

Boverket
remiss@boverket.se

Svar på Remiss "Boverkets förslag till föreskrifter om föreskrifter om översiktsplan, dnr 2787/2022

Locum AB förvaltar, bygger och utvecklar två miljoner kvadratmeter vårdfastigheter och erbjuder sjukvården och invånarna i Region Stockholm attraktiva och hållbara vårdmiljöer.

Locum är en av Sveriges största fastighetsförvaltare som svarar för att sjukhus och andra vårdinrättningar i länet har ändamålsenliga lokaler. Bland hyresgästerna dominerar sjukvården i länet, såväl offentlig som privat.

Locum förvaltar, bygger och utvecklar samhällsviktiga fastigheter/byggnader som innehåller stadigvarande arbetsplatser där samordning mellan byggregler, Arbetsmiljöverkets kravställande mått, Vårdhygieniska krav samt krav från Miljö- och hälsa/Livsmedelsverket är styrande förutsättningar.

Locums ställningstagande

Samhällsviktiga fastigheter som sjukhus har tekniska installationer och system som ger en robust och stabil grund baserat på teknik- och materialneutrala verifierbara funktionskrav som arbetats fram över tid med mångåriga samarbeten mellan byggsektorn och marknaden. Det nya regelsystemet med föreslagna föreskrifter riskerar att MSB:s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) mål med robusta sjukhus kan omkullkastas. För de samhällsviktiga fastighetsbolagen är det av yttersta vikt att förutsättningarna för att förvalta och bygga långsiktigt och hållbart med hög kvalitet i slutprodukten finns med redan på "föreskriftsnivå".

En risk med föreslaget förändrat regelverk från Boverket är en negativ kvalitetspåverkan med negativa hållbarhetsaspekter till följd för en fastighetsägare som vill utveckla och äga fastigheter långsiktigt.

Locum ser även ökade kostnader i både projekteringskedet såväl som i produktions- och förvaltningskedet. Locum ifrågasätter syftet med detta och önskar att ta del av en konsekvensbeskrivning där riskerna har beaktats av Boverkets utredare.

Locum förordar att nuvarande regeluppbyggnad och allmänna råd behålls för byggnader med samhällsviktiga funktioner, men att Boverket förtydligar att det går att bygga på annat sätt så länge kvaliteten och robustheten säkerställs. På så vis skapas flexibla hållbara byggnader baserade på befintlig evidens och möjliggöra utveckling av framtida nya allmänna råd och standarder.

Den tidsram som lämnats för remissynpunkter är orimlig utifrån hur omfattande de föreslagna regeländringarna är. För att kunna ge en väl underbyggd bedömning av för- och nackdelar med de nya reglerna hade mer tid erfordrats för remissvaret. Dessutom torde Boverket behöva utreda konsekvenserna av formuleringar i de nya reglerna i större omfattning. Ett stort frågetecken kring de nya reglerna är inbördes juridisk status på de delar som ligger utanför föreskrifterna. Även om Boverket ger ett teoretiskt svar kring detta bör de väga in hur branschen sannolikt kommer att nyttja och bedöma innehållet i allmänna råd, konsekvensutredningar och författningskommentarer.

Skillnader i projektering och utförande mellan nya och befintliga regler har heller inte utretts tillräckligt. Det är därför väldigt osäkert om Boverket lever upp till målsättningen att kravnivåerna inte ska ändras i det nya regelverket. Omfattande "prov-/ pilotprojektering, helst av flera, av varandra oberoende företag, måste genomföras för att hitta oklarheter och felaktiga skyddsnivåer i de nya föreslagna reglerna jämfört med dagens BBR.

