

Så minskar vi utsläppen i bygg- och fastighets- branschen

Handbok för beslutsfattare som
vill minska utsläppen från byggande



**SWEDEN GREEN
BUILDING COUNCIL**



Sweden Green Building Council
Långholmsgatan 34, 117 33 Stockholm
www.sgbc.se

Formgivning: Hellsten Kommunikation



Innehållsförteckning

Förord	5
Inledning och bakgrund	6
Sammanfattning	7
Låt klimat och miljö väga tyngre i upphandlingar	8
Ställ klimatkraV i markanvisningar	10
Skapa snabba och flexibla detaljplaner	13
Premiera återbruk i hyresrätter	16
Kompetenssäkra för återbruk och hållbarhet	17
Certifiera för att kvalitetssäkra och verifiera	17
Följ upp tilldelade kontrakt	18
Inspiration från omvärlden	19
Avslutningsord	21



Om SGBC

SGBC är Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande. Vi är en icke-vinst-drivande bransch- och medlemsorganisation som företräder medlemmarnas samlade intressen. Vi arbetar med byggnader, stadsdelar och infrastruktur. Tillsammans med våra medlemmar driver vi den hållbara utvecklingen inom bygg- och fastighetssektorn – från planering till byggnation, förvaltning och cirkularitet.

Förord

Två tredjedelar av svenskarna tycker att cirkularitet och återbruk är det viktigaste hållbarhetsområdet. På bara två år har intresset ökat med drygt 200 procent. Samtidigt är det bara en av tio som tycker att politikerna tar sitt ansvar gällande frågan om hållbart byggande.¹ Hur kan vi gå från ord till handling och på riktigt arbeta med cirkularitet och minskade utsläpp av växthusgaser inom bygg- och fastighetssektorn?

Klimatutsläppen världen över ökar i rekordfart och för att närma oss våra gemensamma klimatmål behöver vi agera nu. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av människans påverkan på miljö och klimat. I Sverige genererar vår sektor drygt 20 procent av våra totala utsläpp av växthusgaser, samt stora mängder avfall.² Klimatpåverkan från nyproduktion måste minska. Samtidigt behöver vi bevara det vi redan har – och flytta fokus från att riva och bygga nytt till att utveckla befintliga fastigheter och deras nyttjandegrad.

Sweden Green Building Council (SGBC) är medlem i världsorganisationen World Green Building Council (World GBC) som samlar över 75 liknande organisationer världen över. På olika sätt verkar vi för en hållbar byggd miljö och söker lokala lösningar på globala problem. SGBC arbetar med vetenskap och fakta och vi har expertkompetens inom branschens olika områden – från cirkulär ekonomi och återbruk till biologisk mångfald, vatten och energieffektivitet.

När en milstolpe nås väntar en ny. Våra verktyg utmanar branschens hållbarhetsarbete och tekniska utveckling. Våra certifieringar hanterar miljö- och klimatfrågor på ett systematiskt, transparent och hållbart sätt och kvalitetssäkrar projekt och fastighetsbestånd. Genom utbildningar, konferenser och event ökar vi kunskapen om hur de svåra frågorna kan lösas.



Lotta Werner Flyborg
Vd Sweden Green Building Council

Medlemsnätverken länkar samman aktörer runtom i branschen – lokalt som globalt. Genom samtal, studiebesök och träffar, diskuteras allt ifrån teknikinnovationer till tolkningar av skärpta lagkrav och nya direktiv. Genom oberoende politisk påverkan och opinionsbildning lyfter vi hållbarhetsfrågorna i debatten och skapar förändring.

Den här handboken riktar sig till dig som politiker eller tjänsteperson som arbetar med samhällsbyggnadsfrågor och offentlig upphandling. Genom handboken hoppas vi kunna inspirera och ge tips kring hur ni kan bidra till ökat återbruk och lägre utsläpp av växthusgaser. Vi ser fram emot att ta både utvecklingen och samtalet vidare med dig som läser.

Trevlig läsning!

¹ Statistiken bygger på en årlig undersökning som Novus genomför på uppdrag av SGBC för att kartlägga allmänhetens åsikter och kunskap om grönt byggande. Undersökningen bygger på drygt 1 000 intervjuer med personer i åldern 18–84 år i Sverige.

² boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/

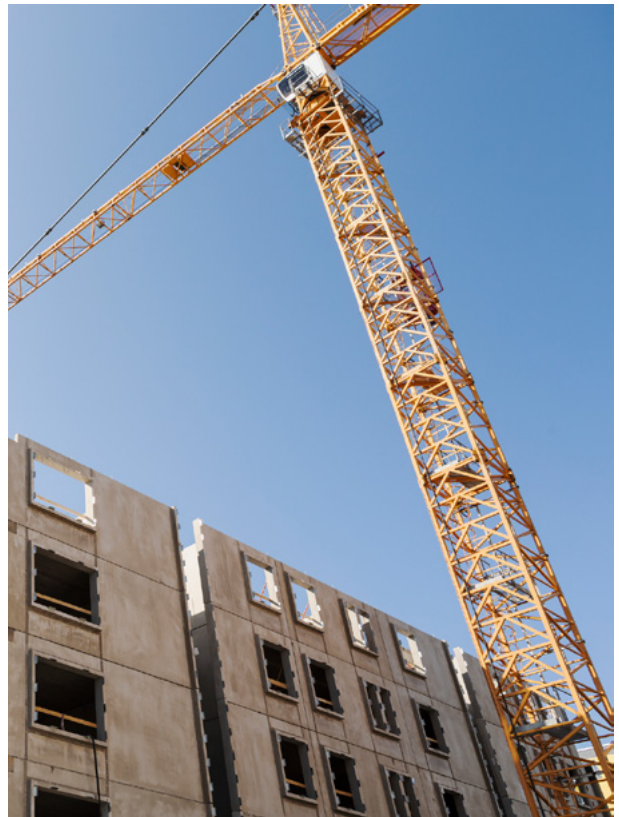
Inledning och bakgrund

Bygg- och fastighetssektorn står idag för en dryg femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Under 2022 var utsläppen av växthusgaser från bygg- och fastighetsbranschen 17,7 miljoner ton koldioxid-ekvivalenter. Utsläppen uppstår främst från tillverkning av byggmaterial. Utöver det bidrar branschen till stora utsläpp utomlands genom import av varor och byggmaterial. Branschen bidrar även indirekt till stora utsläpp genom fossila bränslen som används till transporter och arbetsmaskiner.³

Den offentliga sektorn kan driva utvecklingen framåt och bidra till att skapa förändring.

