

SAMHÄLLSBYGGAREN

3/2019

MALMÖ SAMLAR SIG
FRAMTIDENS
SAMHÄLLSBYGGARE
LÄR AV ANDRA
KUGGE I UTVECKLINGEN

TÄNK OM
TÄNK NYTT
TÄNK CIRKULÄRT



STÖRST I NORDEN

Med en ledande marknadsposition inom rådgivning och förvaltning är vi din givna nordiska vägvisare. Vi är bra på att lyssna och lutar oss mot många års erfarenhet. Låt dig inte skrämmas av vår storlek, vi är både snälla och kloka.

Ladda ner senaste analysen av fastighetsmarknaden i Norden på newsec.se/npo.

VI MÅSTE BYGGA OM SAMHÄLLET FRÅN GRUNDEN

NÄR JAG SKRIVER DETTA SITTER GRETA THUNBERG på en spartansk segelbåt på väg över Atlanten för att på ett klimatsmart sätt resa för att göra sin röst hörd på FN:s klimatomöte i New York. Hon åker dit för att återigen försöka övertala våra världsledare om att det är nu eller aldrig - att det är sista chansen innan klimatförändringarna inte längre kan stoppas.

LÖSNINGEN FÖR ATT STOPPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA ÄR, som Greta brukar säga, egentligen enkel. Vi måste sluta använda fossila bränslen. Lösningen är löjligt enkel och enormt svår på samma gång i ett samhälle som nästan uteslutande är byggt av fossil energi. För att klara omställningen och avgifta samhället från detta ohållbara beroende måste vi gemensamt genomföra en samhällsförändring som är lika stor som IT-boomen var på 90-talet. Men när vi borde kavla upp ärmarna och sätta igång, så händer tyvärr fortfarande smärtsamt lite.

Det som hela tiden har stoppat oss från att agera är ekonomin. Vi tror att om vi gör för stora förändringar kommer vår ekonomi ta skada. Men de senaste åren har det börjat diskuteras allt mer om en ny typ av ekonomi - en som inte kommer att sakta ner utvecklingen utan tvärt om generera mer vinst, fler arbeten och som dessutom är helt baserad på förnybar energi. Den cirkulära ekonomin.

CIRKULÄR EKONOMI VINNER ALLT SNABBARE MARK inom politiken och näringslivet. Fler börjar se dess fördelar och bland annat EU har satt upp ambitiösa planer för hur vi ska gå över till en cirkulär ekonomi. I Sverige sa Stefan Löfven i regeringsförklaringen i vintras att: "Sverige ska utveckla den resurseffektiva, cirkulära och biobaserade ekonomin." Men cirkulär ekonomi är inget nytt. Det är det naturliga systemet på planeten som vi vill tillbaka till, kretsloppssamhället. Ett samhälle och en ekonomi som baseras på de resurser vi faktiskt har och som inte genererar något avfall eller sopor, utan allt är värdefulla resurser som nyttjas på rätt sätt.

I DEN CIRKULÄRA EKONOMIN PLANERAS ALLT SÅ EFFEKTIVT och hållbart som möjligt. Inget går till spillo. Hus, infrastruktur och vägar designas och byggs av redan recirkulerade material som produceras på ett så hållbart sätt som möjligt och för att hålla i många generationer. Produkter designas av högsta möjliga kvalitet och för att kunna repareras och om möjligt delas i stället för att ägas.

Det är tyvärr mycket lite som handlar om cirkulär ekonomi på de klimatomöten som Greta är på väg till. Det är olyckligt eftersom forskning visar att vi kan halvera klimatutsläppen från industrin i EU genom att gå över till en cirkulär ekonomi. Skulle vi bygga om samhället och ekonomin till att bli cirkulär skulle vi kunna leva våra liv med hög välfärd utan klimatpåverkan. Detta måste vi utbilda våra politiker och beslutsfattare i. Och vi måste sätta igång nu. Kom med och gör vad du kan för framtiden!

Elin Bergman, styrelseledamot i det cirkulära ekonominätverket Cradlenet och expert på cirkulär ekonomi på Världsnaturfonden WWF.



#3

SAMHÄLLSBYGGAREN 3 2019

Ständiga utmaningar. Alla som jobbar med fastigheter har ett stort ansvar för att vårt samhälle utvecklas i rätt riktning och fungerar även på lång sikt. Det menar Max Barclay, chef för Newsecs rådgivningsverksamhet i Norden.

Tänk om, tänk nytt, tänk cirkulärt. Tillverkningsindustrin har fattat grejen. Om vi ska kunna stoppa klimatförändringarna måste vi lämna slit- och slängtanket och gå över till att arbeta med cirkulära modeller. Vad kan byggsektorn lära av dem?

EXPERTERNA

Rent spel. Internationellt sett har Sverige en relativt låg grad av korruption. Men problemen finns. Framför allt i samhällsbyggnadssektorn, som sticker ut som den sektor där flest mutbrottsdomar meddelas. Att utpekas som det svarta fåret har dock inte enbart varit av ondo. Det har även skapat en medvetenhet.

PRODUKTION

Samhällsbyggaren ges ut av Samhällsbyggarna Sverige AB
Box 161 32, 103 23 Stockholm
www.samhallsbyggarna.org
Telefon: 08-545 217 50
Ansvarig utgivare:
Sara Haasmark, vd Samhällsbyggarna,
info@samhallsbyggarna.org
Produktion: Pia Runfors kommunikation AB
Redaktör: Pia Runfors
Grafisk form och layout: Jamendåså
Annonsbokning: Patrik Olsson,
08-21 68 50, 079-349 9179,
patrik.olsson@annonssaljarna.se
ISSN 2000-2408
Tryck: Norra Skåne Offset, 2019

innehåll



FOTO: JENNY LAGERQVIST

14 ►

18

32

Generation Z formar byggandet	11
Debatt: Billigare byggande ökar tillväxten	12
Malmös gemensamma plan	20
Studenterna som tar över	22
Så kan kedjan länkas samman	25
Debatt: Inför ett bostadsmarknadsråd	28
Krönika: Långsiktigt är innovativt	31
Dags att tänka bortom BNP	34
Växla upp till cirkulär ekonomi	36
Alla behöver närhet	38
Samarbete skapar framtidens skola	40
Förenkla regler för fastighetsdelning	41
Ge trygghet plats i planeringen	42
Samtal kan skapa effektivitet	44
Elbilsaddning vid hemmet?	46
Aktuella rättsfall	48
Sista ordet: Stoppa rivandet!	50



GÖTEBORG FÖRST UT MED SKYFALLSPLAN

Göteborg är en av de svenska städer som är särskilt utsatta för översvämningar på grund av klimatförändringar och skyfall.

Därför har staden nu, med hjälp av Ramboll, tagit fram en åtgärdsplan för skyfall och granskat hur åtgärderna bör utformas för att få plats i den befintliga infrastrukturen. En del av lösningen är att få in fler parker, kanaler och dammar som fångar upp regnvattnet och leder det ut ur staden på ett smart sätt.

Metoden är ny för Sverige och Göteborg är först ut med att arbeta med åtgärdsplaner för skyfall. I Danmark ligger man längre fram och mycket kunskap har hämtats därifrån. Resultatet för projektet presenterades i Göteborg i början av juni 2019 men utvecklingen av åtgärdsplansmetodiken fortsätter inom staden. Ramboll hoppas nu kunna exportera sin metodik till andra städer.

70 PROCENT

2017 försågs den svenska marknaden med 1,3 miljoner ton förpackningar för olika typer av varor. Drygt 70 procent lämnades in för materialåtervinning, det vill säga 942 100 ton. Vi är bäst på att återvinna glas och metall.



HSP/ASIN

KVINNOR KÖR BÄTTRE, MEN DE UNGA MÄNNEN TROR TVÄRTOM

Statistiken talar sitt tydliga språk; kvinnor kör både bättre och säkrare än män. Ändå tror många unga män att det är tvärtom. Det visar ABS Wheels senaste bilpanel med 5 000 unga bilister. När man frågade män i målgruppen 18-24 år om de anser att kvinnor kör bättre än män svarade hela 90 procent att de tycker att männen kör bättre - fakta och statistik till

trots. Unga män är inte bara överrepresenterade vid körkortsåterkallelser. Män är också inblandade i fler olyckor än kvinnor. 75 procent av de personer som miste livet i trafiken var män.

Syftet med undersökningen är att visa olikheterna kring statistiken och verklighetens tankesätt bland dagens ungdomar.

GOTLAND FÖRST MED ELVÄG MED KONTAKTFRI LADDNING

Gotland blir först med att bygga elväg med kontaktfri laddning. Den 1,5 kilometer långa teststräckan ska gå mellan Visby flygplats och centrala Visby och där ska en buss och en lastbil laddas med induktiv teknik under färd, alltså kontaktfritt. Vägen uppges bli den första i världen med induktiv laddning nedgrävd

i vägbanan på en allmän väg, för laddning under färd. Den ska vara klar nästa vinter och försöken ska sedan pågå i tre år.

Projektet inkluderar även Sveriges första helt elektriska 40-tons lastbil och en ny typ av elektrisk buss. Huvudsyftet med projektet är att bygga kunskap.

JAPAN TESTKÖR VÄRLDENS SNABBASTE TÅG

Det nya Shinkansen-tåget Alfa-X blir världens snabbaste rälståg i trafik, med en topphastighet på 400 kilometer i timmen.

Nu börjar det första tåget att testköras i full skala. När Alfa-X tas i drift är tanken att det ska hålla en hastighet på 360 kilometer i timmen. Det blir då det snabbaste som körs på vanlig räls i dag och bräddar det kinesiska snabbtåget Fuxing Hao som kör i 350 kilometer i timmen. Nu väntar tre år av nattliga testkörningar och först 2030 är Alfa-X tänkt att tas i trafik på sträckan mellan Tokyo och Sapporo. Vägen till passagerarlinjerna är med andra ord lång.



RESTER FRÅN SKOGEN KAN BLI FRAMTIDENS FLYGBRÄNSLE

Just nu pågår en studie vid Luleå tekniska universitet, LTU, med förhoppningen att producera och testa flygjetbränsle baserat på svenska skogsrester. Projektet är redan på god väg och målet är att underlätta en första kommersiell anläggning för tillverkning av flygbiobränsle. Förhoppningen är att skapa en storskalig produktion av biobränsle för flyget och att ett det ska testflygas kommersiellt redan år 2021.

13 400 NYA LÄGENHETER

Preliminärt påbörjades nybyggnation av totalt cirka 13 400 nya bostadslägenheter under det första kvartalet 2019. Det är nästan lika många som under motsvarande kvartal 2018 då 13 665 bostadslägenheter började byggas.



FLYGRESANDET MINSKAR NÄR TÅGEN TAR ÖVER

Förra året bokades 32 miljoner resor med SJ, vilket är en ökning med 1,5 miljoner och den trenden fortsatte under årets första kvartal. Då ökade tågresaerna med åtta procent jämfört med motsvarande period 2018, enligt en rapport från SJ. Flygen går däremot sämre. Mellan januari och april i år minskade flygresorna med fem procent.

Bidragande orsaker tros vara den rådande klimatdebatten, men även konjunkturavmattningen, en svagare krona och flygskatten. Dessutom har den sju dagar långa SAS-strejken i april påverkat vårens siffror. Under just april minskade nämligen antalet landningar med 19 procent.



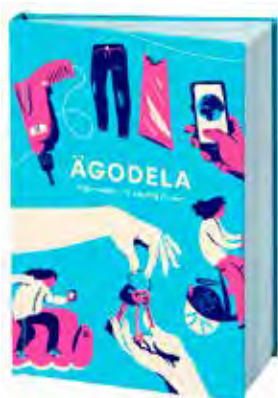
NY STUDIE: LÅNGA STOPP VID TRAFIKSIGNALER HINDER FÖR CYKELTRAFIK

Trafiksignaler utgör ett hinder för cykeltrafiken i Stockholms län. Restiden för cykeltrafiken längs ett regionalt cykelstråk består till en fjärdedel av väntetid vid trafiksignaler. Det visar en ny studie från Region Stockholms cykelkansli.

Studien visar också att det finns stor potential till förbättringar genom relativt enkla åtgärder. Det kan handla om att förlänga gröntiden, att samordna

signalerna för "grön våg" för cyklister eller att möjliggöra för fri högersväng. Lösningarna presenteras i en verktygslåda med exempel på trafiksituationer vid olika typer av korsningar.

Att trafiksignalerna anpassas efter cyklisternas behov är viktigt för att öka framkomlighet och säkerhet för cykeltrafiken, säger Ulf Eriksson, cykelsamordnare på det regionala cykelkansliet på Region Stockholm.



ÄGODELA=ÄGA+DELA

Allt fler väljer bort ägandet och väljer i stället att hyra, låna, ge bort, byta eller köpa begagnat. Det är ett fenomen som går under många olika benämningar: ägodela, kollaborativ konsumtion, kollaborativ ekonomi eller delningsekonomi.

Boken "Ägodela" från Naturskyddsföreningen blev Årets bok 2016 och är full av inspiration kring detta

- en viktig konsumtionsrevolution där alla kan vara med. Vad innebär till exempel en sådan konsumentrevolution i praktiken? Hur tar vi vara på den potential som finns? Och vad ska man tänka på när man börjar ägodela?

Boken finns att låna på biblioteket och finns även som e-bok på www.naturskyddsforeningen.se

10 MILJONER PÅ VÄG TILL 13

I januari 2017 blev vi fler än 10 miljoner invånare i Sverige. Om tio år, 2029, beräknas folkmängden ha ökat till 11 miljoner. År 2070 kommer vi att vara nästan 13 miljoner i Sverige, enligt SCB:s statistiska befolkningsprognos.

EKOSSYSTEMHOTELL GER ARTER FRISTAD UNDER BYGGPROJEKT

När byggprojekt genomförs kan vissa växt- och djurarter bli lidande. Med hjälp av ekosystemhotell försöker forskare i Finland säkra sällsynta arters fortbestånd samtidigt som byggprojektens genomförande lyckas. Idén med ekosystemhotell är att förflytta växter och exempelvis fjärilar som blivit sällsyntare, inklusive ekosystemet, bort från arbetsplatserna för stora byggprojekt. Efter byggprojekten flyttas växterna tillbaka till sin ursprungliga livsmiljö eller så får de stanna i sitt nya område.

Trots ändringarna i markanvändningen är det möjligt att upprätthålla den biologiska mångfalden med hjälp av hotellen. I ekosystemhotell kan man skapa en ersättande livsmiljö för sådana djur- och växtarter som klarar sig på ett litet område och som tål den störning som flytten medför. Hotellmiljön måste också motsvara de krav på livsmiljö som arten som förflyttas har.



PHOTO BY MARKUS SPISKE ON UNSPLASH

NYTT OPEN SOURCEVERKTYG FÖR GRÖNYTEFAKTOR

C/O City är en ideell förening som verkar för att urbana ekosystemtjänster ska uppmärksammas och utvecklas när vi planerar och bygger nya städer och samhällen. Under våren har C/O City varit med och utvecklat QGYF, ett plugin som beräknar grönytefaktorn för allmän platsmark i det öppna GIS-programmet QGIS. Verktöget effektiviserar beräkningar med grönytefaktorn och underlättar kartläggning och visualisering av ekosystemtjänster. Det är fritt för alla att ladda ner, vidareutveckla och använda verktöget.

Genom att effektivisera arbetsprocessen med grönytefaktorn och synliggöra ekosystemtjänsterna i en stadsdel, skapas större möjligheter att hantera frågeställningar om hur vi bibehåller och utvecklar ekosystemtjänster i våra urbana miljöer. De kartor och tabeller som verktöget producerar kan användas som diskussions- och beslutsunderlag i planerings- och byggprocesser. Med högre biologisk mångfald och grönnare stadsmiljöer bidrar vi till människors hälsa och till städer som står bättre rustade för kommande klimatförändringar.

Projektet har finansierats av Naturvårdsverkets stöd Stadsinnovationer. Verktöget är framtaget av White arkitekter och WSP på uppdrag av C/O City.

RAPPORT: NY VERKLIGHET OM KLIMATFÖRÄNDRING-ARNA FORTSÄTTER

Värmeböljor i Norrköping, mindre snö i Härjedalen och stora delar av centrala Malmö under vatten. Dessutom fler skyfall likt det 2014, som kostade mellan 600 och 700 miljoner kronor. Allt det kan vara verklighet år

2100 om klimatförändringarna fortsätter. Det framgår av en rapport framtagen av Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), med underlag från SMHI. SKL har jämfört vad som kan väntas vid fortsatt klimatförändring. För varje grad varmare globalt, ökar temperaturen i Sverige med 1,5 grader. Fortsätter utsläppen som i dag innebär det att det kommer att vara fem grader varmare i Sverige nästa sekelskifte. Om klimatmålen uppnås stannar uppvärmningen vid tre grader.

SKL poängterar att Sverige måste satsa på två områden parallellt. Dels att minska utsläppen och dels att rusta mot de klimatförändringar som redan börjat.

Även om vi lyckas göra kraftfulla åtgärder och begränsa temperaturhöjningen, så kommer det ändå att betyda stora förändringar i Sverige. Det kommer inte att vara som det är i dag, utan det kommer att vara en utmaning för framtiden, säger Carola Gunnarsson, 1:e vice ordförande för SKL.

SVERIGE SÄMST I EUROPA PÅ HÅLLBAR PRODUKTION

Enligt WWF skulle det behövas 3-4 jordklot om alla skulle följa svenskens konsumtions- och produktionsvanor. Samtidigt konstaterar OECD att Sverige har störst utmaningar med hållbar konsumtion och produktion. Sverige är definitivt ingen förebild när det gäller hållbar produktion, tvärtom ligger vi långt

efter och har mycket kvar att lära.

Den nya boken *Produktionskedjan. Ditt ansvar för människan och miljön* syftar till att stärka arbetet med hållbara och ansvarsfulla leverantörskedjor. Avsaknad av lagstiftning och åtgärdsplaner för inköp och produktion utanför Sveriges gränser leder till inhumana

arbetsvillkor och miljöförstöring.

- Vi måste förtydliga svenska företags ansvar när de köper in varor och tjänster från andra länder, framför allt högriskländer. Skärpta lagar och regler, som följs upp ordentligt, är nödvändigt för en snabb omställning, säger författaren Parul Sharma.



BOKTIPS: HANDBOK I VAGGA TILL VAGGA-MODELLEN

Handboken Cradle to Cradle® in the built environment har nyligen skapat stort intresse bland många aktörer i den danska byggbranschen. Den beskriver hur aktörer i den danska byggbranschen kan arbeta med Cradle to Cradle® (vagga till vagga) i praktiken och ger konkreta exempel på metoder, strategier och verktyg relaterade till byggnadsfaser.

