



Göteborg
2023-06-16

Boverket

Diarienummer: 29/2022

remiss@boverket.se

WALLENSTAM YTTRANDE GÄLLANDE FÖRSLAG TILL BOVERKETS FÖRESKRIFTER OM SKYDD MED HÄNSYN TILL HYGIEN, HÄLSA OCH MILJÖ

OM WALLENSTAM

Wallenstam är ett utvecklande fastighetsbolag som i dag förvaltar drygt 11 000 hyresrätter, 1 000 kommersiella kunder och 53 vindkraftsverk. Wallenstams fastighetsbestånd är beläget i Stockholm/Uppsala och Göteborg.

En av Sveriges största samhällsbyggare

Wallenstam har byggt i snitt 1500 lägenheter per år de senaste åren. Vi bygger i huvudsak hyresrätter för egen förvaltning där långsiktighet och hållbara boendemiljöer är viktigt för oss.

Efterfrågan på bostäder är stor och i synnerhet hyresrätter. Att kunna erbjuda hyresrätter till rimliga hyresnivåer blir alltmer utmanande bland annat för att kraven som ställs på en nyproducerad fastighet blir alltmer komplexa.

Fastighetens klimatpåverkan under nybyggnation är en viktig faktor, kan vi resurshålla med materielmängder minskar det fastighetens klimatpåverkan, där nu Boverket även förslagit gränsvärden kopplat till klimatdeklarationen.

Det är bra att ha en hög ambitionsnivå som driver utvecklingen framåt men vi tycker också det är viktigt att det finns tekniska lösningar, materiel etc. som är tillämpbara på marknaden för att kunna uppfylla de krav som ställs vid uppförande av nya byggnader.

Wallenstam AB (publ)
www.wallenstam.se

Göteborg
401 84 Göteborg

Stockholm och Uppsala
Box 19531, 104 32 Stockholm

Kundservice
kundservice@wallenstam.se
Tel: 020-400 100

Besök: Kungsportsavenyen 2
Tel: 031-20 00 00

Besök: Birger Jarlsgatan 64
Tel: 08-720 00 00



SYNPUNKTER PÅ FÖRSLAGET

Vi vill börja med att hänvisa till regeringsuppdraget (Fi 2019/02343/BB) som ligger till grund för Boverkets förslag till ändringar. Regeringsuppdraget gav inte Boverket i uppdrag att skärpa kraven och därmed fördyra bostadsbyggandet och i slutändan öka boendekostnaderna.

Regeringsuppdraget (Fi 2019/02343/BB) syftade bland annat till att "öka konkurrensen och bostadsbyggandet". Wallenstam kan konstatera att delar av de författningsändringar som föreslås kommer få en märkbar negativ effekt på just kostnadsökningar och kommer försvåra bostadsbyggandet som redan har det svårt under rådande omständigheter.

Wallenstams bedömning är att författningsförslagen kommer påverka produktionskostnader, driftskostnader, klimatbelastning och uthyrbar yta (och därmed intäkterna).

Utgångspunkten för våra beräkningar och våra synpunkter på remissen bygger på att Boverket inte kommer att skärpa nuvarande krav avseende primärenergital och viktningsfaktorer, där en bostadsfastighet minst skall uppnå EPpet 75kWh/atemp. Skulle EPpet kravet skärpas mera kommer det att få en ytterligare påverkan på produktionskostnader och klimatpåverkan.

TERMISKT KOMFORT

Nytt krav på att hantera höga och låga temperaturer inomhus även vid onormala yttre termiska klimatlaster.

I det nya författningsförslaget införs krav på operativa temperaturer, minst 24 grader under uppvärmningssäsong och högst 26 grader under sommarfall.

I vår bedömning av förslaget kommer kraven vara dimensionerande för fastighetens tekniska delar så som uppvärmningssystem, ventilationssystem och klimatskal, där främst fasad och fönster kommer påverkas. Utöver detta kommer fastigheten behöva kompletteras med komfortkyla.

Vi har utgått från en flerbostadsfastighet med 50 hyresrätter och beräknat konsekvenser baserat på kraven enligt författningsförslaget.

Wallenstam AB (publ)
www.wallenstam.se

Göteborg
401 84 Göteborg

Stockholm och Uppsala
Box 19531, 104 32 Stockholm

Kundservice
kundservice@wallenstam.se
Tel: 020-400 100

Besök: Kungsportsavenyen 2
Tel: 031-20 00 00

Besök: Birger Jarlsgatan 64
Tel: 08-720 00 00

Operativ temperatur, minst 24 grader

För att kunna upprätthålla en operativ temperatur på lägst 24 grader kommer en faktisk rumstemperatur behöva vara 25 grader.

I våra beräkningar innebär det att klimatskalet behöver förbättras för att minska transmissionsförlusterna. Exempelvis behöver ytterfasaden U-värde förbättras med 30 % och fönstren/fönsterdörr förbättras med 24 %. Utöver förbättring av klimatskalet behöver ventilationsaggregatets värmeåtervinningsverkningsgrad förbättras. Nedan sammanfattas några konsekvenser av förändringar.

Konsekvenser av förändringar

- Kostnaden för *stommen* beräknas öka med 10 %, baserat på att det blir mer materiel för att erhålla ett bättre u-värde.
- *Fönsterkostnaden* beräknas öka med 40 % jämfört med ett fönster som i dag används.
- Fönsterdörr, det finns få *fönsterdörrar* som klarar 24 % lägre u- värde. I och med detta kommer det ytterligare behövas kompenseras med bättre u-värde på klimatskalet övriga systemdelar, det har ej beräknats i den här analysen.
- *Transporterna* ökar då väggelement blir större och färre väggelement kan transporteras per lastbil.
- *Minskad uthyrbar yta*, då fasadelement blir djupare påverkar detta uthyrbar bostadsarea, vilket minskar lönsamheten i projektet. Minskad bostadsarea innebär i den här analysen att vi förlorar en lägenhet.
- Ökad *klimatbelastning*, då mängden materiel ökar för att uppnå förbättrade U-värden, påverkar det klimatbelastningen med 3364 ton CO²ekv.
- I nuvarande byggregler anges ett lägsta krav på U_m för att uppnå minst 24 grader operativ rumstemperatur bedöms U_m behöva uppnå 33 % bättre prestanda än angivet lägsta U_m.
- Ventilationssystemets verkningsgrad för återvinning behöver förbättras till minst 90 % *värmeåtervinningsgrad*, vilket påverkar storleken på aggregatet och därmed fläktrumsvyta (golvyta och takhöjd). Dessutom finns det få leverantörer på marknaden som kan leverera ventilationsaggregat med den prestandan. Uppnås inte 90 % verkningsgrad behöver fastighetens klimatskal ytterligare förbättras för att kompensera den sämre verkningsgraden.

Wallenstam AB (publ)

www.wallenstam.se

Göteborg

401 84 Göteborg

Stockholm och Uppsala

Box 19531, 104 32 Stockholm

Kundservice

kundservice@wallenstam.se

Tel: 020-400 100

Besök: Kungsportsavenyen 2

Tel: 031-20 00 00

Besök: Birger Jarlsgatan 64

Tel: 08-720 00 00



Operativ temperatur, högst 26 grader

För att kunna upprätthålla en operativ temperatur högst 26 grader kommer komfortkyla behöva installeras inom fastigheten, alla lägenheter behöver normalt inte komfortkyla utan det är främst lägenhet med fönster/fönsterdörr mot syd och sydväst där kyla behövs.

