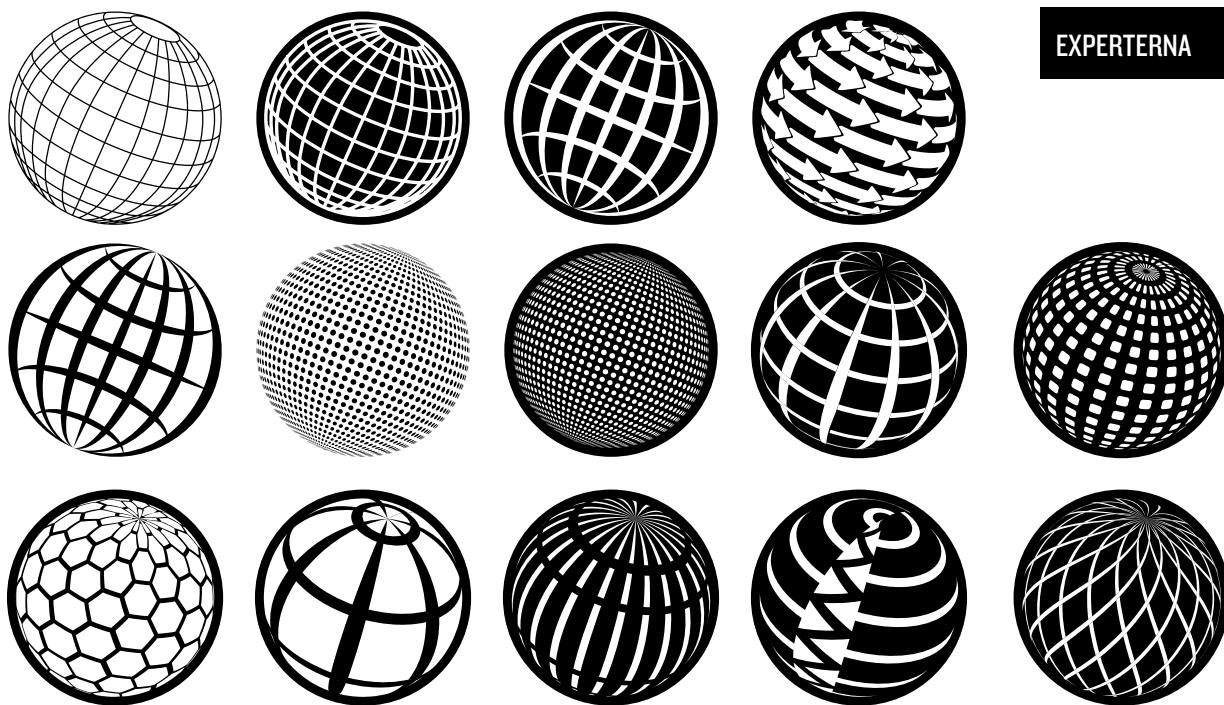
International Committee on Global Navigation Satellite Systems (ICG)

Under 1999 hölls konferensen Third United Nations Conference on the Exploration and Peaceful Uses of Outer Space (UNISPACE III), och i en av resolutionerna så uppmunttrade Förenta Nationerna "Vienna Declaration: Space Millennium for

Human Development". I denna lyftes bland annat frågor kring att förbättra effektiviteten och säkerheten av transporter, säkerhetsfrågor, geodesi och andra aktiviteter genom att öka möjligheterna till global tillgång till satellitbaserade navigations- och positioneringssystem. Som en följd av detta skapades under 2001 United Nations Committee on the Peaceful Uses of Outer Space (COPUOS) och Action Team on Global Navigation Satellite Systems. Denna gruppering bestod av 38 medlemsländer och 15 andra organisationer som den internationella lantmätarföreningen FIG och den internationella geodesiassociationen (IAG). Resultatet blev bland annat att rekommendera skapandet av International Committee on GNSS (ICG) för att förmedla och stärka användningen av GNSS globalt och för att stärka informationsutbyte. FNs Generalförsamling accepterade förslaget och bjöd in GNSS-leverantörerna som GPS, Glonass, Beidou och Galileo samt några till att skapa ICG. Att ha med GNSS-leverantörerna ansågs vara en av framgångsfaktorerna. Resultatet blev