Det finns flera exempel på hur lagstiftaren har försökt minska utsläppen från bygg- och fastighetsbranschen, bland annat genom lag om klimatdeklaration för nyuppförda byggnader. Fler initiativ har tagits på EU-nivå, bland annat genom direktiv och förordningar kring hur företag ska hållbarhetsrapportera. Många av EU:s förordningar och direktiv, däribland Fit for 55, taxonomiförordningen och de omdiskuterade CSRD-reglerna, bedömer dock främst de ekonomiska flödena, med ekonomiska risker och möjligheter, och inte byggnaders hållbarhetsprestanda.

Det finns fler sätt att minska utsläppen inom bygg- och fastighetsbranschen, där den offentliga sektorn kan driva utvecklingen framåt och bidra till att skapa förändring. Till exempel genom lagstiftning, samverkan och kunskapsdelning, eller genom att på kommunal nivå underlätta eller leda utvecklingen i rätt riktning med offentlig upphandling som verktyg. Genom att inte enbart fokusera på de ekonomiska flödena utan också hitta sätt för att validera, jämföra och benchmarka kan vi lära av varandra och minska utsläppen av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn för att på så sätt skapa en mer hållbar samhällsbyggnad.



Den offentliga sektorn upphandlar idag varor och tjänster till en kostnad om över 900 miljarder kronor om året.⁴ Kommuners och regioners upphandlingar medför utsläpp av omkring 18 miljoner ton koldioxid-ekvivalenter varje år. Det är en relativt stor andel av de växthusgaser som svensk konsumtion totalt genererar.⁵ Upphandlingar har därmed en stor betydelse för att minska utsläppen av växthusgaser och är ett avgörande verktyg för att driva på privata aktörer att utveckla sitt miljömässiga hållbarhetsarbete och sänka sina utsläpp.

Här följer tips och inspiration för hur du som beslutsfattare på nationell eller kommunal nivå kan bidra till minskade utsläpp av växthusgaser och öka cirkulariteten inom bygg- och fastighetssektorn.

3 boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/

4 upphandlingsmyndigheten.se/om-hallbar-upphandling/miljomassigt-hallbar-upphandling/upphandla-med-hansyn-till-klimatet/

5 skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/miljoklimatochhalsa/klimat/klimatsmartupphandling.25163.html

Sammanfattning

Den här handboken syftar till att ge kunskap och information till beslutsfattare på kommunal och nationell nivå för att bygga mer hållbart.

Våra rekommendationer i handboken är följande (utan inbördes ordning):

- **Låt klimat och miljö väga tyngre i upphandlingar**
Inkludera klimat- och miljökrav i upphandlingsunderlaget och låt dem väga tungt som tilldelningskriterium.
- **Ställ klimatkrav i markanvisningar**
Använd markanvisningar för att i ett tidigt skede skapa förutsättningar för byggnader med låg klimat- och miljöpåverkan.
- **Skapa snabba och flexibla detaljplaner**
Långa detaljplaneprocesser kostar tid och pengar, under vilken tid som mycket i omvärlden kan hinna förändras. En snabbare process och mer flexibel detaljplan kan innebära stora besparingar.
- **Upplåt kommunal mark för återbruk**
Ett hinder mot återbruk är material och massa som behöver fraktas långt. Upplåt kommunal mark för lagring och logistik av återbrukat material för att skapa förutsättningar för lokalt återbruk och att onödiga transporter minskar.
- **Premiera återbruk i hyresrätter**
I dagsläget godkänns endast användande av nytt material och vitvaror vid renovering av hyresrätter som en standardhöjning enligt hyreslagen. Ändra bestämmelserna i hyreslagen till att även inkludera återbruk så att det blir gynnsamt att renovera hållbart.
- **Kompetenssäkra för återbruk och hållbarhet**
En hållbar utbyggnad ställer krav på kompetens inom hantverksyrken som det redan idag råder brist på. Höj statusen för hantverksyrkena och matcha näringslivets kompetensbehov med relevanta utbildningsplatser.

- **Certifiera för att kvalitetssäkra och verifiera**

Certifieringar är ett vedertaget sätt att kvalitetssäkra, verifiera och jämföra olika projekt. Certifieringarna uppdateras regelbundet för att följa nya lagar och direktiv samt innovationsutvecklingen.

- **Följ upp tilldelade kontrakt**

Kravställning av återbruk samt låg påverkan på klimat och miljö är bra, men behöver också följas upp för att göra skillnad. Premiera lösningar som bidrar till lägre påverkan än miniminivån i förfrågningsunderlaget.

I sista avsnittet vänder vi blicken utåt för exempel från andra länder inom Europa. Bland annat tittar vi på hur Nederländerna, Frankrike och Danmark arbetar strategiskt med att öka återbruk och miljömässigt hållbart byggande i respektive land.

Låt klimat och miljö väga tyngre i upphandlingar

I offentliga upphandlingar är det vanligt att pris viktas tyngst vid tilldelning av uppdrag. Enligt undersökningen Byggbarmetern från Byggföretagen är en av de största utmaningarna vid offentlig upphandling att det är för stort fokus på pris vid utvärdering. Samtidigt är avtalsvillkor och andra krav obalanserade, otydliga, för högt ställda eller irrelevanta.⁶ Detta gäller oavsett om det är kommunen, regionen eller ett offentligt bolag som genomför upphandlingen.

