

Styrelsehandling 10  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0008/24  
2024-02-07  
Handläggare: Per-Henrik Hartmann, tf Vd och Marika Ogreljus Engström, Operativ chef

## Bolags-/Vd-rapport styrelsesammanträde 2024-02-07

### Lägesrapport Portfölj Markutveckling

Denna rapport redogör för status ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna och rapporteras per delområde i bilaga 1.

### Säkerhetsrapport

På styrelsesammanträdet 2023-09-19 fick bolaget i uppdrag att i anslutning till styrelsesammanträdena rapportera om bolagets säkerhetsläge. En aktuell rapport finns som bilaga 2.

### Direktupphandlingar

Bolaget har genomfört följande direktupphandlingar över 50 000 kronor sedan senaste ordinarie styrelsesammanträde 2023-12-11:

Leverantör	Nettobelopp	Beställningsnamn	Kommentar
Håltagarna i Skåne AB	600 000 kr	Demontering Kran 50	Konkurrensutsatt tre leverantörer. Pris och genomförande har värderats vid urval.
Energi Triangeln AB	80 000 kr	Plåtverkstaden – Uppdatering av RAM-handling VVS och SRÖ	Stadens ramavtal hade utgått strax innan beställning skulle läggas och därav genomfördes en direktupphandling. Ingen konkurrens-utsättning gjord.

### Remisser

Aktuella remisser

- Inga aktuella remisser.

### Besvarade remisser

- Samrådsremiss för anläggning av järnvägsförbindelse i Göteborgs Stad, Västra Götalands län (Järnvägsplan). Utfärdare: Exploateringsförvaltningen.
- Inbjudan till samråd inför ansökan om tillstånd enligt miljöbalken för anläggande av en gång- och cykelbro mellan Packhuskajen och Hugo Hammars Kaj i Göteborg. Utfärdare: Exploateringsförvaltningen.

## Älvrummet

Vi har ett avtal med Coor gällande drift av Älvrummet under hela 2024. För att öka möjligheterna för besök och aktiviteter har två insatser skett i början av januari:

1. Vi har skickat erbjudande till grundskoleförvaltningen och bjudit in dem till Älvrummet för utbildningsmöjligheter gällande mellan- och högstadielklasser.
2. Kontakt har tagits med stadsbyggnadsförvaltningen för att erbjuda NOS-organisationen att synas och nyttja Älvrummet tillsammans med oss under året.

## Inköp och upphandling

Vi har börjat arbeta efter vår nya process för direktupphandlingar (stadens process) från och med den 1 januari. En riktad utbildning pågår under hela januari vid avdelningsmötena.

Vi har nu upphandlat två nya koncerngemensamma avtal (Lokalkoncernen) det första avser fotograftjänster och det andra gäller hisskonsulttjänster.

## Offentlighetsprincipen och personuppgiftsincidenter

Under 2023 har vi hanterat:

- 199 begäran om utlämnande av allmän handling
- Sju personuppgiftsincidenter. Fyra av dem har vi anmält till Integritetsmyndigheten (IMY) och de har avskrivits.

## Rapport om uppdrag från Kommunfullmäktige

”Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återrapporteras i respektive nämnd och styrelse.”

Bolaget annonserar från januari 2024 sina praktikplatser för att öka transparensen och förenkla för intresserade att söka plats. Samtliga chefer har fått i uppdrag att ta med sig frågan om praktik till avdelningarna verksamhetsplaneringar. Ärendet rapporteras till styrelsen genom Vd-rapporten på sammanträde 2024-02-07.

## Nytt upplägg revers Riksbyggen Masthuggskajen

Inom ramen för Exploaterings- och markfördelningsavtal för Masthuggskajen har Södra Älvstranden Utveckling AB och Riksbyggen kommit överens om att Riksbyggen köper Exploateringslott E4, delar av Masthugget 30:8 och Masthugget 43:3.

Riksbyggen ska tillträda fastigheten den 8 mars 2024.

Till följd av den rådande konjunkturen, och svagare bostadsmarknad (framförallt bostadsrätter) meddelade Riksbyggen under Q3 2023 att de inte avser starta byggnationen på byggrätten under 2024.

