



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-20

Ärendenummer EXF-2024-00696

EXN 2024-05-20

Handläggare

Ida Fransson och Jan Aleby

Telefon: 031-368 11 50, 031-368 11 93

E-post: ida.fransson@exploatering.goteborg.se,
jan.aleby@exploatering.goteborg.se

Informationsärende om förvaltningens arbete kring klimatkrav i markanvisningar

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges budget 2023 gavs exploateringsförvaltningen i uppdrag att vid markanvisningar ställa krav på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial. Uppdraget har tilldelats enheten för markstrategi som genomför exploateringsförvaltningens markanvisningar och tar fram kravställningar för dessa. Samverkan och förankring har skett med förvaltningens specialistenhet inom projektavdelningen. Förslagen till klimatkrav har även stämts av med markforum där direktör och flertalet avdelningschefer medverkar. De föreslagna klimatkraven är en del i arbetet med att utveckla stadens klimatarbete och driva klimatarbetet i branschen framåt.

De föreslagna klimatkraven fokuserar på byggskedet som är en avgränsad del av byggnadens livscykel som går att följa upp på ett jämförbart sätt. Byggskedet motsvarar modulerna A1- A5 i Boverkets system för klimatdeklaration vilket ger en tydlighet avseende definitioner och omfattning. Användningen av Boverkets redan etablerade system minimerar merarbetet både för byggaktörerna och förvaltningen.

De föreslagna kraven syftar till netto noll klimatbelastning för byggskedet, användning av återbrukat material vid byggnation och att möjliggöra återbruk i framtiden. Kraven är framtagna för att kunna testas i lämpliga markanvisningar men kommer sannolikt att behöva uppdateras. Arbetet för att minska byggbranschens miljöpåverkan utvecklas och förvaltningen ser behov av att kunna revidera kraven över tid. Föreslagna krav ska bidra till den hållbara stadsutveckling som staden vill främja.

Utgångspunkt för de föreslagna klimatkraven är *Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram* och nivåerna har utarbetats i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden och Älvstranden utveckling AB för att ensa stadens arbete. Förvaltningen föreslår att kraven ska appliceras som grundkrav tillsammans med *Programmet för miljöanpassat byggande* och *Grönytefaktor*.

De föreslagna klimatkrav som förvaltningen vill föreslå i kommande markanvisningar är:

1. Klimatneutralt byggande. Vilket inkluderar tak på utsläpp under byggnadsfasen A1-A5 samt en kompensation ner till netto noll.

- Arbeta med återbrukat material under byggnadsfas, samt att planera för att möjliggöra återbruk i framtiden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kravställningarnas påverkan på den ekonomiska kalkylen har diskuterats och förvaltningen arbetar vidare med den ekonomiska delen i markanvisningar. Eftersom utsläppsminskningen sker i en nedtrappningsmodell till år 2030 ställs högre krav på innovativa lösningar för byggnation närmare 2030. Detta kommer att innebära en osäkerhet för aktörer som skall uppföra byggnader och med stor sannolikhet påverka deras kalkyl.

Förvaltningen ser störst risk att det direkt påverkar markanvisningar där aktörer tävlar om markanvisningar med högst anbud på markpriset. Där kan anbuden i teorin bli lägre än om klimatkraven inte hade ställts, om det är så i verkligheten är svårt att bedöma. Indirekt kan alltså kostnader för klimatkraven komma att ge ett lägre markpris vid markanvisning. Det finns exempel på markanvisningar med högt ställda klimatkrav där marknaden har visat stort intresse att delta och kommunen fått ett marknadsmässigt pris. Värt att notera är att dessa referensprojekt genomfördes i ett gott marknadsläge och högkonjunktur.

Bedömning ur ekologisk dimension

Grundtanken med de föreslagna klimatkraven är att dessa skall fungera som grundkrav vilket lämnar möjligheten till att jämföra på andra kriterier och dimensioner. De föreslagna kravställningarna kan även modifieras för att fungera som utvärderingsmetod där tävling på klimatprestanda är aktuellt. Det är även tänkt att kraven inkluderas i markanvisningar tillsammans med redan framtagna krav om *Programmet för miljöanpassat byggande* eller likvärdig certifiering samt *Grönytefaktor*.

De framtagna kravställningarna är de som följer nedan;

Klimatneutralt byggande:

- Aktören åtar sig att uppföra tänkt byggnad med en klimatprestanda som ger upphov till maximalt angivna antal kg CO₂e / m² BTA.

Maximalt antal kg CO₂e planeras att redovisas i markanvisningen genom en nedtrappningsmodell till 2030 för att öka transparensen och vilka utsläpp som gäller fram till dess.

- Aktören åtar sig att kompensera för de genererade utsläppen under byggnadsskedet A1-A5.

Förvaltningen har identifierat klimatkompensationen som enda sättet att bygga klimatneutralt. Punkt 1 och 2 i kombination driver en reduktion av utsläpp i nyproduktion, men även en netto noll effekt via kompensationen. Vilka klimatkompensationer som ger faktisk effekt diskuteras mycket inom byggsektorn och förvaltningen följer detta för att kraven ska bli så effektiva som möjligt och kunna följas upp.

