

Cirkulärt byggande i markanvisningar

En guide av Klimatarena Stockholms
arbetsgrupp för cirkulär planering





Inledning

Bakgrund och syfte

Idag står bygg- och anläggningssektorn för 21 procent av Sveriges totala klimatpåverkan och 40 procent av Sveriges totala avfallsmängder (Boverket 2023). Samtidigt är behovet av nya bostäder och infrastruktur väsentligt i en växande region. Endast 3 procent av tillskottet på bostäder i Stockholms län idag består av ombyggnation vilket är en trend som behöver ändras. Från att tänka rivning och nybyggnation behöver vi tänka på att bevara, återbruka och materialåtervinna.

EU har i syfte att skapa ett gemensamt språk och ett gemensamt sätt att se på cirkularitet. Därför har en avfallshierarki tagits fram som beskriver i vilken ordning material ska hanteras för att behålla så stort värde som möjligt. Hierarkin innebär att i första hand bevara byggnader med hjälp av god förvaltning och underhåll och bevara material i dess nuvarande form, alltså inte riva

några byggnader. Om det inte är möjligt att återbruka byggnaden i dess nuvarande form, ska produkter återbrukas och materialåtervinnas. Sist ligger energiåtervinning och deponi som i största möjliga mån helt ska undvikas. Ju högre upp i hierarkin, desto mer befinner produkten sig i det cirkulära flödet där samma material går runt och inga nya råvaror utvinns.

Inom verksamhetsområdet bygg betyder det att branschen behöver få ökat fokus på potentialen hos befintliga byggnader. Det handlar också om att projektera och planera utifrån cirkularitet, det vill säga att minimera avfall och att materialen som byggs in, i den mån det går, ska vara återbrukade. I det fall nya material föreskrivs ska dessa vara förnybara, giftrika, cirkulerbara, demonterbara och inte påverka biologisk mångfald negativt samt ha

låg klimatbelastning utifrån den klassning som EU-taxonomin anger i DNSH (Do No Significant Harm). Monteringsansvisningar bör även utgå från demonterbarhet som möjliggör framtida återbruk. På det sättet fortsätter materialen leva i det cirkulära flödet och avfall minimeras vid byggnadens slutskede.

En stor del av byggprocessen börjar genom markanvisningar. Med anledning av det har Klimatarena Stockholms arbetsgrupp för cirkulär planering tagit fram denna guide för hur markanvisningsprocessen kan utformas. Guiden syftar till att underlätta kommunernas möjlighet att främja cirkulärt byggande så att rätt krav ställs vid rätt tidpunkt för att öka takten på klimatomställningen i Stockholm län.



Metod

Guiden har tagits fram inom ramen för Klimatarena Stockholm, som är ett gemensamt initiativ av Region Stockholm och Länsstyrelsen i Stockholms län. Syftet är att effektivisera och strukturera samverkan mellan länets företag, kommuner och akademi för att öka takten på klimatomställningen. Arbetet med att ta fram guiden har skett inom Klimatarena Stockholms arbetsgrupp för cirkulär planering som riktar sig mot byggprocessens tidiga skeden och hur cirkularitet kan främjas i den fysiska planeringen.

I oktober 2023 genomförde arbetsgruppen en workshop om cirkulära markanvisningar där kommuner, byggaktörer, arkitekter och akademi diskuterade viktiga förutsättningar i en markanvisningsprocess som ska främja cirkulärt byggande. Resultat från workshopen har genom ett utskott sammanfattats i denna guide som konkretiserar förslag på tillvägagångssätt vid utformningen av markanvisningar med fokus på cirkularitet.

Guiden ägs av Klimatarena Stockholm och kommer att ses över i takt med att utveckling sker.





Avgränsningar

Guiden är avgränsad till material som ingår i skede A1–A5 i en byggnads livscykel.

I framtagandet av denna guide har utredning inte gjorts kring när i planprocessen som det är lämpligt att gå ut med denna typ av markanvisning. Guiden har heller inte tagit hänsyn till plan- och bygglagens reglering om kommunala särkrav. Det är kommunens eget ansvar att utreda hur detta påverkar utförandet av en markanvisning inspirerad av denna guide. Dessa frågor behöver utredas vidare i kommande versioner av guiden.

Information och punkter i guiden ska ses som stödjande och vägledande, och inte som krav.





Guide

för ökat cirkulärt byggande vid markanvisningar

Klimatarena Stockholms arbetsgrupp för cirkulär planering har tagit fram nedan guide som kan användas av kommuner som vill främja cirkulärt byggande.