Att väga in kvalitet och hållbarhet

Inom offentlig upphandling ska beställaren enligt lag vårda offentliga medel, vilket innebär att upphandlaren ska anta det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet, inte göras på olika sätt. När låg klimat- och miljöpåverkan ställs som ett skalkrav i upphandlingen innebär det att alla aktörer måste uppfylla dessa krav i sitt anbud för att kunna delta. Däremot kan det vara så att det som blir avgörande för vem som tilldelas anbudet, bland de anbudsgivare som uppfyller skalkraven, är just lägsta pris. När en upphandling är upplagd på det sättet kan det många gånger tolkas som att det enbart är priset som spelar roll, trots att det kan finnas tydliga skalkrav kring klimat, miljö och återbruk som aktören måste uppfylla.⁷

Dagens regelverk kring miljö- och klimathänsyn inom offentlig upphandling bygger i stor utsträckning på frivillighet.

När en offentlig upphandling utvärderas utifrån bästa förhållandet mellan pris och kvalitet kan påverkan på klimat och miljö enligt upphandlingslagstiftningen räknas in, till exempel genom att beakta livscykelperspektiv eller kostnader för externa miljöeffekter. Det finns idag inga krav på den upphandlande aktören att

inkludera miljömässig hållbarhet, varken i den grundläggande kravställningen eller i viktningen.

Dagens regelverk kring miljö- och klimathänsyn inom offentlig upphandling bygger i stor utsträckning på frivillighet. Det innebär att aktörerna har stort utrymme att själva bestämma hur upphandlingen ska utformas och vilka intressen de prioriterar.⁸ Det saknas kompetens hos kommunerna och regionerna. Därför anlitas externa upphandlingsföretag som gärna använder sig av lägsta pris vid utvärdering.

Även om dagens lagstiftning bygger på frivillighet har offentliga aktörer tagit fram strategier för att arbeta med offentlig upphandling för att driva på utvecklingen med lägre klimat- och miljöutsläpp. I exempelvis Region Stockholms *Handlingsplan för hållbar stadsutveckling i Stockholmsregionen* skriver regionen att de ska främja samverkan inom regionen för ökad tillämpning och kunskap om hur offentliga aktörer genom upphandling och plan- och stadsutvecklingsprocesserna kan driva på klimat- och miljöinnovation.⁹

Verktyg, vägledning och viktning

Det kan vara svårt och utmanande att ta in miljömässiga hållbarhetskriterier i en upphandling, framför allt om det är en typ av produkt som beställaren inte har erfarenhet av, eller kompetens, att handla upp. För att underlätta för beställare och främja hållbarhet i upphandlingar har Upphandlingsmyndigheten tagit fram vägledande material och hjälpmedel för att kravställa för lägre klimat- och miljöpåverkan.

På Upphandlingsmyndighetens hemsida finns det verktyg för att uppskatta vilken klimatpåverkan olika åtgärder kan ge vid kravställan i bygg- och anläggningsupphandling. Där ges även exempel på olika studier som har undersökt klimatförbättringar utifrån material såsom trästomme och klimatförbättrad betong, istället för konventionell betong.¹⁰ Upphandlingsmyndigheten erbjuder även en

6 [Byggbarmetern #1 2025: Så ser byggföretagen på offentlig upphandling](#), Byggföretagen, s. 6

7 [byggvarlden.se/darfor-kan-anbuden-bli-onormalt-laga/](#), samt intervju med Stefan Sandberg, vd, Svenska Bostäder, 12 maj 2025.

8 [upphandlingsmyndigheten.se/frageportalen/1875096/lagkrav/](#)

9 [Handlingsplan för hållbar stadsutveckling i Stockholmsregionen](#), Region Stockholm, 2024, s. 4 & 8

10 [upphandlingsmyndigheten.se/branscher/bygg-och-anlaggning/upphandlingar-under-ett-byggnadsverks-liv/uppskatta-klimatpaverkan-vid-krav-i-bygg-och-anlaggningupphandling/](#)



kriterietjänst där beställare kan söka upp kriterier för miljömässig hållbarhet att använda vid upphandling.¹¹

Gällande kravställning på cirkularitet och återbruk saknas idag vägledning från Upphandlingsmyndigheten. Däremot finns det goda exempel från flera kommuner, bland annat Göteborgs stad som genomförde det *Vinnova-finansierade projektet Upphandlingskrav för cirkulära flöden i bygg- och rivningsprocessen* år 2019. I slutrapporten *Dags att bygga och riva cirkulärt* kom Göteborgs stad med rekommendationer och förslag riktade till beställare inom offentliga organisationer som upphandlar bygg- och rivningsprojekt. I rapporten gavs exempel på hur beställaren kan vikta 50/50 med mängden återbrukat material, tillsammans med pris, som tilldelningskriterium.¹²

Det krävs en extra arbetsinsats för att vikta annorlunda än att ge mest tyngd åt pris i upphandling. Beställaren behöver sätta sig in i nya lösningar och vad som är möjligt att göra på dagens marknad där förändringar kan gå snabbt. Vår rekommendation för att våga vikta annorlunda, med klimat, miljö och återbruk som tungt vägande tilldelningskriterier, är att inhämta hjälp och kunskap från andra. Kunskapsdela med andra offentliga aktörer som har gjort liknande upphandlingar och för dialog med aktörer inom sektorn för att ta reda på vad som är möjligt. Då blir chansen större att ni hamnar rätt i er kravställning och ställer rimliga krav som är genomförbara och samtidigt driver på klimatomställningen.

¹¹ upphandlingsmyndigheten.se/kriterier/

¹² Slutrapport från Göteborgs stad: goteborg.se/wps/wcm/connect/d0600675-8e9c-4522-9984-4783c65d9a07/Slutrapport+Upphandlingskrav+f%C3%B6r+cirkul%C3%A4ra+fl%C3%B6den+i+bygg-+och+rivningsprocessen.pdf?MOD=AJPERES

Ställ klimatkrav i markanvisningar

För att nå klimatmålen och minska den negativa påverkan på miljön krävs en omställning mot mer hållbara sätt att planera, bygga och förvalta. Ett effektivt sätt att driva på denna utveckling är att ställa klimat- och miljökrav i byggprojekt, särskilt vid byggande på kommunal mark, där offentliga aktörer har stort inflytande bland annat genom markanvisningar.