Locum framhåller att ett års övergångstid till det nya regelverket är för kort tid. Det finns stor risk att vägledning, handböcker och dokument inte kommer hinna tas fram, vilket leder till en otydlighet och försening hos byggherrar och Byggnadsnämnderna som ska tolka och besluta om handlingarna lever upp till de nya funktionskraven och regelstrukturen. De nya reglerna kring "mindre avvikelse" kan innebära att projekt försenas och beställaren/byggherren riskerar högre kostnader i och med att Byggnadsnämnderna inte kan besluta innan startbesked. Är byggherren och Byggnadsnämnden inte överens riskeras förseningar och ökade kostnader. Författningsförslaget kommer med stor sannolikhet innebära subjektiva bedömningar om vad som är "teknik- och materialneutrala verifierbara funktionskrav", som Boverket anger är ett av målen med att skapa "tydlig struktur" med få/undantagsvis allmänna råd. Locum anser att de allmänna råden är skrivna utifrån evidens och långvarig erfarenhet och fyller idag en viktig funktion med tydlig detaljnivå. Ett stort antal av råden ser vi inte som möjliga att förändra eller skapa kostnadseffektiva innovativa lösningar och nytänkande utan att riskera personskador och fysiskt utanförskap för personer med nedsatt funktionsförmåga. Funktionskrav utan allmänna råd riskerar att slå ut mindre/örfarna byggherrar som inte har kunskap eller ekonomiska förutsättningar att delta och bekosta nya standardlösningar så som Boverket beskriver som nödvändigt. Föreskrifternas nya regelmodell kommer att leda till ojämnt tolkningsutrymme som riskerar att öka både byggkostnader och handläggningstider hos byggnadsnämnderna. Ökad tid för tolkning kostar tid och pengar, vilket Boverket menar att Byggnadsnämnderna kan öka sin taxa för att kompensera. Men de ökade utgifterna påverkar även byggherrar och projektörer, vilket innebär att de nya kraven ökar utgifterna för alla, istället för att sänka dem.

2023-08-25


Remiss | LOC
Informationssäkerhetsklass: K

Locum förordar att Boverket gör en översyn och att de nya föreslagna föreskrifterna och regelstrukturen ska avse byggnader/fastigheter som i första hand avser boende/byggnader utan stadigvarande arbetsplats. Övriga byggnader, så som sjukhus, äldreboenden, skolor och andra samhällsviktigt strategiska funktioner med stadigvarande arbetsplats, ska undantas från den nya regelstrukturen och i stället ha kvar nuvarande struktur med krav, allmänna råd och funktionskrav.

Locum avstyrker förändringen av Boverkets byggregler men är positiva till de förändringar i sak som föreslås i rubricerat förslag.

Stockholm den 25 augusti 2023

Locum AB



Marit Brusdal Penna

Tf VD

Bilaga: Bilaga 1 Remissvar Locum dnr 2787/2022

[Hantering av personuppgifter, se Locum.se](#)