att ICG skapades under 2005! ICG ska förordas frivilligt samarbete när det gäller gemensamma frågeställningar som berör civil satellitbaserad positionering, navigation, tid och andra tjänster. ICG ska bidra till en global hållbar utveckling. En av de viktigaste uppgifterna är att uppmuntra koordinering mellan de olika GNSS som finns, liksom de regionala systemen. Allt med huvudsyftet att öka kompatibiliteten, interoperabiliteten och öppenheten av och mellan systemen. ICG ska också verka för att stödja GNSS-användare och öka informationsutbytet mellan användare och mellan GNSS-leverantörerna och användarna.

Under två dagar i december 2005 hölls det första ICG-mötet i Wien. Att det hölls just här var naturligt då UNOOSA har sitt huvudkontor i Wien. Efter det har ICG genomfört möten varje år där värdskapet växlar mellan de olika GNSS-leverantörerna och huvudmännen för regionala system. Det nionde mötet av "International Committee on Global Navigation Satellite Systems (ICG)" hölls 2014 i



vackra Prag mellan 9 och 14 november. I år sker mötet i Boulder (USA) för att 2016 vara i Ryssland och 2017 i Japan.

Den internationella lantmätarförbundet FIG är medlem av UNOOSA och jag är FIGs representant. Det var i den egenskapen som jag deltog vid detta möte och har gjort så de senaste åren. FIG var dessutom en av de aktiva initiativtagarna till ICG och har varit med sedan starten av Action Team. Det finns dessutom starka kopplingar till geodesiens arbete i det som diskuterades på mötet varför det är naturligt att Lantmäteriet är med vid dessa möten.

Däremot kan noteras att Sverige inte är medlem i ICG. Våldigt få länder är medlemmar. De länder som är med har en stark rymdbaserad verksamhet, som Kina, Indien, Italien, Malaysia, Nigeria, Ryssland, Förenade Arabemiraten, USA och även EU och ESA.

ICG har vuxit i storlek och betydelse under de senaste åren. I år kom närmare 250 deltagare där Ryssland och Kina kom med stora delegationer. Detta var det största evenemanget hittills och intresset gjorde att arrangören veckan före mötet var tvungen att hitta en större lokal i Prag. Noterbart är att alla leverantörer av satellitpositioneringssystem som GPS (USA), Galileo (Europa), GLONASS (Ryssland) och Beidou (Kina) deltar aktivt i ICG och på dessa möten. I samband med mötena

så redovisar de öppet planerna för respektive system och de leverantörer som har varit med under flera ICG-möten har hittat ett mer öppet klimat sinsemellan. I dag ser alla systemleverantörer fördelarna med att de samverkar för användarnas skull men också för sin egen skull. Som användare av GNSS, som är ett samlingsnamn för de olika satellitpositioneringssystemen, vill vi ha en mottagare (i dag t.ex. GPS) som klarar av att ta emot signaler från alla systemen samtidigt. Den stora fördelen blir att vi kan dra nytta av att det finns oerhört många satelliter tillgängliga vid mätning, vilket säkerställer framförallt tillgängligheten och möjligheten att göra mätning.

Föredragen som presenteras på ICG ger en bra bild av läget i utvecklingen av GNSS. De ger även en beskrivning av viss användning av GNSS. ICG-mötet är inte som en konferens där deltagarna skickar in förslag på föredrag och att ICG sedan byggs upp med föredragningar från morgon till kväll. Detta möte har planerats vid ett par andra planeringsmöten under det senaste året. Det finns möjlighet för inbjudna organisationer att presentera och jag har vid ett flertal tillfällen presenterat arbetet inom FIG kring GNSS och hur vi arbetar för att sprida information och kunskap. ICG kan ses som det tillfälle där GNSS-leverantörerna träffas för att gemensamt redovisa läget och sina planer, samt att planera vad som behöver göras under

det kommande året. Det är också ett tillfälle då ett större antal användarorganisationer är med för att lyssna och bidra. ICG startar med gemensamma sessioner då alla är samlade men ganska snabbt bryts det ner till arbete i de fyra olika arbetsgrupperna som är:

Working Group A; Compatibility and Interoperability

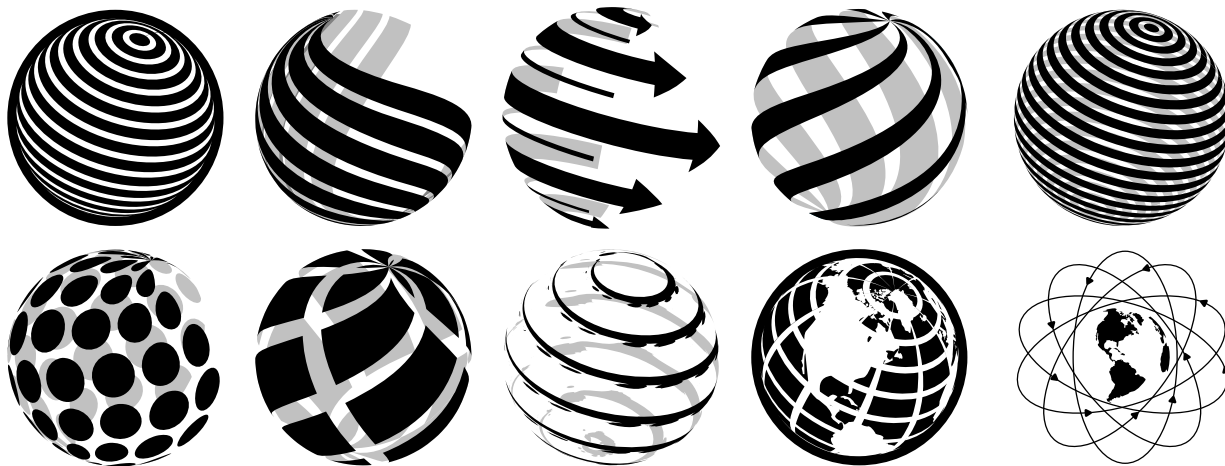
Working Group B; Enhancement Performance of Global Navigation Satellite Systems Services.

Working Group C; Information Dissemination and Capacity Building

Working Group D; Reference Frames, Timing and Applications

Från arbetsgrupperna tas det fram förslag på rekommendationer som sedan diskuteras i plenum. Alla föredrag tillgängliggörs på UNOOSAs webbplats. Det går även att hitta annat intressant material kring GNSS, de referenssystem som respektive system arbetar i samt hur de olika tidssystemen är synkroniserade. (www.oosa.unvienna.org/oosa/en/SAP/gnss/icg/meetings.html).

GNSS-leverantörerna har en stark roll inom ICG. Att få dem att träffas på detta vis ett par gånger per år är viktigt, vilket gör att deras frågeställningar kommer i fokus. Det som inte lyfts fram så mycket är då användningen men det finns andra forum för detta, som t.ex. FIG-konferenser. Dock så är detta ett viktigt forum för dem där de träffas för att diskutera



gemensamma frågor. Samarbetsklimatet mellan USA, Kina, Ryssland och Europa har utvecklats positivt under dessa tio år och de är betydligt öppnare mot varandra och även officiellt under dessa möten. Att GNSS-leverantörerna kan samarbeta kommer oss användare till gagn i slutändan. Organisationer som FIG och IAG blir viktiga som katalysatorer och för att få in ett användarperspektiv till diskussionerna.

FIG, som jag representerar, leder arbetsgrupp D tillsammans med representanter från Internationella Geodesiassociationen (IAG) och IGS. Arbetsgruppen genomför normalt två möten samt en kortare avstämning kring rekommendationstext. Mötena i Prag lockade något färre personer denna gång än vanligt, cirka 35 personer deltog. Alla minnesanteckningar från denna arbetsgrupp, liksom för de övriga, finns publicerade på ICGs webbplats. Denna arbetsgrupp har arbetat hårt de senaste åren för att säkerställa att alla leverantörerna beskriver relationen mellan de referenssystem som deras system använder och det globalt rekommenderade referenssystemet. Vi arbetar också hårt på att de ska göra motsvarande för att beskriva tidssystemet som de använder och dess relation till internationell standard. Nästan alla har gjort så och resultatet finns publicerat.

UN-GGIM Working Group on Global Geodetic Reference Frame

Ett annat område som jag skulle vilja förmedla där FN har engagerat sig i Geodesin bedrivs med utgångspunkt inom ECOSOC och UN-GGIM. ECOSOC är en förkortning av The United Nations Economic and Social Council. Efter några års funderande och förberedande togs ett beslut under 2011 att ECOSOC skulle ini-

tiera GGIM, som betyder Global Geospatial Information Management. Det hade noterats att det behövdes ett strukturerat globalt samarbete kring geospaciala data. Det allra första High-Level-mötet skedde hösten 2011 i Korea och Sverige var representerat. UN-GGIM i sig berättigar till en helt egen artikel varför jag genar nu och berättar att The UN Committee of Experts on Global Geospatial Information Management (UNGIM) beslöt i juli 2013 att det finns ett behov av en FN-Resolution kring Geodetiska observationer och stationer. Traditionellt bedrivs geodesin globalt genom ett "best-effort"-tänkande där länder och organisationer gör så gott de kan utifrån den finansiering som de kan säkerställa själva. Det finns inget tryck från internationellt håll att stötta en organisation utan var och en gör så gott man kan. Dock så har det noterats att det finns ett allt mer ökat behov av noggranna positionstjänster och där globala referenssystem kommer att spela en allt större roll framöver. Det finns också en tendens att länder har allt svårare att säkerställa uppbyggnad och drift av mer avancerade geodetiska stationer som t.ex. den svenska stationen Onsala Rymdobservatorium. Framförallt är bristen stor på södra halvklotet. Dessa stationer behövs för att säkerställa att de globala referenssystemen håller en hög global noggrannhet och är hållbara över tiden. I samband med beslutet 2013 ställde sig Norge och Australien villiga till att dela ordförandeskapet för arbetet med resolutionen och 26 länder, inklusive Sverige, stöttade initiativet.

En mycket stor del av tiden sedan dess har gått åt till att förankra resolutionstexten och säkerställa att processen drivs framåt. Ett tydligt bevis på att frågeställningen är angelägen

och ligger rätt i tiden noterades vid UN-GGIMs fjärde möte i New York i augusti 2014, då ovanligt många länder och organisationer vid sittande bord gav arbetet sitt stöd. Nästa stora milstolpe inträffade i november förra året då även ECOSOC godkände resolutionstexten och enligt kutymen är det nu mer av akademisk karaktär innan det verkligen blir en FN-resolution. Fidji har tagit på sig att lägga fram resolutionen till FN, och Sverige är ett av länderna som har skrivit på och stödjer.

Men en FN-resolution tenderar att bli en pappersvara om det inte aktivt arbetas med dess implementation, och många anser att det är nu som det verkliga arbetet påbörjas. Norge och Australien leder arbetet fortfarande och tanken är att till nästa UN-GGIM-möte lägga fram ett förslag till Road Map, en implementationsplan. Resolutionen innehåller flera delar men de två viktigaste anser jag vara dels det stöd som önskas till att driva och utveckla ett antal geodetiska stationer och dels tydliggöra att vi globalt bör vara mer öppna vad gäller datautbyte. Fortfarande finns det i många länder restriktioner för hur geodetisk information kan spridas utanför landet. En koordinat anses vara känslig. För svenskt vidkommande är min förhoppning att resolutionen ska underlätta finansieringen för och utvecklingen av Onsala Rymdobservatorium.