Kommunala särkrav för lägre klimatavtryck

Flera svenska kommuner har redan tagit viktiga steg för att driva på utvecklingen mot ett mer hållbart byggande med minskad klimatpåverkan, till exempel genom klimatkrav i markanvisningar och olika styrdokument. Ett exempel är Stockholms stad, som i *Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark* har formulerat ett antal mål som styr kravställandet vid byggprojekt. Målen omfattar till exempel minskad klimatpåverkan från transportsektorn, förbättrad vattenkvalitet, stärkt biologisk mångfald och minskad användning av skadliga ämnen. För att uppnå målen ställer Stockholms stad krav på företag som exploaterar. Exempelvis ska nyproducerade byggnader ha en energianvändning som är minst 25 procent längre än gällande krav i Boverkets byggregler (BBR) och byggmaterial ska miljöbedömas redan i planeringsskedet.¹³

Även Uppsala kommun har skärpt sina krav på klimatavtryck. I början av 2025 presenterade kommunen nya regler för bostadsbyggande på kommunägd mark, främst genom markanvisningstävlingar. Kraven baseras på målnivåer inom Uppsala klimatprotokoll, framtagna i samverkan med privata företag, offentliga verksamheter, universitet och föreningar. Syftet är tydligt: att skapa en gemensam färdplan mot klimatneutralitet.¹⁴

Tydliga spelregler gällande klimatkrav i upphandlingar är viktiga för stora delar av branschen. Samtidigt pågår en debatt kring lokala särkrav, det vill säga de krav en kommun ställer utöver de nationella byggreglerna som finns i samband med bygglov eller

markanvisningar. Göteborgs stad fick kritik från delar av branschen när de valde att införa lokala särkrav. Kritiken kom bland annat från Fastighetsägarna och Byggföretagen, som beskrev vilka utmaningar det innebär att behöva förhålla sig till 290 kommuners olika särkrav. Detta riskerar enligt dem att leda till ökade byggkostnader, långsammare processer och en försämrad klimatpåverkan. En anledning till försämrad klimatpåverkan och ökade kostnader är att tillgången på återbrukat material kan vara begränsad på platsen och därmed behöva transporteras längre sträckor.¹⁵

Bygg- och anläggningssektorn saknar långsiktiga och förutsägbara spelregler.

Bättre samordning mellan kommunerna

I uppföljningsrapporten för Fossilfritt Sveriges rapport *Färdplaner för fossilfri konkurrenskraft* från 2022, beskrivs det hur bygg- och anläggningssektorn saknar långsiktiga och förutsägbara spelregler och att det krävs både skärpta klimatkrav vid nybyggnation och snabbare och effektivare tillståndprocesser för att säkerställa tillgången till klimatsmarta byggmaterial.¹⁶

Fossilfritt Sverige skriver även i sin rapport att fler offentliga beställare behöver ställa tuffa klimatkrav och att kompetensen inom upphandling behöver stärkas hos samtliga beställare. "Genom skarpa, tydliga och förutsägbara upphandlingskrav kommer efterfrågan på fossilfria produkter och tjänster öka".¹⁷

Ett konkret steg mot mer hållbart byggande och tydligare spelregler är ett pågående projekt lett av RISE, där ett brett nätverk av kommuner, byggbolag och andra behovsägare samarbetar för att utveckla en gemensam *Standard för Strategisk Kravställning*

¹³ tillstand.stockholm/globalassets/foretag-och-organisationer/tillstand-och-regler/tillstand-regler-och-tillsyn/lokal-och-fastigheter/hallbarhetskrav-vid-byggnation/hallbarhetskrav-markanvisning-version-3-0.pdf

¹⁴ uppsala.se/kommun-och-politik/nyheter-och-pessmeddelanden/2025/nya-klimatkrav-vid-markforsaljningar/

¹⁵ fastighetsagarna.se/globalassets/bilder/nyheter/gfr/yttrande-miljoanpassat-byggande-241017.pdf?bustCache=1746616357674

¹⁶ fossilfrittssverige.se/wp-content/uploads/2024/02/Bygganlaggning_fardplan_uppgraderad_2024.pdf

¹⁷ fossilfrittssverige.se/roadmap/bygg-och-anlaggningsssektorn/



(SFSK) i markanvisningsprocesser. Syftet är att underlätta för kommuner att redan i tidiga skeden formulera hållbara, mätbara och effektiva krav inom områden som klimatpåverkan, materialval, biologisk mångfald och social hållbarhet.¹⁸

Bakgrunden är att många kommuner i dag arbetar manuellt och var för sig, vilket försvårar byggaktörernas förståelse för vad som förväntas och leder till att omfattande arbete görs i onödan. Totalt uppskattas förlusten till 1–1,5 miljarder kronor årligen. Genom att ta fram en gemensam standard vill projektet både höja hållbarhetsambitionerna och minska ineffektivitet.¹⁹

Cirkulärt byggande i markanvisningar är en vägledning för hur kommuner kan främja cirkularitet redan i de tidiga skedena av byggprocessen, med särskilt fokus på markanvisningar. Guiden togs fram av Klimatarena Stockholms arbetsgrupp för cirkulär planering – ett samarbete mellan Region Stockholm, Länsstyrelsen i Stockholms län samt representanter från kommuner, byggaktörer, akademi och andra relevanta aktörer. I guiden beskrivs hur kommuner stegvis kan arbeta med cirkularitet i markanvisningsprocessen.²⁰

18 ri.se/sv/expertisomraden/projekt/battre-kravstallning-och-hallbarhet-i-markanvisningsprocesser

19 ri.se/sv/expertisomraden/projekt/battre-kravstallning-och-hallbarhet-i-markanvisningsprocesser

20 Guide till cirkulärt byggande i markanvisningar: klimatarenastockholm.se/wp-content/uploads/2024/10/Guide_cirkulart_byggande_markanvisningar.pdf



Skapa snabba och flexibla detaljplaner

Hållbar stadsutveckling kräver både långsiktiga spelregler och nytänkande. I en tid då klimatpåverkan måste minska och bostadsbristen lösas parallellt, spelar kommunerna en avgörande roll. I plan- och bygglagen finns uttryckliga bestämmelser om att kommunen ska ta hänsyn till miljö- och klimatspekter vid all planläggning av mark. Genom att ställa tydliga krav och effektivisera detaljplaneprocesserna kan kommunerna skapa förutsättningar för mer hållbara byggprojekt och ett ökat byggande samtidigt.

