

Gemensamma riktlinjer för byggande på Södertörn

En förstudie

**Kristina Lundberg, Jan Wijkmark, Johan Dahlberg, Åsa Keane, Göran Lundberg
2012-11-09**

FÖRORD

Denna studie har genomförts på uppdrag av Södertörnskommunerna, representerad av Gunilla Eitrem på Huddinge kommun. De som deltagit i projektgruppen är Kristina Lundberg, och Göran Lundberg på Ecoloop samt Jan Wijkmark, Johan Dahlberg och Åsa Keane på White Arkitekter.

Ett stort antal personer har bidragit med synpunkter under projektets gång och vi vill tacka för all denna värdefulla input. Vi vill också tacka styrgruppen för värdefulla synpunkter. I projektets styrgrupp ingick

Gunilla Eitrem, Södertörnskommunerna
Jonas Qvarfordt, Nynäshamns kommun
Frida Norström, Haninge kommun.
Alexandra Hellsten, Botkyrka kommun

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1. Inledning	5
2. Metod.....	7
3. Södertörns kommunerna idag – sammanställning av rådande dokument och riktlinjer. 9	
Energikrav	9
Klimatanpassning	10
Certifiering av byggnader.....	10
Närhet till grönområden	11
Social hållbarhet.....	12
Dokumentens förmåga till styrning	13
4. Kommunala möjligheter att styra mot hållbart byggande på olika nivåer (rådighet) ...	16
Övergripande formella styrmedel.....	16
Miljöbalken (MB)	16
Plan och bygglagen (PBL)	17
Översiktsplan	17
Bygglov, Marklov, Rivningslov.....	19
Genomförandeavtal (dvs exploateringsavtal respektive mark(anvisnings)avtal)	20
Upphandling (Kommunen är själv byggherre)	21
5. EffekteR av hållbart byggande på Södertörn.....	22
Samhällesekonomiska vinster.....	22
Exempel på fastighetsekonomisk lönsamhet	23
Lönsam energieffektivisering.....	23
Allt går inte att mäta i pengar	25
6. Diskussion	26
7. SLUTSATSER OCH FÖRSLAG PÅ FORTSATT ARBETE	31
8. Referenser.....	35

BILAGOR

Bilaga 1 – Sammanställning av Södertörns kommunernas riktlinjer och krav för hållbyggande (energi, klimat, närhet till grönområden, sociala aspekter samt certifiering)

Bilaga 2 - En kommunal utblick

SAMMANFATTNING

Kommuner som profilerar sig inom området hållbart byggande har potential att marknadsföra sig för att locka näringsliv och boende till kommunen. Hållbart byggande kan också ge stora samhällsekonomiska vinster i form av t.ex. minskad energi- och resursanvändning, effektivare transportapparat och minskad brottslighet. I flera fall har det också visat sig att hållbart byggande är fastighetsekonomiskt lönsamt, t.ex. genom ökade försäljningsvärden, lägre driftskostnader och färre byggfel.

Kommunerna har idag via PBL möjlighet att i genomförandeval ställa tekniska egenskapskrav utöver de som ställs i lagstiftningen och t ex skärpa energikraven utöver BBR. Denna möjlighet är för närvarande under utredning i den så kallade *Byggkravsutredningen* (S2011:10). Utredningen ska redovisas i februari 2013 men vissa förslag, t ex att det i genomförandeval inte ska få finnas krav som går utöver PBL eller BBR, har redan framkommit.

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) är mycket kritisk mot detta förslag och konstaterar att det strider mot den kommunala självstyrelseprincipen. Det finns stora skäl att känna oro över utredningens förslag då kommunernas aktiva arbete via bl.a. kravställning varit en viktig drivande faktor bakom utvecklingen av ett mer hållbart och energieffektivt byggande. Att ta bort denna styrmöjlighet skulle ytterligare minska möjligheten att nå kommunala och nationella klimatmål och kunna innebära ett betydande avbräck inom hållbar samhällsplanering.

I denna rapport redovisas resultatet av en förstudie utförd av Ecoloop AB och White arkitekter AB under perioden april-juli 2012. Syftet med förstudien var att undersöka förutsättningar att införa, och möjligheter att utforma, gemensamma krav och riktlinjer för hållbart byggande för kommunerna inom Södertörnssamarbetet - Botkyrka, Nykvarn, Nynäshamn, Haninge, Huddinge, Salem, Södertälje, och Tyresö. Rapporten ska fungera som underlag för de Södertörnskommuner som framöver vill införa gemensamma krav och riktlinjer för hållbart byggande. Förstudien har genomförts genom en inventering av styrande dokument för byggande i Södertörnskommunerna, en omvärldsanalys främst med utblick mot andra svenska kommuner och kommun- och regionsamarbeten samt en allmän litteraturstudie. Förslagen i denna rapport utgår från att möjligheten till särkrav enligt ovan kommer att finnas kvar.

Författarna anser i rapporten att den mest effektiva styrningen mot hållbart byggande på Södertörn kan uppnås om kommunerna antar ett gemensamt dokument med krav och riktlinjer.

Studien visar att det finns stora skillnader såväl mellan kommunerna som inom den enskilda kommunen kring hur befintliga styrdokument tillämpas. För att effektivt kunna styra mot hållbart byggande bör därför gemensamma krav och riktlinjer tillämpas inom kommunerna. Det är viktigt att dessa krav inte betraktas som förhandlingsbara, vare sig hos politiker eller hos tjänstemän.

Förstudien rekommenderar att Södertörnskommunerna baserar sina krav och riktlinjer på byggnadsnivå Guld i Miljöbyggnad eller motsvarande nivå i annat vedertaget certifieringssystem. Mest lämpligt är det att utgå ifrån de krav som ställs i certifieringssystemet Miljöbyggnad som är väl anpassat till svenska förutsättningar och är i förhållande till andra certifieringssystem relativt billigt att använda. Dessutom är de flesta byggherrar bekanta med systemet. I Miljöbyggnad ingår aspekter och indikatorer inom områdena energi, inomhusmiljö och material. Undantag bör göras för vissa inomhusmiljökrav i Miljöbyggnad då dessa kan stå i konflikt med energikrav. Vad gäller energikrav vid nybyggnation bör nivån på krav och riktlinjer skärpas gentemot Miljöbyggnad, nivå Guld. Här föreslås att energikrav kopplas till svensk passivhusstandard, enligt definition av FEBY, 2012. Vid ombyggnation bör energikraven följa Miljöbyggnad, nivå Guld.

Utöver specifika kravnivåer vad gäller energi föreslås att livscykelkostnads kalkyler (LCC) alltid ska ligga som grund för val av energisystem i byggnader. LCC beaktar kostnader för hela livscykeln. Metoden premierar vanligtvis energisystem med lägre energiförbrukning eftersom de, sett över hela livscykeln, ofta visar sig vara mer lönsamma.

Förstudien föreslår även gemensamma riktlinjer vad gäller grönstruktur. Vid planering av nya bostadsområden bör 1) minst ett 2 hektar stort grönområde finnas inom 300 meter (5 minuters promenad) från hemmet utan barriärer, 2) minst ett 20 hektar stort grönområde finnas inom 2 km och 3) minst ett 100 hektar stort grönområde finnas inom 5 km.

Det finns dessutom flera andra områden där det skulle vara möjligt att formulera gemensamma riktlinjer för kommunerna, t.ex. inom områdena klimatanpassning och social hållbarhet.

Föreslagna riktlinjer bör gälla som krav i samtliga nybyggnadsprojekt där kommunen äger marken och även i görligaste mån vid ombyggnad av kommunala fastigheter. I de fall kommunen inte äger marken eller fastigheten bör föreslagna krav och riktlinjer gälla som rekommendationer.

1. INLEDNING

Byggsektorn är en viktig del i samhällsekonomin. Den har dessutom stark inverkan på sysselsättning, folkhälsa, miljö, och naturresursanvändning (Formas, 2004). Till exempel står sektorn för ca 40 % av energianvändningen och för mer än 50 % av materialanvändningen. En medveten satsning på hållbart samhällsbyggande är därför ett starkt styrmedel för hållbar utveckling.

Ett hållbart byggande innebär att dagens behov ska tillfredsställas utan att förutsättningarna för framtida generationers liv och välfärd äventyras (Formas, 2004). Ekonomisk och social välfärd ska gå hand i hand med skydd av miljö och naturresurser. Strategin för ekologisk hållbarhet måste därför vara förenlig med en positiv social och ekonomisk utveckling.

Kommunerna har det övergripande ansvaret för samhällsbyggande inklusive stadsplanering (SKL, 2010). Genom en medvetenssatsning på hållbar stads- och tätortsutveckling stärks en av kommunens viktigaste uppgifter, nämligen den att ge invånarna en trygg, trivsamt och vacker miljö att vistas i. Kommunens roll i stadsplaneringen är dock i stark förändring. Dagens komplexa samhälle kräver ett ökat helhetsperspektiv. För att uppnå ett mer hållbart byggande krävs i mycket större utsträckning än tidigare samordning och samverkan. Kommunerna behöver samverka både med varandra, staten och regionala företrädare.

De åtta kommunerna på Södertörn - Botkyrka, Nykvarn, Nynäshamn, Haninge, Huddinge, Salem, Södertälje, och Tyresö – har en lång tradition av samarbete (Södertörnskommunerna, 2012). Syftet med samverkan är att stärka den kommunala och regionala utvecklingen samtidigt som den demokratiska processen i den enskilda kommunen ska respekteras.

Södertörnskommunerna har kommit olika långt i sitt hållbarhetsarbete (Södertörnskommunerna, 2012). Vissa kommuner har redan riktlinjer för hållbart byggande, medan andra inte har påbörjat arbetet med att ta fram sådana. Kommunernas förutsättningar att arbeta med hållbart byggande är olika. Framför allt skiljer det vad gäller hur mycket som planeras byggas i de olika kommunerna, vilket i sin tur beror på en mängd olika faktorer, t.ex. markens attraktivitet, närhet till Stockholm eller andra stadskärnor. I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen - RUF 2010 gjordes en sammanställning av prognostiserad befolkningsökning och ökning av bostäder från 2010-2030 i hela Stockholms län. Ur denna har vi hämtat följande uppställning av beräknat antal nybyggda bostäder per år och kommun - baserat på ett högt och ett lågt scenario.

Tabell 1. Prognostiserad bostadsökning per år enligt RUF 2010. (RUF, 2010)

Bostadsökning per år enligt RUF 2010	Botkyrka	Haninge	Huddinge	Nynäshamn	Nykvarn	Salem	Södertälje	Tyresö	Totalt
Lågt scenario	250	300	400	100	50	50	300	150	1600
Högt scenario	550	550	600	150	100	100	500	250	2800

Samtliga Södertörnskommuner strävar efter att uppnå högt ställda lokala, regionala och nationella miljömål. Exempelvis ska energianvändningen i byggnader minska med 50 procent till 2050. Ett sätt för kommunerna att påverka i riktning mot mer hållbart byggande är att ställa höga energi- och miljökrav på byggherrar vid ny- och ombyggnad.

I praktiken är det emellertid inte helt enkelt, det finns i vissa kommuner en oro att byggherrar väljer att bygga i en annan kommun med lägre krav om kraven uppfattas för höga. Dessutom har regeringen tillsatt den så kallade byggutredningen, vars arbete kan resultera i beslut som inskränker kommunernas självstyre och försvårar arbetet med att uppnå nationella miljömål.

Satsningen på en hållbar stads- och tätortsutveckling skulle underlättas om kommunerna kan komma överens om gemensamma krav. Då skulle samma förutsättningar gälla på hela Södertörn och det skulle bli svårare att spela ut kommunerna mot varandra. Dessutom kan det leda till en generell ambitionshöjning och kunskapsökning för såväl kommuner som exploatörer.

Ett första steg i samordning runt krav och riktlinjer för hållbart byggande är därför att få fram en tydlig bild över aktuella krav och riktlinjer inom de olika kommunerna och hur de tillämpas. Vilka krav ställs och på vilket sätt ställs de? Hur styr kommunerna byggandet idag? Finns det andra regioner eller kommuner som kan fungera som inspiration eller gott exempel?

Syftet med denna rapport är att skapa underlag för ett förslag till gemensamma riktlinjer för byggande på Södertörn. Rapporten ska utgöra underlag till beslut för de Södertörnskommuner som framöver vill införa gemensamma regler och riktlinjer för hållbart byggande.

2. METOD

Studien baseras på tre olika huvuddelar:

- inventering av Södertörnskommunernas styrande dokument inom hållbart byggande,
- omvärldsanalys med exempel från andra svenska kommuner och kommunsamarbeten
- litteraturstudier och kunskapssammanställning

De olika delarna presenteras mer i detalj nedan.

Inventeringen genomfördes för att få en överblick av de dokument för hållbart byggande som finns inom varje kommun. Alla åtta Södertörnskommunerna ombads skicka in dokument som innehöll regler, riktlinjer, policys eller rekommendationer vad gäller byggande. Förfrågan hade medvetet inte avgränsats till att gälla vissa specifika dokument, eftersom avsikten var att få reda på i vilka olika dokument dessa frågor togs upp. En översiktlig sammanställning gjordes sedan över vilka faktiska krav eller riktlinjer som dokumenten innehöll, uppdelat på kommun och ett antal kategorier, bl.a. energi, klimatanpassning, grönstruktur och transporter. I dialog med Södertörnskommunerna utvaldes sedan fem områden, som skulle undersökas närmare. En fördjupad sammanställning gjordes utifrån dessa fem kategorier (energi, klimat, sociala aspekter, grönområden samt certifiering av byggnader). Där det gick att hitta jämförbara kvantifierbara värden användes dessa. Resultatet presenterades i fem separata matriser – en för varje kategori. Kolumnerna i matriserna svarar mot respektive kommun och raderna svarar mot olika underkategorier som var nödvändiga för att jämföra olika riktlinjer och rekommendationer. Samtliga matriser återfinns i Bilaga 1. Matriserna skickades sedan till respektive kommun för granskning i syfte att säkerställa att de stämde överens med respektive kommuns rådande riktlinjer och rekommendationer.

Utöver att redovisa de krav och riktlinjer som används inom Södertörnskommunerna gjordes en analys av de insamlade dokumentens förmåga att styra. Chefer för relevanta förvaltningar (plan- exploatering, - miljö, och fastighetschefer) i kommunerna fick kategorisera dokumentens förmåga att styra enligt skalan hög, medel och låg. En hög nivå innebär att dokumentet ligger till underlag för de flesta beslut, och att existerande riktlinjer och rekommendationer följs. Medelnivå innebär att dokumentet styr beslut i någon grad, det vill säga det tas ofta upp som underlag, och rekommendationer följs relativt ofta. Dokument som anses ha låg styrförmåga styr i liten grad. Rekommendationer följs inte eller sällan. Svaren analyserades kommunövergripande, dvs utifrån vilka dokument som ansågs ha hög, medel samt låg förmåga sett över alla kommuner på Södertörn. En analys gjordes dessutom mellan de kommunala förvaltningarna. Det vill säga, en jämförelse av hur de olika förvaltningarna såg på dokumentens förmåga att styra.

En *omvärldsanalys* genomfördes där fyra kommuner och tre regionala samarbeten studerades. Kommunerna och regionerna valdes ut tillsammans med Södertörns kommunerna. Omvärldsanalysen genomfördes med hjälp av litteraturstudier, samtal samt intervjuer med personer inom dessa kommuner. Kommunerna och regionerna studerades med avseende dels på krav och riktlinjer för hållbart byggande dels på styrmekanismer som används för att uppnå ett hållbart byggande. Ett antal goda exempel valdes ut och lyftes fram och studerades mer i detalj gällande krav, uppföljningssystem och resultat.

En *litteraturstudie/kunskapssammanställning* av kommunernas rådighet, d v s möjlighet att ställa krav och styra mot hållbart byggande har genomförts. Dessutom har de ekonomiska konsekvenserna för att införa gemensamma regler och riktlinjer studerats.

Avgränsning

Denna studie fokuserar på byggnader - även om hållbart byggande kan inbegripa fler delar. Det finns inte heller någon avgränsning gjord för exempelvis högsta antal kvadratmeter, men studien begränsas till att undersöka riktlinjer vad gäller byggnader av större skala och är inte tänkt att behandla mindre byggnader som t ex villor.

Studien är heller inte begränsad vad gäller användningsområde för byggnaderna utan omfattar såväl bostäder och kontor som industri- eller handelsbyggnader m.m. Fokus ligger på nybyggnation men flera delar, framförallt slutsatser och rekommendationer, gäller även ombyggnation. Förtydliganden sker där så behövs för att särskilja ny- och ombyggnation.

I jämförelserna mellan Södertörns kommuner har i princip endast kommunala dokument använts. Av praktiska skäl har dessa samlats in med hjälp av tjänstemän i de olika kommunerna. Av resursmässiga skäl har även en avgränsning av vilka aspekter som analyseras gjorts.

