



Datum
2021-08-11
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2021-785

Yttrande

Till
Servicenämnden

Nämndinitiativ från Moderaterna och Centerpartiet om Förslag till förändringar av innehållet i beslutsunderlag till ansökan om objektsgodkännanden

Sammanfattning

I nämndinitiativ från Moderaterna och Centerpartiet om Förslag till förändringar av innehållet i beslutsunderlag till ansökan om objektsgodkännanden föreslås en utveckling i beslutsunderlag och beslutsprocessen.

Yttrande

I nämndinitiativ från Moderaterna och Centerpartiet om Förslag till förändringar av innehållet i beslutsunderlag till ansökan om objektsgodkännanden föreslås en utveckling i beslutsunderlag och beslutsprocessen.

Utöver den beskrivning som finns idag föreslås det att beslutsunderlagen ska utvecklas i följande riktning:

1. En sammanfattande värdering av investeringsutgiften: vad förklarar utgiften i det enskilda fallet och på vilket sätt är objektet unikt? Hur står sig objektets utgiftsnivå i förhållande till egen och andras erfarenhet och till rådande marknadsläge? Vilka avvägningar har gjorts beträffande livscykelkostnad (investeringsutgift vs drift- och underhållskostnad, flexibilitet, risk etc.)? Vilka handlingsalternativ har undersökts och hur har kalkylen utfallit?
2. Vilka är de arkitektoniska, estetiska och gestaltningsmässiga ambitionerna och hur har dessa påverkat investeringsutgiften. Dessa perspektiv är centrala ur hållbarhetssynpunkt.
3. Värdering av objektets drift- och underhållsprestanda såsom energiförbrukning, klimatavtryck etc.
4. Bilaga med relevanta nyckeltal såsom: utgift per kvm (BTA, LOA) och verksamhet (barn, brukare etc.) hyresnivåer, energi, klimat etc. se bifogade exempel.

5. I fråga om mer komplexa objekt, där särskilt svåra avvägningar och alternativval föreligger, förordar vi också att förvaltningen under planeringstiden orienterar nämnden rörande aktuell problematik. Denna tågordning skulle syfta till att undvika fördröjning i beslutsprocessen.

Underlag som är möjligt att ta fram idag

I dagsläget arbetar serviceförvaltningen med att ta fram en nya mallar och rutiner för ansökan om objektsgodkännande för att möta det som efterfrågas av initiativtagarna. Nedan redogör serviceförvaltningen för vad som är möjligt att ta fram utifrån de fem utvecklingspunkter som föreslagits i nämndinitiativet.

1. Sammanfattning av totalutgift och livscykelkostnader

I processen för ett byggprojekt är det samtliga delar och beslut som leder fram till totalkostnaden. Att beskriva vad som förklarar totalkostnaden är således komplext och en del av respektive löpande projekt. På grund av svårigheterna med att sammanfatta skildra totalkostnaden i en ansökan om objektsgodkännande ser stadsfastigheter istället möjligheter för redovisning av följande underlag:

Jämförelse med nyckeltal. Idag pågår ett arbete för att få fram ett nyckeltalsbibliotek inom stadsfastigheter och tillsammans med stadskontoret som beräknas vara färdigt januari 2022.

Att sammanfattande beskriva livscykelkostnader är också komplicerat, då olika faktorer måste vägas mot varandra i fakta- och erfarenhetsmässiga bedömningar. I dagsläget finns inte heller någon beräkningsmodell för detta. Boverkets byggregler ställer höga krav på energiprestandan, där projekteringsanvisningarna är ett sätt att balansera de olika aspekterna. Drift- och underhållsskedet står exempelvis för en stor del av en byggnads miljöpåverkan, och stadsfastigheter har tagit hänsyn till detta i projekteringsanvisningarna. Projekteringsanvisningarna uppdateras i takt med att Malmö stads ambitioner på hållbarhetsområdet förändras.

2. Arkitektoniska, estetiska och gestaltningsmässiga ambitioner

Projektets arkitektur och gestaltning är prioriterat och hanteras i nära dialog med stadsbyggnadskontoret under detaljplaneskedet och bygglovprocessen. Det övergripande målet är att den byggda miljön i Malmö ska skapa goda förutsättningar för malmöbornas välmående och en positiv utveckling av staden – utan att äventyra kommande generationers möjligheter till fullgoda liv. Arkitekturstaden Malmö är ett verktyg som serviceförvaltningen använder sig utav för att tydliggöra vad som är viktigt i det specifika byggprojektet, för att sätta projektets gestaltningsmål och för att kunna göra de avvägningar som uppstår i gestaltningsprocessen. En tydligare beskrivning av projektets arkitektoniska ambitioner har bearbetats in i serviceförvaltningens nya mallar och rutiner för ansökan om objektsgodkännande.

3. Värdering av objektets drift- och underhållsprestanda

Avseende drift- och underhållsprestanda finns detta beskrivet i förvaltningens projektanmälningar och kan således redovisas till nämnden. Ett byggprojekts beräknade energianvändning lämnas in vid ansökan om bygglov och kan därför redovisas för de projekt där bygglov är inlämnat.

4. Bilaga med relevanta nyckeltal

Det finns underlag för de flesta nyckeltal som efterfrågas och finns nu med i serviceförvaltningens nya rutiner och mallar för ansökan om objektsgodkännande. Projektets beräknade CO₂-ekvivalenter kan tas med för de flesta projekt som startar från och med 2022-01-01. Målet är att alla projekt kommer att kunna redovisa sin beräknade klimatbelastning år 2023.

Just nu arbetar stadsfastigheter på att ta fram en beräkning av våra produkters klimatpåverkan i befintligt läge. Klimatkalkyler testas i några projekt, i enlighet med beslutad handlingsplan för klimateffektivt byggande. För detta arbete behöver stadsfastigheter stanna i ”test-läge” ett tag till för att sedan utvärdera, besluta om eventuella maxvärden, ta fram styrande dokument, kompetensutveckla personalen och implementera på bred front. För de projekt där klimatkalkyler tas fram finns möjlighet att redovisa siffran i stadiet för objektsgodkännande redan i år, men i dagsläget är inte detta möjligt för samtliga projekt.

5. Orientera nämnden rörande aktuell problematik vid komplexa objekt, där särskilt svåra avvägningar och alternativval föreligger

Serviceförvaltningens intention är att kontinuerligt informera nämnden när det gäller större och komplexa projekt för att underlätta beslutsprocessen.

Med denna redovisning anser serviceförvaltningen nämndinitiativet besvarat.

Serviceledare

.....
Louise Strand
.....