Nya arbetssätt och rätt kompetens

Idag inför kommunerna ofta klimat- och miljömål i detaljplanen som ligger till grund för beslut som villkorar genomförandet av projekt inom detaljplaneområdet. I praktiken blir dock resultatet att de ambitioner och åtgärder som har diskuterats under planprocessen för att uppnå målen sällan genomförs. Detta kan bland annat bero på att tekniken för genomförandet inte är tillgänglig eller att kraven för projektet är otydliga. En annan orsak kan vara hur kommunen är organiserad och att beslut som har fattats i tidiga skeden av planprocessen inte följs upp senare för att det finns bristande kompetens inom kommunen. Det kan också bero på att olika personer och roller är inblandade i olika delar av processen, och att det då kan saknas kunskapsöverföring mellan de olika skedena.²¹

Enligt en undersökning från arkitektbyrån White och Fastighetsägarna tycker en av tre fastighetsägare att detaljplaneprocessen tar för lång tid idag. Tidsfaktorn är viktig för att snabbt kunna ställa om till förändrade behov. En av slutsatserna från undersökningen är att det behövs nya arbetssätt i stadsplaneringen som fokuserar på ökad flexibilitet i detaljplanerna så att det effektivt går att ställa om fastigheter vid behov och främja en mer flexibel lokalanvändning för att undvika framtida behov av att bygga nytt.²²

Ett exempel på effektiviserad detaljplaneprocess är Örebromodellen. Modellen visar att politiskt ledarskap och smart styrning kan göra verklig skillnad för hållbar stadsutveckling. Genom att kommunen tar initiativ

– planerar mark i förväg och erbjuder den till fasta priser först efter bygglov och byggstart – skapas trygghet, kontroll och tydliga spelregler för alla parter. Det ger möjlighet att driva klimat- och miljöfrågorna på riktigt. Kommunen kan tidigt ställa krav på energi-effektivitet, hållbara material och gestaltning – utan att fastna i juridiska gråzoner. Det handlar om att använda det kommunala markägandet som ett strategiskt verktyg för omställning. Resultatet av Örebromodellen blir snabbare processer, bättre kvalitet – och ett bredare ansvarstagande från både offentliga och privata aktörer.²³

Det handlar om att använda det kommunala markägandet som ett strategiskt verktyg för omställning.

Även regeringen har börjat förstå vikten av snabbare och mer effektiva planprocesser. I början av 2025 gav regeringen ett tilläggsdirektiv till Miljötillståndsutredningen med målet att kortare handläggningstider och enklare överklagandeprocesser ska skapa bättre förutsättningar för bostadsbyggande och hållbar planering.²⁴

Olika ledtider i olika kommuner

Hur långa ledtiderna är för detaljplaneprocessen skiljer sig från kommun till kommun. Enligt Nationellt Ledtidsindex 2024 är Trosa, Karlstad och Västerås de kommuner som presterar bäst i kategorierna små, medelstora respektive stora kommuner. Gemensamt för dessa tre är att de uppvisar korta ledtider i både detaljplane- och bygglovsprocesser – indexets huvudsakliga mätpunkter – samtidigt som de håller en jämn och hög nivå i samtliga delindex.

21 [Hållbarhet, regelverk och roller från detaljplan till bygglov](#), P. Brokking, E. Liedholm Johnson, och J. Paulsson, 2020, s. 6–8

22 [fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2022/sverige/1-av-3-trycker-planprocessen-ar-for-komplicerad/](#)

23 [dagenssamhalle.se/samhalle-och-valfard/stadsbyggnad/sa-har-orebro-skapat-en-byggboom/](#)

24 [bostadspolitik.se/2025/01/21/regeringen-vill-effektivisera-ledtider-i-pbl-ger-tillaggsdirektiv/](#)



Trosa utmärker sig särskilt genom att för andra året i rad vinna hela mätningen, oavsett kommunstorlek. Med en medianledtid på 2,5 år i plan- och bygglovsprocessen (att jämföra med det viktade mediansnittet på 4,3 år) placerar sig kommunen hela 8 indexpunkter över tvåan Karlstad. Dessutom ligger Trosa över rikssnittet i samtliga delindex, förutom i kategorin tillväxtmotor. Framgången på listan förklaras bland annat av hög servicegrad gentemot byggaktörer, där kommunen placerar sig i topp.

Tillsammans visar kommunerna som placerade sig högt upp på listan att det är möjligt att förena effektiv handläggning, god planeringsstruktur och hög servicenivå – nyckelfaktorer för att skapa förutsägbarhet och förtroende i den kommunala stadsutvecklingen.²⁵

För att ha rätt förutsättningar för snabba och flexibla detaljplaner är det viktigt att kommunerna är attraktiva arbetsgivare som behåller kompetens inom detaljplaneprocessen. Det behövs bra och tydlig kunskapsöverföring när det sker generationsskiftet bland tjänstepersonerna, men även mellan olika avdelningar som hanterar detaljplaner i olika skeden. Ett verktyg för att skapa mer flexibla detaljplaner är att skapa förutsättningar för flera sorters verksamheter

på en plats redan i detaljplaneprocessen, genom att sätta flera användningsområden för en och samma markyta, t.ex. bostäder, kontor och skola. På så sätt kan kommunerna undvika onödiga processer och förkorta handläggningstiderna, vilket innebär att tid och pengar sparas in som i sin tur kan läggas på att skapa hållbara byggnader med låga utsläpp.

Upplåt kommunal mark för återbruk

Återbruk är ett viktigt sätt att minska utsläppen från bygg- och fastighetssektorn vid både nybyggnation och renovering. Jordens resurser är ändliga och det är därför extra viktigt att resurserna återanvänds, i den mån det är möjligt. Ett av Sveriges miljömål till år (2025) är att minst 70 procent av bygg- och rivningsavfall ska återvinnas eller förberedas för återanvändning. Målet följs upp av Naturvårdsverket. I dagsläget är målet inte uppnått än och det är osäkert huruvida det kommer att kunna uppnås i tid.²⁶ År 2021 stod byggsektorn för cirka 50 procent av allt utvunnet material i EU och för 40 procent av allt avfall i Sverige²⁷. Huruvida återbruk sker inom bygg- och fastighetssektorn kan därmed göra stor skillnad. Om vi inte återbrukar och återvinner material riskerar vi i slutändan att inte kunna bygga alls, på grund av att det inte finns resurser att tillgå.