3. SÖDERTÖRNSKOMMUNERNA IDAG – SAMMANSTÄLLNING AV RÅDANDE DOKUMENT OCH RIKTLINJER

Under inventeringen inkom närmare 100 dokument med riktlinjer, som på olika sätt och i olika omfattning styr byggandet i kommunerna på Södertörn. För att skapa en bild av hur dessa riktlinjer förhåller sig till varandra mellan kommunerna gjordes en sammanställning av riktlinjerna med avseende på fem aspekter (se Bilaga 1 för fullständig sammanställning):

- 1. **Energikrav** mätt i kWh/m² och år. Inom denna kategori gjordes en uppdelning på
 - o Kommunala fastigheter
 - o Kommunalt bostadsbolag
 - o Kommunalägd mark
 - o Annat (Kommunen äger inte marken)
- 2. **Klimatanpassning** – Översvämningsrisk mätt i lägsta grundläggningsnivå i förhållande till Östersjöns respektive Mälarens medelvattennivå. Dessutom särskildes sammanställning om det gällde nybyggnation av ”viktiga samhällsfunktioner” eller inte.
- 3. **Klassning av byggnader** t.ex. kravnivå för Miljöbyggnad eller Breeam.
- 4. Krav vad gäller **närhet till natur/grönområden**
- 5. Riktlinjer för **Social hållbarhet**

Energikrav

Det var framför allt riktlinjer för energianvändning vid nybyggnation som jämfördes. Fem av åtta kommuner har antagit riktlinjer i något av sina styrande dokument vad gäller energianvändning. Kraven varierar dock mellan kommunerna. Nedan redogörs för energikrav vad gäller nybyggda bostäder. Energikrav för lokaler skiljer sig något och redogörs för i Bilaga 1.

Tabell 2: Krav eller riktlinjer på energianvändning hos kommunala bostadsbolag för byggnader som ej är eluppvärmda

Kommun	Botkyrka	Haninge	Huddinge	Nykvarn	Nynäshamn	Salem	Södertälje	Tyresö	BBR 2012	BBR 2009
kWh/m ² och år	<90	N/A	50	N/A	45	N/A	77	70	90	110

Som det går att utläsa ur tabellen ovan är det högst ställda kravet 50 % bättre än BBR 2012. Kraven ställs dock på olika sätt i olika kommuner. T.ex. är kraven från Södertälje baserade

på nivån i BBR 2009 där Södertäljes kommunala bostadsbolag, Telge Bostäder AB, i sitt Miljöprogram för byggande och förvaltning skriver att:

"För nybyggda fastigheter/lokaler skall byggnadens specifika energianvändning vara 30% lägre än kraven i BBR [2009]. Detta innefattar köpt energi för uppvärmning, kyla, tappvarmvatten samt drift av byggnadens installationer pumpar fläktar och övrig fastighetsel. Verksamhetsel ingår inte i begreppet."

I Nynäshamn ställs krav på att energianvändningen i all nyproduktion där kommunen har rådhighet ska vara 50 % lägre än BBR, utan hänvisning till en specifik utgåva av BBR. Detta medför att Nynäshamns krav kommer att skärpas i samband med att kraven i BBR skärps. Huddinge kommun har i sin Klimat- och energiplan angett att

"På kommunalägd mark ska endast hus med passivhusstandard eller ännu lägre energianvändning anläggas ifall inte mycket goda skäl finns då lågenergihus kan anläggas. Om värmekälla behövs bör fjärrvärme eller annan förnyelsebar energikälla användas."

På samma sätt som i Nynäshamn hänvisar energikraven till ett annat dokument men istället för BBR följer Huddinges krav standarden för passivhus vilket inbegriper mer än bara ett krav på kWh/m² och år.

Klimatanpassning

Risken för översvämning är olika stor i de olika kommunerna. . Kommuner vid Östersjön måste förhålla sig till de prognoser som finns vad gäller Östersjöns vattennivåhöjning, medan de som ligger vid Mälaren måste förhålla sig till dess medelvattennivåer. Alla kommunerna ligger emellertid inte vid kust och tar då inte upp risken för översvämning i lika stor utsträckning i sina dokument. Detta medför att jämförelser av faktiska siffror på t.ex. lägsta grundläggningsnivå inte är helt relevanta. Däremot är det av intresse att jämföra i vilken utsträckning olika krav ställs på förebyggande åtgärder mot översvämningar.

De flesta kommuner tar upp risken för översvämning i sina översiktsplaner, men endast ett par kommuner har valt att fördjupa sig. Botkyrka har en klimatstrategi, där man anger tydliga värden för lägsta bebyggelsenivå i förhållande till Östersjön, Mälaren och andra "viktiga samhällsfunktioner". Även Nynäshamn ställer tydliga krav på lägsta grundläggningsnivå - om än bara i förhållande till Östersjön -, vilket är naturligt med tanke på kommunens geografiska läge. Det kan vara svårt att hitta gemensamma riktlinjer för att förhindra översvämning eftersom förutsättningarna skiljer sig åt så pass mycket. Däremot bör kommuner med liknande förutsättningar kunna samarbeta kring denna fråga.

Certifiering av byggnader

Ett enkelt sätt att få in många aspekter och skapa jämförbarhet är att ställa krav på miljö-/hållbarhetscertifiering av byggnader och/eller stadsdelar. I t.ex. Miljöbyggnad ingår krav på energi, inomhusmiljö och material (SGBC, 2012). Miljöcertifiering kan å ena sidan innebära en högre investeringskostnad för projektet, men å andra sidan tillför den långsiktiga

kvalitéer och gör det möjligt att ligga i framkant för hållbart byggande, vilket kan användas i marknadsföringen. Detta har varit en tydlig drivkraft för certifiering från marknaden, och de flesta stora byggherrar använder sig idag regelmässigt av certifieringssystem i sina projekt. Miljöbyggnad kan även fungera bra att samordna mellan kommuner, eftersom kraven inte kommer från en kommun utan från en objektiv part. En annan fördel med certifieringssystem är att det sker en tredjepartsgranskning av byggnaden, vilket bekostas av byggherren. Detta innebär att kommunen lättare kan följa upp de krav som ställs.

Nynäshamn och Huddinge är de enda två kommuner som har antagna riktlinjer för miljöklassning och båda bygger på det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad. I Södertälje används certifieringssystemet Greenbuilding, vilket endast behandlar energifrågor.

Närhet till grönområden

Flera av kommunerna har riktlinjer för närhet till natur- eller grönområden vid nybyggnation av framförallt bostäder. Fyra av kommunerna har riktlinjer vad gäller *avstånd* från bostad till natur- eller grönområde. Vissa kommuner har även angett minsta *storlek* för området samt att inga barriärer, såsom större trafikerad gata, ska finnas mellan bostad och natur- eller grönområdet.

Tabell 3: Utdrag ut sammanställningen för krav och riktlinjer på närhet till grönområden.

Kommun	Botkyrka	Haninge	Huddinge	Nykvarn	Nynäshamn	Salem	Södertälje	Tyresö
Bostadsnära natur-/grönområde		2 ha inom 300 m utan barriärer och 50 kvm/lgh	Högst 300 m till mindre grönyta (minst 0,1 ha) och högst 800 meter till större grönyta (större än 5 ha)	Högst 300 m utan att passera större trafikerad gata	Nya bostadsområden ska vara belägna högst 300 m från grönområde eller parkområde			

Som framgår av tabellen ovan har hälften av kommunerna riktlinjer för bostadsnära park- eller naturområde. Avståndet är detsamma, 300 m, men sedan skiljer sig riktlinjerna åt. Det gäller framför allt Haninge och Huddinge som båda angett storlek på parken eller naturområdet, 2 ha respektive 0,1 ha. Huddinge har dock kompletterat sina riktlinjer och anger att det inom 800 m ska finnas en större grönyta på minst 5 ha. Haninge har dessutom skrivit in att det ska finnas 50 m² grönyta per lägenhet och att det inte ska finnas några barriärer mellan bostad och grönområde.

Sammanfattningsvis använder kommunerna flera mått för att säkra grönområden i den fysiska miljön.

- Avstånd från bostad
- Storlek på grönområden

- Antal m² grönområde per lägenhet

Social hållbarhet

Riktlinjer för social hållbarhet är absolut svåraste att jämföra eftersom värdena är svåra att ange i kvantitativa mått. Riktlinjer och krav består snarare av beskrivningar. Generellt går det emellertid att skönja vissa likheter mellan majoriteten av kommunerna.

De flesta kommuner vill förtäta i befintliga områden, nära kollektivtrafik och skapa en blandning av bostäder, arbetsplatser och verksamheter. Samtidigt finns det hos flera kommuner uttalade riktlinjer om att det ska planeras för olika upplåtelseformer och en variation i bebyggelsen. Följande är utdrag ur några av kommunernas dokument angående olika upplåtelseformer. I Bilaga 1 finns fler utdrag ur kommunala dokument som berör social hållbarhet.

”Vid nyproduktion ska den minst förekommande upplåtelseformen i stadsdelen prioriteras”

– Botkyrkas riktlinjer för boendeplanering

”I varje kommun del skall planeras för en varierad bebyggelse med varierad upplåtelseform i syfte att öka valfriheten och minska segregationen”

– Haninges bostadsstrategi

”Huddinges sammanhållning stärks genom fler mötesplatser, blandade upplåtelseformer, bostadstyper och funktioner samt genom att områden binds ihop.”

– Inriktningsbeslut för Huddinges Översiktsplan

”Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder avseende storlek, hustyp och upplåtelseform inom olika delar av kommunen.”

– Nynäshamns Översiktsplan (utställningsversion)

”Ny bebyggelse ska verka för en allsidig sammansättning av bostadstyper och upplåtelseformer. Vid ny bebyggelse i befintliga områden ska möjligheten att skapa ett allsidigt sammansatt bostadsutbud beaktas.”

– Södertäljes förslag till översiktsplan

Även om innebörden av kommunernas olika riktlinjer är snarlika är formuleringarna olika och därmed tolkningsutrymme. Det kan vara svårare att enas kring en riktlinje som lutar sig på en beskrivande text än riktlinjer som hänvisar till kvantitativa mått, t.ex. energi.

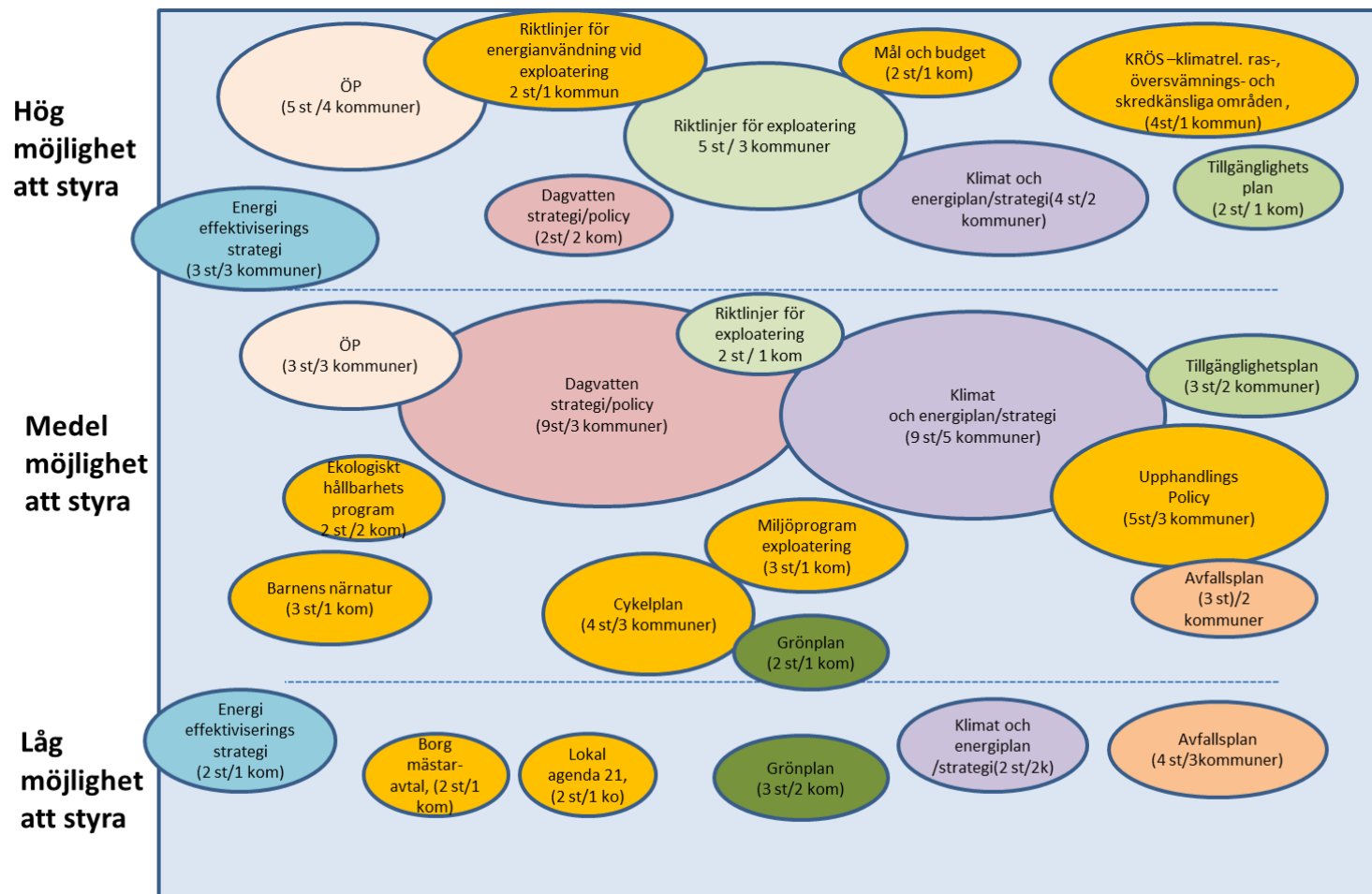
Dokumentens förmåga till styrning

Resultatet av inventeringen visade att Södertörnskommunerna har ett mycket stort antal dokument med olika krav, riktlinjer och policys för hållbart byggande. Mängden kommunala planer, policy och strategier skapar frågetecken kring vilken styrförmåga dessa har.

Inventeringen av de kommunala dokumenten visade vilka krav kommunerna har för energi, klimat, grönområden, sociala aspekter och certifiering. Vi kunde även utläsa ifall kommunernas krav var högt eller lågt satta. Sammanställningen gav dock inget svar på hur verksamma kommunernas styrmedel är.

Vi bad därför relevanta cheferna i de kommunala förvaltningarna (plan/exploatering/miljö/samhällsbyggnad/fastighet) uppskatta de egna dokumentens förmåga att styra den kommunala verksamheten. De ombads att bedöma ifall dokumenten hade hög, medel eller låg förmåga att styra beslut (för mer detaljerad information om hur studien genomfördes se metodkapitlet). Syftet med att be cheferna uppskatta dokumentens förmåga att styra var att ta reda på vilka dokument som styr i praktiken och vilka krav som finns kopplade till de dokumenten med hög möjlighet till styrning. Ett krav kan vara mycket högt satt, men om det inte tillämpas frekvent och får styra får det ingen inverkan i praktiken. Dessutom ville vi undersöka ifall det fanns en samsyn kring styrmedlen mellan kommunerna och mellan de kommunala förvaltningarna eftersom detta ger värdefull kunskap inför upprättandet av eventuella gemensamma krav och riktlinjer för hållbart byggande. Resultatet av studien presenteras figuren nedan.

[Skriv text]



Figur 1. Klassning av kommunala dokument utifrån dess möjlighet till styrning enligt tillfrågade chefer i Huddinge, Haninge, Nynäshamn, Botkyrka, Södertälje, Salem och Tyresö. Varje bubbla representerar ett styrdokument. Storleken på bubblan representerar antal personer som rankat ett styrdokument till låg, medel, hög nivå. I bubblan finns även information om hur många kommuner som rankat dokumentet enligt en viss nivå. Dokument som återkommer på flera olika klassningsnivåer har samma färg. Dokumenten i de gula bubblorna återkommer endast på en nivå.

Resultatet som presenteras i figur 1 visar att det inte finns någon enighet, varken inom kommunen eller mellan kommuner om vilka dokument som är styrande i hög grad, det vill säga ligger till grund för de flesta beslut. Det kan dock konstateras att de kommunala översiktsplanerna samt olika typer av kommunala riktlinjer för exploatering anses ha hög möjlighet till styrning i ett flertal kommuner. Andra starkt styrande dokument är energieffektiviseringsstrategier och klimatstrategier samt mål och budget. Mål och budget glömdes i flera fall bort i inventering till att börja med eftersom det inte endast är kopplad till hållbart byggande. Många tjänstemän och politiker uppgav dock att detta naturligtvis är det mest styrande dokumentet. I en av kustkommunerna var klimatrelaterade ras, översvämnings- och skred känsliga områden ett dokument med mycket hög förmåga till styrning hos alla tillfrågande chefer.

Utöver styrande dokument med krav och riktlinjer, uppger ett flertal att politiska initiativ har hög styrförmåga. Även detaljplaner och bygglov anses vara starka styrmedel. I andra studier har man dock sett att planprocessen föregås av tidiga diskussioner runt avsiktsförklaringar och inriktningskartor som har blivit starkt styrande för de dokument som senare tas fram (Mistra Urban Future, 2010).

Sammanställningen av de olika dokumenten visar att majoriteten av de kravrelaterade dokumenten anses ha medel hög styrförmåga. I medelnivån hamnar framförallt dokument såsom dagvattenstrategier, klimat och energiplaner, upphandlingspolicys, cykelplaner, avfallsplaner, tillgänglighetsplaner och många mer. Många av dokumenten som kategoriseras enligt mellannivån hamnar dock även i kategorin låg styrförmåga. Exempel på dokument som hamnar både i den höga och i den medelhöga nivån är energi och klimatplaner, upphandlingspolicys, och översiktsplanen.

Exempel på dokument som till största del hamnar i den lägsta styρνivån är borgmästaravtal och Lokala Agenda 21. Men här återfinns även klimatstrategier, energiplaner, avfallsplan och grönplan. Klimatstrategier och energiplaner är de enda dokumenten som återkommer inom alla tre styρνivåer.

Det var svårt att utifrån studien dra några slutsatser av jämförelsen mellan de kommunala förvaltningarnas klassning av dokumentens styrförmåga. Detta beror delvis på bristande underlag, eftersom vissa förvaltningar var överrepresenterade i studien. Det som möjligtvis kan utläsas av resultatet var att miljöförvaltningen klassar miljökrav i upphandling, miljöprogram samt belysning och renhållning högre än övriga förvaltningar. Planerings och exploateringscheferna lyfter fram riktlinjer för exploatering samt riktlinjer för energieffektivisering samt mål och budget mer än vad miljöcheferna gör. Planeringscheferna anser dessutom att tillgänglighetsplanen har hög förmåga till styrning medan exploateringscheferna lyfter fram dagvattenstrategier något mer än andra förvaltningar.

4. KOMMUNALA MÖJLIGHETER ATT STYRA MOT HÅLLBART BYGGANDE PÅ OLIKA NIVÅER (RÅDIGHET)

De styrmedel som en kommun har till sitt förfogande som stöd för en utveckling mot hållbart byggande är av såväl formell som informell natur. De formella styrmedlen omfattar krav, hänsyn och ramar för olika typer av beslutsprocesser som finns i lagstiftningen. De informella, som i vissa fall kan vara minst lika effektiva, handlar om att utnyttja de möten och dialoger som uppkommer mellan kommunen och övriga sakägare i tex en plan- och exploateringsprocess. Kommunikation, information, kunskaps uppbyggnad och skapande av gemensamma (ofta frivilliga) drivkrafter med basen i befintliga lagreglerade processer, har ibland visat sig mycket effektivt för att få till stånd en mer hållbar utveckling både i Sverige och internationellt. Här nedan ges en översikt över de formella styrmedel en kommun har att ställa krav eller på andra sätt styra mot hållbart byggande.

Övergripande formella styrmedel

Det finns en lång rad av regering, riksdag eller myndighet beslutade styrinstrument som kan användas för att styra mot hållbart byggande.

Ett sådant exempel är den Regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUF) som är en strategisk vägledande och rådgivande (icke bindande) plan, där processen betyder mycket för att skapa en samsyn mellan kommuner och andra aktörer. Den bidrar till att underlätta den fortsatta hanteringen av mellan kommunala frågor, men påverkar också genom att höja medvetenheten och kunskapen om hur kommuner agerar i olika frågor. Även nationella miljö kvalitetsmål och masshanteringsplaner utgör formella styrmedel - även om de är enbart rådgivande och vägledande. Dessa styrmedel kan och bör användas av en kommun för att lyfta in hållbarhets aspekter.

Miljöbalken (MB)

Bestämmelserna i miljöbalken ”syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö”. Miljöbalken reglerar vad som är accepterade störningar utan att människors hälsa skadas, värdefulla natur- och kulturmiljöer går förlorade etc.

Miljöbalken är inte något kommunalt styrmedel men det är viktigt att MB och dess bestämmelser styr avvägningar i planeringen enligt Plan och bygglagen (PBL) som är kommunernas planeringsredskap. Det gäller till exempel miljö kvalitetsnormer (MB 5 kap) och de allmänna hänsynsregler (MB 2 kap) som bland annat handlar om resurshushållning och val av plats.

Miljöbalken står processmässigt självständig gentemot PBL. Det innebär att en byggherre själv kan välja i vilken ordning processerna ska löpa och om både tillstånd/anmälan enligt MB respektive detaljplan, bygglov krävs enligt PBL. I PBL 2 kap 11 § sägs dock också att ”Planläggning och annan prövning enligt denna lag som avser en användning av ett mark-

eller vattenområde som också har prövats eller ska prövas enligt annan lag ska samordnas med det andra arbetet, om det lämpligen kan ske". Även lagstiftningen om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) samt miljöprovning av planer och program finns i miljöbalken, men även i PBL. De utgör viktiga redskap för att styra mot krav och mål redan i det tidiga planeringskedet, något som idag ofta inte utnyttjas fullt ut.

Plan och bygglagen (PBL)

Den fysiska samhällsplaneringen regleras i plan- och bygglagen och det är kommunerna som ansvarar för planeringen. Plan- och bygglagen fungerar på olika nivåer och dess instrument är såväl vägledande (översiktsplanen) som bindande (detaljplan, bygglov mm). Frågor rörande hållbart byggande kan styras med hjälp av PBL informellt (genom tex kunskap och dialog under processen) eller formellt (tex genom lokalisering av byggnader, och i viss mån utformning av byggnader så att passiv, säsongsanpassad energihushållning underlättas eller så att sociala eller ekologiska aspekter vidmakthålls eller förbättras).

Översiktsplan

Varje kommun ska ha en kommunomfattande, aktuell översiktsplan (ÖP). I den visar kommunen hur man tänker sig en långsiktig utveckling i form av en plankarta, där bebyggelseområden, grönområden, kommunikationsstråk och bevarandeområden finns redovisade. I ÖP finns även angivet t ex hållbarhetskrav och ambitioner inom olika områden. Kommunen har själv stor rådighet över vilka aspekter som tas upp i ÖP och vilken fokus den ges.

I den nya plan- och bygglagen har ÖP:s roll i arbetet för att uppnå hållbar utveckling i kommunen blivit tydligare. Även om ÖP endast är rådgivande är det dock viktigt att kommunen tydligt redovisar sina ambitioner och att de kan få genomslag i detaljplaner mm. Mellankommunala hänsyn och frågor är viktiga att hantera i Översiktsplanen. Det kan vara lämpligt att i ÖP redovisa en mellankommunal samsyn kring t ex inriktning på Hållbart byggande. En kommun kan (och bör) använda ÖP för att visa sina intentioner för t ex byggherrar.

Det innebär att Översiktsplanen kan och (bör) användas för att lokalisera bebyggelse i sådana lägen att energianvändningen totalt minskar. Översiktsplanen bör också användas för att säkerställa långsiktigt bra lokaliseringar för kommunal och mellankommunal infrastruktur, t ex plats för avfallshantering, masshantering, logistikcentraler mm som behövs för att försörja samhället genom att peka ut ("avsätta") mark för sådana ändamål.

Detaljplan: (Dp)

Syftet med en detaljplan är i grunden att *pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning och användning av allmän mark mm*. Det är mycket som ska tas hänsyn till vid en detaljplaneläggning och planen är ett instrument, där kommunens avvägningar och inriktningar (som bla pekas ut i ÖP) ska komma till uttryck. En detaljplan ska bestå av plankarta, planbestämmelser, planbeskrivning med illustrationer och

genomförandebeskrivning och eventuellt en miljökonsekvensbeskrivning. Av dessa dokument är det endast plankartan och planbestämmelserna som har rättsverkan. Enligt 4 kap § 32 tredje stycket får dessa dokument inte vara mer detaljerade än vad som behövs med hänsyn till detaljplanens syfte. De bestämmelser som finns i andra lagar, t.ex. BBR, gäller och kan inte lagligen ändras genom bestämmelser i en detaljplan. Planbeskrivningen är mer utförlig och tydliggör och förklarar planeringsförutsättningar, syfte och innebörd, skäl till utformning och motiv till införda planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen ska behandla de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor som har med planens genomförande att göra. Det dokumentet har i sig ingen rättsverkan, men kan säkerställas i det civilrättsliga avtal som brukar kallas "exploateringsavtal". Dock finns risken att avtalet inte fullföljs, eftersom ett civilrättsligt avtal inte behöver överföras på ny markägare eller exploatör. Det kan också hävas.

Kommunen kan i princip inte ställa krav vad gäller val av energisystem eller nivå på energianvändning i en byggnad i en detaljplan. Däremot anger PBL i 8 kap 4 § krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper, bla skydd mot buller, energihushållning och värmeisolering samt hushållning med vatten och avfall. Dessa ligger till grund för kraven i BBR som alltså ska uppfyllas men som inte regleras i detaljplanen. Kommunen får (och bör i många fall) dock ställa krav på olika typer av skyddsåtgärder (PBL 4 kap 12§) för att t ex motverka markföroreningar, ställa krav på anpassningsåtgärder för att möta risker orsakade av den pågående klimatförändringen etc. Det är även möjligt att ställa krav på skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen. Om det finns särskilda skäl är det även möjligt att ställa krav på högsta tillåtna värden för olika typer av störningar och olägenheter som omfattas av MB 9 kap "Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd", dvs bla luftkvalitet, buller, och ljus. I PBL 2 kap 10 § står vidare: "Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas."

Att det är flera krav på hållbart byggande som inte kan ställas i detaljplanen innebär nödvändigtvis INTE att den inte har styrförmåga gällande dessa. Dels är detaljplaneprocessen ett utmärkt styrmedel i sig genom att den kan användas för att höja kunskapsnivån hos såväl kommunens tjänstemän och politiker som byggherren. Denna informella styrmöjlighet bör inte underskattas. Dialog, information och gemensamt kunskapsframtagande kan ha en stor styrande effekt. Dels är detaljplanen styrande vad gäller en hel del aspekter som påverkar, dvs ger grund förutsättningar för möjligheten att bygga mer hållbart. Det gäller t ex lokaliseringen av byggnader (väderstreck, marktyper etc) för att bla

- kunna tillvarata mikroklimatet (solvärme, minimera avkylning etc)
- kunna bevara viktiga naturtyper, minimera insatser för markstabilisering
- tillskapa tillräckliga grönytor för att området ska kunna vara socialt hållbart och även bidra till biologisk mångfald.

Detsamma gäller också tex

- Avsättning av tillräckligt med mark (etableringsområden) för en mer effektiv logistik under byggskedet, tex genom att i enlighet med PBL 4 kap. 26§ besluta om tillfällig användning av mark och byggnader eller enligt 9 kap. 33§ ge tidsbegränsat bygglov.

Kommunen kan i hög grad själv utifrån ovanstående också styra vilka frågor som ska behandlas i en plans genomförandebeskrivning genom att hänvisa till andra kommunala styrdokument som tex "Regler o riktlinjer för byggande", "Miljömål", "Klimatstrategi" etc, Genomslaget blir dock sannolikt större om dessa viktiga aspekter lyfts ut ur respektive styrdokument och direkt förs in i genomförandebeskrivningen (men med hänvisning till dokumentet och till att aspekterna är beslutade av KF). Dokumentet/avsnittet "Genomförandebeskrivning" är dock aldrig juridiskt bindande men kan, åtminstone till en del, säkerställas genom genomförandeavtal (exploaterings respektive markavtal). Vad ett avtal får eller bör innehålla är dock något som inte är helt klargjort och olika tolkningar görs (se "Genomförandeavtal" nedan).

Bygglov, Marklov, Rivningslov

PBL 9 kap. behandlar "Bygglov, rivningslov och marklov m.m." och utgår från gällande detaljplanebestämmelser (eller områdesbestämmelser) för hanteringen. Det finns här inte särskilt mycket kommunen kan använda för att styra mot mer Hållbart byggande. Tillfälliga bygglov är dock en möjlig väg för att ge byggherren möjlighet att använda sig av bra bygglogistik som att t ex minska antalet förflyttningar av massor och byggmaterial samt möjliggöra effektiva transporter till och från byggplatsen. Notera att det inte är möjligt att ställa sådana krav, men kommunen kan bidra med att förbättra förutsättningarna. Dessutom innehåller PBL 10 kap. 6§ bestämmelser om att en kontrollplan (rivningsplan) ska upprättas. Den ska innehålla uppgifter om "vilket farligt avfall som rivningsåtgärden kan ge upphov till och hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand" i samband med ett rivningslov.

En möjlighet till positiv styrning som är fullt möjlig enligt PBL rör bygglov- och planavgifterna. Bygglovsavgiften tas ut för att täcka kommunens kostnader för handläggning. Till bygglovsavgiften kan även komma vissa tillägg, t.ex. för eventuella avvikelser från detaljplanen. För byggnationer inom detaljplan tillkommer ofta en planavgift för att i efterhand täcka de kostnader som kommunen haft i samband med att detaljplanen togs fram. Även ytterligare kostnader för t.ex. kartframställning och samråd kan tas ut.

Kommunen kan med andra ord besluta om befrielse av bygglovsavgiften eller sänkning av bygglovsavgiften (eller planavgiften) om byggherren höjer ambitionsnivån och t.ex. uppfyller passivhuskrav eller krav motsvarande miljöbyggnad guld. I och med den nya Plan- och bygglagen (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011 genomförs dock en översyn av bygglovstaxan så att samma regler ska gälla för alla kommuner vilket kan innebära att det inte längre blir möjligt att ge sänkt bygglovsavgift från fall till fall.

Vid ombyggnationer och renovering är kommunens verktyg för att ställa hållbarhetskrav svaga - förutom i de fall där kommunen själv är fastighetsägare. När ombyggnationerna

och/eller renoveringarna kräver bygglov kan kommunen endast ställa de krav som är uttalade i BBR. För att stärka kommunen i dialogen med fastighetsägare är det bra med uttalade riktlinjer för det man önskar att en fastighetsägare ska uppfylla. Det är då av största vikt att kommunen tar sitt ansvar och för den diskussionen med de aktuella fastighetsägarna. I dialogen med bygglovssökande bör kommunen rekommendera denne att ta hjälp av den kommunala klimat- energirådgivningen. Det är en kostnadsfri service som kan ge rekommendationer om vilka energisparåtgärder som är bra att utföra i samband med renovering/ombyggnad.

Genomförandeavtal (dvs exploateringsavtal respektive mark(anvisnings)avtal)

Denna typ av avtal upprättas i planerings- och exploateringsprocesser och reglerar förhållanden mellan byggherre och kommunens (stödjande) tillkommande exploateringsinsatser. Den kan därigenom bland annat säkerställa att en detaljplans genomförandebeskrivning (i sig ej bindande) följs.

Exploateringsavtal tecknas mellan kommun och byggherre då exploateringen planeras på mark som inte ägs av kommunen. Mark(anvisnings)avtal tecknas i de fall kommunen äger marken och är således samtidigt också ett försäljningsavtal. Dessa två typer av avtal är i princip civilrättsliga. Det finns därför ingen enskild lag som reglerar genomförandeavtal, det regleras i flera olika lagar. De viktigaste är de följande:

- I *regeringsformen* finns flera övergripande rättsprinciper som är tillämpliga, det gäller *Legalitetsprincipen* (offentlig maktutövning skall ske med stöd av lagstiftning), *Objektivitetsprincipen* (förutsätter saklighet och opartiskhet i offentlig verksamhet) och *Likhetsprincipen* (alla ska behandlas lika inför lagen).
- Övergripande bestämmelser för kommunal verksamhet finns också i *kommunallagen*. Av särskilt intresse där är att kommunens medborgares skall behandlas lika enligt den s.k. *likställighetsprincipen*, såvida det inte finns "sakliga skäl" för något annat.
- Även PBL styr vad som får tas med i ett avtal. Exempelvis så ska PBL:s lämplighetsregler följas vid lokalisering av bebyggelse. Detta får inte påverkas av vem som råkar vara ägare till marken.
- Utöver dessa offentligrättsliga regler gäller även *avtalslagens* (1915:218) regler om bl.a. rättsstridigt tvång och jämkning av oskäligen avtalsvillkor.

Vad som kan regleras, och hur, finns därför inte beskrivet i någon enskild lagstiftning och olika tolkningar görs. När markanvisningsavtal skrivs har kommunen större möjligheter att ställa krav än då exploateringsavtal används, detta eftersom kommunen i egenskap av markägare kan utforma försäljningsvillkor. Markanvisningsavtal kan därför innehålla överenskommelser gällande exempelvis miljömässig utformning och genomförande av åtgärder inom detaljplaneområdet.

Kommunens möjlighet att ställa dessa krav är dock för närvarande under utredning i den så kallade *Byggkravsutredningen* (S2011:10). Utredaren har bl.a. låtit utföra en enkät till kommuner och byggföretag om hur ofta kommunerna skärper kraven. Av kommunernas svar framgår att skärpningar är vanligast inom energiområdet, men även avseende t.ex. tillgänglighet och bullerskydd.

Upphandling (Kommunen är själv byggherre)

I sitt eget byggande får kommunen i princip ställa vilka krav som helst på prestanda - under förutsättning att upphandlingen sker konkurrensneutralt och följer Lagen om offentlig upphandling (LoU). Det finns enligt LoU vissa begränsningar för vilka krav som kan ställas. De intentioner man har i sin upphandling måste därför vara tydliga och hur man upphandlar måste anpassas efter vad man vill uppnå. Ett exempel på detta är att det enligt LoU och gällande praxis inte går att använda någon närhetsprincip, varför det inte går att välja produkt efter transportavstånd. Det är heller inte möjligt att specificera hur transporten av produkten ska ske. Det senare kan dock kringgåas genom att kommunen upphandlar transport för sig och produkter för sig, vilket dock sällan görs. Praxis utvecklas dock hela tiden och det är viktigt att kommunen/upphandlaren vågar ställa krav och vågar testa gränserna för LoU. Teknikupphandling och gemensam upphandling är intressanta verktyg för att öka incitamenten teknikutveckling och att bygga mer hållbart samt för att sänka kostnaderna. Miljöstyrningsrådet har bra information om miljöanpassad upphandling (www.msrf.se/sv/Upphandling/). Där finns goda exempel och en webb baserad utbildning. Miljöstyrningsrådet följer den juridiska utvecklingen och har också en helpdesk dit man kan vända sig för stöd.

5. EFFEKTER AV HÅLLBART BYGGANDE PÅ SÖDERTÖRN

Hållbart byggande måste inkludera alla tre benen av hållbarhet – ekologisk, social såväl som ekonomisk. En vanligt förekommande missuppfattning är att det per automatik innebär ökade kostnader att bygga hållbart och att det då förekommer inneboende motsättningar i begreppet. I verkligheten är det snarare så att det finns inneboende synergier mellan ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Det som ofta skapar problem är dock att göra jämförelser dem emellan. Hur värderar vi t.ex. ekologiska eller sociala vinster mot ekonomiska förluster och vice versa?

Den mest vedertagna metod vi för närvarande har för att mäta värde är pengar. Idag finns flera studier som försöker mäta olika hållbarhetsaspekter i monetära termer. Ekonomi för byggande och planering kan, något generaliserat, delas upp i två konton – fastighetsekonomi och samhällsekonomi. Fastighetsekonomi är, förenklat uttryckt, bedömningen av investeringskostnaderna för att uppföra eller renovera en byggnad mot byggnadens försäljningsvärde alternativt hyra. Vi har idag mycket komplexa och väl etablerade system för att bedöma fastighetsekonomiska vinster och förluster, som ofta ställer krav på snabb återbetalning av gjorda investeringar. Samhällsekonomi behandlar värden som är svårare att mäta och koppla till enskilda byggnader eller projekt. Dessa kan t.ex. vara fungerande ekosystemtjänster eller minskade vårdkostnader från bättre folkhälsa. Det görs dock allt fler ansatser att beräkna även ekologiska och sociala värden i monetära termer. Nedan ges några exempel.

Samhällsekonomiska vinster

År 2008 utkom rapporten Affären Gårdsten – har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam? av Hans Lind och Stellan Lundström, båda professorer i fastighetsekonomi. I studien undersöktes projektet Gårdsten dels ur ett rent fastighetsekonomiskt perspektiv delsockså ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Kalkyler i studien visar att den samhällsekonomiska vinsten uppgår till/kan beräknas till ca 300 miljoner kronor på grund av följande effekter:

- Välfärdseffekt
- Minskad brottslighet
- Sysselsättningseffekter
- Minskad resursåtgång
- Spridningseffekt

Samtidigt blev projektet dyrare och den fastighetsekonomiska "förlusten" kan beräknas till ca 200 miljoner kronor. Författarna sammanfattar resultaten enligt följande:

"Kalkylerna visar att totalt sett har omvandlingen av Gårdsten varit lönsam. Den samhällsekonomiska vinsten överstiger väl den företagsekonomiska förlusten."

Exempel på fastighetsekonomisk lönsamhet

Under 2010 gjorde Spacescape och Evidens på uppdrag av Stockholms läns landsting en undersökning av sambandet mellan bostadsrättspriser och stadskvaliteter i Stockholmsregionen. Studien är den mest omfattande i sitt slag och enligt resultatet är det åtta faktorer som till 90 % säkerhet kan förklara variationer av bostadsrättspriser i Stockholmsregionen:

- Närhet till city
- Närhet till spårstation
- Tillgång till gång-gatunät
- Tillgång till park
- Närhet till vatten
- Kvarterform
- Tillgång till urbana verksamheter
- Socioekonomiskt index

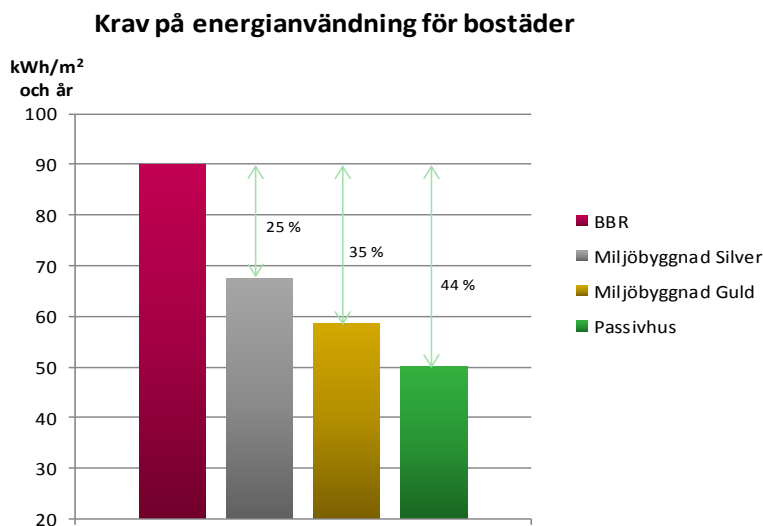
Studien påvisar att människor har en högre betalningsvilja för dessa åtta faktorer. En bostadsrätt med dessa kvaliteter har då ett högre fastighetsekonomiskt värde. Av dessa åtta faktorer går alla utom "socioekonomiskt index" att direkt koppla till planering och byggande. Indirekt kan även denna kopplas till detta, eftersom det sammanhänger med en långsiktig och medveten strategi om t.ex. funktionsblandning.

Intressant att notera är att även dessa kvaliteter inte enbart har ett fastighetsekonomiskt värde utan flera av dem har även ekologiska och sociala värden. T.ex. är närhet till spårstation en kvalitet, som leder till färre biltransporter och därmed minskade växthusgasutsläpp.

Lönsam energieffektivisering

Nya byggnaders energianvändning regleras via Boverkets byggregler (BBR). De krav som ställs i BBR måste följas av alla som bygger i Sverige och fungerar alltså som ett minimikrav för nybyggnation. Kommuner, fastighetsägare och byggherrar har förstås möjligheten att ställa högre krav än vad som ställs i lagen. Nedan illustreras vilka energibesparingar som

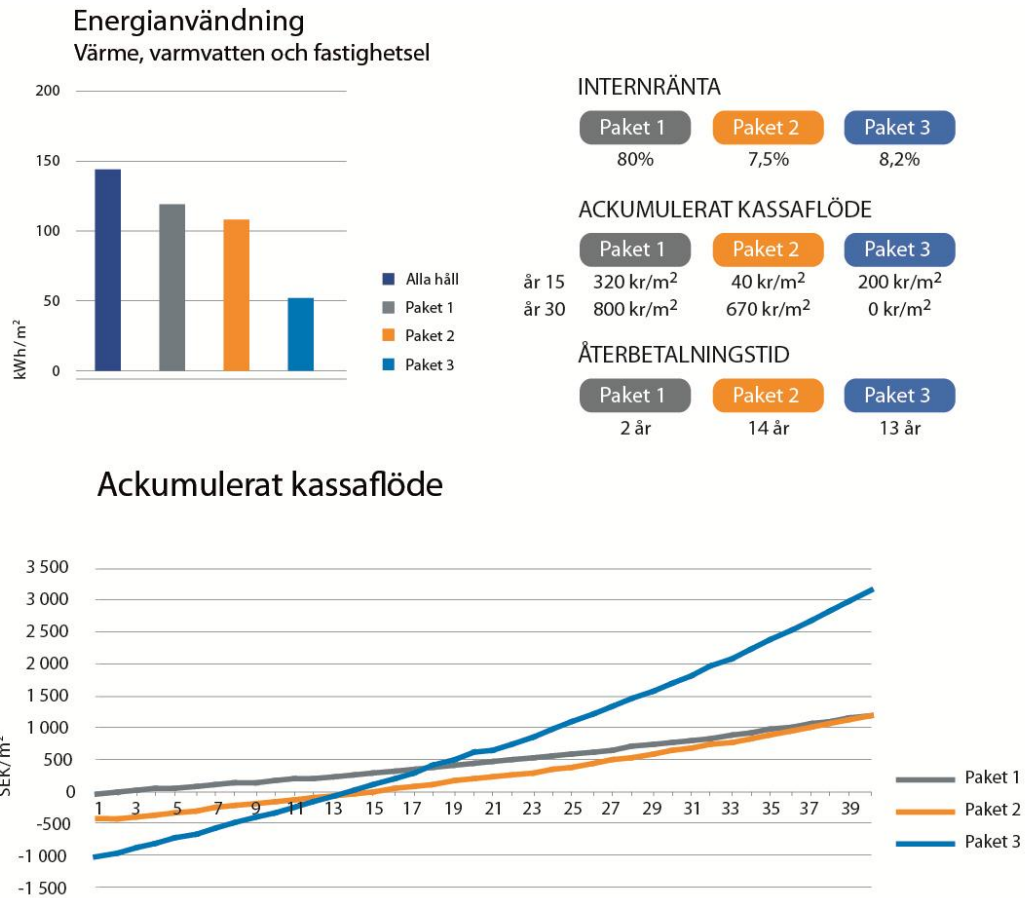
kan göras om kommunen ställer högre krav än BBR t ex enligt miljöklassningssystemet Miljöbyggnad eller standarden för Passivhus. För en 60 m2 lägenhet innebär passivhuskrav ca 3000 kWh lägre energiförbrukning per år.



Figur 2. Krav på energianvändning för bostäder. Visar skillnad mellan olika miljöklassningar.

Även om det går att göra stora vinster genom att ställa högre krav vid nybyggnation är majoriteten byggnader redan byggda och flera av dessa har idag stora renoveringsbehov. I Södertörnskommunerna finns t.ex. flera miljonprogramsområden som behöver rustas upp. I en nyligen utgiven bok, "Lönsam energieffektivisering – Saga eller verklighet?", jämförs tre energieffektiviseringsalternativ för ett antal olika, vanligt förekommande bostadstyper, byggda 1950-75. Så gott som samtliga visar tydligt att en kraftfull energirenovering lönar sig. I ett exempel ur boken undersöks punkthus i gasbetong (vanligast 1950- 60-tal). Dels jämförs dagens energianvändning med tre olika energibesparingspaket och dels jämförs också de tre olika besparingspaketen ekonomiskt. Beräkningar visar att det paket som innebär störst energieffektivisering också långsiktigt är mest lönsamt.

Förstudie – Gemensamma riktlinjer för byggande på Södertörn



Figur 3: Utdrag ur boken *Lönsam energieffektivisering – Saga eller verklighet*.

Allt går inte att mäta i pengar

Även om klassisk ekonomi har visat sig vara ett användbart verktyg för att värdera och jämföra olika parametrar finns det flera aspekter som inte lämpar sig att beskrivas i monetära termer eller som är så pass svårvärderade att osäkerheten i resultaten är för stora. Det krävs då andra mjukare verktyg för att jämföra hållbarhetsaspekter med varandra. Sociala aspekter såsom jämlikhet, medborgardeltaktighet eller "lycka" är exempel på värden som är otroligt svåra att mäta, men som samtidigt kan vara starkt beroende av hur den byggda miljön är utformad. Därför är det viktigt att analysera och beakta fler aspekter än dem vi kan sätta ett pris på.

6. DISKUSSION

Kommunens möjlighet att ställa krav

Frågan om kommunens möjlighet att ställa krav i olika situationer är under diskussion. SKL bedömer (SKL 2012 Omarbetat direktiv) att kommunen kan ställa relevanta krav på tex energiprestanda vid försäljning av mark, dvs reglera sådana aspekter i ett markanvisningsavtal. SKL deklarerar att en mycket striktare hållning måste gälla vad gäller kravställning i exploateringsavtal **men** framhåller också att inget hindrar kommun och byggherre att frivilligt komma överens om standarder för hållbarhet i byggandet även i ett exploateringsavtal. Som alla avtal så går även ett sådant avtal att omförhandla under processens gång då nya kunskaper eller ändrade förhållanden uppstår. Här bör kommunen därför ha en beredskap för detta och jobba för att krav/åtaganden ersätts av krav på andra åtgärder som bidrar till en större hållbarhet i en sådan förhandlingssituation. Enligt en undersökning gjord av SKL (SKL 2011 Enkätundersökning) använder ca 60 % av landets kommuner energikrav i markanvisningsavtal och ca 30 % medverkar även till att frivilliga överenskommelser om energiprestanda i ny bebyggelse på ej kommunägd mark tecknas. Båda dessa andelar har ökat kraftigt på senare år

Konkurrensverket har dock en annan syn än SKL vad gäller Markanvisningsavtal. Konkurrensverkets forskningsrapport (Konkurrensverket 2008) "Rapport Ska vi Singla slant" framför tex att försäljning av kommunal mark och byggnader till enskilda skall göras på marknadsmässiga villkor och anser att LoU ska vara styrande även då en kommun säljer mark, *"eftersom exploitören/köparen kan sägas utföra något som ligger i kommunens intresse och som kanske kommer att nyttjas av kommunen eller kommunmedlemmarna kan det många gånger därför vara så att kommunen måste låta ett upphandlingsförfarande föregå avtalet"*.

Även statskontoret framhåller att kommunen vid markförsäljning i första hand ska titta på kommunens ekonomiska intressen och stödjer sig på de grundläggande tankegångarna i Kommunallagens 8 kap. om ekonomisk förvaltning, med bl.a. krav på god avkastning. I dessa fall, dvs då kommunen upphandlar eller förvaltar sin förmögenhet, ska således inte kommunen beakta likställighetsprincipen eftersom denna endast är tillämplig då kommunen är direkt "kontakt med kommunmedlemmarna i deras egenskap av att vara kommunmedlemmar". Statskontoret framhåller också att kravet på likabehandling av kommunmedlemmarna inte är absolut och att särbehandling är tillåten, om det finns sakliga skäl för den. Det innebär att kommuner och landsting måste kunna motivera en särbehandling av kommunmedlemmar sakligt och objektivt (om det inte finns uttryckligt lagstöd för det).

Med likartad inriktning som Konkurrensverket så har även Civil- och Bostadsminister Stefan Attefall kritiserat att kommuner ställer energikrav vid försäljning av mark eftersom detta skulle fördyra och hindra bostadsbyggande. Civil- och Bostadsminister Stefan Attefall har kritiserat att kommuner ställer energikrav vid försäljning av mark eftersom detta skulle fördyra och hindra bostadsbyggande. Byggutredningen (Dir 2011:100) har fått i uppdrag att

utreda detta. Utredningen ska redovisas den 31 december 2012 men vissa förslag har redan presenterats. Ett förslag är. att det inte får finnas särkrav i genomförandeavtal avseende tekniska egenskaper, som går utöver PBL eller BBR.

SKL är mycket kritisk mot utredningsförslaget och konstaterar att det strider mot den kommunala självstyrelseprincipen. Kommunerna har ett ansvar för att förvalta sin egendom och på samma sätt som staten och enskilda aktörer rätt att besluta om på vilket sätt deras egendom ska användas och vilka krav som civilrättsligt kan ställas vid en fastighetsförsäljning.

Det finns stora skäl att känna oro över ett förbud till särkrav då kommunernas aktiva arbete via bl.a. kravställning varit en viktig drivande faktor bakom utvecklingen av ett mer hållbart och energieffektivt byggande. Att ta bort denna styrmöjlighet skulle kunna innebära ett betydande avbräck inom hållbar samhällsplanering.

Eftersom det finns olika syn på vilka aspekter som kan regleras i avtal så är det viktigt att kommunen och kommunkollektivet gemensamt diskutera hur mark – respektive exploateringsavtal kan användas för att styra mot hållbart byggande vid en exploatering. SKL har själv tagit på sig en roll i att utveckla detta och ”avser därför att ta initiativ till utveckling av en modell för kommuner att ställa krav på hög energieffektivitet i byggnader vid försäljning av kommunal mark. SKL ser gärna att arbetet sker i samarbete med byggbranschen och staten” (SKL 2012).