Södra Älvstranden Utveckling AB och Riksbyggen har under Q3 2023 diskuterat frågan och kommit överens om ett nytt upplägg för reverser än tidigare avtalat. Med det nya betalningsupplägget får bolaget täckning för faktiska räntekostnader plus en procent påslag för risk och administration. Södra Älvstranden Utveckling AB kommer att erhålla pantbrev i fastigheten som säkerhet till dess att alla reverser är reglerade.

## **Bolagets Miljö- och klimatramverk**

Som ett led i stadens och bolagets klimatomställning håller Älvstranden Utveckling AB på att utveckla ett miljö- och klimatramverk (bilaga 3). Tanken är att ge styrelsen en förståelse om verktygets metodik och omfattning inför framtida beslut om ramverkets implementering i verksamheten.

## **Arbete med att motverka kriminell verksamhet i bolagets lokaler**

Bolaget deltar i Lokalgruppens arbete för att motverka oseriösa aktörer och kriminell verksamhet i stadens lokaler, som leds av Stadsledningskontoret. Där utvecklas stadens arbete med att finna processer för att identifiera oseriösa aktörer och kriminell verksamhet.

Efter genomförda kontroller av skönhetsalonger har bolaget under hösten upptäckt sannolik sexhandel hos två olika hyresgäster på Lindholmen. Bolaget har vidtagit åtgärder som pågår just nu. Den ena hyresgästens hyreskontrakt är avslutat och hantering av den andra hyresgästen pågår.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Säkerhetsrapport.

Bilaga 3. Bolagets Miljö- och klimatramverk.

## Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling

### Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport redogör för läget ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna i portfölj Markutveckling och rapporteras per delområde.

Nedan listas de program som rapporterar till portföljägare Markutveckling, rapporten följer ordningen nedan.

- Masthuggskajen
- Skeppsbron
- Lindholmen
- Frihamnen
- Gullbergsvass
- Eriksberg

## Lägesrapport Markutvecklingsprogram

### Masthuggskajen

#### Utbyggnad kvarter

Följande byggnationer pågår: Fastighets AB Balder (C3), Nordr Sverige AB (D2), NCC Property Development AB (E2), Riksbyggen ekonomisk förening (E3), Bostads AB Poseidon (G1-b), Göteborgs Stads parkering AB (G2)

Riksbyggen ekonomisk förening och Elof Hansson har upphandlat entreprenad för att byggstarta bostadsprojekt F2.

Följande fastigheter är färdigställda: Stena Fastigheter Göteborg AB (E1, E6), NCC Property Development AB (D1, D3, D4), Fastighets AB Balder (C3). Nordr:s projekt Ciceron är färdigställt och inflyttning pågår.

**Avvikelse:** Göteborgs Stads parkering AB avbröt entreprenad-upphandling av G2 (P-hus i väst) pga. höga anbudspriser vilket försenar projektet i relation till den tidplan som finns i överlåtelseavtal mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stads Parkering AB. Den förnyade upphandlingen pågår. Ett eventuellt ytterligare försenat genomförande av p-hus kan få oönskade konsekvenser för området samt bolagets planer.

#### Utbyggnad allmän plats

**Viktig händelse:** Exploateringsförvaltningen lyfte 2023-12-18 ett ärende till sin nämnd angående förslag till reviderad budget för utbyggnad av allmän plats på Masthuggskajen. Exploateringsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunfullmäktige.

**Risk:** I samband med exploateringsförvaltningens arbete med tjänsteutlåtande i ärendet om tillskott av medel för utbyggnad av allmän plats har andra ekonomiska frågor lyfts till bolaget. En fråga avser hantering av prisstegring för utbyggnad av allmän plats. I tillägg fortgår diskussionerna om vad som ingår i fastprisbeställningen för halvön. Risk föreligger att dessa frågor kan få en ekonomisk konsekvens för bolaget.

**Åtgärd:** Portföljägare och ansvarig projektledare hanterar frågan internt samt mot exploateringsförvaltningen.

## Halvön

Halvöbyggnationen löper på med vissa förseningar i tidplan. Entreprenören Aarsleff bedömer dock att sluttidplan kommer att hållas.

**Viktig händelse:** Stena fastigheter och Riksbyggen har tagit ett inriktningsbeslut att byta grundläggnings-metod till borrade stålrörs-pålar. Bytet underlättar Aarsleffs utförande och får positiv inverkan på tidplanen.

**Risk:** Inflationen bidrar till att kostnaderna för entreprenaden (KPI) stiger mer än vad som genereras av entreprenadindex för beställningen från Staden.

Älvstrandenkoncernen har utökat avsättningarna i årsbokslutet 2023-12-31 för att hantera indexökningen.

## Påseglingsskydd Halvön

**Risk:** Med anledning av Kommunfullmäktiges beslut att inte gå vidare med detaljplan Skeppsbron så uppförs inte det påseglingsskydd som skulle tillföras från detaljplan Skeppsbron i nuläget.

**Åtgärd:** Huvudprogramstyrgruppen beslutade den 2023-11-15 att uppdraget/ansvaret att bygga påseglingsskyddet för halvöns räkning flyttas över från Skeppsbrons till Masthuggskajens projektorganisation.

## Underjordiskt parkeringsgarage B2

**Risk:** Utbyggnaden av garage B2 är tekniskt komplex med avseende på massundanträngning och att det innebär underjordskonstruktioner i tät innerstadsmiljö. Utöver den tekniska risken finns risk kopplad till genomförandet av grundläggningen där tre fastighetsägare är huvudmän för gemensam grundläggning. Detaljplanen förutsätter underjordiskt garage. Projektering och upphandling av entreprenad behöver vara klar 2026 för att kunna starta byggnation i tid.

**Åtgärd:** Teknisk risk hanteras primärt genom byte av påltyp. I övrigt krävs ett nära samarbete mellan parterna samt formalisering av samarbetet genom ytterligare överenskommelser. Ett affärupplägg tas fram för att kunna överlåta fastigheten till en annan aktör. Samtal pågår med Parkeringsbolaget.

## Skeppsbron

### Genomförande Skeppsbron

**Viktig händelse:** Ett PM som beskriver konsekvenser för bolaget av att detaljplanen inte genomförs är framtaget och överlämnat till stadsbyggnadsförvaltningen i

december. Underlaget förankras i ledningsgrupp och lyfts till bolagets styrelse. Stadsbyggnadsförvaltningen planerar att lyfta konsekvenserna till nämnd i mars 2024.

## Lindholmen

### Pumpgatan Keillers kaj

**Viktig händelse:** Västtrafik etablerar en hållplats för färja vid Keillers kaj / Pumpgatan för färjetrafik till Stenpiren. Älvstranden ansvarar för upprustning av Keillers kaj där entreprenaden nu är genomförd samt besiktigad och godkänd.

**Viktig händelse:** Västtrafik meddelade i november att färjetrafiken inte startar den 11 december 2023 som planerat på grund av att stadens markarbeten intill hållplatsen behöver färdigställas. Detta arbete planeras vara klart i april 2024.

### Lindholmsplatsen

Detaljplanarbetet pågår och stadsbyggnadsförvaltningen planerar att gå ut på samråd i juni 2024.

**Viktig händelse:** Älvstrandens styrelse godkände på styrelsemötet 2023-11-27 projektets äskande om utökad budget.

### Lindholmshamnen

Exploateringsförvaltningens entreprenad för utbyggnad av bryggdäck pågår.

**Risk:** I genomförandet av grundläggning för bryggdäck finns utmaningar i form av markstabilitet, förorenade massor samt stenblock under vattenytan. Väderförhållandena under december och januari påverkar projektets genomförande. Detta kan påverka projektets kostnad och tidplan.

**Åtgärd:** Projektet följer upp frågorna tillsammans med exploaterings-förvaltningen och entreprenör.

### Detaljplan Gång- och Cykelbro

**Viktig händelse:** Bolagets insats i stadens projekt för en gång cykelbro mellan Götaverksområdet och Packhuskajen har visat sig vara mer omfattande än ursprunglig plan. Ett äskande om utökning av medel planeras.