25 Nationellt ledtidindex: byggforetagen.se/app/uploads/2024/09/Nationellt-Ledtidindex-2024_0912.pdf

26 sverigesmiljomal.se/etappmalen/mer-bygg--och-rivningsavfall-materialatervinns-och-forbereds-for-ateranvandning/

27 via.tt.se/pressmeddelande/3538813/cirkulart-byggande-bygg-om-i-stallet-for-att-riva?publisherId=3236499&lang=sv



I många fall kan återbruk både bli kostnads- och tidseffektivt samt hålla nere utsläppen av växthusgaser. Idag finns flera kommuner som arbetar för att underlätta återbruk vid nybyggnation. I till exempel Karlstad har kommunen infört en masshushållningsplan som har integrerats i översiktsplaneringen. Målet är att schaktmassor i första hand återanvänds lokalt, och i andra hand transporteras så korta sträckor som möjligt. Genom detta beaktas masshantering redan i de tidiga skedena av stadsutvecklingen.²⁸

I Norrköping planeras en ny masshanteringsnod på en tidigare deponiyta. Här ska schaktmassor från större bygg- och infrastrukturprojekt mellanlagras och återanvändas inom kommunen. Det bidrar till minskat transportbehov, effektivare logistik och lägre materialkostnader.²⁹

Ett annat exempel är Stockholms stads arbete med masshantering i Norra Djurgårdsstaden. Masshanteringen i exploateringsprojektet utgår från avfallstrappan, att i första hand förebygga överskottsmassor och att i andra hand återanvända eller återvinna dem. Målet är att hantera massor lokalt inom

projektområdet för att minska transporter. Där det inte är möjligt, ska gemensamma masshanteringsytor användas.³⁰ I Norra Djurgårdsstaden har det gjorts en unik satsning genom upprättande av ett masslogistikcentrum på kommunens mark. Masslogistikcentret tar sedan 2019 emot schakt- och bergmassor från olika stadsutvecklingsprojekt för sortering och lokal återvinning. Totalt har över 1,5 miljoner ton material hanterats i centret och upp till 100 000 lastbilstransporter har kunnat undvikas.³¹

Investeringar i gemensam masslogistik och tidig planering ger kommuner ökad kontroll, lägre kostnader och stor miljönytta. Lokal samordning skapar med andra ord goda förutsättningar för ett mer hållbart och resurseffektivt stadsbyggande. Genom att kommunen upplåter mark till gemensam förvaring och logistik av massor och byggmaterial möjliggör det för bättre samverkan mellan olika aktörer och för färre transporter och ökat återbruk.

28 karlstad.se/bygga-bo-och-leva-hallbart/samhallsutveckling-och-planering/oversiktsplan

29 norrkoping.se/arbete-och-naringsliv/miljo-och-halsa-for-foretag/masshantering?utm_source=chatgpt.com

30 miljobarometern.stockholm.se/content/docs/tema/tk/Masshantering-i-Stockholms-stad.pdf Sid. 10

31 via.tt.se/pressmeddelande/3380748/cirkular-hantering-av-sten-och-schaktmassor-minskar-klimatpaverkan-med-80-procent-i-norra-djurgardsstaden?publisherId=1213538&lang=sv



Premiera återbruk i hyresrätter

Trots att återbruk ofta är det mest klimat- och resurseffektiva alternativet vid renovering, motverkas det idag när hyresrätter renoveras av de ekonomiska incitament som styr hyresmarknaden. Enligt nuvarande regelverk får hyresvärdar höja hyran vid renoveringar – men endast om åtgärderna anses innebära en så kallad standardhöjning enligt hyreslagen. Det innebär i praktiken att nytt material och nya vitvaror premieras framför återbruk, eftersom hyresnivån enligt bruksvärdesystemet annars inte får justeras uppåt.

Resultatet blir ett system där det mest klimatvänliga valet ofta är det minst lönsamma. Hyresvärdar byter ibland ut ytskikt och fungerande vitvaror, inte för att det är nödvändigt, utan för att det krävs för att kunna finansiera renoveringen genom hyreshöjning. Återbruk, hur klokt det än är ur miljösynpunkt, ger inte samma ekonomiska avkastning – och i vissa fall kan renoveringarna till och med bli dyrare med återbruk.

En enkät från *Hem & Hyra*, besvarad av kommunala bostadsbolag, visar tydligt hur splittrad bilden är. Örebrobostäder uppger att deras kostnader för renovering har ökat sedan de började återbruka. Samtidigt visar exempel från Kfast i Eskilstuna att återbruk kan ge tydliga besparingar – bolaget uppskattar att de

]] Här behövs en ändring i lagstiftningen som öppnar upp för att även renoveringar med återbrukat material kan innebära en standardhöjning som tillåter hyreshöjning.

sparar cirka fem miljoner kronor årligen. Andra, som Nordanstigs Bostäder och Ronnebyhus, beskriver återbruk som ett ekonomiskt nollsummespel.³²

För många bygg- och fastighetsbolag är återbruk i dag dyrare än att köpa nytt, trots att det borde vara tvärtom. Här behövs en ändring i lagstiftningen som öppnar upp för att även renoveringar med återbrukat material kan innebära en standardhöjning som tillåter hyreshöjning.

32 hemhyra.se/nyheter/anders-tycker-det-ar-ratt-med-aterbruk-trots-att-gammalt-kan-kosta-som-nytt/

Kompetenssäkra för återbruk och hållbarhet

För att kunna utöka användningen av återbrukbara material krävs tillgång till rätt kompetens, framför allt inom hantverksyrken som exempelvis snickare, murare och plåtslagare. Redan idag ser vi en stegrande hantverkarbrist i landet, eftersom alltför få hantverkare utbildas. Störst är bristen inom plåtslagaryrket.