Guiden är anpassad för kommuner som vill främja ökad cirkularitet i en markanvisning eller markförsäljning.

1

Initiering

2

Planering

3

Genomförande

4

Utvärdering

5

Uppföljning



1. Initiering

1.1. Identifiera de övergripande målen/syftet med projektet.

Övergripande mål bör definieras med utgångspunkt från kommunens målsättningar inom hållbarhet och cirkularitet. Det kan vara mål om att minska klimatutsläppen, öka cirkulärt byggande, exploatera för nya bostäder eller liknande. Kommunen bör landa i vilka parametrar som är viktiga i det specifika projektet utifrån förutsättningar och värden på platsen. För att främja innovation och öppna upp för branschens tillskott av know-how bör markanvisning ske i ett skede av planprocessen då det fortfarande är möjligt för anbudsgivare att tävla med bra idéer, det vill säga ju mer generella och öppna planbestämmelser eller ju tidigare i planprocessen desto större chans att ge plats för goda idéer i framkant.

1.2. Involvera berörda förvaltningar/bolag och sätt samman en projektgrupp. Delar av denna projektgrupp kan sedan fungera som jury i utvärderingsfasen och utföra omvärldspaning inför nästa steg.

I omvärldspaningen kan det med fördel ingå avstämningar med såväl kommuner som aktörer. Omvärldspaning bör även fortsatt ske i planerings-skedet. Fundera även på om en referensgrupp bör skapas som kan hjälpa till med expertis vid utvärdering.

1.3. Tydliga gränsdragningar och definitioner av vad kommunen avser med hållbarhet/cirkularitet måste fastställas tidigt (bör anges i tävlingsunderlaget).

Detta behöver fastställas tidigt och anges i tävlingsunderlaget.

1.4. Definiera systemgränser och metod för klimatberäkningar så att alla tävlande räknar på samma sätt (till exempel A1–A5 eller annat).

Ta fram beräkningsanvisningar samt kravställ kompetens för klimatberäkningar, exempelvis kan Klimatarena Stockholms anvisningar för klimatberäkningar av nybyggnationsprojekt eller vägledningen för renoverings-, ombyggnads-, eller tillbyggnadsprojekt (ROT) användas.

1.5. Överväg att markanvisa med en prekvalificeringsprocess i syfte att minska på förgäves nedlagt arbete.

Till exempel efter referensprojekt, kompetens, klimatmål, organisation och minimikrav som speglar kommunens övergripande vilja med platsen. Denna prekvalificering kan även genomföras i olika nivåer, till exempel ett förbud där baskrav ställs på exempelvis grönytefaktor, arkitektur, social hållbarhet eller liknande.

1.6. Avgränsa!

Fundera över vilka faktorer som är viktigast i det specifika projektet utifrån förutsättningarna, vad väger tyngst för projektet?



2. Planering

2.1. Utför nödvändiga inventeringar/ besiktningar av markområde eller befintliga byggnader och identifiera värden.

Viktigt att en bedömning av risker, potential och tillgångar görs kopplat till platsens resurser. Överväg att markanvisa med krav på fullständigt bevarande av befintlig byggnad.

2.2. Bedöm förutsättningarna på platsen.

Finns det kommunala behov såsom äldreboende, skola eller annat som kommunen behöver kravställa? Finns krav på utformning utifrån arkitektonisk kvalitet eller utifrån platsens belägenhet, till exempel buller eller skyfall? Säkerställ att varken tidplan eller detaljplan omöjliggör cirkularitet. Exempelvis kan ställda krav på att en viss typ av tegelsten ska användas göra att tidplanen inte kan hållas om tegelstenen inte finns att få tag på.

2.3. Bedömningskriterier, säkerställ jämförbarhet i utvärderingen.

Bedömningskriterierna behöver vara tydliga och mätbara för byggaktörerna, de ska också vara möjliga att utvärdera och ge effekt. Hur ska cirkularitet och CO₂e-besparing viktas vid utvärdering? Exempel på kriterier kan vara andel återbruk, demonterbarhet, kg CO₂e/m² BTA under skede A1–A5, återvinningsgrad. Kriterierna bör beslutas utifrån bland annat de politiska målsättningarna och resultatet från inventeringarna.

2.4. Om befintlig byggnad finns som förutsättning kan avfallshierarkin och resurshierarkin enligt bygg- och anläggningsbranschens färdplan användas som utvärderingsmodell.