### Spårväg Frihamnen- Lindholmen

**Kommande viktig händelse:** Ledningsarbeten pågår i både Frihamnen och Lindholmen vilket påverkar trafikflödena. I april inleds arbetet med byggnation av spår och busstrafik flyttas ihop med övrig fordonstrafik vilket kommer att medföra begränsad framkomlighet.

## Frihamnen

### Planarbete Frihamnen

**Kommande viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen har återstartat arbetet med planprogrammet för Frihamnen. Staden fokuserar primärt på området för detaljplan 0

för Polestars etablering och bolaget deltar i arbetet. Älvstranden inväntar att stadsbyggnadsförvaltningen fullt bemannar planarbetet för hela området.

### **Utfyllnad Lundbyhamnen**

**Kritisk aktivitet:** Bolaget för samtal med exploateringsförvaltningen om förvaltningen blir medsökande eller ger sitt medgivande i tillståndsprocessen. Även förvaltningen Kretslopp och Vatten behöver inkomma med ett formellt medgivande som medsökande i tillståndsansökan. Planen är att inlämna ansökan till Mark och Miljödomstolen under mars 2024.

### **Temporära bostäder**

682 lägenheter har färdigställts. Totalt 785 bostäder var klara vid årsskiftet 2023/2024. Totalt planeras ca 1000 lägenheter.

**Kommande viktig händelse:** För att uppnå ca 1000 bostäder krävs tilläggsavtal mellan Älvstranden och Svenska Hem.

### **Förlängning markanvisningsavtal**

**Kommande viktig händelse:** Ingångna markanvisningsavtal löper ut i april 2024. Ett arbete pågår för att förlänga avtalen ett år, frågan styrelsebehandlas 2024-02-07.

## **Gullbergsvass**

### **Försäljning av fastighet**

**Kritisk aktivitet:** Samtal pågår med exploateringsförvaltningen om försäljning av bolagets fastighet Gullbergsvass 703:17.

### **Gullbergsvassgatan servitut**

**Kritisk aktivitet:** Terminalbyggnaden har sin in- och utfartsväg via Gullbergsvassgatan där Jernhusen äger marken och Älvstranden har ett servitut. Parterna för en dialog om hur trafiken framöver ska ledas.

## **Eriksberg**

### **Lidaverken**

Den planerad dragning av CityBus påverkar bolagets fastighet och nuvarande byggnad. Byggnaden behöver helt eller delvis rivas. Förhandling pågår inför tecknande av avtal med exploaterings-förvaltningen.

### **Inre Dockan**

Planbesked från stadsbyggnadsförvaltningen innehåller krav kring kvartersstruktur som innebär att projektet behöver se över framtaget underlag. Markmiljöutredningar i området pågår parallellt.

## **Prioriterade arbetsområden för portföljledningen**

Portföljledningen bidrar för närvarande i bolagets omställningsarbete kopplat till det nya ägardirektivet med prioritet på genomförandeplanen. I framtagandet av genomförandeplanen är portföljplanen för markutveckling är en viktig del. Portföljägaren driver frågan om att finna nya samarbetsformer med staden samt arbetet med att lämna över ansvar/aktiviteter till staden som bolaget till följd av det nya ägardirektivet inte längre ska utföra.

Utöver detta arbetar portföljledningen med att ta fram underlag i strategiska frågor till ledningsgrupp samt bidrar i pågående projekt vid särskilda behov.



## Bilaga 2. Sammanfattning av säkerhetsläget 2024-01-10

### Hot Mot bolaget och dess verksamhet

Kartläggningen baseras på tillgänglig information från öppna källor som Polisen, MSB, SVT SÄPO och NCT. Och tar hänsyn till bolagets verksamhet och fastigheter.

Den konflikt som utbrutit i Israel innebär i dagsläget inget ökat hot mot bolaget och dess verksamheter, terrorhotnivån ligger fortsatt kvar på nivå 4 i Sverige, vilket är den näst högsta nivån. Slutsatsen är fortsatt att bolaget, dess fastigheter och verksamhet inte bedöms utgöra prioriterade mål för en eventuell terrorattack.

Projekten Masthuggskajen och Halvöbygget anses inte heller vara prioriterade mål enligt bedömningen av vilka mål som kan vara aktuella för en terrorattack enligt Nationellt centrum för terrorhotbedömning (NCT) för 2023.