Enligt medlemsorganisationen Företagarna beror bristen på den svenska skolpolitiken och att utbildningsväsendet har varit inriktat på att ge alla möjlighet till fortsatt teoretisk utbildning medan praktiskt kunnande inte har värderats lika högt. Detta har bidragit till att få söka hantverksutbildningar, trots att

utbildningen finns på gymnasienivå och det finns en stor efterfrågan på arbetskraft.³³

För att Sverige ska klara av att genomföra den omfattande utbyggnad och renoveringsskuld som så många kommuner står inför behövs åtgärder för att se till att vi har rätt och tillräcklig kompetens. Ett första steg i detta är att informera unga mer om hantverksyrken och att höja statusen för hantverksyrken så att de blir mer attraktiva att söka. Regeringen behöver också se till att utbudet av hantverkarutbildningar motsvarar efterfrågan hos näringslivet och dessutom inriktar sig på att bygga hållbart och cirkulärt.

Certifiera för att kvalitets-säkra och verifiera

Inom bygg- och fastighetssektorn finns idag flera certifieringar för byggnader. Certifieringarna syftar till att mäta om byggnader uppnår nationella eller internationell klimat- eller hållbarhetsmål och bidrar till att det även blir lättare att jämföra mellan olika byggnader. Certifieringarna säkerställer också att hållbarhetsfrågorna blir belysta i hela arbetsprocessen och ger möjlighet till gröna lån och finansiering och är en tydlig kvalitetssäkring av ett projekt. Genom den tredjepartsgranskning som sker i en certifiering får projektet ett kvitto på att kraven är inarbetade i praktiken.

SGBC är ansvariga för och genomför flera av de största certifieringarna inom den svenska bygg- och fastighetssektorn. Kraven i certifieringarna uppdateras kontinuerligt för att följa den tekniska utvecklingen och alltid ställa höga krav som driver på minskningen av växthusgaser. Certifieringarna kan till exempel

gälla utsläppen vid uppförandet av en ny byggnad, energieffektivisering eller hållbarhetsåtgärder i förvaltningen av en byggnad i drift.³⁴

Certifieringar är ett bra verktyg för att ställa miljö- och klimatkrav i upphandlingar. Certifieringarna innebär att upphandlande myndigheten bidrar till att driva på utvecklingen och kravställer utifrån modern teknik eller nya gränsvärden och samtidigt sparar tid genom att inte behöva göra dessa beräkningar eller omvärldsbevakning själv. Systemet för certifiering innebär också att projektet följs upp och kvalitetssäkras, samt att det blir officiellt verifierat att projektet har klarat de klimat- och miljökrav som har avtalats.

33 foretagarna.se/nyheter/vastra-gotaland/2023/februari/hantverkskompetens-goteborg/

34 Läs mer om SGBC:s certifieringar och håll dig uppdaterad på sgbc.se.

Följ upp tilldelade kontrakt

Många offentliga aktörer är duktiga på att ställa krav på låg påverkan på klimat och miljö vid uppförande av en ny byggnad. Beställarens engagemang under hela byggprocessen är en viktig framgångsfaktor för att ett projekt ska uppnå de krav som ställs. I vissa fall saknas dock kompetens och resurser hos beställaren för att följa upp att kraven efterlevs av den vinnande aktören.

Uppföljningen behöver även vara transparent så att den vinnande aktören vet vad som förväntas och så att andra aktörer kan säkerställa att deras konkurrenter lever upp till vad de har utlovat i sitt anbud.

Incitament för lägre utsläpp

Beställaren kan arbeta med incitament för att leverantörer ska anstränga sig för att inte bara uppfylla miniminivån i upphandlingen, utan också överträffa den. Vid införande av incitament i upphandling är det viktigt att tänka på att dessa incitament står i proportion till den extra insats som behöver göras för att minska klimat- och miljöpåverkan. Det kan handla om investeringar i ny teknik, som till exempel stora eldrivna maskiner som kanske bara används under en del av tiden i projekten och som kan vara svåra att frakta till andra projekt under den tid de inte används. Krav på en viss typ av drivmedel eller maskiner kräver uppföljning för att kontrollera att dessa drivmedel och maskiner inte bara finns, utan också används i projektet.

Det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem har använt incitament för att pressa klimatavtrycket redan i anbudsskedet för sitt nya projekt Takryttaren. Incitamenten förväntas leda till en förbättring med 50 procent lägre utsläpp i projektet.³⁵

Incitament kan vara ett lämpligt verktyg när anbudsgivarna är tveksamma till vad de kan uppnå. Svenska Bostäder har istället valt att införa ett utsläppstak för bolagets nya byggprojekt som varje anbudsgivare måste uppnå för att ha chans att vinna upphandlingen. Maxgränsen kommer att sänkas stegvis under de kommande åren. Flera kommuner och kommunala fastighetsbolag, som bland annat Göteborgs stad och Uppsala kommun, har infört liknande trappor med maxgräns för koldioxidutsläpp från byggprojekt i sina upphandlingar.³⁶

Sanktioner och viten

Andra alternativ till incitament är sanktioner och viten. Genom att hela tiden följa upp avtalet under projektets gång kan beställaren hålla inne betalning på grund av kontraktsbrott om inte leverantören uppfyller kraven i kontraktet. Även viten kan användas för att få en tydlighet i vad leverantören sätter på spel genom att inte uppfylla kraven i kontraktet. Viten kan dock innebära att anbudspriserna höjs, eftersom leverantörerna kan räkna på sina anbud utifrån att de kommer att behöva betala viten.³⁷

För en lyckad upphandling med minskad klimat- och miljöpåverkan och ökat återbruk och innovation, krävs transparent uppföljning med ekonomiska konsekvenser för leverantörer som inte lever upp till de avtalade kraven.

För en lyckad upphandling med minskad klimat- och miljöpåverkan och ökat återbruk och innovation, krävs transparent uppföljning med ekonomiska konsekvenser för leverantörer som inte lever upp till de avtalade kraven. Detta gäller även för markanvisningar. När kommunen har ställt klimatkrav vid marktilldelning så måste även dessa krav följas upp för att inte vara verkningslösa. Om kraven inte följs riskeras en snedvriden marknad som gynnar oseriösa aktörer och där klimat- och miljöpåverkan inte blir så låg som intentionen var från början.