Ett intressant instrument att utveckla för att öka incitament för hållbart byggande är Markanvisningstävlingar som ofta kan fungera väl då det finns en konkurrenssituation om mark. Eftersom efterfrågan i vissa områden är konjunkturberoende bör detta tas med i beräkningarna då en sådan tävling utformas.

Förutsättningarna varierar

Begreppet hållbart byggande är inte entydigt. Den ständiga tekniska utvecklingen och nya trender som t.ex. certifieringssystem pressar dessutom utvecklingen framåt. Vad vi idag kallar hållbart kan vara praxis om ett par år och sedan anses förlegat inom 10 år. Det blir därför svårare och svårare att ligga i framkant av utvecklingen. Men, det är viktigt för att försöka uppfylla de mål som kommunerna har ställt upp för bl.a. energieffektivisering och minskade växthusgasutsläpp. Samtidigt är en hållbar stad en mer attraktiv stad, vilket kan bidra till att höja kommuners status. De kommuner som verkligen satsar på hållbarhet har möjlighet att använda detta för att marknadsföra sig själva utåt i syfte att locka näringsliv och boende till kommunen. Hållbart byggande som forskningsområde har vuxit åtskilligt de sista åren och kommer med stor sannolikhet fortsätta växa de närmaste åren. De kommuner som väljer att aktivt delta har möjlighet att bygga nätverk mellan andra kommuner, regioner, näringsliv och akademi, både på nationell-, och internationell nivå.

För att kunna arbeta mot hållbart byggande krävs stor samverkan mellan olika särintressen och mellan de olika kommunala förvaltningarna. Den rådande sektorsuppdelningen eller stuprörspolitiken har dock varit och är fortfarande ett stort hinder för hållbar utveckling.

Dessutom kan uppdrag och krav på kommuner i stor utsträckning vara direkt motstridiga vilket visats i t.ex. utredningar från SKL. En konsekvens av detta och den otydliga definitionen av hållbarhets begreppet innebär att det är svårt att styra mot hållbart byggande. Den sociala dimensionen av hållbart byggande anses ofta vara den som är minst konkretiserad och därför svårast att styra mot (Mistra Urban Future, 2012). Å andra sidan är mycket få av de ekonomiska mått som används i samhällsbyggnadssammanhang baserat på ett hållbart ekonomiskt synsätt.

Förutsättningar för Södertörns kommunerna

I inventeringen av Södertörns kommunernas dokument med krav för hållbart byggande, uppgavs översiktsplanen, riktlinjer, mål och budget samt detaljplaneprocessen ha en hög styrande förmåga. I översiktsplanen uttrycks kommunernas visioner och ambitioner snarare än specifika krav. Dessa visioner och ambitioner kan dock användas i kommunens planeringsunderlag så att inriktningen får genomslag i detaljplaner m.m. Översiktsplanen spelar även en viktig roll för mellankommunal hänsyn och kan därför vara lämplig för att visa på mellankommunal samsyn kring till regional inriktning på hållbart byggande.

Även detaljplaner uppgavs vara viktiga och i hög grad styrande. I detaljplanen är dock kommunernas möjlighet att ställa direkta krav vad gäller hållbarhetsaspekter begränsad (se diskussion ovan). Detaljplaneprocessen kan dock ändå spela en stor roll genom att den kan användas för att höja kunskapsnivån hos kommunens tjänstemän såväl som hos politiker och byggherrar. Den informella styrmöjligheten bör därför inte underskattas. Dessutom kan detaljplanen och i ännu högre grad detaljplaneprogram eller fördjupade översiktsplaner användas för lokalisering av byggnader vilket kan påverka mikroklimat, naturtyper och grönytefaktorer. Det har visat sig att den tidiga planprocessen har stor betydelse för utformningen av detaljplanen (Mistra Urban Future, 2012). Att få in ambitioner runt hållbart byggande redan i de tidiga skedena, till exempel vid utformning av inriktningskartor och avsiktsförklaringar kan därför vara mycket betydelsefullt eftersom frihetsgraden för förändringar då ännu är stor.

Resultatet av den här genomförda inventeringen, visar att ambitionerna mellan kommunerna varierar. Den visar också att det råder stor oenighet såväl mellan kommunerna som inom den enskilda kommunen kring vilka dokument som är styrande. Anledningen till detta kan vara flera. Kommunerna har olika förutsättningar vad gäller storlek, markägande, befolkningsprognoser, geografiskt läge, politisk vilja m.m. Detta i sig behöver inte innebära något hinder för att enas om gemensamma krav men tydliggör ett behov av kommunikation inom och mellan kommunerna för att bli framgångsrika med att också genomföra sådana krav.

Gemensamma riktlinjer stärker Södertörns kommunerna

Det finns inom Södertörnkommunerna en önskan att skapa gemensamma riktlinjer i syfte att öka kraven på ett hållbart byggande. Det är viktigt att gemensamma riktlinjer är skarpa och tydliga. Vi anser att den mest effektiva styrningen mot hållbart byggande kan uppnås om kommunerna författar ett gemensamt dokument med riktlinjer som också beslutas politiskt och där det tydligt kommuniceras att de ska användas i all byggnation inom kommunerna. I linje med resonemanget i ovanstående stycke är det därför viktigt med en mellankommunal diskussion om hur detta ska göras som även involverar den politiska nivån.

En grundförutsättning för att bli framgångsrik med detta är att hitta aspekter där förutsättningarna är så likartade som möjligt mellan kommunerna. En annan grundförutsättning är att inte i första utgåvan av riktlinjerna välja alltför hög nivå, utan istället ha en gemensam basnivå som man i varje kommun har möjlighet att överskrida (se vidare nedan).

Olika områden inom kommunerna på Södertörn är självklart olika attraktiva för byggherrar och har också olika markpriser. När samma krav ställs oavsett attraktivitet kan en konsekvens bli att de mer attraktiva lägena får en större konkurrensfördel än vad de redan har. Detta förutsätter dock att byggherrarna betraktar kraven som kostnadsdrivande eller på annat sätt försvårande, vilket inte behöver vara fallet, och vilket också kan gå att bemöta i en livscykel- och kvalitetsdiskussion. Även här är det viktigt med en mellankommunal diskussion om hur det görs i konkreta förhandlingssituationer med byggherren.

Stora delar av Södertörnskommunerna kommer att bli mer och mer attraktiva, då det råder brist på bostäder i regionen och befolkningen väntas öka. Det är då än viktigare att det byggs långsiktigt och hållbart även i de områden som idag är mindre attraktiva för att dessa inte på lång sikt ska tappa än mer gentemot de mer attraktiva områdena. Det finns studier som visar att det långsiktigt är samhällsekonomiskt lönsamt att bygga hållbart, inte minst socialt hållbart, och i exemplet Gårdssten (Lind & Lundström, 2008) har en studie visat en samhällsekonomisk vinst på 300 miljoner kronor för sociala åtgärder. Energibesparing och minskad klimatpåverkan är exempel på ekologiska hållbarhetsaspekter som är mycket positivt för samhällsekonomin på sikt. I flera fall har det visat sig att hållbart byggande även är fastighetsekonomiskt lönsamt, t.ex. genom färre byggfel, ökade försäljningsvärden, lägre driftskostnader mm. I området Masthusen i Malmö har man redan innan byggstart sparat stora ekonomiska resurser som en följd av hållbarhetsarbetet genom att det klaggjorde hur man kunde skapa mer klimatanpassad miljö och samtidigt spara stora summor pengar genom en lokal hantering av rivningsavfall.

Vad är rimligt att enas om?

Den absolut viktigaste förutsättningen för att kommuner ska kunna ställa krav på hållbart byggande är att kommunen äger marken som är tänkt att bebyggas. De gemensamma riktlinjer som föreslås i denna rapport ska därför ses som förslag till **krav** då kommunen äger marken men i de fall kommunen saknar rådighet över marken ska riktlinjerna ses som **rekommendationer**.

Det är viktigt att fokusera på de områden, där man tror sig kunna påverka mest, både så att det går att driva utvecklingen mot hållbarhet, och att det finns en gemensam politisk vilja.

Riktlinjerna bör vara så pass krävande att de innebär en förändring, samtidigt som de förstås inte får utgöra en hämsko. Våra förslag har därför balanserats mellan att vara hårdare än vad byggherrarna säger sig redan göra och samtidigt vara realistiska. Det är viktigt att de gemensamma riktlinjer som antas är flexibla för framtiden eftersom krav och mål hela tiden utvecklas. De bör skrivas på ett sådant sätt att de inte behöver uppdateras varje år. Ett enkelt sätt att lösa det är att koppla riktlinjerna antingen till lagstiftning, nationella mål eller ännu hellre till certifieringssystem. På det viset uppdateras riktlinjerna i takt med att lagstiftning eller certifieringssystem uppdateras.

Sådant som går att kvantifiera och mäta ter sig lättare att hitta gemensamma riktlinjer för mellan flera kommuner än t ex sociala aspekter som är mer komplexa. De senare kräver därför en vidare diskussion om hur krav kan ställas samt vilken variation i tolkning av kraven som kan accepteras. Detta innebär dock inte att det är omöjligt att formulera gemensamma riktlinjer, men diskussionen om vad de innebär och hur de ska tolkas kan behöva fördjupas. Riktlinjerna bör utformas som en gemensam lägstanivå för allt byggande, men givetvis inte hindra kommuner eller byggherrar som vill ligga ännu mer i framkant att göra det. En möjlig vidareutveckling av riktlinjerna är att jobba med olika "betygsnivåer" där dock ingen nivå ska vara för låg.

För att verkligen lyckas implementera dessa krav är det viktigt att arbeta med att förankra dem bland såväl politiker som tjänstemän i de olika förvaltningarna. Det finns idag praxis och rutiner för hur miljö- och hållbarhetsarbete bedrivs. Det är viktigt att riktlinjernas status blir tydliga så att de genomsyrar alla förvaltningar, inte bara miljö- eller samhällsbyggnadsförvaltningarna utan även mark-/exploateringskontoren, liksom socialförvaltning, tekniska kontor med flera. Styrningen är idag både formell och informell, och många beslut tas i förhandlingsdiskussioner mellan kommun och byggherre. Det är viktigt att dessa krav inte betraktas som förhandlingsbara, vare sig hos politiker eller hos tjänstemän. Det är också viktigt att utnyttja kommunens rådighet optimalt, framför allt när man äger marken själv, men även i övrigt använda de instrument som finns, såsom rabatt på plan- och bygglovsavgift eller frivilliga avtal med byggherrar. Det senare gäller inte minst i de fall det handlar om ombyggnader och renoveringar, där kommunens möjligheter att ställa krav är mer begränsade. Här bör man även se till att de kommunala bostadsbolagen föregår med gott exempel.

7. SLUTSATSER OCH FÖRSLAG PÅ FORTSATT ARBETE

Vi bedömer att det finns goda förutsättningar för Södertörnskommunerna att anta gemensamma riktlinjer med utgångspunkt i ett certifieringssystem. Detta framförallt för att genom en riktlinje kunna föra in flera aspekter samtidigt och att man får riktlinjer som är framtagna av en utomstående part och har stor acceptans och kännedom i branschen. Att använda **Miljöbyggnad** är lämpligast eftersom det är väl anpassat till svenska förutsättningar och i förhållande till flera andra certifieringssystem är relativt enkelt och billigt att använda. På så vis sätter man riktlinjer inom områdena energi, material och inom miljö. De flesta byggherrar är bekanta med miljöbyggnad. Nivån bör i princip vara guld, men på grund av att inom miljökriterierna kan vara svåra att uppnå och delvis motverka andra krav kan det finnas skäl att tolerera lägre nivå där. Eftersom den senaste versionen av miljöbyggnad skulle kunna gynna eluppvärmning föreslås en skärpning av energikraven. Vissa byggherrar använder dock redan andra certifieringssystem och riktlinjerna bör därför inte låsas vid Miljöbyggnad utan om det kan påvisas att ett annat certifieringssystem kan uppnå en motsvarande nivå bör det accepteras.

Kompletterat med miljöbyggnad har vi i första läget valt att även föreslå riktlinjer för grönstruktur eftersom man där har krav i flera kommuner. För övriga kravområden bedömer vi att förankringsarbete kvarstår (se nedan).

Förslag till gemensamma riktlinjer

För **nybyggnad** bör gälla:

Certifieringssystem och energi

- Alla nyproducerade byggnader ska uppnå kriterierna enligt Miljöbyggnad (Sweden green building council, 2012) eller motsvarande nivåer i ett vedertaget certifieringssystem. För områdena energi och material ska nivå guld uppnås för såväl ny- som ombyggnation. För området inomhusmiljö ska nivå silver uppnås. Detta är en grundnivå. Vissa särskilda krav ställs utöver detta:
 -
- För energianvändning ska riktlinjerna vid nybyggnation av fler bostadshus dessutom uppnå kriterierna enligt svensk passivhusstandard. Det innebär enligt dagens definition, (FEBY, 2012):

Bostäder	
Icke eluppvärmd	50 kWh/m ² och år
Eluppvärmd	25 kWh/m ² och år
Lokaler	
Icke eluppvärmd	45 kWh/m ² och år
Eluppvärmd	25 kWh/m ² och år

- Vid ombyggnation ska energianvändningen uppnå Miljöbyggnad, nivå Guld eller motsvarande nivå i ett vedertaget certifieringssystem.
- För val av energisystem i byggnader ska alltid livskostnadskalkyler (LCC) beaktas.

Grönstruktur

- Vid planering av nya bostadsområden bör följande **rekommendationer** ligga till grund gällande grönområden
 - o ett minst 2 hA stort grönområde inom 300 meter (5 minuters promenad) från hemmet utan barriärer
 - o minst ett 20 hA stort grönområde inom 2 km
 - o ett 100 hA stort grönområde inom 5 km

Dessa riktlinjer bör gälla som krav i samtliga nybyggnadsprojekt där kommunen äger marken samt som rekommendationer i de fall kommunen inte äger marken.

Förslag till fortsatt arbete

Det bedöms i framtiden finnas stor potential att komplettera dessa riktlinjer med ytterligare områden, men då detta kan kräva ett längre förankringsarbete har vi valt att inte föreslå det i nuläget.

Dels bedöms det finnas förutsättningar för att ställa krav inom social hållbarhet, men dessa bedöms kräva ytterligare diskussion och förankringsarbete, vilket vi av erfarenhet från flera kommuner sett vara nödvändigt.

Dels finns det förfiningar och kompletteringar inom de befintliga kravområdena, t.ex. att komplettera grönstrukturkraven med kvalitativa krav både inom sociala kvaliteter (lekmöjligheter, tillgänglighet mm) i parkmiljöerna och ekologiska kvaliteter i form av biodiversitet, spridningskorridorer eller ekosystemtjänster. Kraven kan även förfinas i form av anpassningar till olika bebyggelse typer, t.ex. bostad, kontor och handel (t.ex. är en särskild manual för miljöbyggnad handelslokaler på väg att tas fram).

Dels finns det flera kravområden som saknas i miljöbyggnad men som finns inom andra certifieringssystem, t.ex. BREEAM eller LEED (se tabell nedan):

Tabell över de aspekter som ingår i de största certifieringssystemen

	BREEAM Europe	LEED: NC	Green Building	Miljö- byggnad
Energi	x	x	x	x
Material	x	x		x
Innemiljö	x	x		x
Vatten	x	x		
Förvaltning	x	x		
Byggavfall	x	x		
Infrastruktur/ Kommunikation	x	x		
Ekologi & Plats	x	x		
Föroreningar mark	x			
Process / Innovation	x	x		

I det fortsatta arbetet föreslås en utvidgad diskussion om i vilken mån man kan utnyttja de andra systemen (som finns både för byggnader och för stadsdelar (samhällsplanering) för att hitta gemensamma krav. Krav/rekommendation kan t.ex. ställas på parkeringsnorm/bilpool i områden större än en viss storlek. Nedan ges exempel på kriterier inom social hållbarhet och ekologi i systemet BREEAM communities som exempel på möjliga tillämpningar:

Place shaping 7: lokal demografi

- Att säkerställa god tillgång till grönområden för alla. Hur långt det är till högkvalitativa grönområden.

Socialaaspekter

Place shaping 8: affordable housing:

Att hindra sociala orättvisor och främja ett socialt inkluderande samhälle genom att integrera "Affordable Housing" i exploateringen, och utforma dem så att de inte går att särskilja från övrig bebyggelse.

Place shaping 9: brottsförebyggande design:

Att identifiera och uppmuntra utformning som verkar brottsförebyggande och minskar rädslan för att utsättas för brott.

Place shaping 10: aktiva fasader

Att säkerställa att byggnadernas fasader uppmuntrar folk att gå på trottoarerna och därmed bidrar till ett aktivt stadsliv.

Community 1: tillgänglighet:

Att skapa ett inkluderande samhälle genom att uppmuntra byggnader som är tillgängliga och lätta att anpassa för att möta behov hos dagens och framtidens invånare. Tillgängligheten för rörelsehindrade

Community 2: Samråd, inkluderande:

Att främja engagemang och medverkan från samhällsinvånare i utformningen av området för att säkerställa att deras behov, idéer och kunskap har tagits i beaktande för att öka kvaliteten på och acceptansen för exploateringen.