### Överförda Hot

Överförda hot refererar till när en hyresgäst anses vara ett potentiellt prioriterat mål, vilket kan påverka bolagets personal. Efter ytterligare granskning av hyresgäster är inga överförda hot funna i dagsläget. Denna granskning sker fortlöpande och förändringar kommer att rapporteras omgående.

### Åtgärder och Vaksamhet

Bolagets personal uppmanas fortsatt att vara vaksamma och att rapportera misstänkta beteenden, personer eller föremål till polisen genom angivna telefonnummer eller internet. Särskild uppmärksamhet krävs vid ansökningar om externa event på bolagets mark och begäran om ritningar på bolagets fastigheter. Eventuella märkliga samtal angående fastigheterna bör rapporteras. Bolagets säkerhetschef har intensifierat omvärldsbevakningen och kommer att fortlöpande dela relevant information med bolagets ledningsgrupp. Kartläggningen är en levande dokumentation som uppdateras kontinuerligt av säkerhetschefen. Åtgärder och rekommendationer kommer att delges bolagets personal för ökad medvetenhet och säkerhet.

### Cyberhot generellt

För att höja medvetandet och motverka risker för cyberangrepp kommer samtliga medarbetare under 2024 att genomföra ett antal mikroutbildningar i cyber och informationssäkerhet.

### Brottslighet på Lindholmen

Den ökade nivån på aktiviteter avseende stölder i området, som rapporterades i november, tycks ligga kvar på samma nivå.

Framför allt gäller detta våra tomma lokaler där vi haft ett antal inbrott och tillgrepp av koppar-rör samt kabel. Även byggarbetsplatser där vi bedriver verksamhet. Detta möts upp med en fortsatt ökad bevakning av området, samt information till polis om läget.

**RAKEL**

I den mån det är möjligt sker passning på RAKEL utifrån att det är det reservkommunikationsmedel staden har.

Conny Backström

Säkerhetschef

Älvstranden Utveckling AB

## Bilaga 3. Bolagets Klimatnätverk

# Miljö- och klimatramverket – ett kraftfullt verktyg för klimatomställning

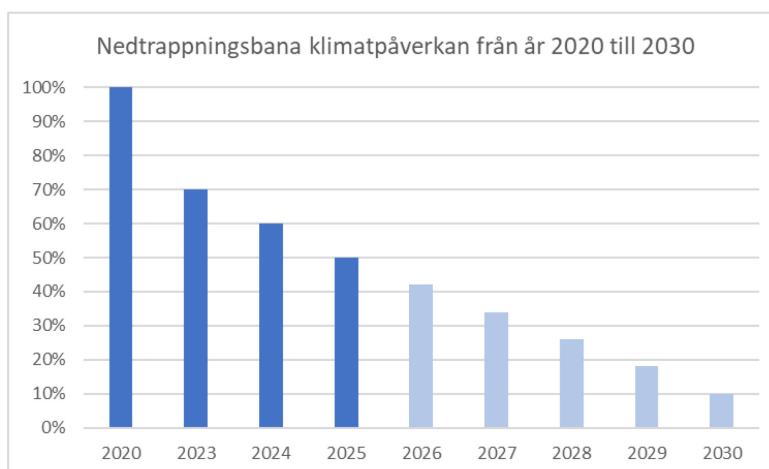
*Nedanstående text beskriver det miljö- och klimatramverk som Älvstranden Utveckling AB håller på att utveckla som ett led i stadens och bolagets klimatomställning. Tanken är att ge styrelsen en förståelse om verktygets metodik och omfattning inför framtida beslut om ramverkets implementering i verksamheten.*

## Bakgrund

Älvstranden Utveckling AB ska i sitt uppdrag bidra till Göteborgs Stads arbete med klimatomställning. I enlighet med beslut i kommunfullmäktige är målsättningen i Göteborg Stads miljö- och klimatprogram att klimatpåverkan för ny- och ombyggda byggnader ska reduceras med minst 50 procent till 2025, och med 90 procent till år 2030. Referensåret som målsättningen för utsläppsminskningarna utgår ifrån är 2020.