Återbrukat material:

- Aktören förbinder sig att använda återbrukat material för minst två av byggdelarna nedan.
 - **Fasad:** Minst 60% av fasadytans (m²) material är återbrukade (inklusive dörrar och fönster)
 - **Tak:** Minst 60% av takytans (m²) material är återbrukade (inklusive takfönster)
 - **Innerväggar:** Minst 60% av väggkonstruktionens (m³) material är återbrukade
 - **Innerdörrar:** Minst 60 % av antalet invändiga dörrar är återbrukade
 - **Installationsmaterial:** Minst 50% av installationsmaterial är återbrukat
 - **Sanitetsporcelain:** Minst 50% av sanitetsporcelinen är återbrukat
 - **Köksinredning:** Minst 50% av köksinredningen är återbrukat
 - **Stomme:** minst 40% av totalvikten ska vara återbrukat
- Aktören åtar sig att utföra minst ett rum för återbruk inom markanvisningsområdet.

Att uppföra återbruksrum i aktuella områden kan bland annat underlätta cirkularitet och delningsekonomi.

- Aktören åtar sig att planera för att stommen ska vara demonterbar och/eller kunna återbrukas i framtiden.

Med stommen avses bärande horisontella och vertikala delar, till exempel bärande väggar, pelare, balkar, och bjälklag. Material i stommen ned till dräneringsskiktet.

Bedömning ur social dimension

I många fall kan den sociala och ekologiska dimensionen gå hand i hand, vilket det kan anses som att klimatkrav gör i viss grad. I en hållbar stadsutveckling ökar både de ekologiska och sociala kvalitéerna. Följden av lägre utsläpp av CO₂e kan förhoppningsvis leda till människors bättre hälsa och välmående i och med lägre uppsläpp av diverse utsläpp som kommer till följd av nybyggnation.

I ett väl fungerande återbruksrum kan de som vistas i byggnaden samlas och skapa delningsekonomi eller andra sociala tillställningar, vilket kan gynna grannsamverkan och trygghetskänslan.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Ärendet

Förvaltningen vill informera om förslag till krav som svarar mot kommunfullmäktiges budgetuppdrag avseende klimatkrav i markanvisningar. Klimatkraven planeras att appliceras i kommande markanvisningar.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsförvaltningen fick 2023 i uppdrag att markanvisa klimatneutralt byggande och att ställa krav på återbruk. Uppdraget utökades 2024 med tillägg om energieffektivisering och andra miljökrav. Förvaltningen utarbetade under 2023 kravställningar och nivåer genom omvärldsbevakning, och genom ett samarbete med Förvaltnings AB Framtiden och Älvstranden Utveckling. Kraven avseende återbruk har delvis kunnat utformas med erfarenheterna från markanvisningen för studentbostäder vid Ambrosiusgatan som genomfördes med utgångspunkt i ett tidigare politiskt uppdrag. De nu föreslagna kraven som omfattar byggskedet och vissa delar av bruksskede och rivning önskar förvaltningen pröva i kommande markanvisningar.

Förslag på miljö och klimatkrav i markanvisningar

Klimatneutralt byggande:

- Aktören åtar sig att uppföra tänkt byggnad med en klimatprestanda som ger upphov till maximalt angivna antal kg CO₂e / m² BTA.
- Aktören åtar sig att kompensera för de genererade utsläppen under byggnadsskedet A1-A5.

Återbrukat material:

- Aktören förbinder sig att använda återbrukat material för minst två av byggdelarna nedan.
 - **Fasad:** Minst 60% av fasadytans (m²) material är återbrukade (inklusive dörrar och fönster)
 - **Tak:** Minst 60% av takytans (m²) material är återbrukade (inklusive takfönster)
 - **Innerväggar:** Minst 60% av väggkonstruktionens (m³) material är återbrukade
 - **Innerdörrar:** Minst 60 % av antalet invändiga dörrar är återbrukade
 - **Installationsmaterial:** Minst 50% av installationsmaterial är återbrukat
 - **Sanitetsporslin:** Minst 50% av sanitetsporslinet är återbrukat
 - **Köksinredning:** Minst 50% av köksinredningen är återbrukat
 - **Stomme:** minst 40% av totalvikten ska vara återbrukad
- Aktören åtar sig att utföra minst ett rum för återbruk inom markanvisningsområdet.

- Aktören åtar sig att planera för att stommen ska vara demonterbar och/eller kunna återbrukas i framtiden.

Genom att testa föreslagna kravställningar kan markanvisningar från Göteborgs stad påverka hållbarhetsutvecklingen inom staden, och förhoppningsvis i förlängningen hela byggbranschen. Målsättningen är att Göteborg stad ska bidra till klimatneutralitet i byggnadsfasen och till en hållbar stadsutveckling.

Förvaltningen identifierar att föreslagna krav kan bidra till att uppnå de globala målen i Agenda 2030 och då speciellt inom mål 11 om hållbara städer och samhällen och mål 12 om hållbar konsumtion och produktion.

Lämpliga kravnivåer behöver fortsatt utarbetas för byggnader med ändamål där inte klimatdeklaration krävs. Detta gäller bland annat byggnader för industri- eller verkstadsändamål. Här är det svårare att hitta rimliga nivåer på utsläpp kopplade till nyproduktion och därmed finns inte heller någon lagstadgad inlämning av klimatdeklarationer som byggaktör måste uppföra. Inlämning av klimatdeklarationen är en planerad uppföljningspunkt och måste i så fall ersättas med något likvärdigt system.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att kravställningar kopplade till Boverkets befintliga system för klimatdeklarationer är lämpligt eftersom det minimerar extraarbete för både byggaktören och förvaltningen vid redovisning och uppföljning. Boverkets granskning av inlämnade klimatdeklarationer ger ett robust system för kvalitetssäkring. Kraven kan komma att behöva justeras efter hand med utgångspunkt i utveckling av bland annat branschstandard och myndighetskrav.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende