

Hållbarhetscertifiering av befintliga områden

Ivana Kildsgaard, Anna Jarnehammar och Per Löfgren

Författare: Ivana Kildsgaard, Anna Jarnehammar och Per Löfgren

Medel från: Delegationen för Hållbara städer, Boverket, Delegationen för Hållbara städer, Boverket

Rapportnummer: C 43

Upplaga: Finns endast som PDF-fil för egen utskrift

© IVL Svenska Miljöinstitutet 2014

IVL Svenska Miljöinstitutet AB, Box 210 60, 100 31 Stockholm

Tel: 08-598 563 00 Fax: 08-598 563 90

www.ivl.se

Rapporten har granskats och godkänts i enlighet med IVL:s ledningssystem

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Summary	5
1 Bakgrund.....	6
1.1 BREEAM Communities.....	7
2 Syfte.....	7
3 Genomförande	8
3.1 Generell kravspecifikation för certifieringssystem	8
3.2 Aktörsmedverkan genom workshops.....	9
4 Kravspecifikation för certifieringssystem	9
4.1 Gör skillnad	10
4.1.1 Tre hållbarhetsperspektiv - G1.....	11
4.1.2 Leder till hållbar stadsutveckling – G2.....	12
4.1.3 Systemperspektiv – G3	12
4.1.4 Samverkan och engagemang – G4.....	12
4.1.5 Innovation och utveckling av nya lösningar – G5	13
4.2 Användbar	13
4.2.1 Gemensam arbetsprocess – A1	14
4.2.2 Ett system för alla – A2.....	15
4.2.3 Svensk planprocess och arbetssätt – A3.....	15
4.2.4 Välstrukturerad och lättförståelig – A4.....	15
4.2.5 Målstyrd utveckling – A5.....	16
4.2.6 Verktyg – A6	16
4.3 Trovärdig.....	17
4.3.1 Nationell anpassning – T1	18
4.3.2 Kunskap – T2.....	18
4.3.3 Kvalitetssäkring – T3.....	19
4.3.4 Rättvisande avgränsningar – T4.....	19
4.3.5 Långsiktighet – T5	19
4.3.6 Jämförbarhet – T6.....	20

4.3.7	Organisation för certifikatet – T7	20
4.4	Anpassningsbar	20
4.4.1	Tillämpbarhet – An1	21
4.4.2	Flexibilitet – An2	21
4.4.3	Tillåter förändring och uppgradering – An3	22
5	Certifiering av befintliga områden med BREEAM Communities	22
5.1	Anpassningsbehov av specifika aspekter	23
5.1.1	Governance	23
5.1.2	Social and economic wellbeing	24
5.1.3	Resources and energy	26
5.1.4	Land use and ecology	27
5.1.5	Transport and movement	28
5.1.6	Innovation.....	29
5.2	Indikatorer för uppföljning	30
6	Ekonomiska möjligheter för certifiering av befintliga områden	34
7	Slutsatser.....	37
Bilaga 1.....		40
Möte i Malmö den 23 november.....		40
Workshop på årskonferensen Uthållig kommun		41
Workshop i Stockholm om hållbarhetscertifiering av befintliga områden		42

Sammanfattning

I rapporten redovisas en undersökning av möjligheter att använda certifieringssystem vid ombyggnad av befintliga områden och har genomförts inom ramen för projektet Hållbarhetscertifiering av stadsdelar (HCS) med medel från Delegationen för hållbara städer. Undersökningen har baserats på insamlade synpunkter från professionella aktörer, forskare och studenter som arbetar med ombyggnadsprocesser i olika kommuner i landet.

Det finns ett stort intresse att utveckla och tillämpa en systematisk metod som på ett integrerat sätt tar hänsyn till sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter. Det finns etablerade metoder idag men ofta saknas ett helhetsgrepp. Kunskap kring ombyggnadsprocessen och hållbarhetsfrågorna kan också variera mellan olika kommuner beroende på storlek, resurser och kompetens. Särskilt utmanande är det för miljonprogrammen som har stora förbättringspotentialer men begränsade ekonomiska resurser. Ett certifierings-system skulle kunna skapa ett gemensamt ramverk med en gemensam målbild och ambitionsnivå för inblandade aktörer. En generell kravspecifikation har tagits fram för vad som är viktigt i ett svenskt certifieringssystem som innehåller de fyra värdeorden: **göra skillnad, användbart, trovärdigt och anpassningsbart.**

En genomgång av BREEAM Communities 2012 med utgångspunkt från kravspecifikationen samt med input från professionella aktörer som arbetar med ombyggnadsprocesser visar att framförallt den logiska strukturen måste göras om så att den passar ombyggnadsprocessen. Systemet bedöms vara relevant och många av de aspekter som finns idag i systemet är viktiga men behöver anpassas till ombyggnadsprocessen. Området Governance kräver störst anpassning, framförallt beroende på att befintliga områden har en mängd olika aktörer som befinner sig i olika beslutsprocesser samt att befintliga byggnader och infrastruktur är en grundläggande utgångspunkt för åtgärder. Ett svenskt system bör också vara mindre detaljreglerat för att värna om ett systemperspektiv vad gäller vatten, energi och avfall. De socio-ekonomiska aspekterna bedöms vara mer betydelsefulla för vissa område och därför efterfrågas att olika hållbarhetsaspekter ska kunna ges olika vikt beroende på områdets förutsättningar och utmaningar.

Nyttan med ett certifieringssystem är A och O. Därför ansågs att uppföljning med hjälp av indikatorer måste ingå i ett certifieringssystem. En första uppsättning av indikatorer har därför identifierats. Dessa behöver dock utvecklas vidare vid en anpassning med tydliga referenser till forskning och praxis för att skapa trovärdighet till systemet. Beroende på att en stor mängd aktörer är inblandade i ett befintligt område kan det vara svårt att skapa rätt organisatoriska och finansiella ramar för själva certifieringsprocessen. Generellt ansågs kommunen vara den sammanhållande parten men att finansiering bör ske utifrån den som får störst nytta av certifieringen. Några olika förslag för finansiering och organisation diskuterades: Uppbyggnaden av en fond där alla aktörer bidrar, att dela upp certifieringen i mindre etapper med mindre antal aktörer och snabbare genomförande, eller att utgå ifrån en finansiell utredning som visar vem som får den största vinsten från certifieringen så att de kan stå för certifierings- och utredningskostnaderna.

Summary

The report presents an investigation of whether it is possible to use certification systems in renovation of existing city districts. The study was a part of the larger project Sustainability Certification of Neighborhoods (HCS) with funding from the Delegation for Sustainable Cities. The basis has been to gather the views of professionals, researchers and students working with remodeling processes in various municipalities in Sweden.

There is a great interest for a systematic approach that takes into account, social, economic and environmental aspects. There are established methods today but usually a holistic approach for sustainability is missing. Knowledge about the remodeling process and sustainability issues may also vary between different municipalities according to size, resources and expertise. The million program housing areas with large potential for improvement but limited financial resources are particularly challenging. A certification system could be a way to create a framework with a common vision and ambition for all parties involved. General requirements for Swedish conditions have been developed for certification systems for city districts, consisting of four core values: **to make a difference, to be useful, to be credible and to be adaptable.**

BREEAM Communities 2012 has been reviewed according to these general requirements and from the view of professionals working with remodeling of existing city districts. The system today is developed for new construction and therefore needs a thorough adaptation to conditions in existing city districts. The system was found to be relevant and many of the aspects that are currently in the system are important. However, the logical structure must be reviewed and modified to fit the rebuilding process. The category Governance was found to require most changes due to the variety of actors with different decision-making phases and the fact that the basis is existing buildings and infrastructure. A Swedish system should also be less detail-regulated to safeguard a system perspective especially in terms of water, energy and waste. The socio-economic aspects are deemed to be more important for certain areas and it is therefore requested that different sustainability aspects may need to be given different weight depending on opportunities and challenges in a specific city district.

To document the benefits of a certification process is very important. Therefore a follow-up mechanism should be included that measures the status before and after the renovation of the city district and thus provide a basis for evaluating the benefit. A first set of indicators have been identified for the various categories of BREEAM Communities. These need to be developed further with clear references to research and practice in order to gain credibility for a system. Due to the large number of actors that may need to be involved in the remodeling area it can be difficult to create common organization and economic resources for the certification process. Three different approaches for financing were discussed; the establishment of a fund in which all actors contribute, divide the area into smaller sub-phases with less number of players and faster implementation, or assume a financial investigation that shows who gets the greatest benefit from the certification so that they can account for most of the certification and investigation costs.

1 Bakgrund

Projektet Hållbarhetscertifiering av stadsdelar, HCS, initierades våren 2010 av WSP, NCC, IVL Svenska Miljöinstitutet och Stockholms stad. Intresset för projektet blev mycket stort och under hösten 2010 anslöt sig ytterligare aktörer. I projektets första steg ingick 36 olika aktörer från organisationer, statliga verk, kommuner, energibolag, konsulter, arkitekter, forskare, byggherrar, fastighetsägare med flera.

Arbetet i steg 1 bedrevs genom att skapa flera olika mötesplatser för att gemensamt diskutera och konkretisera arbetet med hållbarhetscertifiering av stadsdelar. Arbetsmetoden som användes var workshops (totalt 120 deltagare) och seminarier (totalt 800 deltagare) på flera olika platser i Sverige.

Slutsatserna från det första steget var att hållbarhetscertifiering av stadsdelar kan vara ett verktyg som fungerar bra i Sverige, som kan driva på hållbar stadsutveckling och kan bidra till en god samverkan mellan olika aktörer i planeringsprocessen. BREEAM Communities 2009¹ användes som modell för att strukturera diskussionerna under workshops och seminarier. Slutsatserna blev att det är ett system som kan anpassas till svenska förhållanden, men att även andra system bör utvärderas i en fortsatt analys. Innan ett svenskt system tas fram, eller anpassning av internationella system genomförs, bör svenska krav formuleras med avseende på hållbarhetscertifiering av stadsdelar. Ytterligare förslag bör också utvecklas för hur processen och rollfördelningen ska se ut vid certifiering av stadsdelar.

Processen i HCS steg 1 var mycket positiv och ett stort engagemang skapades hos olika aktörer med ett intresse av att delta i det fortsatta arbetet.

En av slutsatserna från steg 1 av HCS projektet var att det finns ett stort behov av ett certifieringssystem för befintliga områden under ombyggnation². Steg 2 består av flera delprojekt där denna rapport redovisar resultaten från arbetet som hållbarhetscertifiering vid omvandling av befintliga områden.

Det finns ett antal certifieringssystem som har utvecklats för stadsdelar under de senaste åren. I omvärldsanalysen som genomfördes inom ramen för det övergripande HCS-projektet ingick åtta olika system i en utvärdering. Sweden Green Building Council beslutade att bland annat gå vidare med BREEAM Communities och ta fram en svensk manual för BREEAM Communities. Inom ramen för delprojektet om befintliga områden valdes därför BREEAM Communities för utvärderingen av, om och på vilket sätt certifiering av befintliga områden är genomförbart med ett klassnings- och certifieringssystem. Övriga system har inte behandlats vidare i detta arbete.

¹ BRE (2009). BREEAM Communities Technical Manual 2009.

² Hallplatsen.nu (2011). Slutrapport från HCS-projektet steg 1. www.hallplatsen.nu 2011-12-02

1.1 BREEAM Communities

Under senare år har BREEAM³ Communities utvecklats av BRE Global Limited tillsammans med olika aktörer för att få ett system med ett övergripande perspektiv på hållbarhet, som tar hänsyn till både miljömässiga, sociala och ekonomiska effekter av stadsutvecklingsprojekt. BREEAM Communities är en oberoende tredjepartsutvärdering och certifieringsstandard baserad på en etablerad metod.

Systemet omfattas av tre viktiga steg i planeringsprocessen som ska uppfyllas för att projektet ska kunna certifieras.

1. Establishing the principle of development
2. Determining the layout of the development
3. Designing the details

Kategorierna är uppdelade i totalt 40 aspekter, varav 12 är obligatoriska och övriga frivilliga, se nedan.

- Governance (4 aspekter varav 2 obligatoriska)
- Social and economic wellbeing (17 aspekter varav 4 obligatoriska)
- Resources and energy (7 aspekter varav 3 obligatoriska)
- Land use and ecology (6 aspekter varav 2 obligatoriska)
- Transport and movement (6 aspekter varav 1 obligatorisk)

Därutöver finns det en kategori som uppmuntrar innovativa idéer och lösningar samt utveckling av ny teknik som medför en miljömässig, social eller ekonomisk fördel och som inte omfattas av någon av de övriga kategorierna.

En landsanpassning av BREEAM Communities 2009 har utförts i Spanien och Holland. BREEAM Communities lanserades första gången 2009 och i oktober 2012 lanserades en ny version.

2 Syfte

Syftet med delprojektet för Hållbarhetscertifiering av befintliga områden är att undersöka möjligheterna att använda ett certifieringssystem vid omvandling av befintliga områden med följande tre delmål:

- 1) En utvärdering av om och på vilket sätt certifiering av befintliga områden är genomförbart med ett befintligt certifieringssystem.

³ BREEAM står för Building Research Establishment Environmental Assessment Method

- 2) En utvärdering av hur kostnaderna för certifiering ska betraktas och vilka ekonomiska möjligheter som finns att certifiera omvandlingen av befintliga områden.
- 3) Framtagande av checklistor och rutiner för att mäta förbättringsåtgärder kopplat till utvalda och prioriterade indikatorer vid omvandling av befintliga områden.

För delmål 3, att ta fram en checklista för att mäta förbättringsåtgärderna vid omvandling av befintliga områden, beslutades det tidigt i styrgruppen att delprojektet inte skulle ta fram en checklista då detta bedömdes vara för tidigt i processen kring utveckling eller anpassningen av ett svenskt system för certifiering av befintliga områden. Däremot efterfrågades istället att delprojektet skulle ta fram en mer generell kravspecifikation för ett certifieringssystem som också kan tillämpas för befintliga områden. I rapporten redovisas denna kravspecifikation. Dock pekar arbetet ut vilka indikatorer som är viktiga att ta hänsyn till vid certifiering av befintliga områden, vilket kan tjäna som ett underlag för framtida checklistor eller guidelines för befintliga områden.

Rapporten redovisar resultaten i förhållande till ovanstående delmål.

3 Genomförande

Arbetet har bedrivits i följande steg :

1. Utveckling av en generell kravspecifikation för certifieringssystem genom analys av resultaten från HCS steg 1.
2. Aktörsmedverkan genom workshops för att analysera användbarheten av BREEAM Communities och framtagande av ett första sett av indikatorer för mätning av förbättringsåtgärder. Med användbarhet menas även organisation, relevans och ekonomiska förutsättningar för certifiering av befintliga områden.

3.1 Generell kravspecifikation för certifieringssystem

Grundläggande i arbetet med hållbarhetscertifiering av stadsdelar har varit att utveckla en generell kravspecifikation för certifieringssystem. Kravspecifikationen har tagits fram genom att analysera resultaten och branschens önskemål från HCS projektets första steg samt att analysera befintliga certifieringssystem på marknaden och sammanfatta kraven i en matris. Analysen genomfördes av en arbetsgrupp som med utgångspunkt från resultaten från steg 1 genomförde en enkätstudie samt en marknads- och omvärldsanalys av ett stort antal olika system på marknaden. Dessa översattes sedan till en generell kravspecifikation för att representera branschens syn och grundläggande krav på ett certifieringssystem för stadsdelar.

Resultaten av detta arbete redovisas i kapitel 4.

3.2 Aktörsmedverkan genom workshops

Medverkan från aktörerna som arbetar med befintliga områden har varit en väsentlig del för att inhämta branschens syn på användbarheten av certifieringssystem vid omvandling av befintliga områden. Den arbetsmetodik som utvecklades under HCS-projektets första steg har använts även här, och har inneburit workshops vid tre tillfällen där deltagarna har indelats i grupper, med en förutbestämd agenda och rapporteringsmall och en särskilt utsedd diskussionsledare och rapportör i varje grupp.

Kopplingen till pågående eller planerade omvandlingsprojekt för befintliga områden har utgjort en viktig utgångspunkt vid val av medverkande aktörer. Dessa urval har medfört att det finns en tydlig koppling till faktiska projekt. De tre workshoparna hade olika inriktning där den första kopplade till ett antal befintliga pågående omvandlingsprojekt i Holma och Rosenhög i Malmö samt Drottninghög i Helsingborg med representation från kommuner, fastighetsägare och konsulter. I den andra workshopen, som var en del av Uthållig kommuns årliga konferens, deltog representanter från ett flertal olika kommuner över landet, fastighetsägare och studenter. Detta tillfälle gavs möjligheter att samla in synpunkter mer brett från olika delar i landet. Den sista workshopen som genomfördes hade ett brett deltagande från olika fastighetsägare, forskare, kommuner, certifieringsorganisation och entreprenör. I Bilaga 1 kan ni finna sammansättningen av deltagarna.

För genomförande av workshops och seminarier följdes strukturen för BREEAM Communities för att analysera vilka anpassningsbehov som finns vid certifiering av befintliga områden, identifiera ett första sett av indikatorer samt för att analysera de ekonomiska förutsättningarna för certifiering av befintliga områden.

Resultatet från diskussionerna presenteras i en syntetiserad form i kapitel 5 och 6.

4 Kravspecifikation för certifieringssystem

Specifikationen med önskemål från branschen avspeglar marknadens syn på vilka behov som systemet bör uppfylla. Den sammanfattar resultatet från det första steget av projektet HCS⁴, samt analys och jämförelse av befintliga internationella system.

Specifikationen med önskemål utgår från målet att städer ska vara hållbara och att deras utveckling ska eftersträva långsiktig hållbarhet. Vägen dit styrs av fyra värdeord (GATAn) som avspeglar projektets vision och övergripande mål, se figur 1.

Vid utvecklingen av ett svenskt certifieringssystem för områden är det övergripande syftet att se till att systemet blir ett användbart verktyg som:

⁴ Resultat med rekommendationer för vidare arbete från Steg 1 av HCS projektet finns i rapporten ”HCS, Hållbarhetscertifiering av stadsdelar, Steg 1, Slutrapport 2011-12-02”, www.hallplatsen.nu

- bidrar till en hållbar stadsutveckling
- utvecklar en gemensam arbetsprocess som både engagerar involverade aktörer och underlättar planeringsprocessen
- möjliggör utvärdering av resultat
- uppmuntrar till vidareutveckling av hållbarheten inom certifierade områden.

Gör skillnad

Ett svenskt certifieringssystem för stadsdelar hjälper till att göra skillnad i arbetet med hållbar stadsutveckling. Alla tre hållbarhetsperspektiven (miljö, ekonomi och social hållbarhet) är hanterade likvärdigt, grundligt och i samverkan med varandra. Certifieringssystemet syftar vidare till att driva en gemensam arbetsprocess och att bidra till att stadsdelen blir bättre planerad, utformad och använd jämfört med en konventionellt planerad stadsdel.

Användbart

Ett svenskt certifieringssystem är ett eftersökt verktyg som hjälper till att uppfylla målsättningen att skapa hållbara städer. En väl definierad struktur gör det enkelt att använda för alla aktörer som deltar i såväl planeringsprocessen som vid uppföljning.