Community 3: Hållbar livsstil - användarhandbok:

Att uppmuntra och främja en hållbar livsstil genom hjälp till integration i det lokala samhället. Att det finns en brukarhandbok.

Community 4: gemensam förvaltning

Att säkerställa att gemensamma anläggningar underhålls och att brukarna är delaktiga i det. Att det är förberett för gemensamt underhåll av t ex grönytor, dagvattenanläggningar, odlingslotter, grävatten-system, mötesplatser.

Ecology

Ecology 1: Kartlägg ekologiska värden (utförd av ekologisk expertis)

Ecology 2: Framtagande av en biodiversitetshandlingsplan för att bevara och utveckla den biologiska mångfalden inom området

Ecology 3: Bevara och gynna inhemsk flora

Ecology 3: Bevara och utveckla spridningskorridorer

8. REFERENSER

Aton Teknikkonsult AB, Energieffektivt byggande – möjligheter och hinder för högre krav. Uppdrag till Sveriges kommuner och landsting.

Boverket, 2012, *Regelsamling för byggande, BBR 2012*, Karlskrona

FEBY, 2012, *Kravspecifikation för nollenergihus, passivhus och minienergihus – Bostäder*
http://www.passivhuscentrum.se/sites/default/files/kravspecifikation_feby12_-_bostader_sept.pdf

Formas, 2004 *Forskningsstrategi för hållbart samhällsbyggande – rapportering av ett regeringsuppdrag till Formas i samarbete med Byggsektorns InnovationsCentrum (BIC)*. Ekotryck AB, Rapport 2:2004

Lind, H. & Lundström, S., 2008, *Affären Gårdsten – Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam?*, Institutionen för fastigheter och byggande, KTH, Stockholm

Konkurrensverket 2008; Forskningsrapport ” Ska vi Singla Slant – om försäljning av offentliga tillgångar”, Uppdragsforskning för Konkurrensverket.

Mistra Urban Future 2012. Affärsdriven hållbar stadsutveckling – goda exempel och potential. Chalmers tekniska Högskola. Göteborg

SKL 2012 Omarbetat direktiv; [Omarbetat direktiv om byggnaders energiprestanda. Del II Bedömningar och förslag avseende nära-nollenergibyggnader](#) 2012-01-20.

SKL 2011 Enkätundersökning; [SKL Fysisk planering i kommunerna för minskad klimatpåverkan — Enkätundersökning 2011](#)

[SKL 2010 Hållbar stadsutveckling. Positionspapper.](#)

[SKL Samhällsbyggande för klimatet — Kommuner och Landsting som visar vägen](#)

Spacescape AB och Evidens BLW AB, 2011, *Värdering av stadskvaliteter*, Stockholm

Stockholms läns landsting, 2010, *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2010 (RUF 2010)*, Stockholm

Statskontoret 2008, Prissättning vid överlåtelse av offentlig verksamhet till kommunal personal (s.k. avknoppning) –kommunalrättsliga och EG/EUrättsliga aspekter, Statskontorets rapport 2008/59-5

Sweden Green Building Council (SGBC), 2012, *Miljöbyggnad – Bedömningskriterier för nyproducerade byggnader: Manual 2.1, utgåva 120101* <http://www.sgbc.se/dokument-och-manualer>

Södertörnskommunerna, 2012. [[Online från www.sodertornskommunerna.se](http://www.sodertornskommunerna.se)]. Om Södertörnssamarbetet. Version 17 februari 2012

VVS Företagen, 2012, *Lönsam energieffektivisering – Saga eller verklighet?*, VVS Företagen, Stockholm.

LIP rapport 1999 ” Markanvisning genom utvecklad konkurrens - mervärden genom ett referensprojekt i Hammarby Sjöstad”

Bilaga1.

Energikrav

Inventering av Södertörns-kommunernas kravställning på byggnaders energianvändning. Alla värden är angedda i kWh/m² och år.

	Botkyrka	Haninge	Huddinge	Nykvarn	Nynäshamn	Salem	Södertälje	Tyresö	BBR 2012	BBR 2009
Allmänt	Mindre än BBR			50 % bättre än BBR				ca 37% bättre än BBR		
Kommunala fastigheter			Plusenergi eller passivhus**				30 % bättre än BBR 2009			
Eluppvärmd	<55		25		27,5		31,5	36	55	45
Ej Eluppvärmd	<80		45		40		70	65	80	100
Kommunalt bostadsbolag			Plusenergi eller passivhus**				30 % bättre än BBR 2009			
Eluppvärmd	55		25		27,5		38,5	45	55	55
Ej Eluppvärmd	90		50		45		77	70	90	110
Kommunalägd mark			Plusenergi eller passivhus**							
Eluppvärmda Bostäder	55		25		27,5			45	55	55
Ej Eluppvärmda Bostäder	90		50		45			70	90	110
Eluppvärmda lokaler	55		25		27,5			36	55	45
Ej eluppvärmda lokaler	80		45		40			65	80	100
Annat			30 % bättre än BBR							
Eluppvärmda Bostäder	55		38,5		27,5			45	55	55
Ej Eluppvärmda Bostäder	90		63		45			70	90	110
Eluppvärmda lokaler	55		38,5		27,5			36	55	45
Ej eluppvärmda lokaler	80		56		40			65	80	100

** Enligt kraven för passivhus skiljer sig definitionen åt vad gäller eluppvärmda hus mot BBR. I Passivhus räknas alla slags eluppvärmda system, inkl värmepumpar, för uppvärmning och varmvatten oavsett installerad effekt.

Förstudie – Gemensamma riktlinjer för byggande på Södertörn

Klimatanpassning

Jämförelse mellan kommunernas kravställning på byggnader vad gäller klimatanpassning, framförallt översvämningsrisk.

	Botkyrka	Haninge	Huddinge	Nykvarn	Nynäshamn	Salem	Södertälje	Tyresö
Källa:	Klimatstrategi	ÖP	ÖP		Riktlinjer för hållbart byggande i Nynäshamn (<i>Finns även som separat PM tillhörande ÖP som är för beslut i KF efter sommaren, samt i Klimatstrategi- och Energiplan som är uppför beslut i KF i juni</i>)		ÖP	KRÖS och ÖP
Allmänt		Klimat- och sårbarhetsanalys kommer att göras i samband med framagande av ny ÖP	Klimat- och sårbarhetsutredning gjord under 2012 i samband med arbetet med ÖP. I denna pekas riskområden för översvämningar, ras och skred ut. I texten i ÖP så står att sårbara områden ska beaktas. Vi anläggning av bebyggelse i dessa områden ska detaljplanerna visa på lösningar vad gäller ex dagvattenhantering och/eller vilka lokaler som används i bottenvåningar etc.				Vid nybyggnation ska risken för översvämning beaktas.	Hänvisar till att man i detaljplaner tagit hänsyn med en 2 meters säkerhetsmarginal till golvnivå jämfört med nuvarande medelvattenstånd i havet. Begränsningar bör göras i detaljplaner
Ny Bebyggelse (Östersjöns medelvattennivå)		Ny bebyggelse ska ligga minst 3,0 m över Östersjöns medelvattennivå. Undantag kan ske om risken för översvämningar på annat sätt kan minimeras			Lägsta tillåtna grundläggningsnivå (för hus gäller grundsulan) är 2 meter över normalvattennivån för övrig bostadsbebyggelse.			Vid nyplanering av bostäder vid Tyresös kustlinje bör lägsta nivå på färdigt Vid nyplanering av bostäder vid Tyresös kustlinje bör lägsta nivå på färdigt innergolvg ligga på minst +2,0 meter. Detta ger en säkerhetsnivå på 1,2 meter över högsta högvatten utifrån
Ny Bebyggelse (Mälarens medelvattennivå)		Ny bebyggelse ska ligga minst 2,0 m över Mälarens medelvattennivå. Undantag kan ske om risken för översvämningar på annat sätt kan minimeras.						
Nybyggnation av viktiga samhällsfunktioner (Östersjöns medelvattennivå)					Lägsta tillåtna grundläggningsnivå (för hus gäller grundsulan) är 2,5 meter över normalvattennivån för samhällsviktig verksamhet			
Nybyggnation av viktiga samhällsfunktioner (Mälarens medelvattennivå)		Nybyggnation av viktiga samhällsfunktioner ska ligga minst 3,0 m över Mälarens medelvattennivå						

Förstudie – Gemensamma riktlinjer för byggande på Södertörn

Klassning av byggnader

Jämförelse mellan kommunernas kravställning på byggnader vad gäller klassning/certifiering, t.ex. Miljöbyggnad

	Botkyrka	Haninge	Huddinge	Nykvarn	Nynäshamn	Salem	Södertälje	Tyresö
Miljöbyggnad			Byggherren ska miljöklassa projektet enligt något av de certifieringssystem som finns på marknaden.		Byggnaden/byggnaderna bör uppfylla kriterierna för miljöklassningssystemet Miljöbyggnad - nivå guld eller motsvarande			

Närhet till natur/gröna områden

Jämförelse mellan kommunernas kravställning på byggnader vad gäller byggnaders närhet till natur eller grönområden

	Botkyrka	Haninge	Huddinge	Nykvarn	Nynäshamn	Salem	Södertälje	Tyresö
Källa		ÖP	ÖP och Agenda 21	Grönstrukturplan	Riktlinjer för hållbart byggande i Nynäshamn (Återfinns ursprungligen i Lokala miljömål)			Barnens närmatur
Bostadsnära park/natur		2 ha inom 300 m utan barriärer 50 kvm/lgh	Högst 300 meter till mindre grönyta (minst 0,1 ha) och högst 800 meter till större grönyta (större än 5 ha)	Högst 300 m utan att passera större trafikerad gata	Nya bostadsområden ska vara belägna högst 300 m från grön- eller parkområde			Grönplan: Extra stor försiktighet vid åtgärder i naturmark.
Promenadområde		20 ha inom 500 meter						
Strövområde		200 ha inom 3 km						
Gröna stråk		minst 20 m brett	Huddinges naturområden bevaras men försiktig exploatering kan ske i grönområden i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Huddinge värnar naturreservaten, de gröna kilarna, sjöar och vattendrag samt bevarar och utvecklar högkvalitativa parker och grönområden. Huddinge har välkända och tillgängliga grönområden.					
Rekreationsområde				Minst 50 ha inom 2 km				
Närmatur till skolor och förskolor								Helst 300 m som mest

Förstudie – Gemensamma riktlinjer för byggande på Södertörn

Social Hållbarhet

Jämförelse mellan kommunernas riktlinjer på byggande vad gäller social hållbarhet. (Detta är avgränsat till riktlinjer kring social hållbarhet som rimligen kan styras kommunala plan- och byggprocesser)

	Botkyrka	Haninge	Huddinge	Nykvarn	Nynäshamn	Salem	Södertälje	Tyresö
Källor	Botkyrkas riktlinjer för boendeplanering	ÖP, Bostadsstrategi	Inriktningsbeslut för ÖP 2030	ÖP	ÖP	ÖP	ÖP	ÖP
Förtätning	I första hand ska bostäder byggas i redan bebyggda områden. I andra hand ska bostäder byggas i områden som kan omvandlas från en tidigare användning till en ny, t.ex. industriområden.	Framtida byggande skall i första hand ske inom eller i direkt närhet till redan exploaterade markområden Prioritera bostäder i goda kollektivtrafiklägen, framförallt i relation till spårtrafik. Bostadsstrategi s 5			Alla bostäder ska lokaliseras i områden där grundläggande infrastruktur i form av gator, kollektivtrafik, vatten och avlopp, redan finns eller samtliga kan tillkomma.		Nya bostäder ska tillkomma främst genom förtätning av Södertälje stad och tätorterna på landsbygden: Järna, Hölö och Mölnbo samt Ekeby-Tuna-Sandviken. Utspridd bostadsbebyggelse bör undvikas.	Högre och tätare bostadsbebyggelse ska främst lokaliseras i centrala delar av kommunen. Nya bostadsområden i övriga delar av kommunen ska noga prövas med hänsyn till närområdets karaktär.
Blandning	Blanda bostäder och arbetsplatser	Den regionala stadskärnan Haninge är en central mötesplats för människor, företag och utbildning och en drivande kraft för en långsiktig ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling i södra Stockholmsregionen. Haninges centrala delar pulserar och är i ständigt utveckling. Människor möts i en ljus och levande stad och känner trygghet. Stadskärnan erbjuder boende, handel, utbildning, arbete och fritid i en modern tät stadsmiljö.	Huddinge eftersträvar ett mer levande samhälle med goda livsmiljöer genom att blanda bostäder, arbetsplatser och service samt genom att komplettera kommunens handelsområden med bostäder, upplevelser och kultur.		Områden som planeras för bostäder bör så långt möjligt även ha andra funktioner så som arbetsplatser, service och kultur.			När nya bostadsområden planeras, eller förtätning sker, strävar kommunen efter att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen ska vara väl anpassad till omgivande bebyggelse.
Upplåtelseformer	Vid nyproduktion ska den minst förekommande upplåtelseformen i stadsdelen prioriteras	I varje kommundel skall planeras för en varierad bebyggelse med varierad upplåtelseform i syfte att öka valfriheten och minska segregationen	Huddinges sammanhållning stärks genom fler mötesplatser, blandade upplåtelseformer, bostadstyper och funktioner samt genom att områden binds ihop.		Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder avseende storlek, hustyp och upplåtelseform inom olika delar av kommunen.		Ny bebyggelse ska verka för en allsidig sammansättning av bostadstyper och upplåtelseformer. Vid ny bebyggelse i befintliga områden ska möjligheten att skapa ett allsidigt sammansatt bostadsutbud beaktas.	
Personer med särskilda behov	Ska erbjuda funktionella boenden för personer med särskilda behov - i små enheter och integrerat med övrig bostadsbebyggelse	Ska om möjligt befrämja att bostadsbehoven kan tillgodoses för de kommuninneboende som har särskilda svårigheter att lösa sina behov på marknadens villkor.						Barns närnatur: När kommunen blir alltmer tätbefolkad, är det av stor vikt att barnens möjlighet att vistas i naturen tas tillvara i hög grad. Tillgänglighetsplan: Vid allt byggande/planarbete ska tillgänglighetsperspektivet finnas med.
Arbetsplatser					Arbetsplatser och verksamheter som inte är störande ska i första hand lokaliseras till centrala lägen och blandas med bostäder, service och kultur.			
Service och handel					Verksamhetslokaler, främst i markplan, ska finnas längs centrala stråk i orterna. Service och handel ska lokaliseras i tätorter med god kollektivtrafikförsörjning.		Nya verksamhetsområden ska ligga nära kollektiva kommunikationer och ges en god stadsmiljö med en blandning av verksamheter, tillverkning, försäljning, upplevelser och boende där det är lämpligt.	

Bilaga 2.

EN KOMMUNAL UTBLICK

Danska "Byggningsklasse 2020"

Danmark har man politiskt beslutat att energianvändningen i nyproduktion ska reduceras med 65 % (Aton, 2012). Kraven för maximalt tillåten primärenergi att höjas stegvis åren 2010, 2015 och 2020 med hjälp av "energiklasser" som införs som styrande byggregler. Den angivna "energirammen" ingår energi för uppvärmning, kyla, varmvatten och fastighetsel. Det ingår även ett energiprestandatal som innebär att fjärrvärme viktas med en energifaktor på 0,6 och elenergi med en faktor på 1,8. Detta gör att de danska energikraven inte är direkt jämförbara med svenska byggreglers energikrav som avser "levererad energi".

Tabell X: Dansk "energiram" som anger maximalt tillåten primär energianvändning för nu gällande energikrav (BR10) fram till 2020. Detaljerade energikrav för U-värden, fönster och värmeåtervinning kan ge lägre energinivåer än denna energiram.

	BR08	BR10	2015	2020
150 m2 småhus	85	63	37	20
1000 m2 flerbostadshus	72	54	31	20
1000 m2 kontorshus	97	73	42	25

I de danska energikraven är ambitionsnivån hög och redan kraven för år 2015 ligger i nivå med de internationella passivhuskraven. Genom installation av solceller är kraven möjliga att genomföra, dock menas att betydande insatser samtidigt måste läggas på forskning och utbildning samt teknisk utveckling av komponenter och system mm.

Stockholms stad

Stockholm stad har varit en av pionjärerna att driva på hållbart byggande. De har under åren, och har fortfarande parallella mål- respektive krav-inriktade program som riktar sig till olika projekt eller geografiska områden men också dokument som ska/skulle vara grundläggande styrdokument för det egna eller allt byggande i kommunen.

Några exempel på detta är:

- Programmet för miljöanpassat byggande i Stockholms stad (populärt kallat "Myrboken" eller "Myran") togs fram i mitten på 90-talet och var avsett för nybyggnad av bostadshus. Flera av kraven vållade het debatt. Programmet

användes tidigare som villkor vid markanvisning (vissa baskrav kompletterades med ambitioner från byggherrens sida) och skrevs in i avtal mellan staden och bostadsbolagen från 1997-2006.