Kravställning i samband med försäljning av byggrätter är bolagets enskilt viktigaste verktyg för klimatomställning. För att kunna fortsätta att arbeta effektivt med stadens klimatmål pågår därför arbete med att utveckla ett så kallat miljö- och klimatramverk. Syftet med ramverket är att beskriva bolagets målsättningar inklusive kravställning i samband med byggrättsförsäljning. Ramverket är tänkt att tillämpas vid bolagets samtliga byggrättsförsäljningar och större egen regi-projekt fram till 2030.

Ramverkets metodik är att successivt öka kraven, det vill säga minska klimatpåverkan, i takt med att 2030 närmar sig. I figur 1 nedan illustreras procentuell sänkning av tillåtna klimatutsläpp relativt år 2020. Ramverkets kravnivåer anges i kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter per m<sup>2</sup> BTA och gäller byggskedet. Kravnivåerna är underbyggda med den senaste forskningen kring klimatomställning<sup>1</sup> i byggsektorn.



<sup>1</sup> Forskningskälla: Mistra Carbon Exit m.fl.

*Figur 1. Successiv nedtrappning av klimatpåverkan i samband med nybyggnation.*

## Klimatramverkets avgränsning

Det verktyg som används för att beräkna klimatutsläpp kallas en klimatkalkyl, en livscykelanalys för klimatutsläpp. En byggnads livscykel består av byggskede, användarskede samt slutskede. Byggskedet avser utvinning av råmaterial, produktion och transporter samt uppförande av byggnaden och står för cirka 50 procent av de totala klimatutsläppen.

Byggskedet har stor reduktionspotential då strategiskt arbete med minskning av klimatutsläpp i detta skede är ett omoget kunskapsområde där utvecklingen går snabbt framåt. Med avstamp i detta är ramverket främst inriktat på att reducera klimatpåverkan i byggskedet.

## Skillnader mellan ramverkets krav och befintlig lagstiftning

Avgränsningen kring byggskedet linjerar med de nationella lagkrav som trädde i kraft 2022, som kräver att alla byggprojekt redovisar klimatutsläpp för byggskedet för stomme, klimatskärm och innerväggar. Det som skiljer ramverkets angreppssätt ifrån nationella lagkrav är dels kravet på utsläppsminskning, samt dels att ramverket ställer krav på utsläppsminskning från fler byggdelar; främst installationer och ytskikt men även från det som kallas ”övrig klimatpåverkan inom tomtgräns”. Med detta avses klimatutsläpp från markarbeten (inklusive marksanering) och grundförstärkning, anläggningsarbeten, samt eventuella solceller.

## Referensvärden för år 2020

För klimatutsläpp i byggskedet finns det framtagna referensvärden från miljö- och klimatprogrammet för olika byggnadstyper sett till basåret 2020, vilket möjliggör på förhand kvantifierade maximalt tillåtna klimatutsläpp (anges kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter per m<sup>2</sup> BTA) för olika byggnadstyper.

För övrig klimatpåverkan inom tomtgräns så finns det inga fördefinierade referensvärden för år 2020, utan här räknas ”startvärdet” fram i respektive projekt, genom att initialt beräkna projektets övriga klimatpåverkan inom tomtgräns enligt BAU (business as usual) - teknik motsvarande byggår 2020.

## Reduktionspotential och möjliga vägar till 90 procents reduktion 2030

Redan idag är fullt möjligt att uppnå en halvering av klimatutsläppen i byggskedet med befintlig teknik och till en rimlig kostnad. Att uppnå en faktisk minskning av utsläppen med 90 procent till 2030 ses däremot, i nuläget, som mycket utmanande.

Den senaste forskningen kring klimatomställning i byggsektorn visar att med en hög omställningstakt kan bygg- och anläggningssektorn uppnå 70 procents minskning av

klimatpåverkan till 2030<sup>2</sup>. Antagandet förutsätter inte utveckling av ny teknik utan bygger på en stegvis omställning med hjälp av befintlig teknik. Med detta som bakgrund görs bedömningen att 70 procents reduktion av de faktiska utsläppen till 2030 är en rimlig kravnivå, men att ett byggprojekt kan behöva tillgodogöra sig så kallade kompletterande åtgärder för kolinbindning för att klara 90 procents minskning.