TEXT: MIKAEL LILJE,
ENHETEN FÖR GEODETISK INFRASTRUKTUR, LANTMÄTERIET
mika.el.lilje@lantmateriet.se

Fotnot: Sedan artikeln skrevs har FN antagit resolutionen.

ERSÄTTNING OCH FASTIGHETS- REGLERING: TRE RÄTTSFALL

Ska områdesbestämmelser före nu gällande detaljplan jämföras med detaljplan vid tillämpningen av 4 kap. 3a § ExL?

En kommun ansökte om fastighetsreglering för att till sin fastighet överföra viss mark som enligt gällande detaljplan var allmän plats. För området gällde en detaljplan från 2010. Före detaljplanen gällde områdesbestämmelser under tiden 1992 till 2010 och dessförinnan en byggnadsplan som fastställdes 1953. Frågan i målet var vilken tidpunkt som skulle styra den markanvändning som värderingen skulle baseras på enligt 4 kap. 3 a § ExL.

Kommunen yrkade att markanvändningen omedelbart före 2010 års detaljplan skulle vara utgångspunkten. Enligt kommunen var markanvändningen vid denna tidpunkt vägmark varför enbart symbolisk ersättning skulle utgå.

Fastighetsägarna yrkade att markanvändningen 1950, det vill säga tre år före första detaljplanen, skulle läggas till grund för ersättningsbedömningen. Fastighetsägarna ansåg att områdesbestämmelserna var att jämföras med detaljplan. Vidare ansåg fastighetsägarna att den avstyckning som skett 1950, vilken gjordes i enlighet med pågående planarbete som resulterade i byggnadsplanen också skulle ses som att marken var "angiven som allmän plats". Marken skulle

då ses som tomtmark eftersom det måste ha varit syftet när stamfastigheterna bildades 1910 och 1931.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att enligt 5 kap. 16 § ÄPBL punkten 5 kunde områdesbestämmelser reglera användningen och utformningen av allmänna platser. Enligt förarbetena till ÄPBL borde det inte vara möjligt att avsätta ett område för allmänt ändamål eller allmän plats genom områdesbestämmelser, eftersom fastighetsägaren då inte har möjlighet att begära inlösen.

I kommentaren till 4 kap. 3 a § ExL sägs bland annat att bestämmelsen innebär följande. Om ett visst markområde oavbrutet har utgjort allmän plats i flera på varandra följande planer är det de planförhållanden som rådde innan markområdet först lades ut till allmän plats som är värdegrundande.

Mark- och miljööverdomstolen fann med hänsyn till detta att det inte är möjligt att genom områdesbestämmelser ange mark som allmän plats på sätt som åsyftas i bestämmelsen i 4 kap. 3 a § ExL. Mark- och miljööverdomstolen instämmer därför i vad kommunen anför att det är de planförhållanden som rådde närmast före antagandet av detaljplanen år 2010 som ska ligga till grund för värderingen.

Mark- och miljööverdomstolen 2015-03-19, F 5613-14, Laga kraft

Är möjligheten till utfart med cykel och gångtrafik något att beakta när annan utfart för biltrafik finns?

LM beslutade om fastighetsreglering genom att ett samfällt markområde för väg överfördes till en fastighet (A). Syftet med förrättningen var att få bort fordonstrafik från den aktuella fastighetens gårdsplan. Ägarna till en grannfastighet (B), som i regleringen bedömdes ha faktisk tillgång till annan utfartsväg till allmän väg, överklagade beslutet.

Eftersom B hade möjlighet till annan utfart till allmän väg behövdes den samfällda vägen inte för att tillgodose behovet av utfartsväg för biltrafik. Kostnaden och olägenheten som det skulle medföra att mista möjligheten att använda den samfällda vägen för motorfordonstrafik väger därmed inte över fördelarna för A av att slippa den belastningen. Det finns därför skäl att inte längre tillåta motorfordonstrafik på vägen.

De klagande gjorde även gällande att den samfällda vägen behövs för att de på ett trafiksäkert sätt ska kunna färdas till fots till bland annat busshållplatsen och till bykärnan.