- Miljöprofilområdet Hammarby Sjöstad fick ett eget miljöprogram eftersom "Myrboken" ännu inte fanns ens i utkastform. Programmet angav mål (olika nivåer för olika målår) för ett flertal olika miljöområden (några med sociala förtecken). Programmet togs fram i ett mycket snabbt tempo pga av Stockholms stads ansökan för OS 2004 och antogs av kommunfullmäktige 1996. I genomförandeavtal inskrevs att byggherrarna "ska sträva efter att nå målen
- Norra Djurgårdsstaden är Stockholms senaste miljöprofilerade stadsutvecklingsområde. Exploateringsnämnden gavs i uppdrag att i samråd med berörda nämnder och bolag ta fram ett särskilt miljöprogram för området. Det innehåller en rad olika målområden varav några är processrelaterade. I Utbyggnadens senare etapper skrivs i genomförandeavtal in att programmet ska följas.
- Projekt Hållbara Järva är en del av Järvalyftets upprustning av miljonprogramsområdet. Sju hus med 350 lägenheter renoveras energieffektivt av Svenska Bostäder i dialog med de boende. De boende i Järva får information och utbildning om klimat- och miljöfrågor. Arbetet sker enligt ett beslutat åtgärdsprogram med olika specificerade insatsområden:

Lärdomar från ovanstående (och andra projekt utnyttjas när Stockholm för närvarande arbetar fram hur man allmänt ska arbeta med att främja Hållbart byggande i sina plan- och genomförandeprocesser.

Huvudman/män samt samarbeten inom och mellan kommuner

Stockholm har i dagsläget ingen samlad styrning av Hållbart byggande för all byggnation. Det styrs istället av att man har antagit (eller arbetar efter) olika riktlinjer på olika nivåer.

Stockholms stads olika styrdokument och program tas fram av stadens olika förvaltningar och förankras i nämnder, KS och KF.

Inom staden finns ett stadsmiljöråd (leds av Stadsledningskontoret) som tar fram inriktningsbeslut gällande samordning, övergripande mål för staden och tillser att det sker en koppling till stadens integrerade ledningssystem (där det finns bl.a. hållbarhetsmål och indikatorer). Genomförande ligger på de olika förvaltningarna som ska bryta ned de övergripande målen till sin egen verksamhet och tillse att de integreras i verksamheten. De styrdokument och processer som i störst mån är kopplade till Hållbart byggande är:

- Stockholms stads Miljöprogram
- Detaljplaneläggning process
- Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Användningsområde; Nivå, målgrupper och koppling till lagreglerade processer

Staden har olika mål- och styrdokument som på olika sätt är anpassade till olika nivåer.

Vad gäller hållbart byggande styr man framförallt i genomförandeskedet (Detaljplanering – exploatering) via en kombination av kommunikation, detaljplaneutformningar och genomförandeavtal. När kommunen själv är byggherre används upphandlingspolicys.

Utformning av programmen/arbetsprocesser

- **Stockholms stads miljöprogram** är ett stadsövergripande styrdokument som bryter ned kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål i uppföljbara delmål. I programmet identifieras nämnder och styrelser som har en nyckelroll i genomförande- och eller uppföljningshänseende.

Miljöprogrammet är sedan 2008 integrerat i stadens system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, ILS. Integreringen innebär att genomförande och uppföljning av miljöprogrammets delmål sker i respektive nämnd- och styrelses verksamhetsplan. Nämnd eller styrelse med utpekad ansvar för ett delmål har ansvar för att i sin verksamhetsplan formulera ett lämpligt nämndmål, samt indikatorer och/ eller aktiviteter som följer upp delmålet i miljöprogrammet.

Programmet gäller från 2012 till och med utgången av 2015. Programmet omfattar sex övergripande inriktningsmål (7 efter föreslagen komplettering med området "Hållbar Stadsutveckling") som knyter an till de nationella miljökvalitetsmålen.

Inriktningsmålen konkretiseras i sin tur genom delmål som beskriver hur enskilda, eller flera nämnder/ styrelser förväntas bidra till verksamhetsområdesmålet. Vilka sakägare inom kommunen som berörs pekas tydligt ut.

Varje delmål förtydligas dessutom under underrubriken "Delmålen innebär att...". Skrivningarna i denna förtydligande del är antingen kvalitativa eller kvantitativa och ska hjälpa respektive berörd nämnd att ta fram åtgärder och indikatorer.

- **Stockholm stads detaljplaneprocess**; Stadsbyggnadskontoret verksamhet styrs miljömässigt på övergripande nivå genom stadens årliga budget och genom stadens integrerade ledningssystem som är kopplat till det nya Miljöprogrammet (och viceversa). För närvarande pågår ett arbete att definiera och vidareutveckla kontorets hållbarhetsarbete (första delresultat kommer, hösten 2012).

På konkret planeringsnivå gäller Miljöbalken och dess förordningar samt relaterade normer (vatten, luft). För att underlätta hanteringen av dessa i planeringsprocesserna har man i vissa frågor tagit fram vägledningmaterial (t ex om Vattenkvalitetsnormers användning i detaljplanering) som bla ger förslag på hur planbestämmelser kan användas.

Som stöd i detaljplaneringen används också miljöförvaltningens hjälpreda (framtagen för att styra framtagande av MKB i planprocessen) för att få med viktiga miljöfrågor

- **Stockholms stads Exploateringsavtalspolicy;** Exploateringskontoret ansvarar för att stadens övergripande policys (Miljöprogrammet) om hållbart byggande omsätts i praktiken.

Genom erfarenheter från bla Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden arbetar man på att få väl fungerande genomförandeavtal (mark, resp exploateringsavtal).

För byggande på stadens mark gäller idag energikravet på 55 kWh/m². En handlingsplan för hur detta krav ska förverkligas på bästa sätt ska tas upp den 24 maj 2012 i exploateringsnämnden

Kontoret ska också ställa krav (mål i miljöprogrammet för 2012-2015) på att byggherrarna använder verktyg för materialval (tex byggvarubedömningen, Basta, Svanen). Kravet kommer att skrivas in direkt i exploateringsavtalen som en paragraf.

För egna anläggningsarbeten ställer kontoret (genom upphandling) också miljökrav på anläggningsentreprenörer (ingår i de generella kraven på entreprenadens genomförande).

Aktualitet; revideringar och uppföljningar

Stockholms stad reviderar löpande sina program och processer då det anses finnas behov för detta.

Erfarenheter

Genom sitt mångåriga arbete med olika styrningar mot miljöanpassat/hållbart byggande så finns många erfarenheter. Dessa utnyttjas när man utformar sina nuvarande allmänna styrverktyg.

Att det inte finns ett sammanhållet program för denna styrning utan är uppdelat på flera olika dokument och processer kan vara en nackdel vad gäller kommunikation av mål mm men det interna samarbetet och styrningen mellan förvaltningarna har förbättrats genom inrättande av stadsmiljørådet. Samtliga program förankras under framtagandet med berörda förvaltningar, denna förankring blir allt bättre vilket ger en tydligare målbild och ansvarstagande för de olika förvaltningarna.

Kontakter

Ingmarie Ahlberg, Miljöchef Exploateringskontoret, tel +46 8 508 264 54,
Ingmarie.ahlberg@stockholm.se

Michael Erman, Översiktsplanerare på Stadsbyggnadskontorets strategiska sektion, Telefon:
08 508 271 47 michael.erman@stockholm.se

Linda Persson, Stadsledningskontoret (SLK) (Miljöledningssystemet, grön tillväxt och sociala aspekter i stadens utveckling).

Umeå

Umeå jobbar intensivt på olika sätt med att få in Hållbarhetsfrågor i kommunens alla delar och anslöt sig tidigt till tex Ålborgkonventionen. Vad gäller hållbarhetsarbete i stort finns i huvudsak följande mål och styrdokument:

- Miljömål för Umeå kommun
- Folkhälsomål för Umeå kommun
- Åtgärdsprogram för bättre luft
- Handlingsplan för jämställdhet
- Umeå kommuns avsiktsförklaring för BioFuel Region

Man använder sig också av bla Livsmiljöbokslut för att dels få ett ökat engagemang bland alla förvaltningar och dels för att få en möjlighet att se utvecklingen och prioritera

Umeå kommun ser det som strategiskt och effektivt att lyfta kommunens Hållbara utveckling genom ett nära samarbete med näringsliv och universitet samt grannkommunerna. Dessutom är detta ett led i tillväxtarbetet och näringslivsstödet.

Ett exempel på det är "Hållbara Umeåregionen" vars syfte är att skapa ett gemensamt regionalt ledningssystem för hållbar stads- och landsbygdsutveckling i en funktionell arbetsmarknadsregion. Projektet sker i samverkan mellan Umeå kommun och fem kranskommuner.

Utformning av programmet

Som framgår av bakgrunden ovan har Umeå inget sammanhållet program för att främja Hållbart byggande utan man jobbar med flera parallella mål och styrdokument samt via olika projekt. Dessutom jobbar man via regionala samarbeten ihop med näringsliv och närliggande kommuner.

Grundpelarna i Umeå kommuns styrning i plan och exploateringsprocesser är "Miljömålsprogrammet" och "Åtgärdsplan för minskade utsläpp av växthusgaser" som beslutades 2009

I Miljömålsprogrammet tar man fram lokala mål för alla 16 av de nationella miljömålen. Man lyfter samtidigt fram 3 profilområden som ska vara särskilt utmärkande för Umeå Kommun:

- En attraktiv boendemiljö
Umeå ska vara en kommun där medborgare och besökare upplever boendet och omgivningen som attraktiv och trivsamt. Umeå ska karaktäriseras av att:
 - Byggandet är hållbart och kretsloppsanpassat

- Staden är tät och upplevs spännande med insprängda grönområden och vackra parker
- Tillgängligheten till närliggande/bostadsnära/stadsnära naturområden är hög.
- Ett energihushållande samhälle där energianvändningen utgår från förnybara energikällor.
Umeå ska bli ledande i omställningen till ett samhälle där energianvändningen utgår från förnybara energikällor och är öppen för nya lösningar på energiområdet samt skapar förutsättningar för produktion av exempelvis biobränslen, vind och solenergi. Kommunen ska själv vara en föregångare genom att bli fri från fossila bränslen. Energihushållning är en självklarhet.
- Umeås goda dricksvatten
Umeås grundvattentillgångar håller hög klass och vi har särskilt goda förutsättningar att leverera dricksvatten av högsta kvalitet. Vi ska därför skydda våra tillgångar på grundvatten och utveckla resursen i en värld där tillgången på rent dricksvatten blir allt sämre. Dricksvatten som varumärke och resurs blir känt för våra medborgare såväl i Umeå som i övriga landet.

Den andra av grundpelarna i det nuvarande arbetet med Hållbart byggande är ”Åtgärdsplan för minskade utsläpp av växthusgaser” som beslutades 2009. Den innehåller följande huvudmålområden (och som samtliga har mål och åtgärder som styr mot Hållbart byggande):

- Fastighetsbestånd
 - Befintligt fastighetsbestånd
 - Nybyggnad
- Energiframställning
- Transporter
 - Cykel och gång
 - Motorfordonstrafik
 - Kollektivtrafik
- Avfall
- Upphandling
- Kommunikation

- Planering
- Klimatanpassning

Information

Umeå kommun använder framförallt följande program (kan laddas ned genom att klicka) för att styra mot hållbart byggande:

- [Miljömål för Umeå kommun](#)
- [Folkhälsomål för Umeå kommun](#)
- [Åtgärdsprogram för bättre luft](#)
- [Handlingsplan för jämställdhet](#)
- [Umeå kommuns avsiktsförklaring för BioFuel Region](#)
- [Åtgärdsplan för minskade utsläpp av växthusgaser](#)

Regionala samarbeten – program och styrmodeller

I detta kapitel följer korta beskrivningar av följande regionala/kommunövergripande samarbeten:

1. Umeå-regionen; Hållbart byggande i Kallt klimat
2. Jönköpingsregionen
3. Malmö-Lund; Miljöprogram SYD

Umeå-regionen; Hållbart byggande i kallt klimat

Detta nätverk visar på ett annat sätt för kommuner att styra mot Hållbart byggande än via krav i kommunens egna processer och där man gör gemensam sak med andra kommunala målsättningar, i detta fall näringslivsutveckling och utveckling av ett regionalt kompetenscentrum/FoU.

Initiativet till detta "Hållbart byggande i kallt klimat" kom från privata sektorn, men Umeå kommun steg in och koordinerade inledningsvis nätverket, då det var svårt att koordinera sig mellan olika privata aktörer.

Numera bekostar nätverket samlad koordineringen men Umeå kommuns byggnadsnämnds presidium (Åsa Ögren (S) och Ulrik Berg (M)) sitter båda med i Nätverkets styrgrupp. Kommunens tjänstemän deltar också i nätverkets aktiviteter för att både delge kunskap och att lära.

”År 2020 ska Umeåregionen vara världsledande i hållbart byggande och förvaltande i kallt klimat” är den gemensam vision som nätverkets alla medlemmar (ca 60 st) ställt sig bakom. Förutom visionen är energidirektivet som beslutades i EU den 23 april 2009 en stor drivkraft för nätverket.

Nätverket består av företag och organisationer i hela bygg- och förvaltningskedjan som tillsammans ska bygga upp kunskap i byggbranschen om hållbart byggande, tillsammans bildar de en helhet och en samlad kraft.

Alla medlemmar avger en avsiktsförklaring som utgångspunkt för sitt eget arbete. Dessa kan ses som moraliska kontrakt och läggs ut publikt (se <http://www.hallbarahus.se/medlemmar.4.6e57361b12e52ec49d48000313.html>). Avsiktsförklaringarna tydliggör medlemmens syfte med medverkan samt vad man kan bidra med och sina förväntningar på nätverket :
Utgångspunkten för nätverket är att nyckeln till framgång att börja samverka kring gemensamma mål och visioner för att gemensamt höja kunskap, utveckla konkreta tekniska samarbeten och att underlätta planering och genomföranden via samsyn. Genom gränsöverskridande pilotprojekt, utbildningar, forskning och utvärderingsprojekt, seminarier och informationsinsatser vill nätverket skapa handling!

Det handlar också om att skapa en marknad för hållbara hus, bidra till en snabbare omställning till ny teknik och skapa handling i bygg- och förvaltningskedjans alla länkar — från planering hos till exempel kommunen och byggfasen hos entreprenörerna till marknaden, det vill säga framtidens husköpare och hyresgäster. Detta ska nätverket göra genom verktygen utbildning, utvärdering och kommunikation..

Det finns ingen gräddfil i planprocesser eller andra formella fördelar för Byggherrar eller leverantörer i nätverket för byggherrar, utan det är just bara ett ”nätverk” för erfarenhetsutbyte och eventuella projektsamarbeten.

Kedjan - Alla länkar är med - byggbranschen är traditionell och de olika länkarna i byggkedjan arbetar ofta med att optimera sina egna processer. Genom representation från alla länkar kommer samarbetet i branschen att öka och nätverkets medlemmar får bättre effekt av sina insatser.



Nätverket utnyttjar befintliga projekt för gemensamt lärande. Ett exempel på detta är att pilotprojektet "Hållbara Ålidhem" (som fn är det största pilotprojektet om Hållbart byggande i Umeå-regionen) löpande återrapporteras till Nätverket. Det gäller både sådant som varit framgångsrikt, och sådant som varit problematiskt.

Kontakt

Christer Johansson (EsamAB) , koordinator för nätverket; 070-258 23 73, christer@esam.se

Jönköpingsregionen

Jönköpings kommun håller just nu på att slutföra arbetet med ett miljöprogram för byggnader, som omfattar miljökrav på byggnadens utformning. Det ska ses som ett av flera verktyg för att åstadkomma ett hållbart byggande. Miljöprogram för byggnader är resultatet av ett samverkansprojekt mellan Länsstyrelsen i Jönköpings län, Tekniska Högskolan i Jönköping, Jönköpings kommun, Vaggeryds kommun, Vetlanda kommun, Värnamo kommun, Finnvedsbostäder, och Fastighets AB Linden. Projektet bedrevs i form av en seminarieserie och utgångspunkten för arbetet var att utarbeta gemensamma krav som kan tillämpas i samtliga deltagande kommuner i länet. Beslut om vilka kravnivåer som ska användas fattas dock i varje enskild kommun. Program för hållbar utveckling - miljö. Förslaget ligger också i linje med EU:s krav på att all nyproduktion ska vara "nära nollenergibyggnader" (NNE-byggnader) senast 2020

Jönköping bygger i allt väsentligt sina krav på det svenska certifieringssystemet "Miljöbyggnad", version 2012. Följande miljökrav för byggnader gäller från och med den 1 januari 2013:

I Jönköpings kommun ska ny byggnad samt större ombyggnad tredjepartscertifieras som Miljöbyggnad (Bedömningskriterier för nyproducerade byggnader)¹ enligt silver- eller guldnivå eller motsvarande. Val av certifieringsnivå fastställs i varje enskilt fall.