## Kompletterande åtgärder som komplement för kravuppfyllelse

För att möjliggöra kravuppfyllelse med reduktion av klimatutsläpp med 90 procent till 2030, kommer ramverket att godkänna kompletterande åtgärder för kolinbindning. Ett sådant godkännande baseras på att det samtidigt sker en faktisk utsläppsreduktion i enlighet med tydligt uppsatta minimikravnivåer.

Kompletterande åtgärder avser åtgärder som binder in koldioxid och utgör en kolsänka, det vill säga bidrar till att balansera upp ett byggprojekts sammantagna klimatutsläpp. De kompletterande åtgärder som i nuläget godkänns i miljö- och klimatramverket är följande:

- Inlagring av kol i byggmaterial, till exempel i trämaterial. Byggmaterialet ska vara beständigt, det vill säga ska ha samma förväntade livslängd som byggnaden. Ska ske inom tomtgräns.
- Biokol som lagras inom tomtgräns.
- Kolinlagring i träd, buskar och andra växter inom tomtgräns.
- Karbonatisering (upptag av koldioxid från luften) av betong inom tomtgräns.
- Export av överskott av egen-producerad el, så som solcellsel som produceras inom tomtgräns.
- Annat förslag från byggherren som svarar mot ramverkets krav

## Övriga krav i miljö- och klimatramverket

Förutom reduktion av klimatutsläpp i byggskedet så inkluderar ramverket också andra miljökrav. Bland annat kommer ramverket att ställa krav på tredjepartsgranskad hållbarhetscertifiering. Vilket certifieringssystem som används är upp till varje enskilt projekt att välja. Godkända hållbarhetscertifieringssystem och nivåer redovisas i tabell 1 nedan.

Miljöcertifiering	Nivå
Miljöbyggnad	Silver
BREEAM	Very Good
LEED	Gold
Svanen	Certifierad

*Tabell 1. I miljö- och klimatramverket godkända hållbarhetscertifieringssystem.*

<sup>2</sup> Forskningskälla: Mistra Carbon Exit m.fl.

Miljö- och klimatramverket kommer också att ställa krav på loggbok för de material som används i byggprojektet, samt att projekten arbetar med utfasning av farliga ämnen. Vidare kommer det finnas krav kring återbruk och cirkularitet, så som projektering för återbruk samt att möjliggöra demontering och återbruk i samband med slutlig rivning.

## **Miljö- och klimatramverkets utformning och funktion**

Ramverket är ett handfast verktyg i form av ett dokument som är uppdelat i två delar. Först ges en sammanfattning som syftar till att ge en generell förståelse, därefter följer en mer detaljerad beskrivning av kravställningen inklusive beräkningsanvisningar.

Vid byggrättsförsäljning accepterar köparen att klimatgränsvärdet för byggrätten följer ramverkets successiva nedtrappning av utsläppen till 2030 samt att klimatgränsvärdet för köpt byggrätt sätts utifrån året för byggstart. Under 2021 och 2022 har bolaget sålt byggrätter med fördefinierade klimatkrav. Köparna har svarat positivt på att bolagets skarpa klimatkrav vid försäljning.

## **Förankring och beslut av Miljö- och klimatramverket**

Ramverket kommer att utmana branschen till en snabbare omställningstakt. För att säkerställa att ramverket är utformat på ett effektivt sätt som främjar utveckling och omställning, behöver metodiken förankras och diskuteras. Dialog och förankring av ramverket har skett med miljöförvaltningen, som är den förvaltning som ansvarar för miljö- och klimatprogrammets genomförande och uppföljning, samt flera av de byggnadsbolagen och förvaltningarna i staden.

Fördjupad dialog behöver också ske med samverkanspartners så som branschorganisationer samt aktörer i framkant inom fastighets- och byggsektorn. Detta dialogarbete är påbörjat och förväntas pågå Q1-Q2 2024. Målsättningen är att miljö- och klimatramverket kommer att presenteras i styrelsen för förankring och beslut i slutet av Q2 2024.