³⁵ sverigesallmannytta.se/vad-vi-gor/upsalahem-har-infort-en-ambitiös-klimatbudget-i-nybyggnation/

³⁶ Intervju med Stefan Sandberg, vd Svenska Bostäder, 12 maj 2025.

³⁷ Intervju med Stefan Sandberg, vd Svenska Bostäder, 12 maj 2025.



Inspiration från omvärlden

Allt fler europeiska länder ser cirkulärt byggande som en viktig lösning för att minska klimatpåverkan från byggsektorn – en bransch som använder mycket material och ger upphov till stora mängder avfall. Genom nationella strategier, handlingsplaner och krav i offentliga upphandlingar driver flera länder i Europa på omställningen mot en mer hållbar och cirkulär ekonomi.

Cirkulära upphandlingar och resurseffektivisering

Nederländerna har som mål att bli helt cirkulära till 2050. Regeringen i landet har tagit fram ett nationellt program för att minska användningen av råvaror och öka återbruk och återvinning, särskilt inom byggsektorn som står för hälften av råvaruförbrukningen och en stor del av avfallet. Programmet fokuserar på fyra områden: att minska råvaruanvändningen, ersätta nya material med återbrukade eller hållbara

alternativ, förlänga livslängden på produkter och säkerställa högkvalitativ återvinning. En viktig del i omställningen är att alla offentliga upphandlingar ska vara cirkulära senast 2030. Redan idag ska myndigheter på alla nivåer ställa krav på cirkularitet i sina förfrågningar – så länge det inte är praktiskt omöjligt.³⁸

Frankrike har också tagit tydliga steg mot cirkulär ekonomi. En färdplan antogs 2015 och konkretiserades 2018 med femtio mål för att ersätta den linjära modellen med en cirkulär ekonomi som omfattar hela livscykeln – från design till avfallshantering. Tre delstrategier fokuserar på hållbar produktion – konsumtion, bättre avfallshantering och att mobilisera alla aktörer, där offentliga upphandlingar spelar en nyckelroll. Arbetet har lett till lagen AGECE, som bland annat innebär ökat producentansvar och krav på insamling av byggavfall.³⁹

38 boverket.se/sv/byggande/cirkular-ekonomi/exempel-omvarlden/inom-eu/nederlanderna/

39 boverket.se/sv/byggande/cirkular-ekonomi/exempel-omvarlden/inom-eu/frankrike/

Tyskland har satt ett mål om nettonollutsläpp till 2050 och en cirkulär ekonomi till 2030. För att närma sig målen om en cirkulär ekonomi har en färdplan tagits fram tillsammans med näringsliv, akademi och civilsamhälle, och kompletteras av strategier för resurseffektivisering genom hela värdekedjan via programmet ProgRes III. Inom byggsektorn är projektet *Berlin's Circular Construction Ecosystem* ett exempel. Projektet identifierade hinder som låg kunskap, otydliga regelverk och ekonomiska risker som hinder för en mer cirkulär byggsektor. För att lösa detta föreslogs bland annat utbildning, nya affärsmodeller, cirkulära krav i upphandlingar och digitala verktyg för materialsparning.⁴⁰

Gränsvärden och obligatorisk viktning

I Danmark har regeringen infört ett lagkrav på livscykelanalys för nya byggnader samt en begränsning av koldioxidutsläpp för alla byggnader på mer än 1 000 kvadratmeter. Gränsen för koldioxidutsläppen sänks vartannat år för att ställa högre krav på byggaktörerna. I vårt andra grannland, Norge, har beslutsfattarna valt att använda offentlig upphandling som verktyg för att minska utsläppen. Det finns sedan 2024 ett lagstadgat krav på att klimat- och miljökraav ska viktas in minst 30 procent som tilldelningskriterium i all offentlig upphandling. Enda undantaget för att vikta annorlunda eller ställa andra krav är om det går att påvisa vinster som är större än klimatet och miljön i det specifika fallet.⁴¹

Sverige har inga generella gränsvärden idag. Boverket har arbetat fram ett förslag som har lämnats över till regeringen för gränsvärden och en plan för hur dessa kan trappas ned.



40 boverket.se/sv/byggande/cirkular-ekonomi/exempel-omvarlden/inom-eu/tyskland/

41 *Circular Construction: From Dream to Political Practice in EU*, Green Transition Denmark, s. 39–40



Vill du veta mer om medlemskapet?

Besök gärna vår hemsida

sgbc.se/medlemskap/bli-medlem/

Avslutningsord

Det finns mycket att göra inom bygg- och fastighetssektorn för att minska utsläppen av växthusgaser och påverkan på miljö och klimat. Åtgärder som gör stor skillnad för Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och är nödvändiga för att vi ska uppnå våra klimat- och miljömål på både nationell och kommunal nivå. Utvecklingen mot en mer hållbar bygg- och fastighetssektor går framåt, men den offentliga sektorn behöver vara den kraftfulla motorn som driver på.

Vi ser att andra länder har gått om oss genom att vara modiga och bland annat sätta nationella gränsvärden för koldioxidutsläpp i nya byggprojekt. Även om Boverket har tagit fram förslag för nationella gränsvärden så är dessa långt ifrån tillräckligt progressiva för att driva på utvecklingen. Redan nu ställs högre krav i upphandlingar hos kommunala bostadsbolag, krav som hade kunnat vara ännu högre om vi jämför med våra grannländer.

För att komma ikapp och bli ett internationellt föredöme inom klimatomställningen måste beslutsfattare inom den offentliga sektorn verkligen satsa och utmana aktörerna i bygg- och fastighetsbranschen. Offentlig upphandling är ett avgörande verktyg för att Sverige ska nå sina klimat- och miljömål. Ställ krav på lägre klimat- och miljöpåverkan och låt det väga tungt som tilldelningskriterium. Tiden att vara modig är nu, vi har inte råd att vänta.

SGBC:s nätverk besitter en enorm kompetens som vi gärna delar med oss av. Den här handboken är en del av den kunskap som vi och våra medlemmar besitter, men också våra systerorganisationer i andra länder. Vi arbetar alla för samma sak – en byggd miljö med positiv påverkan på individ, samhälle och planet.



**SWEDEN GREEN
BUILDING COUNCIL**