Huvudprincipen är att kraven ska tillämpas som krav vid nybyggnad och större ombyggnad beträffande kommunal verksamhet/byggnad/ mark medan de utgör rekommendationer för övriga byggnader. Med rekommendation avses att kommunen genom information och dialog med byggherren ska bidra till att så stor andel som möjligt av byggandet i kommunen sker i enlighet med miljökraven.

För att tydliggöra ambitionsnivåer beträffande miljöanpassat byggande inom kommunen ska Jönköpings kommun publicera ett uppföljningsverktyg på webben. I detta ska redovisas andel byggprojekt (nybyggnad/ombyggnad) med

- miljöbyggnad – guld*
- miljöbyggnad – silver*
- övriga miljöcertifieringar
- oklassade.

*Inom dessa kategorier redovisas vilka som även uppfyller gällande tilläggskrav

Byggherren ska även ges möjlighet att presentera respektive projekt närmare genom en länk till ytterligare information. Kommunen kan beakta resultaten av uppföljningen vid tilldelning av kommunal mark.

Lokal anpassning av energikraven

Kommunen har bedömt att de viktigaste parametrarna vid miljövärdering av energianvändning i en byggnad är resurseffektivitet och klimatpåverkan. Klimatpåverkan till följd av energianvändning är i många fall komplicerad att beräkna och förutse. Därför begränsas resonemanget här till resurseffektivitet/energianvändning. Följande tre utgångspunkter är angelägna när krav på energianvändning formuleras:

- 1. Byggnaden ska vara energieffektiv med små värmeförluster oavsett energiförsörjning d.v.s. samma nettoenergi, se figur 1. Man ska alltså under byggnadens livslängd kunna byta energiförsörjning utan omfattande åtgärder i byggnaden.*
- 2. Kriterierna ska så långt som möjligt vara teknikneutrala, d.v.s. samma byggnad ska kunna uppfylla energikraven oavsett om t.ex. värmepump, solceller, fjärrvärme, biobränslepanna eller solvärme väljs.*
- 3. En låg årsenergianvändning ska åstadkommas utifrån en övergripande systemsyn d.v.s. den specifika energianvändningen ska på lämpligt sätt ta hänsyn till primärenergianvändningen.*

De faktiska konsekvenserna av att styra mot detta är att man noterat att den senaste versionen av miljöbyggnad "favoriserar" värmepump: man har lägre krav för eluppvärmda hus än i BBR och sannolikt näranolldirektivet. Detta har lett till att man skärper kraven för eluppvärmning från 52 resp 60 kWh/m² för silver/guld till 41/36 kWh/m².

Kontakt

Anneli Wiklund, Miljöstrateg, Jönköpings kommun, 036-10 56 00,

Malmö – Lund; Miljöbyggprogram SYD

Bakgrund

Malmö har mångårig erfarenhet av att styra mot mer Hållbart byggande. Exempel på detta är Västra hamnen där man i det sk Bo01-området (se <http://www.ekostaden.com/>) sjösatte ett styrande miljöprogram som var integrerat i plan- och exploateringsprocesserna. Malmö har också jobbat med Hållbar ombyggnation och stadsutveckling genom program även i tex Ekostadsdelen Augustenborg (se <http://www.ekostaden.com/>).

Även Lund har arbetat med att stödja hållbart byggande och gjorde redan under 90-talet tex miljöinriktade markanvisningstävlingar, en metod man har fortsatt med (se tex www.lund.se/sodrarabylund/tavling). Kommunen har också arbetat med olika typer av program.

Huvudman/män samt samarbeten inom och mellan kommuner

Miljöbyggprogram SYD har tagits fram genom ett samarbete mellan Malmö stad, Lunds kommun och Lunds universitet. Det ersätter Malmö stads och Lunds kommuns tidigare program för ekologiskt hållbart byggande och gäller från och med antagandedatum i respektive kommun (Kommunfullmäktigebeslut i Lund 2009-08-27 och i Malmö 2009-10-21).

Helsingborgs stad är på gång att bli medlem i samarbetet, avtalsframtagande mm kring detta pågår. De har dock redan börjat skriva in programmet i markavtal.

Användningsområde; Nivå, målgrupper och koppling till lagreglerade processer

Programmet används på genomförandenivå (dvs Exploaterings/Detaljplanenivå) och endast för nybyggnation.

Programmet vänder sig i första hand till

- byggherrar som vill bygga på kommunal mark (köpt eller hyrd).

Dessutom tillämpas det

- Då kommunen är byggherre (som rådgivande program, ej via avtal)

Utöver detta

- så står det fritt för alla, dvs de Byggherrar som bygger på egen mark, att ta del av och följa riktlinjer i programmet. I detta fall bistår inte kommunerna med stöd eller tillgång till Miljöprogram Syds projektplats, detta av kostnads- och resursskäl.

Programmet är fristående och ej kopplat till, men samverkar, med lagstadgade processer såsom tex framtagande av detaljplaner. Om programmet, trots avtal, inte följs så innebär det inte att kommunen kan vägra tex bygglov med detta som grund.

Programmet förs in i de beslut och avtal som tecknas mellan parterna i samband med markanvisningar eller andra typer av avtal (OBS! ej i exploateringsavtal). Avtalen är (civil)rättsligt bindande, dock använder man (hittills) inga viten eller dylikt för att tillse att de delar som gäller programmet följs.

Det är upp till varje kommun att själv avgöra hur det tillämpas i processerna. Tex så skriver Malmö in att programmet ska följas i Detaljplanens genomförandebeskrivning, Lund har ingen sådan hänvisning utan använder enbart avtal.

Utformning av programmet

I programmet föreslås olika konkreta åtgärder för ett hållbart byggande och fokuserar initialt på för närvarande **fyrakärnorna** för ett ekologiskt hållbart byggande:

- Energi
- Innemiljö - hälsa och komfort
- Fuktskydd
- Urban biologisk mångfald

Dessa kärnorna delas i sin tur in i tre olika klasser:

- A (bästa alternativ)
- B (bra val)
- C (basnivå)

Man avser att föra till fler kärnorna successivt, tex. Ljudmiljö och Materialval.

Aktualitet; revideringar och uppföljningar

Programmet uppdateras vid behov för att följa förändrad lagstiftning. Ambitionen är också att vara i fas med den pågående utvecklingen av hållbart byggande.

Även utvärderingar (med påföljande revidering) avses genomföras kontinuerligt, bland annat hur användarna ser på programmet och dess utformning och på vilken effekt det har. Även detta blir en grund för kommande revideringar.

Tillämpning av programmet

Programmet används (se ovan) för externa byggherrar som bygger på kommunalt ägd mark (markanvisningar etc) respektive då kommunen själv är byggherre.

För att bygga på kommunal mark krävs att minst klass C uppfylls inom samtliga kärnområden (se nedan). Byggherren kan dessutom själv välja klass A och B för de områden den önskar.

Kommunen har också möjlighet att kräva klass A eller B (detta har ännu ej skett) för att lyfta hållbarhetsprofilen vid exploatering av specifika områden.

Samtliga klasser i programmet innebär hårdare krav än Boverkets Byggregler (BBR). Oavsett vad som står i programmet ska BBR alltid uppfyllas.

Arbetsgången är att man vid markanvisning etc inför byggnation (på av kommunen sedvanligt sätt) kopplar en Ambitionsnivå(eg flera - en för varje sk kärnområde) till avtalet. Nivån väljs av Byggherren. En grafisk Ambitionsros tas fram för att detta lätt ska kunna kommuniceras

Inför slutbevis i samband med slutsamråd dvs före det att byggnaden tas i bruk rapporterar byggherren via en projektplats in specificerad information om de faktiskt uppnådda resultaten. Därefter tas ett Resultatprotokoll respektive en Resultatros fram.

Andra året (senast 24 månader) efter det att byggnaden tagits i bruk rapporterar byggherren rapporterar driftdata via projektplatsen. Denna **driftrapport** är sedan underlag till att fastställa de faktiskt uppnådda miljöklasserna för respektive kärnområde. Resultatet åskådliggörs i form av en **Driftros** som utgör en komplettering av den föregående Resultatrosen som läggs ut offentligt på Miljöprogram Syds hemsida

Uppföljning och kontroll görs genom verifiering i stickprovsundersökningar och utvärderingar. I avtalet som tecknats har Byggherren godkänt att kommunen får göra stickprovskontroller.

Avsikten är att dessa kontroller samt uppföljningar och utvärderingar av programmet ska genomföras i samarbete med Lunds universitet och Malmö högskola.

Stöd och incitament

Projektplats: Byggherren får tillgång till en projektplats som ger lättillgänglig information om programmets olika delar och värdering av olika åtgärder, Projektplatsen underlättar också arbetet med rapportering och ger möjlighet att enkelt följa sitt projekt och se vilka resultat som uppnåtts (efter det att kommunen granskat inlämnat material och utvärderat projektet).

- **Seminarier:** Kommunerna kommer löpande att erbjuda seminarier kring hållbart byggande som ett stöd för byggherrarna. Där visas goda exempel upp och byggsektorn får möjlighet att visa och dela erfarenheter av olika lösningar.
- **Goda exempel och Good-will/marknadsföring:** Exempel på goda resultat väljs ut av kommunerna för att ge incitament för byggherrar och för att inspirera till fortsatt utveckling av miljöanpassat byggande.
- Byggherrarna till de valda goda exemplen ges möjlighet att på presentera sina byggnader och resultat i en kort sammanställning, gärna med illustrationer och bilder på Miljöbyggprogram SYDs hemsida, detta.
- Urvalet görs utifrån en värdering av hur byggherrarna lyckats. Det innebär att tex de som gjort bra ifrån sig (fokus nivå A och B) ELLER de som uppnått högre resultat än ursprunglig ambition ELLER de som nått bra resultat på tex C-nivå trots att förutsättningarna varit extra besvärliga.
- **OM byggherren inte lever upp till ambitionerna:** är tanken att kommunerna ska beakta resultaten vid markanvisningar etc för kommande projekt på kommunal mark. **Utöver detta så används inga viten eller dylika straffliknande instrument, programmet bygger i huvudsak på "morötter".**

Strategiska vägval

- Kommunerna har medvetet valt att utforma programmet som en parallell process till lagstadgade planerings och exploateringsprocesser.
- Programmet riktar sig bara till de som bygger på kommunalt ägd mark, detta eftersom det är svårare att ställa krav på de som bygger på egen mark. Dessa senare får dock gärna utnyttja programmet i sin egen verksamhet men får för närvarande, inget övrigt stöd (kan kanske ändras i framtiden beroende på politiska beslut, krävs då extra tilldelning av resurser).
- Den kommunala likställdhetsprincipen möts genom att alla som avser bygga på kommunens mark ska följa samma krav.
- Grunden för programmet är "morötter" och avtalen bygger på gemensamma överenskommelser.
- De tecknade avtalen är civilrättsligt bindande men man utnyttjar (hittintills) inte några viten eller motsvarande. Avsteg från avtalen medför inte att kommunen kan neka framtagande av detaljplan, givande av bygglov etc.
- Då programmet har byggts upp har man tittat på andra program och till viss del även byggindustrins egna certifieringssystem. Aspekter och sätt att ställa krav från dessa har använts då man ansett det vara bra och möjligt. Alla krav etc arbetas fram av projektgrupper (olika för olika kärnområden) med experter från kommunen samt Lunds Universitet. Krav mm har diskuterats med representanter från byggsidan innan de har beslutats.
- Användning av byggcertifieringssystem e dyl har ej använts som krav i programmet, bla för att systemen kostar pengar för byggherren och för att det är svårt att enkelt

få en bra förståelse och jämförbarhet mellan de många olika systemen. Dessa utvecklas dessutom kontinuerligt och finns ibland i olika nationella varianter.

- De uppgifter som byggherren ska lämna ska vara enkla att redovisa och följa upp. Utgångspunkten är att det ska vara dokumentbaserat och med en blandning av egna redovisningar (utifrån "checklistor") och verifieringsdokument (tex protokoll från lufttäthetsmätning) som stärker att de gjort de mätningar etc som krävs. Beroende på vald klass är det olika många uppgifter som ska lämnas

Erfarenheter

- Byggherrar trycker på för att få vara med!! och utnyttja programmet. Även sådana byggherrar som ej bygger på kommunalt mark vill använda programmet.
- Viktigt med politisk förankring. Alla ändringar, även de som utgör anpassningar till gällande lag, måste beslutas av kommunfullmäktige efter att ha behandlats av berörda nämnder. Detta innebär att mycket, men väl använd, tid måste avsättas för att informera politiker om kraven och deras utformningar.
- De överenskommelser som tecknas mellan de kommuner som vill samverka om ett program är det viktigt att besluts-, ansvarsfördelning samt resurstilldelning är tydliga.
- För att vara gällande så krävs för Miljöprogram SYD idag godkännande i 2 kommuner (snart 3). Detta är tids och resurskrävande och måste synkroniseras. Det är INTE bra om det finns flera gällande versioner (tex att 1 kommun inte fattat beslut om en uppdaterad version.
- Vad gäller arbetet med det gemensamma programmet så ser man därför att det bör vara MAX 3 kommuner som tar fram krav och revideringar och fattar beslut i KF om detta.
- Däremot är det en klar fördel (och ett måste) att samtliga kommuner som vill medverka i arbetet ställer expertis och andra resurser till hjälp för att få ett program som passar alla olika typer av förutsättningar.
- Programmets processer bör också utformas med en blandning av gemensamma och egna ansvar. Tex så bör varje kommun själva följa upp projekten inom den egna kommunen och ansvara för nivån för detta.
- Det krävs ibland en viss del påminnelser (tjat) för att få byggherrar att lämna in redovisningar och underlag. Delvis beror detta på att byggherren inte själv byggt upp tillräcklig egen kunskap. I version 2 av programmet under framskrivning för beslut) har man därför ökat kraven på byggherren och att de har egen expertkunskap. Detta är positivt för såväl kommunen, byggherren som för slutresultatet.
- Uppföljning av programmets genomslag det har fått på standardnivå för nybyggnationer i de medverkande kommunerna har ännu ej gjorts. Ska göras i

samarbete med Lunds Universitet när väl de första resultaten från projekt börjar komma in. Dock märks tydlig i dialog med byggherrar att de är intresserade av programmet och att de vill lära av varandra för att lyfta sig.

- En viktig utgångspunkt i arbetet med program av detta slag är att byggherrar startar från olika nivåer och utgångspunkter och man inte kan räkna med att byggherren gör så mycket bättre från sig när programmet används första gången, men i efterföljande projekt har man tagit till sig lärdomar och lyckas bättre.

Övrigt

- Sociala hållbarhetsaspekter finns inte med i programmet som egen del och det finns inga planer på detta. Däremot kommer de delvis in i nuvarande och tillkommande "kärnområden". Text finns (eller kommer finnas med) sociala aspekter med i programmet genom områdena urban biologisk mångfald, luft- och bullerkrav samt kraven för ljusmiljö och inomhusmiljö. Dessutom kan Bygga Bo-dialoger¹ genomföras som komplement till Miljöprogram SYD och därmed skärpa demokrati och få med boendenaspekter bättre.
- Detsamma gäller ekonomiska hållbarhetsaspekter, finns ej som egen del och finns inga planer att ändra detta. En del som man funderar att titta på är hur mycket dyrare det är att följa programmet och hur det påverkar boendekostnader. Här är det sannolikt lättare
- Byggskedet jobbar man ej heller med specifikt i programmet även om det finns funderingar på detta. I de tillkommande kärnområden Resurshantering och Material kommer dock delar av byggskedet beröras, vad gäller återvinning av material.

Information

Information och program finns på hemsidan www.miljobyggprogramsyd.se/.

Programmet (fn version1) kan laddas ned på

<http://web.lund.se/upload/Stadsbyggnadskontoret/miljobyggprogram/bilder/Framsida%20Miljobyggprogram%20remissutgåva.jpg>

En remissversion av en **komplettering av programmet** gällande buller kan laddas ned på

<http://web.lund.se/upload/Stadsbyggnadskontoret/milj%C3%B6byggprogram/pdf-er/F%C3%B6rslag%20nya%20k%C3%A4rnomr%C3%A5den%20Trafikbuller%20och%20Akustik%2020101118.pdf>

[Version 2 av programmet är under framtagande och beslutas troligen under hösten.](#)

Kontakter

- **Helen Wiklund (fn föräldraledig)**, Miljöbyggsamordnare, stadsbyggnadskontoret
Telefon: 046 - 35 53 31, e-post: helen.wiklund@lund.se

¹I en sådan dialog kan eventuellt också frågor som handlar om att stödja lokalsamhällets utveckling genom att använda lokal arbetskraft, inrättande av arbetsträningsprogram etc genomföras

- **Johanna Edberg**, miljöhandläggare, stadsbyggnadskontoret,, Telefon: 046-35 55 10
e-post: johanna.edberg@lund.se
- **Charlotte Fingal**, Miljösamordnare och programsamordnare, stadsbyggnadskontoret
Telefon: 040 - 34 24 76, e-post: charlotte.fingal@malmo.se