Boken är en öppen plattform för innovation och nya affärsmodeller där ambitionen är att få planetens resurser i cykler. Handboken är den mest omfattande publikationen om Cradle to Cradle®-inspirerade byggprocesser hittills och är rikligt illustrerad med förklarande ritningar och fotografier.

Den skrevs i ett samarbete mellan Vugge til Vugge Denmark, 3XNs innovationsföretag GXN och i samråd med grundarna till Cradle to Cradle®, William McDonough och Michael Braungart.

SVERIGE TOPPAR I FLEXIBLA ARBETSPLATSER



Den flexibla arbetsformen har cementerat sig väl på den svenska marknaden och svenska företag ligger i framkant i Norden när det gäller smarta, aktivitetsbaserade kontorsmiljöer. Det visar en kartläggning som Signify har gjort avseende smarta arbetsplatser och byggnader i Norden. Hela 57 procent av de svenska företagen i undersökningen arbetar aktivt för att erbjuda flexibla och aktivitetsbaserade arbetsstationer och funktioner. Det kan jämföras med endast sju procent i Danmark. I Norge och Finland tillämpades inte denna strategi alls på arbetsplatsen.

Undersökningen har gjorts genom att intervjua företag med över 500 anställda inom Norden. Även ledande fastighetsutvecklare och hyresvärdar har intervjuats.

BERÄKNINGSMODELL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

I maj 2018 publicerades en offentlig utredning om bostadsförsörjning i Sveriges kommuner. I uppdraget ingick att ta reda på hur kommuner analyserar och tar hand om bostadsbehovet för grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden.

Med hjälp av en enkät till alla kommuner samt intervjuer med flera utvalda kommuner konstaterade man att ingen kommun gör en samlad bedömning av utbud och efterfrågan av bostäder. För att underlätta det arbetet tar Tyréns nu fram en beräkningsmodell för att ge kommuner en tydlig bild av bostadsbehovet och ett underlag för en mer strategisk planeringen av bostadsförsörjningen.

Beräkningsmodellen går ut på att varje hushålls bostadsbehov identifieras tillsammans med hushållets möjligheter att efterfråga en bostad. Detta jämförs sedan med hushållets nuvarande boende, och om detta inte skulle vara tillfredsställande, med utbudet av bostäder i kommunen. Diskrepansen mellan det utbud som finns och det utbud som skulle ge varje hushåll en godtagbar bostad är att betrakta som bostadsförsörjningsbehovet.

Forskningsprojektet genomförs i samarbete med KTH, Uppsala kommun och Boverket. Beräkningsmodellen kommer att testas på Uppsala kommun som ett inspel inför deras arbete med bostadsförsörjningsstrategi 2020.



Vi skapar utrymme för att öka bostadsbyggandet

Bostadsbristen är ett samhällsproblem. Genom att säkerställa marktillgång och lägga grunden för en fungerande infrastruktur ger vi plats för fler bostäder.

Tillsammans med kommuner och andra myndigheter är vi delaktiga i både planprocesser och genomförande.



Digital samhällsbyggnadsprocess. Lantmäteriet har i uppdrag av regeringen att verka för en digital samhällsbyggnadsprocess – ett uppdrag som genomförs i samverkan med främst Boverket men även med andra myndigheter och organisationer. Målet är en enhetlig och effektiv digital samhällsbyggnadsprocess som är till nytta för enskilda, företag, kommuner, statliga myndigheter och andra aktörer.



DÄRFÖR VILL GENERATION Z BO I VILLA

För de flesta unga i generation z är villan en dröm och förstahandsval, följt av bostadsrätt. Är det argument nog för att inrikta bostadsbyggandet på ägt boende, eller ligger framtiden i nya delningslösningar, där vinnarna är de som kan erbjuda flexibla hyresbostäder?

Sverige behöver 800 000 fler hem för att lösa bostadsbehovet till 2030. Frågan är vad vi ska bygga för att utbudet ska matcha det bostadskonsumenter efterfrågar? För att ta reda på det lät Boinstitutet fråga nära 3 000 unga, mellan 15 och 24 år, om hur de vill bo i framtiden och varför?

För fyra av tio unga (40%) är villan ett mål och en livsdröm. Några typiska svar är att villan anses ge större frihet, ha något eget där man kan hålla granar på avstånd, att kunna grilla och få göra precis som man vill. Tillgång till trädgård, större ytor, en passande miljö för barn och hund är andra vanliga motiv. Villan tycks ingå som en del i ungas idealbild om familjeliv. Något som kan ha färgat svaren till villans fördel är att de flesta svarande bor i villa, och att några uppgett att det därför känns naturligt att själv flytta till villa när de bildar familj.

Att den egna erfarenheten har betydelse bekräftas av att unga som bor på landsbygden där villa är vanligare, är mer positiva till att bo i villa framför lägenhet. Liksom att de äldre svarande som flyttat hemifrån är mer positiva till att bo i lägenhet. Att bo i bostadsrätt har blivit mer populärt, vid jämförelse med en tidigare mätning vid millennieskiftet. I dag vill var tredje ung (31%) bo i bostadsrätt. Som förklaring till varför är ett vanligt svar i undersökningen att det är en bra investering, att det

är billigare och ett sparande eftersom "man betalar till sig själv" men också uppfattningen att bostadsrätten ger trygghet och frihet, med större möjlighet att inreda och bestämma själv. Många vill också bo centralt i stan, där utbudet av bostadsrätter anses vara större. Ett ytterligare skäl är att man saknar tillräckligt antal köpoäng för att få en hyresrätt.

Var sjätte ung vill bo i hyresrätt, som upplevs vara enklare och smidigare eftersom den går fortare att flytta till/från och byta i jämförelse med ett ägt boende. Många uppger att de vill bo centralt/i stan, där bostadsrätterna anses dyra, och att en liten hyresrätt passar deras ekonomi och hushållsstorlek bättre. Hyresrätten är samtidigt den boendeform som flest unga bedömer som mest realistisk. Det vanligaste förklaringen är att de inte har råd med insats eller möjlighet att ta lån för att köpa en bostad. Samtidigt uppger fler än hälften av alla unga att det känns omöjligt att få ett första-handskontrakt.

Digitaliseringen öppnar upp

Är undersökningens resultat ett argument för att vi bör inrikta bostadsproduktionen på villor och bostadsrätter? Eller ska ungas preferenser tolkas som en konsekvens av bakomliggande strukturella faktorer som att generation z under sin livstid inte har upplevt något annat än bostadsbrist, stigande bostadspriser, låga räntor och förmånliga skatter för det ägda boen-

det. Klart är att det frihetsideal och den individualism som ägandet symboliserar är en stark drivkraft bakom viljan att äga och bo i villa. Samtidigt väcker det frågan om problemet kanske ligger hos hyresrätten, som förutom att den anses omöjlig att få tag på, inte alltid möter ungas krav på individuell anpassning, status, modernitet eller möjlighet att grilla utan att fråga värden om lov?

Det som trots allt talar emot alltför stort fokus på ägandeformer när vi ska bygga bort bostadsbristen, är utvecklingen vi sett inom andra branscher där produkter vi tidigare haft för vana att köpa, har tjänstefierats, vilket i sin tur påverkat människors beteenden och preferenser, där tillgång för många blivit viktigare än att äga. Några välkända exempel är Spotify, Uber och Air BnB, som förmodligen inspirerat företag som Volvo och Ikea att erbjuda alternativ till att köpa.

Inom fastighetssektorn benämns motsvarande affärsmodeller som "housing as a service". Att det påverkat bostadsbranschen redan i dag är företag som amerikanska Welive och svenska Colive exempel på. Om det kommer att förändra våra boendepreferenser och beteenden lika radikalt som Air BnB gjort för vårt sätt att resa och val av korttidsboende återstår att se. Vad tror du?

TEXT: ERIK NORMARK, KOMMUNIKATIONSANSVARIG OCH
MOA ANDERSSON, VERKSAMHETSLEDARE, BOINSTITUTET



MINUS 30% ÖKAR TILLVÄXTEN

Forskning och fakta visar att det går att sänka både bygg- och driftkostnader på bostäder med vardera minst 30 procent. Varför görs då inte det? Trots att det skulle ge billigare bostäder, öka tillväxten samt få fram arbetskraft dit det behövs.

För att lyckas gäller att fokusera på samspelet byggt teknik, värme, ventilation, värmeåtervinning, styr- och reglerteknik samt brukare och utförare. Säkra lyckas man med enkla beprövade och lätt-skötta bygglösningar.

Den billigaste hustypen att bygga och ha i drift är gruppbyggda småhus, tvåplanshus och radhus. Flerbostadshus i tre eller fler våningar är dyrare att bygga och drar mer energi.

Meningslöst är extremt tjock isolering, frånluft-/tilluftsventilation med ventilationsvärmepåväxlare. Men också luft- och golvvärme, stora glasytor och passivhus.

Det är dyrare och skapar mer problem. Ger högre byggkostnader, energislöseri och komfortproblem.

30 000 felbyggda hus kostade miljoner

Skräckexemplet är de ett tag så populära enstegstättade fasaderna med slopad luftspalt. De var ett antal materialleverantörers och byggares recept för att tjäna mer pengar. Och de gav gigantiska fel på minst 30 000 hus. Byggfel som uppstod mot bättre vetande. I hus där många boende blev svårt sjuka för lång tid eller för alltid.

En kartläggning av Josephson & Saukkoriipi 2005 visar att slöseri och byggsparv ofta uppgår till 30-35 av

produktionskostnaden. Enligt dem kan dessa kostnader reduceras med en tredjedel.

Företagsledare hävdar att byggkostnaderna kan sänkas med 20-30 procent genom bättre inköp och industrialiserat byggande. Färdiga byggdelar som sätts samman på byggsplatsen. Alla inser att detta är till nytta för de boende.

Flerbostadshus högre kostnader

Det kan finnas stora skillnader i inomhusmiljö, energianvändning och livscykelkostnad mellan både lika och olika hus. Vad beror det på? Jo, främst på boendevanorna (70 procent), och hur välbyggda husen är (30 procent). Ett tätt och välbyggt hus kan ha 30 procent lägre kostnader än ett likadant som inte är välbyggt. Byggande kräver kunniga yrkesarbetare.

Individuell mätning och debitering av energi- och vattenanvändning ger besparingar. De boende ser vad det kostar. Flerbostadshus har jämfört med gruppbyggda småhus cirka 30 procent högre produktionskostnad (SCB 2005, 2012, 2015). Och hela 50 procent högre energikostnad för fjärrvärme. Vad som fördyrar är hissar, stora gemensamhetsytor som trapphus och tvättstugor. Äganderätt ger lägre kostnader än andra upplåtelseformer. Man är helt enkelt mera varsam med det man äger!

Rätt tekniska bygglösningar kan spara 30 procent energi, med bibehållen eller bättre inomhusmiljö. Hus ska byggas så täta som möjligt och värme och ventilation ska placeras inomhus. Ju mindre energibehovet är, desto mer snabbreglerat ska värmesystemet vara (Harrysson 2000, 2004, 2015). En stor del av värmeförlusterna täcks med gratisvärme från hushållsel, personer och solinstrålning.

Goda bygglösningar med total energianvändning på 70-80 kWh/kvadratmeter och år är helt realistiska. Men det ska vara välbyggt och med måttlig isolering: cirka 300 mm mineralull i golv och vägg, 500 mm i tak, och

treglasfönster med metallskikt. Något helt annat än låg-energihusen med tre-fyrdubbel isolering, som är mycket dyrare men inte bättre. Frånluftsventilation med väggventiler ger högt gratisvärmeutnyttjande och noggrann rumsreglering av innetemperaturen. Lagg därtill frånluftsvärmepump för värme och varmvatten.

Ointressant med fjärrvärme

Ju energisnålare husen är, desto ointressantare är det med fjärrvärme med dess kulvertförluster. I nya småhus är fjärrvärme helt meningslös. Ändå satsar kommuner på att i änden på röret ska det finnas en stor konsument. Som inte finns i energisnåla småhus. De köper alltså minimalt med fjärrvärme vilket ger värmeverket sämre ekonomi. Vilket gör att man gärna löser det problemet med att höja de fasta avgifterna. Småhusägarna får alltså betala för värme de inte förbrukar.

Faktum är att i energisnåla småhus är det mycket bättre att värma med direktel. Där verkningsgraden är nära 100 procent. Och värmen är bara på när den behövs. Fjärrvärmeverket kokar mitt i sommaren kopiösa mängder varmvatten. Om någon händelsevis vill ta sig ett bad. Det blir ett dyrt bad!

Totalentreprenad där en byggare har hela ansvaret är att föredra. Kompetent byggande minimerar byggsador och inomhusmiljöproblem. Hus ska ha färdigställandeförsäkring. Nybyggnadsförsäkring rekommenderas. Husägare ska själv välja ojävig kontrollansvarig och besiktningsman. Se upp med dolda kopplingar och jäv hos kontrollansvarig och besiktningsman kontra byggföretaget och andra inblandade i byggprocessen, som försäkringsbolag.

TEXT: CHRISTER HARRYSSON, PROFESSOR TEKN DR, ÖREBRO UNIVERSITET OCH
GLENN WELANDER, MED DR SOCIALMEDICIN, KAROLINSKA INSTITUTET

Markbyggnadsdagen 2019

5 december, Malmö

www.swedgeo.se/markbyggnadsdagen



75 år
På säker mark
sedan 1944

»ATT JOBBA MED
FASTIGHETER INNEBÄR
ETT ANSVAR FÖR
VÅR GEMENSAMMA
FRAMTID«





Fastighetskrisen på 1990-talet fick Max Barclay att ta klivet in i fastighetsbranschen – trots att han egentligen var högst skeptisk. I dag är han chef för Newsecs rådgivningsverksamhet i Norden och en viktig kugge i branschens utveckling.

- Vi som jobbar i fastighetsbranschen har ett stort ansvar för att vårt samhälle utvecklas i rätt riktning och fungerar även på lång sikt.

Det händer mycket inom fastighetssektorn som förändrar branschen och utmanar vårt sätt att tänka och utforma våra fastigheter.

- Hela samhället är under en stor förändring. Enligt mina vänner säger jag alltid så. Men det är ju sant. Däremot har olika saker förändrats under olika perioder. Oavsett vilka förändringarna är måste vi i fastighetsbranschen hänga med i utvecklingen och på de utmaningar som följer med den, säger Max Barclay.

- Just nu har vi en ny ekonomisk situation med låga räntor, låg tillväxt och ingen inflation. Det innebär att det är svårt att få avkastning på kapital, medan fastigheter ger säkrare och bättre avkastning. Det har lett till att allt fler vill investera i fastigheter och att transaktionsvolymerna har dubblats under de senaste 10 åren.

I och med att det numera är möjligt för utlänningar att äga fastigheter i Sverige, har vi i dag också en stor grupp internationella investerare.

- Sverige har blivit en internationellt erkänd marknad där en tredjedel av kapitalet är internationellt. Det ökar konkurrensen och skapar nya utmaningar kring hur vi driver fastigheter. Det tycker jag är positivt i och med att det utvecklar oss.

Stort ansvar för framtiden

Men att köpa en fastighet är en utmanande process och att äga den innebär ett långsiktigt åtagande. Det är där Max Barclay och hans kollegor kommer in i bilden. Newsec är Nordens största fastighetskonsultbolag med ett ben inom fastighetsförvaltning, ett annat inom rådgivning.

Max Barclay är ansvarig för den sistnämnda verksamheten. Det betyder att han och hans kollegor bland annat stöttar kunder vid köp och försäljning av fastigheter, gör värderingar och strategiska analyser. De hjälper också till med till exempel uthyrning och hyresgästrådgivning.

- Det innebär ett stort ansvar att äga en fastighet. För att kunna hjälpa och

inspirera våra kunder att ta större ansvar för detta måste vi förstå den utveckling och de utmaningar vi står inför.

Bland annat är fastigheter stora konsumenter av energi och både fastighetsutveckling och byggande har en stor påverkan på miljön.

- Det ställer krav på energieffektiva lösningar. Hållbara investeringar är tydligt på agendan i dag och många investerare köper bara fastigheter som är miljöcertifierade. För bara tio år sedan diskuterades den typen av frågor knappast alls.

En annan trend som påverkar fastighetsbranschen är delnings-ekonomin med bland annat co-working, co-living och bilpooler.

- Allt detta utmanar våra invanda mönster och det är viktigt för oss att förstå detta så att vi kan hjälpa våra kunder och ge dem råd hur de kan anpassa sin affär. En sak är säker och det är att antalet kvadratmeter per hyresgäst successivt kommer att minska i framtiden, säger Max Barclay.

»HÅLLBARA INVESTERINGAR ÄR TYDLIGT PÅ AGENDAN I DAG OCH MÅNGA INVESTERARE KÖPER BARA FASTIGHETER SOM ÄR MILJÖCERTIFIERADE.«

Även den pågående urbaniseringen leder till tuffa utmaningar.

- Våra städer växer - i hela världen men framför allt i Stockholm och Oslo. Jag är i grunden en positiv person och är övertygad om att vi kommer att lösa alla de utmaningar detta innebär. Stockholm ligger långt framme och är en ren och säker stad. Vi har definitivt ett problem med brist på bostäder och det kommer att ta tid att lösa det, men vi kommer att klara det. Det måste vi, vi har inget val.

Halkade motvilligt in i branschen

Max Barclays plan efter gymnasiet var att bli jurist eller att jobba i finansbranschen.

- Det var i all fall en tanke jag hade. En sak var i alla fall säker, jag ville inte jobba i fastighetsbranschen. För det gjorde min pappa och han verkade ha världens tråkigaste jobb. Han satt ju bara i möten och pratade i telefon.

Men så blev Max Barclay plötsligt "inkastad" i ett bolag som jobbade med interimsförvaltning under 90-talets fastighetskris, och han fick upp ögonen för fastighetssektorn.

- Jag jobbade med duktiga människor och fick tidigt ta stort ansvar - trots min ringa erfarenhet. Jag lärde mig massor och insåg att det här faktiskt är en mycket intressant bransch.

Och i dag gör Max Barclay just det han absolut inte ville göra - sitter mest i möten och pratar i telefon. Och han stortrivs med det.

- Vad jag inte förstod då, när jag var ung, var att de där mötena och samtalen inbegriper andra människor. Och att prata och samspela med andra människor är det som jag tycker är allra roligast med mitt jobb. Det gäller såväl medarbetare som kunder.

Coachar och stöttar

På Newsec har Max Barclay i mångt och mycket tagit rollen att coacha sina medarbetare.

- Jag drivs av att få människor att utmana sig själva och att få dem att sträva åt samma håll. Det är det som är ledarskap för mig. Medarbetarna har oftast själva svaren och jag försöker att stötta dem så att de vågar ta stegen att bli en bättre version av sig själva. Det är ju det som bygger verksamheten och för företaget framåt.