2.5. Se över ytterligare avgränsning.

Överväg om allt kan och bör göras i det specifika projektet eller om det är bättre att fokusera på färre parametrar för att förbättra möjligheterna att genomföra projektet. Fundera även över involverade kompetenser och befattningar som involverats i punkt 1.2, det bör med fördel koncentreras till vissa nyckelpersoner som tar input från övriga.

2.6. Definiera fördelningen av bedömningskriterierna som satts i punkt 2.3, exempelvis hållbarhetsmål/klimatmål för projektet vid utvärderingen.

Det kan till exempel vara mål om andel återbruk och mängd minskad klimatpåverkan och sammanlagt vinner anbudet med lägst klimatavtryck.



3. Genomförande

3.1. Markanvisningstävling.

Ibland kan en markanvisningstävling genomföras i två steg, det vill säga, en prekvalificeringsprocess följt av en final i syfte att endast finalisterna behöver lägga betydande resurser på tävlingen. I dessa fall bör kommunen inför finalen erbjuda separata startmöten med finalisterna för att öka förutsägbarheten inför inlämning av skarpt anbud.

3.2. Prisbild: fast markpris alternativt inget markpris inledningsvis. Priset ska med fördel inte vara ett tävlingskriterium.

Vilka möjligheter finns att skapa skarpa incitament? Överväg om viten eller andra sanktioner ska vara kopplade till vad som utlovas, alternativt incitament för att premiera ökad cirkularitet, även efter att markanvisningen är tilldelad, som genererar bonus eller andra fördelar. Oavsett om markpriset är fast från början eller inte finns med, så ska det med fördel inte vara ett tävlingskriterium. Viktigt att det finns en förutsägbarhet kring markpriset så att alla parter vet förutsättningarna.

3.3. Välj en strategi för uppföljning och säkerställande av prestanda vid utförande.

Vilka möjligheter finns att skapa skarpa incitament? Verifiering av tredje part och publik redovisning av resultat?

3.4. Ta fram en checklista med baskrav och hygienfaktorer. Inkludera och premiera parametrar för cirkularitet.

Checklistan kan också presentera specifika åtgärder som inte är krav men som har höga poäng i bedömningsprocessen exempelvis gestaltning eller dagvattenhantering. Det kan gå lång tid mellan markanvisning och projekteringsstart, fundera över hur markanvisningen kan hållas ajour.

3.5. Krav på en risk- och konsekvensanalys bör ställas.

Vilka risker finns att klimatbudgeten i enlighet med anbuden inte hålls? Viktigt att denna tas fram så att insatser kan sättas in.



4. Utvärdering/Tilldelning

4.1. Bedömning.

Andel återbruk, kg CO₂e/m² BTA (skede A1–A5), demonterbarhet och så vidare. (se stycke 2.2)

4.2. Personer som har tagit fram bedömningskriterier ingår i juryn.

Vid behov hjälper referensgruppen till.





5. Uppföljning

5.1. Beslut om uppföljning ska ske stegvis eller vid slutleverans.

Ta fram en plan för uppföljning. Följ även upp risk- och konsekvensanalysen i avtalsuppföljningen. Överväg att ha med en beslutsmodell i ett tidigt skede som tar hänsyn till att det kan ta lång tid mellan markanvisning och projektering.





Goda exempel

Här finns goda exempel från tidigare markanvisningstävlingar:

Rosendal Uppsala

bygg.uppsala.se/for-byggaktorer/markanvisningstävlingar/markanvisningstävling-etapp-4-rosendal/

Nacka Henriksdalsbacken

www.nacka.se/markanvisning-henriksdalsbacken

Ambrosiusgatan Gamlestaden

goteborg.se/wps/portal/start/goteborg-vaxer/sa-planeras-staden/plan-och-byggprojekt

Mer information finns även på [Boverkets kunskapsbank](#).



Om Klimatarena Stockholm

Klimatarena Stockholm är ett gemensamt initiativ av Region Stockholm och Länsstyrelsen i Stockholms län. Syftet är att effektivisera och strukturera samverkan mellan företag, kommuner och akademi för att öka takten på klimatomställningen i Stockholms län. Inom fokusområdet bygg och anläggning samarbetar aktörer i olika tematiska arbetsgrupper för att minska klimatpåverkan och öka resurseffektivitet i bygg- och anläggningsprojekt.

Mer information och kontaktuppgifter finns på klimatarenastockholm.se.



Ett initiativ av:

