

Kommunala klimatkrav i kommersiellt byggande

Wilhelm Lörinc och Alice Ramkull

Kommuner ställer allt hårdare klimatkrav på nya byggprojekt, samtidigt som ekonomi och marknadsefterfrågan fortfarande styr byggbranschens hållbarhetsarbete i stor utsträckning.

När kommuner äger mark som ska bebyggas kan de genom markanvisningar påverka samhällsbyggandet och ställa krav på de aktörer som tilldelas marken. I markanvisningar används idag klimatkrav för att främja hållbarhet och minska klimatpåverkan av nya byggprojekt. Kraven kan omfatta exempelvis klimatberäkningar och miljöcertifieringar.

I examensarbetet har markanvisningar för kommersiella fastighetsprojekt i Region Stockholm och Region Skåne analyserats tillsammans med intervjuer från exploatörer som deltagit i anbudsprocesserna. Syftet har varit att undersöka hur kommunala klimatkrav används i praktiken, hur de uppfattas av exploatörer och vilka typer av krav som fungerar bäst för att skapa ett mer hållbart samhällsbyggande.

Resultaten visar att klimatkrav har blivit betydligt vanligare under de senaste åren och att de används som bedömningskriterier i konkurrensen om mark. Exploatörer anpassar sina projektförslag för att uppfylla kommunernas hållbarhetskrav och därmed öka sina chanser att vinna markanvisningar. Samtidigt visar studien att kraven inte alltid leder till långsiktiga förändringar i företagets arbetssätt.

En tydlig slutsats är att exploatörerna generellt är positiva till hållbart byggande och ser klimatarbetet som en självklar del av framtidens samhällsbyggande. Däremot är det sällan de kommunala klimatkraven som driver utvecklingen mest. Istället är det marknadens

efterfrågan, investerarnas förväntningar och ekonomiska incitament som har störst påverkan på hur projekten utformas. I vissa fall försöker exploatörerna föra dialog med kommunen för att justera krav som uppfattas som ekonomiskt svåra att motivera.

Studien visar också att utformningen av klimatkraven har stor betydelse. Flera exploatörer är kritiska till alltför detaljerade krav, exempelvis när det gäller specifika material, gestaltning eller utförande. Enligt exploatörerna riskerar sådana krav att begränsa innovation och minska möjligheten att hitta effektiva lösningar när marknadsförutsättningarna förändras. Resultaten visar att denna typ av klimatkrav är vanliga. Därutöver förekommer även klimatkrav som är otydligt formulerade och därmed svåra att följa upp.

Istället föredrar många exploatörer krav som fokuserar på byggnadens faktiska klimatpåverkan. Den typen av krav, så kallade prestandabaserade krav, innebär exempelvis att projektet måste hålla sig under ett visst utsläppstak. Flera exploatörer menar att detta fungerar bättre eftersom det ger större flexibilitet.

Slutsatsen är att kommunala klimatkrav kan vara ett viktigt verktyg för att minska klimatpåverkan, men att deras effekt i stor utsträckning beror på hur de utformas. Marknadens efterfrågan har en stor betydelse, där medvetenhet hos hyresgäster och investerare kan öka betalningsviljan och därmed stärka incitamenten för hållbart byggande. Tydliga och mer långtgående krav än exploatörernas interna hållbarhetsarbete, som samtidigt ger flexibilitet i hur de uppnås, verkar därmed ha störst möjlighet att skapa förändring.