- Om jag har talang för det får andra bedöma. Men klart är i alla fall att man måste ha ett genuint intresse för andra människor och det har jag. Jag drivs av att hjälpa andra att utvecklas.

Intresset för människor kommer naturligtvis också till pass i mötet med kunderna.

- Självklart. I fastighetsaffärer måste du förstå kunderna, kunna läsa av dem och deras behov. En affär måste fungera för alla parter. Därför handlar det i första hand om att skapa förtroende, inte om siffror.

Stort som smått

- En annan sak jag gillar med fastighetsbranschen är det faktum att man jobbar med allt från att förhandla ett hyresavtal med ett litet potatisskalarföretag i en källare i Karlskoga, till stora fastighetsaffärer med stora börsbolag. Stort som smått - spännvidden är enorm.

I grunden handlar det om att pake-tera det som marknaden vill ha, oavsett storlek, menar han.

- Fastigheter angår alla eftersom vi alla ska bo och arbeta någonstans. Du måste därför förstå allt och alla - såväl tant Agda som måste flytta ut ur lägenheten där hon bott hela sitt liv, som Stockholmsföretaget som behöver ett nytt kontor.

- Jag triggas av att se att jag är del av något positivt. Som att det går bra för den thailändska kvinnan med potatisskalarföretaget i den nya källarlokalen, vilket är bra för skolorna som köper hennes skalade potatis, vilket i sin tur kanske är positivt för utvecklingen i

den mindre staden, säger Max Barclay. Det engelskklängande namnet till trots är Max Barclay helsvensk, men med skotsk koppling någonstans långt tillbaka i släktträdet. Han är född i Stockholm, uppvuxen i Göteborg och som vuxen flyttade han tillbaka till Stockholm. I dag har han tre hem - i Stockholm, Göteborg och Florens. Frågan är var han har sitt hjärta?

- Det är svårt att säga. Jag är hemma där jag är. Men sedan 1998 har jag mitt skrivbord i Stockholm. Och Florens är mer ett andningshål än mina svenska hem, säger han.

Å andra sidan jobbar han jämt. Eller är ledig jämt. Det beror på hur man ser det.

- Jag gör ingen större skillnad på jobb och fritid. Allt smälter samman för mig. Som individ har man ansvar för att skapa sig den balans man själv vill ha från tid till annan.

TEXT: PIA RUNFORS
FOTO: JENNY LAGERQVIST

Max Barclay

Ålder: 47 år

Bor: i Stockholm, Göteborg och Florens.

Familj: sambo och en sex månaders baby i Stockholm, en 17-åring i Göteborg och 21-åring i Lund.

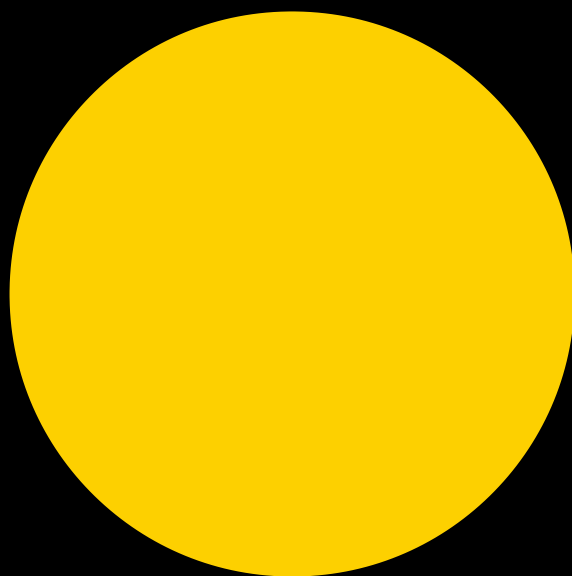
Utbildning: IHM Business School och Henley Business School utanför London.

Karriär: 1992-94 egenföretagare inom fastighetsförvaltning, 1994-98 Göteborg Westpartner och från 1998 Newsec. I dag Nordenchef för Newsecs rådgivningsverksamhet.

Gör på fritiden: "Jag har ingen direkt fritid utan för mig är allt integrerat i min vardag. Jag jobbar dygnet runt, samtidigt som jag är ledig jämt. Men visst, jag gillar att spela golf, tennis och att åka båt."

På nattduksbordet: "Jag gillar biografier och historiska berättelser. Just nu läser jag Höstsol och uppföljaren Höstregn av Lars Wilderäng. Det är en thrilleriserie som utspelar sig i en framtid där Ryssland invaderar Sverige och vad det leder till."

TÄNK RUNT



Tillverkningsindustrin har fattat grejen.

Vi kan inte kan fortsätta som nu utan måste ställa om hela samhället för att stoppa klimatförändringarna. Många har därför lämnat slit- och släng-tänket för att i stället jobba med cirkulära modeller. Andra är på väg dit, bland annat möbeljätten Ikea. Vad kan byggsektorn lära av dem?

Bbygg är en av de sektorer som konsumerar allra mest naturresurser i dag. Enligt Boverket svarar bygg- och fastighetssektorn för drygt 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och drygt 30 procent av allt avfall kommer från byggverksamheten. Samtidigt ökar befolkningen, vilket också innebär att byggandet kommer att öka.

Hur byggbranschen agerar nu får med andra ord ett enormt avtryck i framtiden, så det är hög tid att agera. Men om branschen ska kunna ställa om krävs radikala förändringar och ekonomisk styrning. Då kan det vara klokt att kika på andra, som kommit längre.

- Utan hållbara affärsmodeller kommer planeten inte att klara sig. Vår utgångspunkt är därför att sträva efter en cirkulär ekonomi. Det är ett bra verktyg för oss och andra för att nå miljömålen, säger Per Stolz, resurs- och avfallsansvarig inom Ikeagruppen.

Måste tänka om helt

Cirkulär ekonomi innebär att gå från den linjära modellen där vi producerar en produkt, använder den och sedan slänger den, för att i stället gå över till en modell som bygger på ett kretslopp. Det vill säga där vi utvecklar produkter och tjänster som redan från början är gjorda för att användas flera gånger.

- Ikea är, liksom många andra företag inom detaljhandeln, i grunden byggda för en linjär ekonomi. I bästa fall har produkterna återvunnits i slutändan. För att skapa en cirkulär ekonomi måste vi tänka om helt. Vi måste hitta nya kunskaper och färdigheter och sannolikt också innovationer. Vi vet inte ännu hur vi ska uppnå det i detalj, men vi har påbörjat vår väg dit, säger Per Stolz.

Ikea har en tydlig ambition att införa det cirkulära tänket redan under 2020-talet - och det ska löpa på tvären genom hela organisationen. 2030 ska alla Ikeas produkter vara designade och utvecklade utifrån cirkulära principer och de ska enbart

inhålla återvunnet eller förnybart material.

- Vi ska även utveckla nya sätt att möta våra kunder på ett cirkulärt sätt. Det kan till exempel handla om reparationstjänster eller att kunderna ska kunna hyra i stället för att köpa. Vi tittar just nu på olika möjligheter.

- Vi letar också samarbeten med andra aktörer. I en cirkulär ekonomi klarar vi oss inte själva, säger han.

För att nå dit jobbar hela företaget tillsammans mot samma mål. Alla delar måste vara med - bland annat design, inköp, affärsmodeller och distribution.

Vägen dit är ännu inte helt klar.

- Vi har inget facit utan vi måste testa, lära och utvärdera längs vägen. Det kommer att ta lite tid men vi kommer att nå dit.

Tjänster i stället för produkter

Dessutom måste vi alla förändra vårt mindset - från det linjära till det cirkulära tänket. Bland annat kan vi tänka i tjänster i stället för produkter.

- Huvudsyftet med den cirkulära ekonomin är att vi ska möta kundernas behov på ett mer resurseffektivt sätt. Vissa branscher och företag har redan anammat detta och säljer tjänster, inte produkter.

Ett exempel inom tillverkningsindustrin är Philips som i dag säljer belysningstjänster i stället för lampor. Till exempel har de en tjänst som heter tjänst cirkulär belysning och den fokuserar inte på att kunden ska äga en belysningsanläggning, utan det viktiga är att de har rätt belysning över tid. Det innebär bland annat att kunderna sparar in på energi- och underhållskostnader.

- Även Ricoh erbjuder sedan länge en tjänst där man köper utskrifter i stället för en hel kopieringsapparat. För att anpassa sina kopieringsapparater designar de dem så att de kan köras länge, är lätta att serva och att det de sedan kan plockas isär och återvinnas. På så vis får Ricoh värdet på apparaten till godo.

- Även vi kan tänka i de banorna.

Kan en bro bli en tjänst?

Principerna för att gå från en linjär till en cirkulär ekonomi är densamma i alla branscher, tror Per Stolz. Däremot har alla branscher sina specifika frågor.

- Bygg- och anläggningssektorn är en stor konsument av naturresurser och måste definitivt ställa om. Däremot har jag inte tillräcklig kunskap om den sektorn för att veta hur och vad som krävs. Det finns naturligtvis stora skillnader mot vår bransch och det är säkert knepigare på många sätt. Men jag vet att det alltid går att hitta en lösning - om man vill.

En bra början är att starta med det grundläggande, tycker han. Det vill säga att minimera avfallet vid byggnation och även att använda material som är lätt att återvinna. Därefter kan man ta tag i affärsmodellen och göra den mer cirkulär.

- Kanske går det till exempel att sälja en bro som en tjänst? Och ta betalt per användning av bron? Det går säkert att utveckla många tankar och idéer kring detta.

TEXT: PIA RUNFORS

Det här är cirkulär ekonomi

• Cirkulär ekonomi innebär att vi lämnar det traditionella slit- och slängsamhället där vi producerar en produkt, använder den och sedan slänger den, och i stället går över till en modell som bygger på ett kretslopp. Det vill säga där vi utvecklar produkter och tjänster som redan från början är gjorda för att användas flera gånger.

• I den cirkulära ekonomin övergår vi från att äga och konsumera produkter till att i stället bli användare av produkter och använda dem för deras funktioner - genom att hyra, dela, leasa eller låna.

• Produkter designas för att kunna plockas isär så att de enkelt ska kunna lagas, uppgraderas, renoveras, omtillverkas och återvinnas. Det finns inget avfall utan alla produkter och allt material som ett företag eller en privatperson inte behöver eller kan ta tillvara blir en resurs åt någon annan.

• Både EU och FN har en ökad cirkulär ekonomi bland sina mål. Det innebär att medlemsländerna ska arbeta för att en så liten del som möjligt av de använda produkterna går till avfall och att det som produceras ska användas så länge som möjligt. För att en ekonomi ska bli cirkulär krävs stora förändringar i samhället. Nya cirkulära affärsmodeller och tjänster måste utformas för att göra systemet effektivt och lönsamt. Källor: Cradlenet och Naturskyddsföreningen

MALMÖ SKAPAR GEMENSAM PLAN FRAMÅT

Byggbranschen i Malmö tröttnade på att klimatarbetet gick för långsamt. Så de samlade 100 byggaktörer och skapade tillsammans Sveriges första klimatneutrala färdplan.

Under hösten börjar det riktiga arbetet - att se till att planerna faktiskt blir verklighet.

Bygg- och anläggningssektorn står för mer än 20 procent av Malmös totala miljöpåverkan. Dessutom kommer byggandet att öka under de kommande åren. För att det ska bli hållbart på lång sikt måste byggbranschen bli mycket bättre på att minska klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv.

Många vet ju att det är så. Men vägen dit är inte lika enkel.

- Vi insåg då att vi behöver en bred överenskommelse med alla lokala aktörer i branschen - leverantörer, beställare, byggare och arkitekter. Annars kommer vi aldrig att lyckas, säger Josephine Nellerup, stadsbyggnadsstrateg, Malmö stad.

100 aktörer tillsammans

Sagt och gjort. I december 2018 samlades tio av Malmös byggherrar och bara ett halvår senare hade de skapat Sveriges första lokala klimatneutrala plan, eller färdplan som de kallar den.

Inte mindre än 100 aktörer har varit med och tagit fram planen och lösningarna för att nå målet; Malmös bygg- och anläggningsbransch ska vara klimatneutral 2030. Alltså om bara 10 år. Ytter-

ligare ett mål är att branschen till och med ska generera ett plus 2035.

- De nu cirka 75 anslutna aktörerna är alla olika och har olika kompetens och bakgrund, vilket är en styrka. De samlas nu kring ett gemensamt mål som de skapat tillsammans. Det är en viktig pusselbit för att lyckas. Planen är väl förankrad och genomarbetad, säger Josephine Nellerup.

Men det är en sak att ha en plan. En annan sak är att se till att den blir verklighet.

- Det vi gjort hittills är att kratta manegen och skapa förutsättningar. Nu under hösten börjar det praktiska arbetet. För att komma igång har bland annat byggherrarna i staden förbundit sig att starta minst ett klimatneutralt projekt innan 2025.

Medvetenheten har ökat

En orsak till att man inte lyckats skapa en gemensam plan tidigare är att det funnits en brist på kompetens inom klimatfrågan - såväl generellt inom det offentliga som inom branschen, menar Andreas Holmgren, hållbarhetschef på byggnadsfirman Otto Magnusson



och en av initiativtagarna och samordnarna i arbetet att ta fram färdplanen.

- Det har även saknats statistik som visar byggbranschens andel av miljöpåverkan och mål för vad som måste göras för att bli klimatneutrala.

Det är till exempel först sedan Sveriges miljömål togs fram - vilket i sin tur var en följd av Parisavtalet - som kunskapen och medvetenheten har ökat kring hur själva byggandet påverkar miljön. Tidigare har man bara fokuserat på hur driften påverkar och alltså glömt halva processen.

- Nu när den medvetenheten har ökat inser fler att vi måste göra något. Och att vägen dit är att samverka. Det handlar om att skapa en gemensam strategi och göra saker tillsammans som vi inte klarar var och en för sig, säger Andreas Holmgren.

- Nyckeln för att kunna förändra branschen är att koppla klimatåtgärderna till affären. Därför beskriver färdplanen både affärsutveckling för en konkurrenskraftig framtid och hur den lokala branschen ska bli klimatneutral till 2030. Genom att ha affärskopplingen i botten blir allt tydligare.

Kan inspirera andra

Så vad händer nu?

- Inom 18 månader ska vi ha tagit fram en metod för hur varje företag kan mäta och följa upp sitt miljöarbete i förhållande till andra. Vi kommer även att ta fram en lathund och en utbildning, säger Andreas Holmgren.

Tanken är också att Malmö ska bli en testbädd och ett föredöme för resten av landet. Färdplanen har potential att inspirera fler städer och aktörer att ta fram lokala färdplaner för att bidra till Sveriges mål om klimatneutralitet. Det kommer förhoppningsvis att skapa ett positivt innovations- och affärsklimat för nya klimatsmarta lösningar och växla upp klimatarbetet såväl lokalt och regionalt som nationellt.

→ För att lyckas krävs att alla inblandade aktörer samarbetar - leverantörer, beställare, byggare och arkitekter, säger Andreas Holmgren.

Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)

Det övergripande målet med färdplanen är att all nybyggnation, ombyggnation, underhåll och infrastruktur ska vara klimatneutral i linje med Agenda 2030. De som ansluter sig till färdplanen förbinder sig även att stödja följande sex områden:

- Affärsmodeller, incitament och samverkan.
- Cirkulär ekonomi och resurseffektivitet.
- Design, process och klimatkalkyl.
- Klimatneutrala byggmaterial.
- Förvaltning, drift och underhåll.
- Klimatneutral byggarbetsplats och transporter.

För mer info: www.lfm30.se och <https://vimeo.com/344655668>

TEXT: PIA RUNFORS





STUDENTERNA SOM SKAPAR FRAMTIDEN

År 2040.

Då är naturen integrerad i våra städer, de är fria från bilar och varorna i matbutikerna saknar förpackningar. Städerna är dessutom mer kompakta med många smarta lösningar som minskar förbrukningen av energi och vatten.

I alla fall om studenterna Lovisa Höök, Nicholas Smart och Alice Wikström får bestämma. Och det är de som kommer att skapa våra framtida städer.

Hur tillfredsställer vi dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov? Den frågeställningen formulerades i Brundtlandrapporten på uppdrag av FN 1987. Målet var att skapa långsiktiga miljöstrategier för en hållbar utveckling. Den frågan utgör i dag också en viktig grund i undervisningen för våra samhällsbyggarstudenter.

- Det finns numera en tydlig vilja att förändra och anpassa vårt samhälle så att det blir hållbart. Då är det självklart viktigt att vår bransch har beredskap för det, säger Lovisa Höök och får medhåll av studiekamraten Alice Wikström:

- Det är bara att bita i det sura äpplet och sätta igång arbetet på allvar. Men för att klara det krävs också politiskt engagemang.

Både Alice Wikström och Lovisa Höök påbörjade nyligen det femte året på samhällsbyggnadsprogrammet på KTH, med inriktning på miljöteknik och hållbar infrastruktur. I dag träffas de för att diskutera möjligheterna med framtidens städer tillsammans Nicholas Smart, som läser

det andra året på mastersprogrammet Hållbar stadsutveckling och -design. Han är från Houston, Texas, och flyttade till Stockholm i augusti 2018. Med sig hade han en examen i samhällsbyggnad.

- Sedan jag läste boken "Walkable City" är mitt främsta mål att få bort bilarna från våra städer, säger Nicholas Smart.

- Det borde vara möjligt inom 20 år, men då måste planeringen börja nu. Sverige har visserligen kommit betydligt längre än USA på det området, men det är ändå mycket långt kvar. Men med rätt människor i politiken kommer det att gå.

Underlätta cykling

Ett bra initiativ är att Stockholms stad planerar att återinföra lånecyklar från början av 2020 - nu även med låd- och elcyklar.

- Det är viktigt att våra politiker har ett öppet sinne och skapar den här typen av nya möjligheter för oss som bor och lever i städerna. För biltrafiken måste ersättas om vi inte ska göra slut på våra naturresurser, säger Nicholas Smart.

Ett annat smart initiativ finns i Uppsala, där kommunen uppmunt-

rar till vintercykling genom att bland annat sponsra invånare med dubbdäck, cykellysen, reflexer och fodrat sadelskydd i utbyte mot att cyklisterna cyklar minst tre kilometer tre dagar i veckan, registrerar sina turer och rapporterar eventuella brister i vinterväghållningen till kommunen. Liknande initiativ finns i en rad andra kommuner.

- Det handlar om att göra vintercyklingen bekvämare. Eller egentligen all cykling. Det ska vara lätt. På samma sätt som det ska bli svårare att ta bilen. Vi måste också göra cyklingen säkrare och mer effektiv - bland annat genom att jobba med säkrare cykelöverfarter och cykeldetektering vid signalreglerade korsningar, säger Lovisa Höök.

Det handlar också om attityder, menar Alice Wikström:

- Genom att underlätta för alternativen, höjer vi statusen på dem och skapar en attitydförändring. Att ha bil blir inte längre normen, säger hon.

Självkörande bilar då?

- Nej, nej, nej, säger Nicholas Smart bestämt. Det är fel väg att gå. Fel tänk. Bilen måste bort från städerna - med undantag för transporter av leveranser och självkörande, eldrivna bussar i kollektivtrafiken. Då blir våra städer inte



- Det är viktigt att grönskan inte försvinner, så jag tror att lösningen är att bygga på höjden.

Alice Wikström

bara mer hållbara, utan även säkrare och vi får mer plats för träd och grönytor vilket är bra när vi drabbas av skyfall och värmeböljor.

Gröna tak och väggar

Naturen måste över huvud taget integreras bättre i våra städer, menar de alla tre.

- Betrakta allt som en helhet och anpassa våra bostadsområden efter naturen, i stället för att se parker och byggnader som separata ting. Bland annat vill jag se fler gröna tak och väggar i framtiden, säger Alice Wikström.

- Det är viktigt att grönskan inte försvinner, så jag tror att lösningen är att bygga på höjden. Vi måste även bo mindre så att fler människor får plats utan att grönskan minskar.

En alltför utspridd stad skapar onödiga transportbehov och minskar tillgängligheten, tillägger Lovisa Höök.

- Men att förtäta genom att minska grönytor och på så sätt förlora värdefulla ekosystemtjänster är inte heller ett hållbart alternativ. Därför tror jag också att man måste våga att börja bygga lite högre i stället.

Rörelsestyrd teknik

Smart teknik kan också göra våra städer bättre och mer hållbara för framtiden.

- Vi kan till exempel vidareutveckla tekniken som styr vattenförbrukningen med hjälp av sensorer. Vi kan också ha belysning som styrs av rörelsedetektorer, som alltså tänds och släcks när en person närmar sig eller går därifrån. Det spar inte bara energi utan blir dessutom tryggare, säger Alice Wikström.

Lovisa Höök tror även att det går att hitta många bra synergiprocesser.

- Som att vi i dag kan använda avloppsslam för att producera energi. Det finns potential att utveckla ännu fler liknande synergier, säger hon.

Vi måste också se över vårt konsumtionsbeteende och bli bättre på att underlätta miljösmarta val genom märkning, menar de. I dag är den ibland missvisande på grund av olika regler i Sverige och i EU.

- En annan sak jag saknar i Sverige är mataffärer utan förpackningar - alltså med mat i lösvikt, där man tar med sin egen burk och fyller på. Det är populärt i bland annat Tyskland och England. Utan förpackningar skulle vi få ett annat köpbeteende som gynnar miljön, säger Nicholas Smart.

Konsumenterna sätter press

Även byggprocesserna måste förändras och bli mer hållbara, menar Alice Wikström:

- Jag tror att vi kommer att få se en naturlig förändring i och med att konsumenterna ställer allt högre krav och väljer bort byggnader och transporter som inte är miljöcertifierade. Det sätter press på branschen, säger hon.

- Det känns som att det där är på gång nu. Det blir allt mer fokus på hållbarhet och energieffektivisering. Svanenmärkning är bland annat en miljöcertifiering som syns i byggbolagens marknadsföring. Ett sätt att minska på materialspill i byggprocessen kan vara att bli mer noggrann vid inköp av byggmaterial. Vi måste hela tiden fortsätta att utveckla miljöcertifieringarna och öka både kraven och incitamenten för byggföretagen att fortsätta att förbättra och utveckla sig.

Om mindre än ett år är Lovisa Höök, Nicholas Smart och Alice Wikström klara med sina utbildningar. Då kommer de att kavla upp ärmarna för att styra samhällsbyggandet i en mer hållbar riktning - för att rädda vår planet och för att inte äventyra våra framtida generationers möjligheter.

- Vi har inget val. Det är ett måste, säger Nicholas Smart.

TEXT OCH FOTO: PIA RUNFORS

"VI KAN LÄNKA SAMMAN ALLA DELAR I KEDJAN"

Det händer mycket bra i samhällsbyggarbranschen. Ofta utan att vi känner till det.

- Därför är branschorganisationer och nätverk så bra. Där kan vi kraftsamla oss och hjälpas åt att sprida bra kunskap och erfarenheter, säger Nima Assadi, ny medlem i Samhällsbyggarnas styrelse.

Nima Assadi jobbar som konsult inom samhällsbyggnad och brinner för att vi ska bli bättre på att knyta samman delar till helheter. På så vis vill han bidra till att skapa mesta möjliga nytta ur våra samhällsbyggnadsprojekt.

- Samhällsbyggnad består av en mängd olika områden som tillsammans borde bilda en helhet. Lite som länkar i en kedja. Den helheten saknas ofta i dag och det måste vi förändra. Det är bara när vi får förståelse för varandras länk och hur de påverkar varandra som våra projekt blir riktigt bra. Då kan vi också hitta möjligheter till utveckling och jobba mot samma mål, säger han.

Podcast om samhällsbyggnad

Dessa tankar var också bakgrunden till att Nima Assadi i slutet av förra året startade podcasten "Hela kedjan". Det är en podcast där han bjuder in gäster till samtal om samhällsbyggnad.

- Det är inte en podcast där vi lyfter intervjupersonernas framgångsresor, utan fokus ligger på ämnena och vi pratar konkret om projekt. I samtalen synar vi de olika länkarna och resonerar kring hur de påverkar helheten. Förhoppningsvis kan det bidra lite

till att öka kunskapen om olika delar inom samhällsbyggnad och till att öka förståelsen för varandra.

Nima Assadi jobbade tidigare på Veidekke. Där fick han möjlighet att jobba både med projektering, ute i projekt och med verksamhetsutveckling.

- Det var mycket lärorikt. En sak jag noterade då var att det finns många som brinner för problemlösning på plats ute i projekten. Men problemen borde inte ens uppstå så sent, så det måste vi ändra på.

- Om vi ökar förståelsen för varandra och knyter samman projekten, blir vi starkare och jobbar tydligare mot samma mål. Då fungerar projekten som bäst och vi får ut mest nytta. Men det kräver ett bra ledarskap och att vi jobbar dedikerat med detta. Det funkar inte att bara skrapa på ytan, som ofta är fallet i dag.

Ledamot i Samhällsbyggarna

I maj tog Nima Assadi också klivet in som ledamot i Samhällsbyggarnas styrelse. Samtidigt valdes Dag Björklund in som ny ordförande. De ersätter Jan Wejdmark och Tomas Alsmarker som båda avböjde omval.

- Jag är oerhört taggad! Jag har jobbat i branschen i åtta år, men det är först nu på senare år som jag har



Öka förståelsen för varandra och knyt samman projekten, säger Samhällsbyggarnas nya styrelsemedlem, Nima Assadi.

förstått storheten med organisationer som Samhällsbyggarna. Här kan vi verkligen kraftsamla oss och driva utvecklingen i branschen vidare, säger Nima Assadi.

- Det har hänt mycket positivt inom Samhällsbyggarna under de senaste åren och nu hoppas jag att vi kan öka antalet medlemmar ytterligare och att vi startar fler initiativ som gör branschen bättre. Det finns så mycket bra kunskap och kraft här som vi ska ta vara på.

TEXT: PIA RUNFORS

OH!

OPEN HOUSE STOCKHOLM

4-6/10 · 2019



www.openhousetockholm.se

med kulturstöd från Stockholms stad

Part of the
Open House
Worldwide Family
openhouseworldwide.org

partners

HUMLEGÅRDEN VASAKRONAN



Välkomna att delta i årets upplaga av den internationella arkitekturfestivalen Open House Stockholm.

Helgen den 4 - 6 oktober 2019 slår vi återigen upp portarna och bjuder in till att upptäcka stadens mest spännande byggnader och platser. Välkomna att besöka ca 60 objekt runt om i staden.

Open House grundades i London 1992 av arkitekten Victoria Thornton. Hennes vision var att riva barriärerna mellan arkitektkåren och allmänheten. Därför bjöd hon in Londons invånare till öppet hus där de fick chansen att uppleva hur arkitektur utvecklar staden. Open House var fött. Sedan dess har festivalen etablerats i 42 storstäder över hela världen och lockar många besökare varje år.

Följ oss på sociala medier:



@ohsthlm



”INFÖR ETT BOSTADS- MARKNADSRÅD!”

Till sist fick vi en ny regering och en bostadsminister kom på plats. Januariöverenskommelsen satte ljus på bostadsfrågan men lägger mest grunden till en debatt. Det är inte mer debatt som bostadsfrågan behöver utan mer beslut - bekväma som obekväma - för att få förändring.

Vi tror att det är ett fristående råd, utan tidsbegränsning, som kan säkerställa en tillgänglig bostadsmarknad i balans, där tillgång och efterfrågan möts och där ingen stängs ute. Helt enkelt ett bostadsmarknadsråd.

Under de senaste åren har bostadspolitiska initiativ avlöst varandra. Nybyggarkommissionen, Bokriskommittén, Hyreskommissionen. Alla med flera goda förslag. Tyvärr har få, om några, hörtsammats av beslutsfattare. Till denna digra bunt av utredningar och förslag ska läggas oräkneliga debattartiklar, utspel och seminarier.

Frågan är om vi har rört oss en millimeter närmare en bostadsmarknad i balans. Bostadsköerna blir längre och längre. Unga vuxna har fortsatt oerhört svårt att komma

in på bostadsmarknaden och tvingas att antingen bo kvar hemma med sina föräldrar eller att möta en dyr och osäker andrahandsmarknad. Rörligheten är låg, hyresmarknaden är endast tillgänglig för den som har pengar eller kontakter, och kreditrestriktioner stänger ute många från den ägda bostadsmarknaden.

Stockholms handelskammare har räknat på eländet och kommit fram till att den dysfunktionella bostadsmarknaden orsakar 36 miljarder kronor per år i utebliven tillväxt i Stockholmsregionen, eller cirka 100 miljoner kronor per dag.

Vi är två entreprenörer som, trots att vi saknar bakgrund inom bostadsbranschen, utvecklar nya lösningar till dagens problem. Det är med fascination vi har stude-

rat bostadsmarknaden på nära håll under de två senaste åren. Det finns många hinder, snåriga regelverk och mycket starka politiska intressen.

Sammantaget kan vi konstatera att detta låsta system måste luckras upp. Det behövs något nytt, något uthålligt och något som inte begränsas av ideologi eller parti-politik. Vi föreslår ett oberoende bostadsmarknadsråd.

Riksbanken har ett avgränsat uppdrag att upprätthålla ett fast penningvärde med låg och stabil inflation. Finansinspektionen har ett avgränsat uppdrag att motverka konjunktursvängningar och finanskriser orsakade av bland annat skuldsättning. När dessa två lägger fram åtgärder tar de inte hänsyn till, och ska inte heller ta hänsyn till, hur åtgärderna påverkar bostadsmarknaden. Någon instans med ett liknande uppdrag för att upprätthålla en stabil och långsiktig bostadsmarknad finns inte.

Ansvar för bostadsmarknaden hamnar hos politikerna. Men politikerna har tydligt andra intressen i fokus; hänsyn tas till mandatperioder, viktiga väljargrupper och närstående aktörer som vill skydda sina egna intressen. Politikernas svåra situation har lett till att de bostadspolitiska samtalen havererat och att lösningar varit svåra att få till.

Målet bör vara att upprätthålla en tillgänglig bostadsmarknad i balans, där tillgång och efterfrågan möts och där ingen stängs ute. Bostadsmarknadsrådet bör ha i uppdrag att följa bostadsmarknaden samt att föreslå åtgärder för att föra bostadsmarknaden i Sverige närmare målbilden. Rådet bör också ha befogenhet att fördela stimulanspengar till nya och innovativa lösningar som kan för enkla och påskynda resan mot målet. På så vis kan rådet utgöra en samlingspunkt för nya idéer där alla kort ligger på bordet och där alla förslag värderas objektivt utifrån påverkan på bostadsmarknaden.

Inrättande av råd med statligt uppdrag är en etablerad modell för att handskas med frågor som behöver hanteras långsiktigt och löpande, fristående från politiska intressen. I dagsläget finns exempelvis kulturråd, finanspolitiskt råd, folkbildningsråd, medicinsk-etiskt råd, kärnavfallsråd och råd för hållbara städer.

Rådet bör utgöras av experter, från bostadsmarknaden, akademien och myndigheter. Det bör även inkludera personer och parter som kan tillföra nya perspektiv.

Sverige behöver en bostadsmarknad som fungerar för alla. Det är dags att lyfta dessa frågor till en nivå de förtjänar. Vi hoppas att regeringen och bostadsministern inför ett bostadsmarknadsråd så att vi tillsammans kan lösa bostadskrisen och den svåra bostadsmarknad som är vår verklighet i dag.



TEXT: KATARINA LILJESTAM-BEYER OCH JONAS HÄGGQVIST, GRUNDARE AV COLIVE AB



ANLÄGGA

VÄXA

ATTRAHERA

Forum för grönare ytor i stadsmiljö

Välkommen till tre dagar av möten, utställningar, affärsmöjligheter och framtidsvisioner. Elmia Park rymmer, utöver Nordens ledande parkmässa, även en konferens med fokus på inspiration och trender, samt innovativa och hållbara lösningar för gröna ytor i stadsmiljöer. Anmäl dig nu!

Följ oss på Facebook
och LinkedIn

elmiapark.se

SLIPP KÖ
FÖRREGISTRERA
BILJETT
elmiapark.se



ELMIA

PARK

24-26 SEPTEMBER 2019

Stockholms nu populäraste boendeform

Tröskeln att komma in på bostadsmarknaden i Stockholm är hög. Alldeles för hög, tycker vi på Well Fastigheter. Därför har vi skapat BRF 2.0. I BRF 2.0 äger du din bostadsrätt som vanligt men föreningen står för den största delen av lånen. Därför blir din insats mycket lägre och din månadsavgift lite högre.



Prisexempel – Barkabystaden

ANTAL RUM OCH KÖK	KVADRATMETER
1,5	26,5 kvm
MÅNADSAVGIFT	PRIS
5 495 kr	275 000 kr



Läs mer om BRF 2.0 och boka på wellfastigheter.se



»Långsiktighet är en innovativ bostadspolitik«

JAG FÖDDES IN i bygg- och fastighetsbranschen. 1959, samma år som industrin i Sverige gick på högvarv och människor flyttade till jobben och städerna. 1959 var bostadsbristen det stora politiska debättämnet. Den var värre än någonsin, och speciellt utsatta var de unga. Det tillsattes en bostadsbyggnadsutredning som skulle visa sig vara upprinnelsen till det så kallade miljonprogrammet. 1965 slog riksdagen fast att det skulle byggas en miljon lägenheter fram till 1974. Det skulle bli det största bostadsbyggandet per capita i världen. 1965 var jag sex år och rensade spik med min pappa, på bygget av en skola i Övertorneå. För att nå målet om en miljon lägenheter krävdes en industrialisering av bostadsbyggandet. Lägenheter som byggdes med stordriftsteknik fick förtur i lånekön.

I BÖRJAN AV 70-TALET svängde bostadsmarknaden och flera bostadsbolag, framför allt allmännyttiga, fick svårt att hyra ut sina lägenheter. Flera byggen stoppades och fastighetsbolagen skiftade fokus från att bygga, till att förvalta och utveckla befintliga fastigheter. Man sa att bostadskrisen hade byggts bort. Antalet nybyggda lägenheter i flerbostadshus minskade från 75 000 år 1970 till 27 000 år 1975.

Jag var 16 år och vi hade precis byggt ett kombinerat bostads- och kontorshus i Luleå.

I mitten av 90-talet är Sverige i en ekonomisk återhämtningsfas efter krisåren och tillväxtregionerna har återigen brist på bostäder. Självt har jag studerat vid KTH och börjat jobba för AP-fonden som fastighetsanalytiker. Bostadsmarknaden är återigen ansträngd och kanske mest utsatta är de unga. Bostadsbyggandet hämtade sig för att sedan stiga fram till finans- och skuldskrisen 2008. Den här gången reparerade sig marknaden snabbt och bara två år senare, 2010, var nybyggnationen uppe på samma nivå som innan krisen.

EFTER 30 ÅR I FASTIGHETSBRANSCHEN är en av mina insikter att branschen, som ofta har ett rykte om sig att vara trögflytande, kanske är en av Sveriges mest flexibla. Med en fluktuering marknad, beroende av politiken, har fastighetsbranschen behövt vara innovativ och lösningsorienterad för att överleva. Och det har vi. Vi har anpassat oss efter marknaden, politiken, finanserna, nya lagar och byggregler. Jag har i första hand mött otroligt kreativa personer i vår bransch, som har sett till så att bostadsbyggandet fortsatt. Trots -

inte tack vare - bostadspolitikerna i Sverige. I somras stod vi redo att bygga något som marknaden, och speciellt unga människor, efterfrågar: hyresrätter med lägre hyror. Vi hade arbetat fram en produkt utifrån de förutsättningar som var aktuella, bland annat investeringsstödet. Vi fick då besked om att det skulle tillsättas en utredning och att framtiden för investeringsstödet var oklar.

VI HAR EN SPÄNNANDE TID framför oss med digitalisering, delnings-, tjänste- och gig-ekonomi. Utveckling och innovation leder oss framåt och jag är övertygad om att fastighetsbranschen kan klara den pucken. Inte bara klara, vi vill driva den pucken. Problemet är att spelplanen förändras och att vi behöver lägga tid på att omorganisera oss och hitta nya strategier utifrån nya spelplaner. Allt för ofta. Vi behöver inte en ny utredning, ett nytt miljonprogram eller ett nytt investeringsstöd, vi behöver en långsiktighet i vårt bostadsbyggande. DET skulle vara en innovativ bostadspolitik.

TEXT: JAN-ERIK HÖJVALL, VD AMASTEN FASTIGHETS AB
Janerik.hojvall@amasten.se

Rent spel mot korruption

Korruption. Ett laddat ord som väcker negativa associationer. Ett ord varken personer eller företag vill förknippas med. Men ett ord som samhällsbyggnadssektorn i högre utsträckning än andra branscher förknippas med. Hur kommer det sig och finns det fog för antagandet? Och vad kan göras åt korruptionsproblematiken?

Begreppet korruption saknar en enhetlig definition och finns inte omnämnt i någon av de otaliga lagstiftningar som finns i Sverige. En vanlig och ofta använd definition innebär att korruption utgörs av missbruk av makt för att skapa fördelar åt sig själv eller någon annan. Till korruptionens innersta kärna hör mutbrott, men korruption kan också ta sig andra uttryck, till exempel olika typer av vänskapskorruption såsom favorisering av leverantörer i upphandlingar och användande av ”tjänster och gentjänster” i affärsförhållanden.

De skadliga effekterna av korruption kan inte nog betonas. Korruption urholkar förtroende och vittnar, om den får fäste, sönder samhällen. Tillit är nämligen det sociala kitt som får samhällen och organisationer att fungera - och är dessutom nödvändigt för något så basalt som vårt generella välmående.

Marknadsmekanismerna sätts vidare ur spel av korruption. Användning av mutor kan här jämföras med dopning. Förlorarna blir i det korta perspektivet de företag som spelar

rent, men som får se sig utkonkurrerade på förhand. Liksom dopning är mutor heller aldrig gratis. OECD har uppskattat att i samhällsbyggnadssektorn försvinner 10-30 procent av finansieringen i offentligt finansierade upphandlingsprojekt till korruption. De som slutligt tar kostnaderna är oftast skattebetalarna.

I en tid där förtroende och etik utgör hårdvaluta är det därtill ett hårt slag mot en organisation om den utpekas som involverad i korruption. Korrupta ageranden kan också medföra att företag utestängs från möjligheten att konkurrera om offentligt upphandlade kontrakt.

Två av tre länder har grava problem

Ser man på världskartan ur ett korruptionsperspektiv målas en dysster bild upp. Korruption finns överallt och över två tredjedelar av världens länder har grava problem med korruption. Sverige befinner sig i kategorin av länder som sticker ut, nämligen genom att graden av korruption här ur ett internationellt perspektiv är låg. Något som dock inte innebär att vi saknar korruptionsproblematik.

Grupper av stater mot korruption (GRECO), Europarådets organ som regelbundet utvärderar de stater som anslutit sig till Europarådets konventioner mot korruption, publicerade i våras sin senaste granskning av Sverige. Av rapporten framgår att Sverige visserligen är ett land med låg grad av korruption och där mutor inte förekommer i någon större utsträckning, men att olika former av vänskapskorruption är mer vanligt förekommande. Slutsatsen i rapporten belyser vikten av det många korruptionsinsatta i Sverige ofta framhåller, nämligen att begreppet korruption inte får tolkas så snävt som till bara mutor, om vi på allvar vill komma åt den ”svenska” korruptionsproblematiken.

Flest mutbrott i samhällsbyggarsektorn

Mutor förekommer dock även i Sverige. Under förra året dömdes 35 personer för mutbrott. Av dessa arbetade 13 personer i samhällsbyggnadssektorn och branschen utmärkte sig i statistiken som den där flest mutbrottsdomar meddelades. Förra året är ingen engångsföreteelse. Även ur ett längre perspektiv sticker sektorn ut som den där flest mutbrottsdomar meddelas. Som exem-



pel på mutbrotten i sektorn under förra året kan nämnas en resa till Köpenhamn som av parterna benämndes "tjänsteresa" men vid närmare granskning visade sig vara en ren nöjesresa, försäljning av en bil till underpris till en kommunal tjänsteman och en resa samt en bil till en kund från en leverantör som en "pensionspresent". Bland domarna förekom också mutor i form av rena pengaöverföringar från leverantörer till kunder.

Samhällsbyggnadssektorn anses också internationellt vara särskilt korruptionsutsatt. Så visst finns det fog för det negativa rykte som kringgärdar branschen, även med beaktande av att korruption är ett svårämbar fenomen där det enda vi med säkerhet vet är att det är mycket vi inte vet.

Kollektiva aktioner för rent spel

Att utpekade som det svarta fåret bland sektorer har dock inte enbart varit av ondo. Det råder en generellt hög medvetenhet om korruptionsproblematiken jämfört med i många andra sektorer och under senare år har flera goda initiativ tagits i kampen mot korruption.

Särskilt bör här nämnas den överenskommelse mot korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn som för några år sedan ingicks mellan Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Sveriges Byggindustrier, Byggherrarna och flera byggföretag med stöd av Institutet Mot Mutor (IMM). Överenskommelsen vilar på övertygelsen om vikten av "kollektiva aktioner" som ett medel för att bekämpa korruption, det vill säga att flera aktörer gemensamt tar aktiv ställning mot korruption och sätter spelreglerna. Kollektiva aktioner har visat sig vara ett användbart verktyg mot kor-

ruption eftersom det tar bort uppfattningen om att "alla andra" är korrupta samt skapar en norm för rent spel.

Överenskommelsen skapar vidare en tydlig ram inom vilka branschens aktörer kan agera utan att riskera att göra fel och är på så sätt en självreglering som kompletterar lagstiftningen. Även självreglering är ett viktigt verktyg mot korruption och ett av de grundläggande verktyg som IMM använder i arbetet mot korruption genom IMM:s kod (Näringslivskoden). Koden innehåller bland annat regler om hur företag får använda sig av förmåner.

Tre förebyggande förslag

Mer arbete kvarstår dock för branschen för att såväl skaka av sig sitt dåliga rykte, som förebygga korrupta ageranden. Verkligheten är dessutom föränderlig och kunskap en färskvara, vilket innebär att arbetet mot korruption är en ständigt pågående process. Ledningens ansvar för detta arbete kan inte nog betonas. Tonen från toppen är avgörande för ett framgångsrikt anti-korruptionsarbete, inte minst inom offentlig sektor där det måste finnas en sund förvaltningskultur.

För den läsare som undrar vad man i sin egen verksamhet som minst bör göra för att förebygga de största korruptionsriskerna vill jag avsluta med tre förslag.

1. Tillämpa ett riskbaserat arbete mot korruption. I alltför många verksamheter saknas riskanalyser mot korruption eller sådana görs på en generell nivå. Utan en gedigen riskanalys riskerar korruptionsarbetet att ske i blindo. Det är svårt, på gränsen till omöjligt, att skapa åtgärder för risker som är okända. Analysen ska klargöra var riskerna finns, hur

de ser ut och vad konsekvenserna blir om de inträffar. Generellt är riskerna som störst i gränssnittet mellan det offentliga och det privata, och framför allt där enskilda tjänstemän kan fatta beslut i relation till leverantörer i samband med stora affärer.

2. Bedriv ett fokuserat och fortlöpande arbete för att höja medvetenheten om vad korruption är och hur den kan ta sig uttryck.

Frågor som vad en muta är, hur den kan se ut och i vilka situationer riskerna är som störst behöver vara föremål för löpande diskussioner med konkreta exempel. Här är ovan nämnda överenskommelse mot korruption liksom IMM:s Näringslivskod till stor hjälp. Låt bara inte diskussionerna om korruption stanna vid frågor om mutor så att det bredare perspektivet glöms bort. Etiska dilemman och diskussioner kring gränsdragningen mellan lämpligt och olämpligt bör vara en naturlig del i det löpande arbetet.

3. Säkerställ att verksamhetens kultur genomsyras av transparens och öppenhet.

Den enskilt viktigaste källan för att upptäcka korrupta ageranden i en verksamhet är genom larm från anställda (visselblåsare). Tyvärr har verkligheten gång på gång visat att visseblåsare ofta tystas ner och/eller att larm inte tas på allvar. Anställda måste känna en trygghet i att misstänkt korruption kan rapporteras utan risk för negativa konsekvenser för rapportören. Rapporter måste också tas på allvar och leda till åtgärder. Annars riskerar allt det övriga goda arbetet att falla platt.

TEXT: NATALI PHALÉN,
GENERALSEKRETERARE INSTITUTET MOT MUTOR
E-post: natali.phalen@institutetmotmutor.se



Hög tid att tänka bortom BNP-tillväxt

Låt oss säga att du under en månad spenderar 2 000 kronor på mat. Samma månad lägger du ut 4 000 kronor på en ny resväska. Betyder det att du värderar resväskan dubbelt så mycket som maten? Är den dubbelt så viktig?

Förmodligen inte.

Ändå är det precis vad nationalekonomer i många sammanhang antar, och det får avgörande betydelse för vilka beslut vi fattar. Ett av de mer ödesdigra exemplen gäller DICE-modellen. Där försöker William Nordhaus räkna ut den optimala globala uppvärmningen och landar på att det mest effektiva är att begränsa temperaturökningen till 3,5 grader.

Det kostar mer än vad som är nödvändigt att följa Parisavtalet och begränsa temperaturökningen till under 2 grader (och helst under 1,5 grader), menar Nordhaus.

Det som händer vid 3,5 grader är enligt Nordhaus att jordbruksproduktionen halveras i stora delar av världen. Det leder dock endast till att världens samlade bruttonationalprodukt (BNP) minskar med knappt två procent. Att det blir sådan liten påverkan beror helt enkelt på att jordbruket är en ganska liten del av BNP.

Samtidigt räknar Nordhaus med att

kostnaderna för att bekämpa klimatförändringen blir betydligt större om vi är alltför ambitiösa. Men om vi nöjer oss med att begränsa temperaturökningen till 3,5 grader blir de adekvata, enligt den ekonomiska modellen.

Låt vara att Nordhaus fått kritik på naturvetenskapliga grunder - troligen drabbas jordbruket och samhället i stort betydligt hårdare än Nordhaus räknar med. Men även bortsett från det är det absurt att optimera klimatarbetet utifrån effekten på BNP. Självklart är minskad matförsörjning ett stort problem även om det endast minskar BNP marginellt. Det är lite som att jämföra resväskan och maten i din hushållsbudget.

Det visar på nationalekonomins blinda fläck, och det är hisnande att tänka sig att Kungliga Vetenskapsakademien år 2018 belönade Nordhaus arbete med Riksbankens pris i ekonomisk vetenskap till Alfred Nobels minne.

BNP ett trubbigt mått

Detta är ett av många exempel på trubbigheten i BNP som ett mått på välbefinnande. Det samlade ekonomiska värdet av alla producerade varor och tjänster - det som BNP mäter - säger väldigt lite om människors möjligheter att äta sig mätta. BNP är i själva verket ett mått framtaget av specialister för att ha koll på den ekonomiska aktiviteten i ett land och kan användas för att vägleda den ekonomiska politiken.

Inte desto mindre har ökande BNP - ekonomisk tillväxt - blivit vägledande inte bara för ekonomisk politik utan för all politik. Enligt många nationalekonomer bör det också gälla klimatpolitiken. I ett tillägg till den svenska klimatlagen som antagits av riksdagen anges att minskade utsläpp av växthusgaser måste förenas med ekonomisk tillväxt, vilket visar att fler än ekonomerna delar denna uppfattning.

Samtidigt visar de flesta trender från långt tillbaka i tiden att möjligheterna att frikoppla ekonomisk tillväxt från negativ miljöpåverkan är små. Inte bara



växthusgasutsläppen utan också markanvändning, vattenanvändning, utsläpp till vatten och förlust av biologisk mångfald är starkt kopplade till de samlade produktions- och konsumtionsvolymerna, det vill säga till BNP. En omfattande forskningsgenomgång visade nyligen att det finns lite som talar för att ekonomisk tillväxt i framtiden kommer att vara hållbar. Möjligheterna att cirkulera material är begränsade och konsumtionen av tjänster, som ofta antas leda till lägre miljöpåverkan än varor, har i själva verket ett betydande ekologiskt fotavtryck.

Alternativa framtider

Men att tänka utanför den ekonomiska tillväxtboxen har länge varit tabu. Allt sedan vi startade det tvärvetenskapliga forskningsprojektet "Bortom BNP-tillväxt: Scenarier för hållbart samhällsbyggande", där 17 forskare från en rad svenska universitet tillsammans försöker utforska alternativa framtider som inte bygger på ekonomisk tillväxt, har vi från många håll mötts av misstro. Kritiker menar att vi är utvecklingsfientliga och att vi ifrågasätter kommande generationers välbefinnande. Detta får återigen tolkas som att de ser BNP som ett bra mått på välbefinnande.

Samtidigt har den överväldigande reaktionen på vår forskning varit välkommande och positiv. Åtskilliga människor har uppenbarligen längtat efter alternativ till den rådande

ekonomiska modellen som uppfattas som oförenlig med en hållbar utveckling.

I projektet har vi tagit fram fyra framtidsscenarier som inte förutsätter ekonomisk tillväxt och ökad privat konsumtion. Vi har undersökt hur boende, vardagspraktiker, arbetsliv, mobilitet, matproduktion och samhällsekonomi kan organiseras, och hur social och ekologisk hållbarhet kan uppnås i dessa framtider. Varje scenario uppfyller miljömål relaterade till klimat och markanvändning och sociala mål kring makt, inflytande och delaktighet samt tillgång till resurser och välfärd. Det finns inget som pekar på att det skulle vara omöjligt eller generellt svårt att uppfylla dessa hållbarhetsmål i de fyra scenarierna. Men det är en omvandling av historiska mått som behövs – och den behöver börja genast.

Nyckeln till förändring

I alla scenarier minskar varukonsumtionen, köttkonsumtionen och flygandet. Detta innebär inte att BNP som helhet per automatik minskar, men vi antar att volymen konsumerade varor och tjänster stabiliseras. Det som är ekonomiskt utmanande är inte en drastisk sänkning av människors levnadsstandard, utan det faktum att ekonomin inte längre växer. Utebliven tillväxt har historiskt utslutande inträffat i samband med ekonomiska kriser och det finns en utbredd föreställning om att ekono-

min förutsätter ständig expansion. Vår forskning visar emellertid att detta i första hand är en fråga om förväntningar. När ekonomiska beslut fattats utifrån antaganden om fortsatt tillväxt så kan utebliven tillväxt leda till finansiella kriser eller skuldkriser.

Att skapa nya bilder av framtiden är därmed en nyckel till förändring. Inte enbart för att undvika kriser, men också därför. Det starkaste skälet är dock att det ger oss hopp inför framtiden. BNP-tillväxt var gårdagens lösning på gårdagens problem. Det är nu upp till oss alla – inte bara forskare och politiker – att bidra med nya lösningar för framtiden.

TEXT: MIKAEL MALMAEUS, NATIONALEKONOM OCH MILJÖFORSKARE PÅ IVL

Läs mer om projektet på
www.bortombnptillvaxt.se

Dags att växla upp till cirkuläritet

Hur minskar vi klimat- och miljöpåverkan med hjälp av cirkulär ekonomi i byggsektorn?

Vi är högst medvetna om att vi drastiskt måste minska klimatpåverkan från byggbranschen. Många inser att vi med hjälp av cirkuläritet kan minska den negativa effekten på klimatet, men också dräneringen av naturens resurser. Men många står ändå frågande till hur vi ska lyckas eller var vi ens ska börja. Och inte minst till vad cirkuläritet faktiskt innebär för affären.

Cirkuläritet är ett lika komplext begrepp som hållbarhet. Det kan tillämpas på många olika sätt och på nivåer med varierande effekt. Inom cirkulär ekonomi blir det allt mer relevant att tala om användare snarare än konsumenter och om värdecykler snarare än värdekedjor.

I byggbranschen, där värdecykler är mycket längre än i andra branscher, är det viktigt att bryta ner dem och i stället prata om livscyklar för olika byggnadsdelar utifrån deras funktion, livslängd, återbruks- och återvinningspotential, samt värdet för olika intressenter. Detta ska också kombineras med affärsmodeller för både fastighetsutveckling och förvaltning samt ökad nyttjandegrad av produkter och ytor, det vill säga delning.

Det finns dessvärre ingen quick-fix. Nya affärsmodeller kommer knappt att lösa resurs- och klimatproble-

matiken. För att vi ska lyckas behövs grundliga förändringar genom hela värdekedjan, tillsammans med ett kulturellt och mentalt skifte.

Var inte så nostalgisk

Urbaniseringen innebär ett ökat behov av tillgängliga ytor. Utifrån ett klimat- och resursperspektiv är det bästa att minska nyproduktionen genom att öka och förlänga användningen av det som redan finns i ekonomin. Detta sker bland annat med hjälp av nya affärsmodeller och tjänster som tillåter delning av produkter och ytor. Dessa utvecklas raskt just nu för att bli mer heltäckande med syftet att underbygga en mer hållbar konsumtion och samtidigt bidra till en ökning av produkternas användningsgrad och livslängd.

Inredningsbranschen har, tack vare mindre komplexa produkter och kortare livscyklar, kommit långt med att ställa om till cirkulära lösningar. Ett färskt exempel är streaming av möbler som innebär att en privat- eller företagskund kan beställa en inredning, och få den designad, levererad och upphämtad som en engångs- eller flergångstjänst. Systemet är designat så att möbelfabrikanter förblir ägare av produkter och tar hand om rekonditionering, medan streamingföretaget förmedlar en helhetstjänst där design, produkter, logistik med installation

och försäkring ingår. Vi måste börja se inredning som en tjänst, inte som ägodelar. Vi behöver också lära oss att inte bli alltför nostalgiskt kopplade till produkter, utan se dem mer som varor i ett system.

Delning av ytor

På fastighetsnivå kan delning av ytor bidra till mer levande stadsdelar genom högre nyttjandegrad. Delning av ytor kan ske mellan två eller flera aktörer samtidigt eller under olika tider, för samma eller olika funktioner. Inom kontorsfastigheter syns just nu allt fler företag som erbjuder co-workingtjänster, som WeWork med flera, men det finns en stor potential i att även konventionella företag öppnar sina lokaler för fler användare. Om man utgår ifrån det faktum att traditionella kontorslokaler används cirka tio procent av tiden, kan vinsten ses både som ekonomisk men också affärsmässig då innovationskraften ökar när man möjliggör blandning av kompetenser.

Delning av ytor kan ske även under olika tider för samma eller olika funktioner. Exempelvis i pedagogiska miljöer kan kök och matsalar under kvällar eller helger användas för kurser eller fester, liksom klassrummen kan användas för kvälls- eller helgkurser av privata vidareutbildningskolor. Enligt samma princip skulle biografier kunna användas för konfe-

rensverksamhet under dagen. För att det ska funka behövs viss anpassning av lokalerna, men framför allt nya avtalsformer och affärsmodeller hos olika aktörer. Det krävs även incitament som kan hjälpa oss att ändra vår etablerade syn på lokaler, deras funktioner och användning. Våra utredningar visar på att ökad nyttjandegrad också ökar fastighetsägarens intäkter, samtidigt som man kan minska hyran för enskilda hyresgäster. Med smart planering av fastighetsfunktioner utifrån synergieffekter och större delningspotential ökar alltså såväl värdet på fastigheten som attraktiviteten.

Återbruk revolutionerar

Återbruk av produkter har stor potential att minska negativ klimat- och miljöpåverkan. Forskning visar att inredningsbranschen kan minska dess CO₂-avtryck med 30 procent genom återbruk och rekonditionering, jämfört med att köpa nytt. Samtidigt sparar man 60 procent i inköpskostnader, varför återbruk blivit lite av en revolution. Studier visar också att man kan minska den totala investeringskostnaden genom att jobba med återbruk av byggprodukter, även om den initiala designkostnaden kan bli högre på grund av komplexiteten i att integrera gamla produkter i design och genomförande.

Vid nybyggnation måste krav ställas om framtida återbruk, men lika viktigt är att krävställa arkitektonisk kvalitet och inbyggd fysisk och funktionell flexibilitet för nya behov och funktioner. God arkitektur ger identitet och med inbyggd flexibilitet ökar fastighetsvärdet. I Holland har man utvecklat ett "reversibelt byggnadsdesignprotokoll" – en metod för att utvärdera en byggnads funktionella och fysiska reversibilitet. Kopplat till det finns Building Transformation Potential som är ett digitalt design-

stödverktyg som hjälper beslutsfattaren att utvärdera byggnadens reversibilitetsnivå. Via ett poängsystem utvärderar BTP byggnadens rumsliga och fysiska anpassningspotential. Det är viktigt att koppla byggnadens transformationspotential till miljöpåverkan från inbyggda produkter och system. Ett sånt verktyg (Circular Building Assessment tool) utvecklades inom ramen för EU-projektet BAMB. Det ger stöd till konsulter att utvärdera byggnadens miljö- och klimatpåverkan i relation till dess reversibilitets- och återbrukspotential.

I Holland och Norge har man tagit fram ett förslag på indikatorer för cirkuläritet som ska kopplas till BREEAM-certifieringen. I Sverige pågår flera projekt med fokus på cirkuläritet, från att utveckla nya metoder, processer och verktyg till att mäta cirkuläritet. Några exempel är Cirkularitetsmättet (C) och Cirkuläritetsindex. Alla mäter olika saker och det skulle behövas en samsyn kring vad som mäts och hur vi utvärderar effekten.

En lönsam affär

Att ställa krav på cirkuläritet gynnar inte bara klimatet och miljön, det har positiva effekter även på affären och ekonomin. En belgisk studie visar att om man skulle bygga reversibla tak, innerväggar, golv och en överdimensionerad grund (som möjliggör påbyggnation i framtiden) skulle det resultera i fem procent mer i investeringskostnad samtidigt som man får nio procent högre NPV (Net Present Value). Genom att bygga för framtidens återbruk bygger man in värde i byggnaden som är inte bara kopplat till platsen och marknadssvängningarna utan även till transformationspotentialen och värdet av själva materialet och de produkter som är inbyggda. För att det ska bli möj-

ligt behöver arbetet med "Material Passports" som i detalj dokumenterar alla produkter som är inbyggda i fastigheter, såväl som utveckling av digitala metoder samt en gemensam standard som säkerställer ett obrutet informationsflöde av produktinformation under hela projektets livslängd färdigställas.

Vägen framåt

För att jobba med cirkuläritet – utöver ny kunskap, nya design- och byggmetoder, processer, affärsmodeller och tjänster – behövs det även ett kulturellt och mentalt skifte. Vi behöver nya ekonomiska incitament och kalkylmetoder för att räkna fram både miljörelaterat och ekonomiskt värde utifrån ett multilivscykelperspektiv. Vi behöver modiga beställare som ser bortom dagens modeller, nyfikna konsulter som är anspråkslösa och öppna för tvärdisciplinärt samarbete samt entreprenörer som är innovationsdrivna. Ansvar ligger hos alla, värdet gynnar många och med detta borde även risker fördelas bland flera aktörer. Genom att både jobba med dagens återbruk och tänka på framtidens återbruk minskar vi klimat- och miljöpåverkan samtidigt som vi värnar om naturens resurser. Dessutom bygger vi samtidigt in ett långsiktigt värde i fastigheten.

Flera länder ligger långt fram när det gäller cirkuläritet i byggsektorn, The Royal Institute of Dutch Architects har exempelvis tagit fram ett manifest för cirkulär arkitektur. Det är dags att växla upp och öka farten även i Sverige.

TEXT: IVANA KILDGAARD, DIRECTOR OF SUSTAINABILITY,
TENGBOMSGRUPPEN AB
ivana.kildgaard@tengbom.se

Alla behöver närhet – så påverkar urbaniseringen framtidens gator

Hur kommer våra gator att behöva förändras i framtiden? Vilka trender måste vi ta hänsyn till? Vad innebär egentligen urbaniseringen? Sådana frågor måste nu besvaras om städerna ska kunna utvecklas på ett socialt hållbart sätt. Ett femårigt forskningsprojekt på KTH har sökt svaren och har konkreta medskick till samhällsbyggnadsbranschen.

Iett stort forskningsprojekt på KTH 2013–2017 frågade vi 400 experter och forskare om vilka trender som kommer att påverka framtidens städer och transporter. Fyra megatrender identifierades: urbaniseringen, digitaliseringen, klimatförändringar och samhällsförändringar. Dessa trender och tre scenarier för framtiden (Ekostaden, Teknostaden och Fristaden) publicerades i boken *Alla behöver närhet* (2017).

Från ett socialt perspektiv är urbaniseringsprocesserna särskilt intressanta. Urbaniseringen är nämligen inte främst en process där folk flyttar till städerna utan en närhetsprocess. Urbanisering drivs således på av den pågående digitaliseringen. Mänskors möjlighet att genom internet och sociala medier komma i kontakt med varandra har ökat efterfrågan på mänskliga möten i verkligheten och på attraktiva platser.

De minskade transportkostnaderna har också bidragit till ökat resande globalt och regionalt. Urbaniseringen innebär också förtätning, det vill säga att staden ökar sin inre täthet av boende och arbetande. Den innebär också att rummet eller infrastrukturen mellan byggnaderna förändras så att

det skapar ökad närhet. Gatan är det mellanrum och den infrastruktur som strukturerar urbaniseringen.

Den utspridda bilstaden

Urbaniseringen tog fart på allvar med industrialismen på 1800-talet. Inflyttningen till städerna ökade och byggandet ökade radikalt i synnerhet i slutet av 1800-talet då nya stadsplaner lades ut för att skapa en rationell infrastruktur för transport, vatten och avlopp. Cerdas plan för Barcelona, Haussmans plan för Paris och Lindhagens plan för Stockholm är alla samma andas barn, som byggde på gatunätets grundläggande infrastruktur som formade kvarteren och dess exploateringsmöjligheter.

Trafiken och stadslivet var då i stort sett rumsligt integrerade, de fanns i samma gaturum.

Under 1900-talets början introducerades en ny stadsmodell, den modernistiska utspridda bilstaden, som kom att forma staden på ett helt nytt sätt, med funktionssseparerade trafiksystem (motorvägar, gång- och cykelvägar) och bebyggelseområden (bostad, arbetsplats, centrum). Denna i hög grad bilcentrerade stadsplanering har präglat och skapat den stadstrafik som vi har i dag.

Nyckeln till framtiden

Den nya globala trafikpolitiken från FN och Världsbanken till små och stora världsstäder pekar tydligt på att kollektivtrafik, gå- och cykelvänlighet är nyckeln till framtidens trafik. Flera städer tar nu krafttag för att lösa den pågående trafikkrisen och förekomma den kommande trafikinfarkten.

Singapore, Stockholm, London, Göteborg har infört trängselavgifter, och flera stora städer diskuterar att följa efter. New York, Vancouver, San Francisco, Bryssel, Milano, Dublin och Oslo planerar att i princip stänga av biltrafiken i centrum 2019, vilket Köpenhamn gjort stegvis sedan 1980-talet. Helsingfors har föreslagit och delvis beslutat att bygga om sina infartsleder till stadsboulevard. Paris har infört bilfria dagar för att bekämpa luftföroreningarna. Los Angeles planerar för hundra miles av nya buss- och cykelfält. Mer än 700 städer i 50 länder har i dag nyligen utvecklade hyrcykelsystem. År 2000 startade Bogota sin Ciclovía, varje söndag är stadens huvudgator öppna för endast cyklister och gående. I dag finns liknande event i 100 städer i 20 länder.

Organisationen NACTO har varit en starkt drivande kraft för att ändra synen på stadens gator, med medlemmar från Nordamerikas största städer. Med sin



Urban Street Design Guide (2013) tillsammans med konferenser och kursprogram har man satt en ny standard för gator där gång-, cykel- och kollektivtrafik ges högst prioritet. Ombyggnationen av Times Square i New York var ett viktigt symbolprojekt som visade att mer yta för gående och mindre för bilar faktiskt ökade stadsmiljöns attraktivitet, trygghet, handelsomsättning, fastighetsvärden och trafiksäkerhet.

Nollvisionen på turné

Hastighetsbegränsningarna skruvas också ned globalt för att öka tryggheten och säkerheten i trafiken. Den svenska policyuppsättningen Nollvisionen, med mål om noll döda och skadade i trafiken, har gjort internationell turné och har som "Vision Zero" införts i flera stora städer världen över, bland annat i 30 städer i USA, däribland New York, Washington DC och Los Angeles.

London beslöt nyligen att sänka hastigheten på 280 kilometer gator till 30 km/h, Toronto har gjort det på 300 kilometer gator.

För att klara transportflödena siktar Singapore på att 2030 ska 75 procent av alla resor vara kollektiva och 80 procent av alla hushåll ligga inom 10 minuters gångväg från en tågstation.

I dag är i princip alla städernas framtidsplaner och trafikpolicier inriktade på att begränsa biltrafiken och utveckla mer hållbara yteffektiva alternativ som gång-, cykel- och kollektivtrafik. Så var inte fallet för 20-30-50 år sedan, då biltrafiken och dess infrastruktur sågs som ett vitalt verktyg för städernas tillväxt. Denna nya policysituation är en del i den pågående urbaniseringen och håller

sakta på att förändra städernas gator. Det är intressant att nya globala experimentstäder som Masdar (Abu Dhabi), Songdo (Sydkorea), Chengdo (Kina), Sustainable City (Dubai) planeras helt bilfria med gående i första rummet. Det bilfria ses som en grundläggande livskvalitet i dessa urbana utopier. En genomgång av pågående stadsplaner i Sverige, Europa och Nordamerika visar också att arkitekterna driver en ny syn på gaturummet.

Till skillnad från det modernistiska idealet med trafikseparering och vägar, ritas numera stadsgator som i de flesta fall illustreras bilfria. Några svenska exempel där stadsplanerna nästan helt planerat bort bilen från gaturummet är Norra Djurgårdsstaden, Slakthusområdet i Stockholm, Frihamnen i Göteborg, Bo01 i Malmö, Västerport i Varberg och Norrtälje hamn.

Maxnorm för parkering

Parkeringsnormer håller också på att omförhandlas. Parkeringsnormerna blir allt mer flexibla och i vissa städer i USA och Europa har till och med maxnorm införts för parkering, i stället för det tidigare rådande miniminorm.

Nya former av transporter håller också på att förändra synen på urbant resande. Elscotrarna, som knappt fanns för fem år sedan, har på bred front intagit städernas gator, tack vare mobila boknings- och förvaltnings-system. Denna form av transport har som hyrcykelsystemen visat sig vara ett mycket enkelt och bekvämt sätt att resa sista biten "last-mile" till arbetsplatsen eller bostaden.

Vad som kommer att hända med varutransporterna när digitaliseringen genomförs brett återstår att se,

men möjligheterna finns att skala ner och effektivisera dessa så att de inte längre tar lika mycket plats i gaturummet under de tider då människor är aktiva på gatorna.

Drivkrafterna för urbaniseringen är allra främst efterfrågan på livskvalitet och komfort. Undersökningar av Köpenhamnsborna, där ungefär hälften i dag cyklar till arbetet, visar exempelvis att främsta orsaken är bekvämlighet och snabbhet och inte miljö. En trygg säker grön stad med ren luft och lite buller med lite biltrafik är helt enkelt attraktivare. Urbaniseringsprocessen innefattar således ett konkurrensmoment, där städer konkurrerar om attraktiv arbetskraft och tillväxt. Därför trycks nu bilen ut ur stadskärnorna och gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Därför att alla behöver närhet!

TEXT: ALEXANDER STÄHLE, STADSBYGGNADSFORSKARE PÅ KTH OCH PROJEKTLEDARE FÖR SMARTA GATOR, VD PÅ SPACESCAPE OCH FÖRFATTARE TILL BOKEN "ALLA BEHÖVER NÄRHET".

Råd till samhällsbyggare

Skapa en tydlig mätbar målbild, som utgår från allas behov av närhet och önskan om livskvalitet

- Genomför målbilden i alla detaljer, från hela stadens gatunät till gatans markbegränsning
- Analysera det som är viktigast, och fokusera på människor före fordon
- Under 2019-2021 kommer vi i det Vinnovafinansierade projektet Smarta gator utveckla en ny standard för framtidens svenska gator som möter utmaningarna urbanisering, digitalisering, miljö- och klimatförändringar. Alla är välkomna att delta. Du med!

Läs mer på www.smartagator.se.

Samarbete ett måste för framtidens skola

Hur ska vi skapa de nya skolplatser som krävs? Enligt Finansdepartementet kommer nämligen antalet elever i grundskole- och gymnasieålder att öka med nästan 175 000 personer de kommande tio åren. Det kräver cirka 400 nya grundskolor och 300 nya gymnasieskolor. Då behövs samarbete med andra kommuner via SKL och privata aktörer.

Almedalen som politisk mötesplats har kritiserats från olika håll de senaste åren men för mig har forumet blivit allt viktigare för att förstå kommuners visioner och framför allt utmaningar. Möten med en stor del av Sveriges ledande kommunala tjänstemän och politiker ger en unik inblick i de stora utmaningar som de står inför.

Kostnaderna för äldreomsorgen och skolan står för cirka 60 procent av kommunernas budget och förväntas öka, drivet av de demografiska förändringar vi ser. En åldrande befolkning påkallar att vi bygger ut och säkerställer äldreomsorgen. Även om det finns stora utmaningar kvar är det något som det har talats om länge och min bedömning är att kommunernas medvetenhet kring problematiken är hög. Det sker samverkan med både privata äldreboendeoperatörer och fastighetsutvecklare i många kommuner och det kommer att fortsätta öka.

Olika utmaningar

Det som däremot blev tydligt i Almedalen i år är att kommunernas fokus och medvetenhet kring utmaningarna i att bygga ut och säkerställa skolan ökat markant. Frågan har flyttats från hur vi ska bygga äldreboenden till hur vi ska skapa de nya skolplatser som krävs. Enligt Finansdepartementet kommer antalet elever i grundskole- och gymnasieåldern att öka med nästan 175 000 personer de kommande tio åren. Det innebär att det finns ett behov av cirka 400 nya grundskolor och 300 nya gymnasieskolor.

Behoven ser olika ut runtom i landet, Stockholms stad behöver 55 000 nya skolplatser vilket givetvis är en gigan-

tisk utmaning. Vissa små och medelstora kommuner har inte byggt skolor på 20 år och står inför en liknande situation utifrån sin storlek. Både små och stora kommuner börjar få insikt om att samarbete med andra kommuner via SKL och privata aktörer är en nödvändighet.

Självisikt en god grund

Det talas ofta om att den stora flaskhalsen är brist på kapital. Många kommuner har inte utrymme för skattehöjningar eller att låna mer pengar, vilket är den viktigaste anledningen till samarbete med privata fastighetsutvecklare. Vidare påstås det ibland att kommuner som har låneutrymme och givetvis lånar billigare än den privata sektorn inte behöver samarbeta med privata sektorn. Tillgång till och kostnaden för kapital är givetvis ytterst viktiga men att få in specialistkompetens, resurser, erfarenhet och nya idéer från den privata sidan är minst lika viktigt. Det leder till bättre skolor till en lägre kostnad.

Hemsö har en av de lägsta finansieringskostnaderna bland privata fastighetsbolag i Sverige och differensen mellan vår upplåningskostnad och medlemskommuner i Kommuninvest är cirka 0,45 procent. För ett normalt skolbygge som tar 18-24 månader representerar det mindre än en procent av den totala investeringskostnaden. Kapitalet är viktigt men dess vikt i beslutsfattande om ett samarbete med privata sektorn tenderar att överdrivas.

Stort fokus på skolfrågan kombinerat med en självisikt om att kommunerna inte klarar av det själva är en god grund för att ta sig an utmaningarna.

TEXT: NILS STYF, VD HEMSÖ



Liberalisera regelverket som styr fastighetsindelningen

Ett förenklat regelverk kring fastighetsbildning kan underlätta arbetet med digitalisering och automatisering. Det är i sin tur till nytta för samhällsbyggnadsprocessen i stort. Det skriver Linda Sabel i ett utdrag ur sin avhandling ”Samhällets styrning av fastighetsindelningen. Dåtid, nutid och framtid”.

Utvecklingen av samhällsbyggnadsprocessen sker i en tid då samhällets krav och förväntningar på digitalisering och automatisering är påtagliga. Processerna för planering, byggande och fastighetsbildning är nära sammanlänkade varför behovet av utveckling och effektivisering även för med sig krav på samordning. För att underlätta för den pågående utvecklingen behöver kunskaper inom de tekniska, organisatoriska och juridiska områdena integreras.

Fastighetsbildning är en komplex verksamhet som innehåller många juridiska bedömningsmoment vilket komplicerar utvecklingsarbetet. Lagstiftningen bör stötta samhällsutvecklingen samtidigt som kravet på rätts-säkerhet måste upprätthållas. Ett förenklat regelverk som innehåller färre provningar underlättar för arbetet med digitalisering och automatisering, vilket är till nytta för samhällsbyggnadsprocessen i stort.

Många förändringar kan inte gås tillmötes

Markens indelning i fastigheter utgör en grundläggande beståndsdel i samhällsbyggandet. De krav som ställs på fastighetsindelningen får konsekvenser för vilka fastigheter som får bildas, registreras och ägas, vilket i sin tur påverkar samhällsutvecklingen i ett bredare perspektiv genom att ange förutsättningarna för var människor kan bo och bedriva olika verksamheter. I Sverige har staten sedan hundratals år tillbaka på olika sätt reglerat fastigheters utformning och innehåll. Genom skiftesreformer och förbud har lagstiftaren strävat efter att komma till rätta med uppsplittring av jord i små

och olönsamma enheter. Till en början var orsakerna främst skattemässiga men med tiden förflyttades fokus så att nationalekonomiska och sociala skäl kom att ligga bakom styrningen.

I Sverige finns det få legala begränsningar i rätten att äga mark. Bortsett från vissa begränsningar som avser lantbruksfastigheter är det i stort sett fritt att äga och överlåta mark. I stället är det bestämmelserna som avser fastighetsindelningen som till viss del begränsar möjligheterna, såvida överlåtelser inte gäller en hel, befintlig fastighet.

Det vi i Sverige kallar fastighetsbildning inkluderar en bedömning av den tilltänkta markanvändningen. Många önskemål om förändringar i fastighetsindelningen kan med dagens regelverk inte tillmötesgås. Även om de aktuella bestämmelserna har genomgått vissa förändringar för att anpassas till gällande politik, har bedömningsgrunderna som används för att avgöra om en fastighet är lämplig för sitt ändamål (till exempel bostad, industri, infrastruktur, jordbruk eller skogsbruk) varit i stort sett oförändrade sedan fastighetsbildningslagens tillkomst för snart femtio år sedan. I avhandlingen undersöks möjligheten att liberalisera regelverket (3 kap. FBL) så att enskildas önskemål får större genomslag.