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909



VI ÄR EN DEL AV
REGION STOCKHOLM

Ifylles av granskande referensgrupp i Locum AB, Region Stockholm			
Namn/referensgrupp:		Anders Nilsson (Fastighetsstrateg Fastighetsutveckling), Jonas Olsson (Projektleddare), Anna Bergqvist (Specialist tillgänglighet), Thomas Ahlberg (Teknikchef), Anna Haara (Enhetschef Utveckling projekt)	Beslut
Nr.	Boverkets förslag till föreskrifter om översiktsplan, dnr 2787/2022	Ändringsförslag	Tas ej med i svar Tas med i svar
Kapitel och § föreskrift	Synpunkt		
1	Generell kommentar/synpunkt Vad är syftet med att gå från en sammanhållen föreskrift, BBR, till nio föreskrifter som var och en i princip motsvarar kapitlena i den nuvarande sammanhållna? Fragmenteringen riskerar att öka kostnaderna.	Behåll en sammanhållen BBR med rådstexter	X
2	Generell kommentar/synpunkt De olika remissförslagen måste nu korsläsas eftersom t.ex. tillgänglighet och säkerhet finns reglerad i olika kapitel. Skapar osäkerhet och ökar risken för missar.	Behåll en sammanhållen BBR med rådstexter	X
3	Generell kommentar/synpunkt Förvaltningsperspektivet riskerar att åsidosättas då nya lösningar riskerar att inte vara långsiktigt hållbara lösningar i förvaltningsskedet.	Behåll en sammanhållen BBR med rådstexter	X
4	Generell kommentar/synpunkt Har byggbranschen 2023 förmågan att samordna gemensamma lösningar/standarder/typgodkända lösningar? Hur ska de olika kommunerna kunna kontrollera/följa upp att alla olika lösningar som presenteras av olika aktörer uppfyller uppställda funktionskrav? Branschen är idag för dåligt organiserad för att klara av en samordning av kvalitetssäkrade lösningar.	Behåll en sammanhållen BBR med rådstexter	X
5	Generell kommentar/synpunkt Varför är remissen uppdelad i olika svarstider för de nio remissförslagen? Först efterfrågas remissvar till två förslag på föreskrifter 16 maj och sedan sju till den 25 augusti. Denna fragmentering riskerar att leda till att Boverket inte får svar på hur sektorn ser på helheten.	Behåll en sammanhållen BBR med rådstexter	X
6	Generell kommentar/synpunkt Byggsektorn har sedan detaljregleringen i BBR utvärderades inte visat någon större förmåga att komma med innovativa lösningar som kunnat systematiseras till branschgemensamma standarder. I de nu föreslagna föreskrifterna går man ytterligare ett steg mot renodlade funktionskrav. För att säkra att de lösningar som byggherrar, konsulter och entreprenörer tar fram, ofta kopplade till relativt små enskilda projekt, uppfyller samhällets krav krävs metoder för verifiering, till exempel i form av standardiserade beräkningsmetoder. Vem tar fram dem? Att	Behåll nuvarande föreskrifter och starta arbetet med att göra branschen mogen för funktionskrav. Tidshorisont minst tio år av aktivt arbete.	X
7	Generell kommentar/synpunkt Kommunerna kritiserar ofta för oförutsägbarhet i tolkningen av byggreglerna. Tolkningen kan skilja från kommun till kommun och bygglovshandläggare till bygglovshandläggare. Dessutom tar prövningarna relativt lång tid av en mängd orsaker däribland personal- och kompetensbrist. De föreslagna föreskrifterna med rena funktionskrav ställer högre krav även på kommunerna då de skall bedöma om unika lösningförslag uppfyller samhällets krav och om de verifieringsmetoder som använts är adekvata. Är det rätt väg att gå? Vi bedömer att risken är stor för att de nya föreskrifterna snarare ökar risken för oförutsägbarhet och därigenom kommer att försämra kvaliteten, driva upp kostnaderna och förlänga handläggningstiderna.	Behåll nuvarande föreskrifter och starta arbetet med att göra branschen mogen för funktionskrav. Tidshorisont bedöms uppgå till minst tio år av aktivt arbete.	X
8	Generell kommentar/synpunkt Det är bara bygg- och fastighetssektorns stora aktörer som har resurser nog att ta fram lösningar som kan verifieras i sin projektspecifika tillämpning. Det kommer att ske för det egna behovet. Det finns inget som talar för att det kommer att resultera i standarder och typgodkännanden som görs tillgängliga för hela branschen. Det finns en stor risk för att detta exkluderar alla mindre aktörer från självständigt agerande på marknaden vilket skulle få närmast katastrofala konsekvenser. Konkurrensen från branschens mindre aktörer är avgörande för sektorns allmänna hälsotillstånd. När byggbranschens egna aktörer föreslås ta ansvar för egna lösningar finns även en stor risk för att viljan att vara generös och "dela med sig" till branschen, läs konkurrenter, minskar då det kostar resurser att utveckla tekniska lösningar. De egna lösningarna ger konkurrensfördelar vilket innebär att viljan att hemlighålla bland de privata aktörerna torde öka.	Ha parallella krav, en uppsättning specificerade baskrav och därutöver funktionskrav.	X

9	Generell kommentar/synpunkt	Innovationer som ska "implementeras" bör alltid föregås av praktisk tillämpning innan dessa förverkligas i större skala. Nya tekniska lösningar riskerar att "byggas in" i stor skala utan att de kvalitetssäkrats över tid.	Behåll en sammanhållen BBR med rådstexter		X
10	Generell kommentar/synpunkt	En ökad mängd icke tillräckligt kvalitetssäkrade tekniska metoder kan riskera att fastighetsägare får ta ansvar för lösningar som en huvudentreprenör som är TE (Totalentreprenör) projekterat fram.	Behåll en sammanhållen BBR med rådstexter		X
11	Generell kommentar/synpunkt	De projekterande konsulternas och/eller entreprenörernas ansvar för tekniska lösningar torde behöva hanteras av utökade ansvarsförsäkringar.	Behåll en sammanhållen BBR med rådstexter		X
12	Generellt sammanfattning	Boverkets förslag till föreskrifter om översiktsplan är mycket bra för Regionen/Locum. Detta kommer särskilt underlätta vårt arbete när vi ska yttra oss över kommunens översiktsplaner.			X
13	Generellt	Ett enhetligt system för översiktsplaner ger bättre förutsättningar för att effektivt göra nationella och regionala sammanställningar av information från översiktsplaner. Digitala planeringsunderlag borde kunna medverka till en effektivisering av översiktsplaneringen och föreskrifterna kan hjälpa till att driva på den utvecklingen.			X
14	Generellt	Det är kommunerna och deras konsulter som kommer att drabbas ekonomiskt eftersom det kommer att krävas nya programvaror och ökad kompetens att hantera dessa.			X
15	Generellt	För äldre, personer med nedsatt funktionsförmåga, barn och unga kan digitala översiktsplaner innebära en teknikutveckling som kan leda till att fler målgrupper får möjlighet att ta del av informationen med hjälp av tekniska verktyg och målgruppsanpassade presentationer.			X