- Ett alternativ skulle kunna vara att minska fönsterarean men detta kommer i konflikt med krav på dagsljus, vilket faller bort som alternativ.
- Ett annat alternativ kan vara att installera solavskärmning men det är inte en lösning som är tillämpbar utifrån ett service- och underhållningsperspektiv.
- Då återstår att kyla lägenheterna med luft eller rumskyla, där luftburen kyla troligtvis kommer vara den tekniska lösningen. Detta kommer att påverka ventilationsanläggningen. Vi kommer att behöva ökad luftmängd, variabla luftflöden i de lägenheter som inte har ett kylbehov (vilket påverkar storleken på ventilationssystemets aggregat ventilationskanaler), storlek på schakt, styr- och reglersystem och uthyrbar BOA minskar då schaktytor ökas.

Vår bedömning är att kravet kommer öka produktionskostnad, energiförbrukning, driftskostnad samt minska bostadsarean och därmed intäkten i projektet.

VISTELSEZON

I 6 kap. 2 § författningsförslaget används inte längre en måttsett begränsad vistelsezon.

Wallenstam tycker att vistelsezon borde bibehållas, då detta anger hur man ska verifiera operativ rumstemperatur. Det tydliggör för alla parter vilken verifieringsmetod som ska användas. Generellt tycker vi att om krav ställs så måste det också tydliggöras hur kraven ska kunna verifieras.

Mot bakgrund av detta ser Wallenstam stora risker med att ansvaret för verifieringsmetoderna läggs på kommunala instanser, och att det fortsätter att vara upp till enskilda tjänstepersoners godtycke att avgöra om Boverkets krav är uppfyllda eller ej.

Wallenstam AB (publ)
www.wallenstam.se

Göteborg
401 84 Göteborg

Stockholm och Uppsala
Box 19531, 104 32 Stockholm

Kundservice
kundservice@wallenstam.se
Tel: 020-400 100

Besök: Kungssportsavenyen 2
Tel: 031-20 00 00

Besök: Birger Jarlsgatan 64
Tel: 08-720 00 00



FÖRSLAG PÅ ÄNDRING

Wallenstam ser också utmaningen att möta kommande klimatförändringar då en fastighet har en lång livslängd. Vi står inför en utmaning att anpassa oss och värna om resurserna för att minska klimatbelastning och på så sätt bidra till att begränsa den negativa belastningen på klimatet.

Att kravställa operativa temperaturer på minst 24 grader under värmesäsong och högst 26 grader under sommaren, ökar materielmängder, ökar produktionskostnaden, ökar energiförbrukningen och ökar fastighetens klimatbelastning.

För att nå målsättningarna i Parisavtalet ska Wallenstam minska sin klimatbelastning med 55 procent till 2030. Detta kommer vi att göra men teknik och materiel behöver följa med i utveckling om *skallkrav* ska införas i regelverket. Wallenstams förslag på förändring av förslaget är att fortsatt ha en hög ambition, men uttrycka det i rekommendation i stället för *skallkrav*.

Vi tycker vistelsezon ska bibehållas som metod för att verifiera operativ rumstemperatur, vilket kommer underlätta verifiering av operativ rumstemperatur.

AVSLUTNINGSVIS

Samhället står inför flera utmaningar samtidigt och dessa måste kunna hanteras tillsammans för att inte få negativa konsekvenser på ett annat samhällsproblem. Det är av yttersta vikt att skapa regelverk så att vi som samhälle kan bygga morgondagens bostäder, samtidigt som vi minskar utsläppen och de negativa effekterna som klimatförändringarna för med sig.

Med vänlig hälsning

Wallenstam AB

Patrik Persson

Patrik Persson
Energichef

Wallenstam AB (publ)
www.wallenstam.se

Göteborg
401 84 Göteborg

Stockholm och Uppsala
Box 19531, 104 32 Stockholm

Kundservice
kundservice@wallenstam.se
Tel: 020-400 100

Besök: Kungssportsavenyen 2
Tel: 031-20 00 00

Besök: Birger Jarlsgatan 64
Tel: 08-720 00 00