Förslag om liberalisering

Den dubbla styrningen av markanvändningen, som för närvarande sker genom särskilt uppställda villkor för fastighetsindelningen i kombination med regler i andra lagar, är delvis en produkt av luckor i äldre tiders plan- och bygglagstiftningar eller särskilt uttalade skyddsbehov, exempelvis strandskydd. Att samhället har valt att

behålla dubbelstyrningen i fråga om markens användning kan ha att göra med att den förmodade nyttan inte har varit ifrågasatt. Det skulle också kunna bero på den preventiva effekt som ett förebyggande regelverk antas ha. Även om vissa frågor bör bli föremål för ytterligare utredning, pekar den sammantagna slutsatsen på att det finns utrymme för en liberalisering av regelverket som styr fastighetsindelningen, speciellt i de fall då fastighetsägarna är överens.

Genom att öka frihetsgraden för enskilda markägare kan resursallokeringen förbättras. Marken bör få innehas av den som värderar den högst, såvida detta inte orsakar orimliga skador på enskilda eller allmänna intressen. De identifierade nyttorna i form av effektivitetsvinster och en förbättrad rätts-säkerhet överväger nackdelarna med en minskad stabilitet. I avhandlingen presenteras ett reformförslag baserat på två huvudprinciper:

1. Att styrningen av fastighetsindelningen kan separeras från beslut om markanvändningen, förutom inom områden med bindande planer.
2. Att fastighetsbildning som bygger på frivillighet bör tillåtas.

Liberaliseringsförslaget innebär att antalet avvägningar minskar vilket medför att förutsättningarna för en digitalisering och automatisering av fastighetsbildningsprocessen förbättras, något som på sikt kan förväntas bidra till ytterligare effektivitetsvinster och lägre förrättningskostnader.

TEXT: LINDA SABEL

Gör trygghet till en naturlig del av stadsplanering

För att möta utmaningarna i det nya Sverige har den oberoende tanke-smedjan Stiftelsen Tryggare Sverige, tillsammans med flera fastighets-ägare, en rad branschorganisationer, företag och kommuner, tagit fram en de facto-standard för trygghet i boende. Standarden ”BoTryggt2030” handlar om att sprida kunskap om hur olika aktörer kan bygga bort brott och bygga in trygghet i bostadsområden, bostäder, skolor etc. genom det fysiska rummets utformning.

Under de senaste åren har det svenska samhället genomgått stora förändringar som inneburit att säkerhet och trygghet har kommit att bli några av de viktigaste politiska frågorna. Bakgrunden är nya utmaningar i form av en grövre och mer organiserad brottslighet, omfattande gängkriminalitet, våldsbekämpande extremism och en påtaglig otrygghet i vissa bostadsområden.

Vad kan då göras för att vända det utsatta läge som vi hamnat i? Handlar det om fler poliser, ny lagstiftning och hårdare tag?

Det finns självklart behov av en rad olika åtgärder, men fler poliser och ny lagstiftning kommer inte att lösa situationen här och nu. Erfarenhetsmässigt tar det minst fem år att rekrytera, utbilda och få ut effekt av en nyutbildad polis. Inte heller de straffskärpningar som nu föreslås kommer att få omedelbara effekter eftersom lagstift-

ningsprocessen är ett trubbigt vapen som tar tid. Att därefter i praktiken få landets konservativa domare att börja tillämpa straffskärpningarna kommer inte heller att gå över en natt.

Internationellt talar allt fler forskare och praktiker om att vi inte enbart kan ”arrestera” oss ur situationen eftersom brottsligheten är alldeles för omfattande. Fokus måste i stället vara på att förebygga och förhindra att brott överhuvudtaget uppstår.

Öka tryggheten i bostadsområden

En viktig del i detta sammanhang handlar om den fysiska utformningen av våra städer, stadsdelar, bostadsområden, bostäder, skolor etc. Förvånansvärt nog har frågor som rör brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete lyst med sin frånvaro inom stadsplaneringen. Till skillnad från vad som är fallet i en del andra europeiska länder saknar Sverige exempelvis styrande lagstift-

ning för att säkerställa att dessa frågor beaktas vid utformningen av bostäder och stadsmiljöer. Det innebär att det är upp till beställare och utförare om den gedigna kunskap som i dag finns om brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder kommer till användning.

Tillsammans med flera fastighets-ägare, en rad branschorganisationer, företag och kommuner har vi därför tagit fram en de facto-standard för trygghet i boende, ”BoTryggt2030”. Standarden handlar om att, utifrån aktuell forskning och beprövade erfarenheter, sprida kunskap om hur olika aktörer kan förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområden, bostäder, skolor etc., genom hur vi planerar, bygger och utformar det fysiska rummet.

Viktiga delar i detta sammanhang är att uppmärksamma de aspekter som forskning och beprövad erfarenhet visat påverkar tryggheten (se Stiftelsen Tryggare Sveriges modell för att öka tryggheten).



1. Gestaltning. Utformningen av en plats med färg- och materialval samt densiteten har stor påverkan på tryggheten och om människor vill vara där eller inte.

2. Mix av funktioner. Områden och platser bör utgöras av en mix av funktioner som arbetsplatser, bostäder, centrumanläggningar, uteserveringar, lekplatser och motionsanläggningar etc.

3. Mix av människor. Platsen ska locka en mångfald av människor med olika intressen. Här handlar det om att ta kontroll över platsen och genom att programmera den skapa förutsättningar för att både män och kvinnor samt yngre och äldre ska vilja vistas i det offentliga rummet.

4. Tydlighet. Det ska vara lätt att skilja på vem som ansvarar för vad i ett område. Platsen ska skapa en förutsägbar situation genom bland annat tydlig skyltning så att det framgår vad som är privat och offentligt.

5. Social kontroll. Det handlar exempelvis om polis, ordningsvakter och trygghetsvårdare (formell social kontroll) samt närvaro av en mix av människor och överblickbarhet på platsen (informell social kontroll).

6. Belysning. Genom att säkerställa att ett område har god belysning ska-

pas förutsättningar för social kontroll under mörka timmar.

7. Skalskydd. Det ska finnas inbrottskydd och andra former av skalskydd, men det är minst lika viktigt att skalskyddet är väl integrerat eftersom exempelvis utanpåliggande galler eller jalousier lätt skapar en uppfattning att det är omfattande brottslighet i området.

8. Förvaltning. Är det ordning i området visar det på engagemang och kontroll medan ett område med bristande förvaltning ger signaler om att ingen bryr sig, vilket leder till mer oordning.

9. Information. Bra och tydlig information baserad på fakta, forskning och erfarenhet gör att tryggheten kan ökas. Skyltar kan upplysa om tillgänglig ansvarig personal etc.

Naturlig del i processen

Inom ramen för BoTryggt2030 har vi utvecklat en handbok med nya riktlinjer, rutiner, checklistor, koncept och arbetssätt som både beställare och utförare kan använda för att göra medvetna val vad gäller frågor som rör säkerhet och trygghet vid nyproduktion och ombyggnation. Materialet riktar sig till politiker, stadsplanerare, arkitekter, byggföretag, poliser,

fastighetsföretag och andra som på olika sätt arbetar med brottsförebyggande och trygghetsskapande frågor.

Trygghet är en mänsklig rättighet, därför fokuserar utvecklingen av BoTryggt2030 på att öka förhållanden för social hållbarhet genom att föra in trygghet som en naturlig och grundläggande del av samhällsutvecklingen. Det är genom utformningen av den fysiska miljön vi kan skapa förutsättningar för trygghet. Genom konkreta och ofta enkla åtgärder kan vi få en direkt effekt på brottsligheten och otryggheten i hela samhället. Trygghetsfrågorna måste därför vara med som en naturlig del i plan- och byggprocessen.

TEXT: MAGNUS LINDGREN,
GENERALSEKRETERARE PÅ STIFTELSEN TRYGGARE SVERIGE
info@tryggaresverige.org

Prata mer med varandra

Hur får vi en effektivare plan- och byggprocess genom samverkan av aktörer och åtgärder i bostadsprojekt? Det är huvudfrågan under seminariet "Att arbeta i bostadsprojekt".

Svaret? Om vi får till samtal i de konkreta situationer vi har i vardagen – på samma sätt som under seminariet – då är det en stor möjliggörare.

Ulrika Nyström, regionchef på Riksbyggen i Helsingborg och Anders Klasson, Peab Bostad AB, reflekterar över seminariet "Att arbeta i bostadsprojekt".

– Det är inte så ofta man träffas så här tvärgruppsmässigt. Det är nyttigt, vi borde kanske ha ännu mer tid för samtal med varandra. Den stora frågan kvarstår dock, hur effektiviserar vi bostadsprocessen? Är svaret samverkan och kompromiss, så enkelt kan det väl inte vara, säger Anders Klasson och fortsätter tanken:

– Ju bättre relationer vi har, desto mindre maktspel. Då kan vi åstadkomma någonting bra tillsammans.

– Att gemensamt hitta en målbild, innebär troligtvis en kompromiss. Där måste vi ha respekt för allas behov och roller och kunna nöja oss med att inte alla mina egna måste-krav kan uppfyllas, menar Ulrika Nyström.

Dialog skapar förutsättningar

Huvudfrågan för seminarierna har varit att samtala kring framgångsfaktorer/fallgropar för en effektivare plan- och byggprocess genom samverkan av aktörer och åtgärder i bostadsprojekt.

Viveka Zetterberg, uppdragsledare för PBL Kompetens är mycket nöjd med de seminarier som hittills genomförts. Ytterligare två är på gång i Jönköping och Östersund i oktober.

– Med utgångspunkt från dessa fysiska möten kommer vi därefter att gå över till att producera digitala tillgängliga föreläsningar och webb-

seminarier som kan användas av olika aktörer för att organisera egna seminarier regionalt och lokalt.

Thomas Kalbro, en av de ansvariga för seminarierna, sammanfattar sina tankar så här långt:

– Vår ambition är att arbeta med det nationella ramverket kring PBL och annan lagstiftning i syfte att klargöra roller och ansvar. Det fokuseras ofta på planeringsfasen, men minst lika viktigt är hur man organiserar och samverkar kring hur detaljplaner ska kunna genomföras, menar Thomas Kalbro. På seminarierna får olika aktörer tillfälle att mötas i dialog. Från SKL medverkar Anna-Bie Agerberg och Olof Moberg.

– Att arbeta med dialog tidigt ger goda förutsättningar för att undvika fallgropar längre fram i processen. För oss på SKL är det här samarbetet med PBL Kompetens ett bra sätt att arbeta med både kompetensförstärkning gällande PBL för byggherrar och ökad förståelse hos kommunerna för exploatörernas förutsättningar. Ett extra plus är att vi även har med representanter från länsstyrelsen, säger Anna-Bie Agerberg.

Ansvariga för seminarierna är: Thomas Kalbro, professor i fastighetsvetenskap, Anna-Bie Agerberg, expert på planering och byggande, SKL, Olof Moberg, Förbundsjurist SKL, Karolina Andersson, lantmätare och utredare på Boverket och Lillemor Frenkel, facilitator på Directa.

I Umeå träffar kommunen byggbranschen ett par gånger om året under formen "Afternoon tea" i syfte att informera varandra om vad som är på gång.

Det märktes på samtalen och öppenheten att man redan kände varandra och även samverkade byggare emellan.



Malin Lagervall, chef för övergripande planering i Umeå kommun:

– Den största nyttan för mig som kommunal tjänsteperson var att det var så många fastighetsaktörer som var med. Det var jättenyttigt för våra kunder att få ta del av PBL-frågorna och med er hjälp få en ökad förståelse för vår vardag, de avvägningar vi jobbar med och de ramar vi har att förhålla oss till. Jag tror att vi skulle behöva göra sådant här med viss regelbundenhet, i syfte att ge en ökad förståelse för alla som verkar i samhällsbyggnadsprocessen, vad vi har för olika roller och hur vi kan mötas i det i stället för att sitta på varsin sida om bordet och "gnabbas".



Mikael Berglund, Byggnadsnämndens ordförande i Umeå kommun:

– Att vi träffas på en neutral arena där det finns en professionell moderator gör det enklare att diskutera frågor som kan ses som potentiella konflikter. Vid dialogmötet medverkade expertis som dels kunde ge bra beskrivningar och svar även på komplicerade frågeställningar.

TEXT OCH FOTO: LILLEMOR FRENKEL, DIRECTA



Magnus Ahlstrand, Länsstyrelsen i Värmland:

- Vi är väldigt positiva till att medverka i tidiga skeden och uppmanar kommunerna att ta kontakt så tidigt som möjligt i projekten. Det gäller att försöka identifiera de svåra passagerna med en gång, där intressen kan kollidera. Då gäller det att signalera det tidigt. Ju längre ett projekt går, desto svårare är det att göra ändringar.



Patrik Möller, exploateringschef, Helsingborgs kommun:

- En nyckelframgång för att lyckas är att vi jobbar tillsammans med plan och genomförande. Att vi krokar arm och som stad står med enad front och gemensam ingång. Både som politiker och tjänstemän. Det är både en utmaning och framgångsfaktor i en större stad som Helsingborg med ett förvaltningsövergripande perspektiv.



Christina Norlander är projektutvecklare på OBOS och har jobbat med Projekt Ängsladan, ett rekordsnabbt bostads- och integrationsprojekt som genomfördes i nära samarbete med Lunds kommun 2017-18:

- Det absolut viktigaste är att samverka, prata med varandra i tidiga skeden och känna att alla parter jobbar för gemensamma mål i ett projekt som Ängsladan. Vi lovade att ha inflyttning sex månader efter bygglov och det höll vi. 54 lägenheter stod klara på nio månader. Totalt hade vi 16 mån på oss från det att vi vann markanvisningstävlingen. Det gick tack vare att vi hade kommunen med oss och jobbade för samma mål. Hittar man kontaktytorna och träffar varandra tidigt i processen så kan man kapa mycket tid. En sådan här dag är därför viktig, det här är kontaktytan där man lär känna folk och får lyssna på varandras erfarenheter.



Klas Ljungberg, affärsområdesansvarig i Magnolia Bostad AB:

- Den grund ni lägger som föreläsare är viktig för att vi som är marknaden ska få ökad insyn i PBL och bättre förstå kommunens och länsstyrelsens olika roller. Det är svåra frågor att hantera. Exempelvis att kommunen har så brett ansvar och att jag som byggherre måste förstå vem jag pratar med och hålla isär vilka olika roller/mandat det finns inom kommunen när jag pratar med bygglov, mark/exploatering eller plan. Alla har de olika roller i processen. En knepighet är att det är så långa processer, vi har bytt planarkitekter tre, fyra gånger i vissa projekt. Trots PM så ändras förutsättningarna/tolkningarna när nya personer kommer in. Den viktigaste framgångsfaktorn som jag hör är att vi alla vill samma sak.

BAKGRUND

Sedan 2017 har PBL Kompetens i samarbete med SKL genomfört sex kunskaps- och dialogseminarier på olika platser i landet. Målgruppen är kommunala tjänstemän, politiker, länsstyrelser och framförallt olika fastighetsutvecklare.

Syftet med seminarierna är ytterst att skapa effektivitet och samverkan i planering och genomförande av bostadsbyggande genom ökad insikt och förståelse kring ansvar och roller.

En röd tråd är att belysa och diskutera hur styrande regelverk och avtal sätter ramarna för byggandet. Inspel från olika aktörers perspektiv blandas med erfarenhetsutbyte och dialog.

Elbilsladdning i gemensamhetsanläggningar, är det framtiden el-ler?

Går det att upplåta en gemensamhetsanläggning för elbilsladdning? Är elbilsladdning vid hemmet framtiden? Finns det risker och kan behoven tillfredsställas för de som är intresserade? Trots många osäkerheter och snabb teknikutveckling bör det vara tillåtet för dem som är överens att bilda en gemensamhetsanläggning för elbilsladdning.

Laddning av personbilar har på senare tid blivit en allt större fråga. Till skillnad mot "vanlig" tankning måste batterier än så länge tankas under längre tid. Det betyder att eldrivna fordon ofta måste tankas under natten.

För en enskild fastighetsägare blir det en ekonomisk och teknisk fråga att investera i laddutrustning. För bostäder med parkering i en samfällighet blir frågan även juridisk. Kan gemensamhetsanläggningen (GA) inrymma även laddmöjlighet? En tolkning av anläggningsbeslutet blir nödvändig, men det är ovanligt att laddning av fordon finns i ändamålsbeskrivningen i befintliga GA. Anläggningslagen (AL) och lag om förvaltning av samfälligheter är restriktiv lagstiftning och rättsfall har visat att exempelvis standardhöjning genom asfaltering av grusväg inte är tillåtet utan explicit stöd i anläggningsbeslut (bland annat MÖD F 6960-16). Det bör därför oftast inte gå att uppgradera en befintlig GA med laddstolpar.

Gemensamhetsanläggningen måste således omprövas för att lägga till ändamålet. I omprövningen, eller i en nybildning blir framför allt 1 och 5 §§

AL, om stadigvarande och väsentlig betydelse, intressanta.

Försök till framtidsvision

Eftersom laddning av elfordon fortfarande är en relativt ny företeelse och AL är en långsiktig lagstiftning så blir det nödvändigt att resonera kring tekniken som sådan och att försöka sig på en viss framtidsvision. Här finns säkert personer med bättre kompetens, men det är något som varje lantmätare måste ta ställning till då 1 och 5 §§ AL ska prövas, åtminstone innan en tydlig praxis har etablerat sig.

Elbilens miljömässighet är flitigt debatterad i medierna. Lokala nollutsläpp och minskat buller är fördelar medan sällsynta metaller, "smutsig laddnings-el", att byta bil i förtid med mera, talar emot elbilen i dess nuvarande form. Om drivmedel kan i närtid också två trender i miljöhänseende noteras. Jag tänker på etanol och diesel, som först ansågs bra för miljön men senare ansågs ofördelaktiga. Effektkapaciteten ute i lokalnäten har även dykt upp som en potentiell risk (SvD 2019-06-03). En annan risk är den snabba teknikutveckling som sker på området.

Exempelvis större batterier som kan laddas snabbare och kräver mer avancerade, dyrare och potentiellt farligare anläggningar som inte lämpar sig för förvaltning i GA eller bränsleceller som snabbt kan tankas. Dessa och andra är saker som kan äventyra tekniska anläggningars nyttighet.

Denna artikel gör inga försök att sätta exakt om hur framtiden kommer att se ut. Men eftersom AL är en långsiktig lagstiftning och dessutom innehåller tvångsmedel finns det anledning att ha restriktiv hållning till teknik som inte etablerats som allmängiltiga.

Långvarigt behov?