Tillgång till en säker gång- och cykelväg är enligt Mark- och miljööverdomstolen ett intresse som måste beaktas. Med hänsyn till detta och till den nytta en säker gång- och cykelväg får anses innebära för B finner Mark- och miljööverdomstolen att fördelarna med fastighetsregleringen, ur det perspektivet, inte överväger de kostnader och olägenheter som regleringen innebär.

Mark- och miljööverdomstolen återförvisade därför målet till lantmäteriet för att genomföra fastighetsregleringen på ett sådant sätt att belastningen av motorfordonstrafik på fastigheten A upphör men att det inom ramen för förrättningen, genom servitut eller på annat sätt, säkerställs en rätt att färdas till fots och med cykel över fastigheten A.

Mark- och miljööverdomstolen 2015-04-07, F 8465-14, Laga kraft

Kan servitut för befintlig VA-ledning bildas över kvartersmark med fastighetsplan där fastighetsplanen inte anger något område för ledningar i aktuellt läge?

Ägarna till fastigheten A ansökte om fastighetsreglering för bildande av servitut avseende befintlig VA-ledning över den angränsande fastigheten B. Ägarna av B motsatte sig detta. Frågan i målet var om det sökta servitutet var att anse som planstridigt.

För de aktuella fastigheterna gäller både en detaljplan och en fastighetsplan. Fastigheterna är i planen utlagda som kvartersmark för friliggande bostäder. Fastigheten A gränsar i öster till mark avsatt som "allmän plats gata" i detaljplanen. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planen.

Fastighetsplanen redovisar gränser för blivande fastigheter inom kvarteret. Under rubriken "Servitut m.m. av betydelse för tomtindelningen" i fastighetsplanen finns en beskrivning som anger att ett område av fyra meters bredd finns utlagd för underjordiska ledningar. Området, som också finns angivet på kartan, berör bland annat den tomt som i dag motsvarar fastigheten B. Området berör dock inte den aktuella ledningssträckningen från fastighet A över fastighet B utan avser annan ledning. I övrigt redovisar fastighetsplanen inga servitut på de aktuella fastigheterna.

Vid bildande av fastigheten B genom avstyckning från A bildades inget servitut för den redan då befintliga vatten- och avloppsledningen.

Enligt detaljplanen får endast ett långsmalt område som avsmalnar mot norr bebyggas på fastigheten B. Ett servitut enligt ansökan skulle medföra att den byggbara ytan ytterligare begränsas. Av Lantmäteriets handbok framgår att bedömningen av om servitut kan bildas i dessa fall ska göras med viss försiktighet. Särskilt med beaktande av att det normalt i äldre detaljplaner, "stadsplaner", förutsattes att fastigheter som i likhet med A ligger i anslutning till kommunal gata, ansluts till den kommunala ledningen där.



Fastighetsplanens begränsade servitutsredovisning och den genomförda avstyckningen pekar på att så var planens syfte även här.

Mark- och miljööverdomstolen fann, i likhet med lantmäteriet, att den yrkade åtgärden inte överensstämmer med detaljplanen eller kan ses som en mindre avvikelser. Den sökta åtgärden strider därför mot 3 kap. 2 § första stycket FBL varför förrättningen ska ställas in.

Mark- och miljööverdomstolen 2015-04-21, F 8184-14, Laga kraft

TEXT: JAN GUSTAFSSON,

TEKNISKT RÅD MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stort ansvar ovan backen?



Då bör installationen under backen vara problemfri. Flowtite GRP-rör har unika produkttegenskaper som bidrar till långsiktiga och hållbara projekt för vatten och avlopp, stora som små.

SAMHÄLLSBYGGNADS- DAGARNA

14–15 OKTOBER 2015
STOCKHOLM WATERFRONT CONGRESS CENTRE

Bygg- och fastighetssektorns
främsta forum för kompetensutveckling.
Välj bland ett 50-tal seminarier.

MER INFORMATION KOMMER PÅ
WWW.SAMHÄLLSBYGGARNA.ORG



SAMHÄLLSBYGGARNA

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.