Enligt 1 § AL får en GA endast upplåtas för anläggningar som "tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse". Det betyder att behovet inte får vara av tillfällig art men behöver inte heller finnas för alltid. Hur länge kommer behovet av elbilsladdning, av den sort som finns i dag, att finnas? Andelen laddbara fordon, som kan använda sig av någorlunda samma laddteknik, är i dag cirka 1,4 procent och förväntas stiga till 5,4 procent av fordonsflottan 2022 (Boverket). Det är rimligt att tro att befintliga bilar kommer att fungera rationellt, oberoende av eventuella



risker med teknikutveckling och elnätskapacitet under åtminstone 5-10 år. Min uppfattning är därför att elbilsaddning för närvarande kan anses vara av stadigvarande betydelse enligt AL.

Nästa intressanta villkor i AL är 5 § om väsentlig betydelse. Fastigheter ska ha ett påtagligt behov av anläggningen, som inte kan tillgodoses på annat sätt. Typexempel är vägar och VA-anläggningar. Kan man anse att elbilsaddning eller egentligen påfyllnad av drivmedel i fordon är ett behov som en fastighet har svårt att klara sig utan och inte kan lösa på annat sätt?

Två procent elfordon

Fordonsflottan består i dag till 98 procent av ej laddbara fordon. Denna andel förväntas visserligen minska och EU-direktiv om krav på laddpunkter håller på att implementeras (Boverket 2019:15). Boverket poängterar dock att osäkerheten i andelen laddbara fordon är stor och att någon hänsyn till kapaciteten i elnäten inte har tagits. Det föreslås inte heller något krav på minsta laddstyrka.

Min bedömning är således att det fortfarande finns reella alternativ till elladdning av personbilar och att det inte är tillräckligt allmänvanligt för att kunna vara av väsentlig betydelse för en bostadsfastighet.

Kommande implementering av EU-direktivets retroaktiva krav kan i vissa fall komma att medföra att fastigheter kan tvingas in i åtminstone en andel i en laddpunkt. Framtiden får utvisa om och i så fall vilken teknik som kan tänkas vara av väsentlig betydelse.

Slutsatsen blir att en GA för laddning av elbilar kan bildas men att man inte kan tvinga in dem som inte är

intresserade. Det blir alltså upp till de intresserade att tillsammans hitta en lösning.

Rationellt samutnyttjande

Så om man är överens om att elbilsaddning är en bra sak. Hur gör man då för att gå ihop och förverkliga detta?

Det finns flera möjliga upplåtelseformer. En av dem är såklart att bilda en GA. Om parkering sker på en befintlig GA måste förutsättningarna dock vara sådana att samnyttjande kan ske på ett rationellt sätt och att gränsdragningsproblematik inte uppstår. För att minimera kapacitetsproblem är det också att rekommendera att laddanläggningen har en egen elanslutning. Som tidigare nämnts är ett anläggningsbeslut ganska oelastiskt. Av denna anledning, för att skapa förutsägbarhet i framtida kostnader, krävs att det definieras vilken typ av anläggning som upplåts och dess kapacitet. Det är inte tillåtet att efter beslutet godtyckligt öka kapaciteten i anläggningen eller byta teknik på ett sätt som kräver ytterligare investeringar. Detta kan medföra risk att anläggningen inte kan utvecklas i takt med teknikutvecklingen och riskerar att bli inaktuell.

Ett alternativ till att upplåta en teknisk anläggning kan vara att upplåta en "tom" GA med endast kanalisering för elkablar, plats för laddboxar och anslutning till elnätet och liknande. Anläggningen som sådan förvaltas av en extern aktör som hyr ut anläggningen till GA:n. Viss osäkerhet finns dock i hur omfattande anläggning man som GA får hyra in. Sannolikt handlar det om en miniminivå för att kunna uppfylla syftet med anlägg-

ningen (MÖD F 290-15). Man skyddar sig dock i större mån mot att inte kunna utveckla en inaktuell anläggning utan omprövning eftersom den externa aktören vid varje förnyelse av avtalen sannolikt uppdaterat sitt utbud.

Ett alternativ utanför AL är att bilda en ekonomisk förening som äger utrustningen. Denna lösning ger större möjlighet till teknikutveckling. Om det finns en parkerings-GA måste denna upplåta nyttjanderätt till föreningen vilket kan medföra en viss osäkerhet i bibehållandet av anläggningen. Vidare finns inte samma möjligheter att kräva in pengar till en ekonomisk förening som till en samfällighetsförening vilket gör att det kan bli mer besvärligt att låna pengar till anläggningen.

En viktig faktor i upplåtelseformen, oavsett vilken man väljer, är att den är så tydlig att anläggningen kan försäkras på ett tillfredsställande sätt. Både den som äger anläggningen och en underliggande GA har intresse av att kunna få ersättning vid skador från framför allt brand.

Spännande tider med antagligen stora förändringar i teknologi, behov och beteenden väntar framöver i hela transportsektorn. Hur detta avspeglar sig i samhällsplaneringen och vidare ner i fastighetsrätten återstår att se. Jag är laddad, är du laddad el-ler?

TEXT: DAVID BERNSTRUP,
ENHETSCHEF LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I HELSINGBORG.
DAVID.BERNSTRUP@HELSINGBORG.SE

FASTIGHETSBESTÄMNING AV SERVITUT

I samband med en avstyckning 1943 bildades ett servitut för styckningslotten avseende båt och badplats med lydelsen ”med det avstyckade området följer samt rätt till båt- och badplats å gården tillhörig mark”.

På nedanstående karta är härskande fastighet markerad med blått, tjänande fastighet är övrig mark förutom de mindre avstyckningarna och ifrågasatt servitutsområde är främst det med rött inringade området och närmsta väg mellan detta och härskande fastighet. Inom det inringade området finns i dag en mindre hamn för småbåtar, brygga, båthus och båt-ramp.



LANTMÄTERIET FICK IN EN ANSÖKAN om fastighetsreglering för att i första hand upphäva servitutet och i andra hand ändra detta. LM beslutade då att genomföra en fastighetsbestämning för att komma fram till om servitutet var lokaliserat eller olokaliserat samt om rätt fanns att använda vägen ner till servitutsområdet. För att komma till servitutsområdet hävdar de att rätt till närmsta väg ingår i servitutet.

ÄGARNA TILL HÄRSKANDE FASTIGHET hävdade att det var båt- och badplatsen

inom det inringade området som avsågs redan vid bildandet och att de själva sedan de köpt fastigheten 2004 använt detta område varför servitutet är lokaliserat till denna plats.

Ägarna av tjänande fastighet menar att för kort tid har gått sedan 2004 varför servitutet är olokaliserat. Någon rätt till väg över gårdsplanen ingår inte heller i servitutet.

LM BEDÖMDE ATT SERVITUTET mycket väl har kunnat utnyttjas i hamnen eller område runt hamnen under hela ser-

vitutstiden men att det inte kan anses vara tillräckligt för att servitutet ska ha blivit faktiskt lokaliserat. Det olokaliserade servitutet innefattar inte rätt att utnyttja brygga och båtramp som byggts av tjänande fastighet eftersom dessa inte kan ses som en naturlig utveckling av servitutet. LM bedömde att servitutet omfattade rätt till gångväg över härskande fastighet samt rätt att använda fordon vid iläggning och upp-tagning av båten, vanligtvis maximalt två gånger per år.

EFTER ÖVERKLAGANDE FRÅN ÄGARNA av härskande fastighet konstaterade mark- och miljödomstolen vid syn att servitutet svårligen kan utnyttjas på annat område än vid hamnen (det med rött inringade området på ovanstående karta). Servitutet får därför anses som lokaliserat till denna plats. Beträffande båtrampen konstaterades att denna inte funnits vid tiden för bildandet av servitutet men att eftersom den ombyggnad av området som skett efter 1943 innebär att det inte finns någon annan möjlighet att lägga i en båt än vid båtrampen får servitutet numera anses omfatta båtrampen. Beträffande rätten att ta väg ändrades inte LM:s beslut.

Mark- och miljööverdomstolen fastställde mark- och miljödomstolens dom.

Mark- och miljööverdomstolen
2019-06-20, F 7343-18, laga kraft.

TEXT: JAN GUSTAFSSON, TEKNISKT RÅD
MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Moderna tillståndprocesser för elnät (SOU 2019:30)

NÄTKONCESSIONS- UTREDNINGENS BETÄNKANDE

Utredningens uppdrag har varit att se över regelverket för nätkoncessioner så att det inte skapar osäkerhet eller sätter upp onödiga hinder för energiaktörer, samtidigt som övriga samhällsintressen ska skyddas.

UTREDNINGEN FÖRESLÅR i sitt betänkande inte några ändringar vad gäller den generella koncessionsplikten för starkströmsledningar eller indelningen i nätkoncessioner för område och linje. Däremot föreslås en utökning av de generella undantagen samt en möjlighet för nätmyndigheten att ge dispens från koncessionsplikten.

Det föreslås även administrativa förändringar, så att det ska bli enklare att ändra, justera och ompröva hela eller delar av en befintlig nätkoncession för linje, medan nuvarande ordning med prövning av miljöpåverkan och allmän lämplighet hos nätmyndigheten bör kvarstå.

UTREDNINGEN FÖRESLÅR VIDARE att utbyggnaden av regionnätet på lägre spänningsnivåer ska kunna ske med stöd av nätkoncession för område. En innehavare av nätkoncession för ett lokalnätsområde ska få tillåta andra nätföretag att bygga ledningar inom det område och den spänningsnivå som gäller för området.*

Utredningen konstaterar att det för att minska den totala projektiden krävs att frågorna om tillträde och markåtkomst effektiviseras. Om någon avser att bygga en ledning med stöd av nätkoncession föreslås att länsstyrelsen ska få besluta om rätt för att få tillträde till en fast-

ighet för detaljprojektering och markundersökning, för att kunna precisera ledningssträckningen eller undersöka vilken påverkan verksamheten får på miljön (ny 27 § i 2 kap. ellagen).

Vidare föreslås att parallella processer ska kunna drivas hos nät- och lantmäterimyndigheten för att få nödvändig markåtkomst för att få bygga en ledning. Det finns i 17 § ledningsrättslagen redan i dag en möjlighet för nätmyndigheten att medge att ledningsrättsförrättningen får inledas även om nätkoncessionen ännu inte har meddelats. För att öka tillämpningen av den bestämmelsen föreslås att nätmyndighetens medgivande ska kunna begränsas till att endast avse vissa delar av förrättningen.

FÖR ATT KOMMA TILL RÄTTA med rådgivningsproblematiken vid byggande av ledningar i vattenområden föreslås också, genom en ny p. 7 i 2 kap. 4 § restvattenlagen, att den som innehar nätkoncession för linje ska anses ha rådighet att bedriva vattenverksamhet.

Författningsförslagen föreslås träda ikraft den 1 januari 2021.

*Inom relativt stora geografiska områden kan nätagare bygga ledningar på 30–50 kV med stöd av nätkoncession för område (SOU 2019:30 s.157).

Sista ordet: Stoppa rivandet och börja renovera innovativt

Svensken förbrukar över fyra gånger mer material och resurser än vad vi har råd med. Inte någon nyhet för de flesta, men den stora frågan är vad vi kan göra för att förändra vår överkonsumtion?

INOM INNOVATIONSPROGRAMMET RE:SOURCE har vi kartlagt vilka delar i samhället som är orsaken till denna ohållbara konsumtion. Inte helt oväntat var byggsektorn en av de enskilt största branscherna. Hur ska vi tackla det? Vi kan ju inte sluta bygga?! Det råder ju brist i många delar av landet!

Sanningen är att vi inte har råd att bygga som vi gör i dag. I forskningsprogrammet "Bortom BNP-tillväxt: Scenarier för hållbart samhällsbyggande" undersöks fyra framtidsscenarier för Sverige 2050. I samtliga scenarier måste byggandet minskas för att vi ska ha en möjlighet att nå de uppsatta miljömålen.

KOMMUNER, FÖRETAG OCH MEDBORGARE måste ta ett gemensamt ansvar för användandet av resurser. Vi måste stoppa rivandet! Det är ohållbart ur alla aspekter att riva en byggnad som inte är helt utdömd. Så snart en dörr, en vägg eller ett tak har monterats ur en byggnad så rasar värdet och funktionen på materialet. Värdet hade bevarats om normen i stället hade varit att förlänga användandet genom hållbar och kreativ renovering.

Att göra mycket av mer är enkelt, men att göra mer av mindre kräver kreativitet och innovation. Att skapa bostäder och lokaler till många med mindre resurser, är svårt och utmanande och det kommer att krävas en stor omställning av hela branschen och samhället.

Ordet flygskam har använts av många svenskar under det senaste året. Våra resvanor är så tabu att det nästan är obekvämt att fråga hur någon har tagit sig till ett möte. Risken för dålig stämning och skamkänslor i mötesrummet är överhängande. Men allt fler börjar resa ansvarsfullt.

JAG HOPPAS ATT VI KAN HA SAMMA DEBATT när det gäller byggprojekt som inte uppfyller verkliga behov. Tänk om samma skamkänsla kan infinna sig när utbyggnadsplaner eller renoveringsplaner livligt diskuteras. Uterum byggs, väggar flyttas och byggnader rivs. Allt för att passa de senaste behoven och begären.

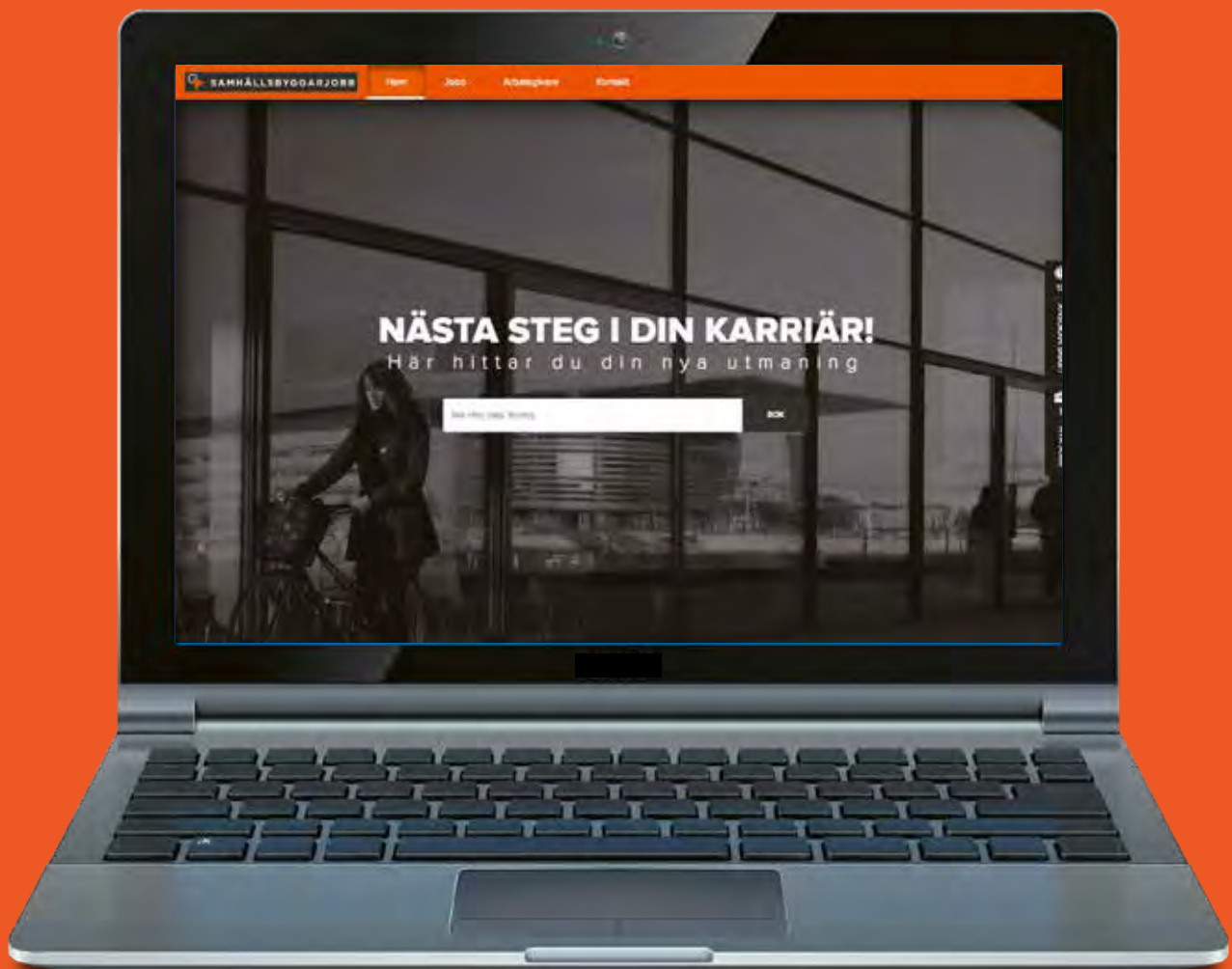
Handen på hjärtat, hur många av dina senaste byggprojekt mötte ett verkligt behov? Eller var det begär och lust? Mitt ärliga personliga svar är att min familj hade klarat sig utan utbyggnaden, men att byta delar av fasaden och lägga till isolering, det var ett verkligt behov.

NYLIGEN PRESENTERADE EN BYGGFIRMA en kundundersökning som visade att 50 procent av deras kunder tänkte bygga något under sommaresemestern. Jag förstår den längtan. Det är kul att vara kreativ och skapa något under ledigheten. Men tänk om vi kan känna oss trygga med att skapa mer med mindre nya resurser.

Att våga bygga och förändra utan att först åka till ett bygg- eller möbelvaruhus. Eller ännu hellre utmana behovet av att bygga nytt och fundera på om det är behov eller begär. Under min ledighet så läste jag följande citat "Fattig är inte den som har lite, utan den som aldrig får nog". Så sant, så sant.

EVALENA BLOMOVIST SENIOR FORSKARE PÅ RISE,
PROGRAMCHEF PÅ MISTRA CLOSING THE LOOP OCH TIDIGARE PROGRAMCHEF
OCH GRUNDARE AV INNOVATIONSPROGRAMMET RE:SOURCE.

Hitta ditt nya jobb!



www.samhallsbygggarjobb.se

GOD IMORGON SVERIGE!

Här bygger vi det samhälle vi vill ha i framtiden. Här möter vi landsbygdens och stadens utmaningar. Klimatsmart byggande, förnybar energi och förbättrad infrastruktur gynnar hela Sverige, både en levande landsbygd och växande städer. Tillsammans med våra kunder utvecklar vi dagens och morgondagens samhällen.

Läs mer på tyrens.se

På Tyréns jobbar vi med samhällsbyggnad med målet att skapa goda livsmiljöer. Det är möjligt tack vare våra skickliga ingenjörer, arkitekter och samhällsplanerare samt att våra vinster går till forskning och utveckling. Tillsammans med våra kunder hittar vi lösningar för en bättre morgondag.

 **TYRÉNS**
tomorrow matters