Trovärdigt

Ett svenskt certifieringssystem har sin grund i svenskt lagstiftning, etablerad kunskap och erkända forskningsresultat. Systemet skapar en hög trovärdighet i hållbarhetsarbetet genom löpande kvalitetssäkring, regelbunden uppdatering och utvärdering, samt en öppen struktur som tillåter jämförelse.

Anpassningsbart

Ett svenskt certifieringssystem möjliggör tillämpning i olika typer av stadsområden - stora som små, nya som befintliga, med hög eller låg urbaniseringsgrad, samt i norr som i söder. Öppenheten gör att systemet kan utvecklas och förbättras, både till innehåll och i ambition.

Värdeorden används både för att driva processen för att ta fram certifieringssystemet för stadsdelar samt för dess förvaltning och marknadsföring. De avspeglas i grundprinciper som i sin tur är nedbrutna i önskemål för ett svenskt certifieringssystem.

Figur 1. Presentation av GATAN. Kravspecifikation för ett certifieringssystem

4.1 Gör skillnad

Att kunna göra skillnad i hållbar stadsutveckling är en viktig egenskap hos certifieringssystemet och som gör att systemet verkligen driver utvecklingen mot ökad hållbarhet. Grundprinciperna som speglar detta värdeord och som i sin tur består av krav på certifieringssystemet, är sammanfattade i Tabell 1.

Tabell 1. Grundprinciper och önskemål för värdeordet "Gör skillnad"

Värdeord: GÖR SKILLNAD			
Grundprincip		Önskemål	
G 1	Speglar de tre hållbarhetsperspektiven (miljö, ekonomi, social hållbarhet)	G 1.1	Har fördelning av både obligatoriska och frivilliga aspekter för alla tre hållbarhetsperspektiven samt väl avvägd tyngd åt varje perspektiv
G 2	Leder till hållbar stadsutveckling	G 2.1	Styr mot olika tydligt definierade ambitionsnivåer för hållbar stadsutveckling. Gränser för lägsta och/eller högsta nivåer ska anges
		G 2.2	Omfattar ett brett spektra av hållbarhetsaspekter med tydliga utvärderingskriterier
		G 2.3	Har viktiga aspekter inom respektive kategorier
G 3	Har systemperspektiv	G 3.1	Tar hänsyn, kopplar och relaterar till omgivningen
		G 3.2	Leder till optimeringar ur ett systemperspektiv
G 4	Uppmuntrar till samverkan och engagemang	G 4.1	Uppmuntrar till samverkan och engagemang kring utvecklingen av systemet
		G 4.2	Användning av systemet ska leda till samverkan och engagemang
		G 4.3	Premierar tidig samverkan och påbörjad certifieringsprocess
G 5	Uppmuntrar till innovation och utveckling av nya lösningar för ökad hållbarhet	G 5.1	Utvärderar och sprider information om innovativa lösningar

4.1.1 Tre hållbarhetsperspektiv - G1

För att systemet ska göra skillnad för den långsiktiga hållbarheten i områden, är det av stor vikt att inte något hållbarhetsperspektiv blir dominerande på bekostnad av de övriga perspektiven. Certifieringssystemet bör därför vara uppbyggt så att det speglar alla tre hållbarhetsperspektiven (miljö, ekonomi, social hållbarhet). Tre hållbarhetsperspektiv kan sammanfattas i följande önskemål:

- Fördelning av både obligatoriska och frivilliga aspekter för alla hållbarhetsperspektiv samt ge väl avvägd tyngd åt varje perspektiv.

4.1.2 Leder till hållbar stadsutveckling – G2

Användning av certifieringssystemet leder till hållbar stadsutveckling kan sammanfattas i följande önskemål:

- Styra minimi- och maxnivåer för hållbar stadsutveckling. Miniminivåer definieras i relation till lagstiftningen samt till definierade grundnivåer för de hållbarhetsaspekter som inte är lagstiftade men anses vara viktiga för hållbar stadsutveckling. Maxnivåer definieras med en hög genomförbar målsättning för varje hållbarhetsaspekt där utveckling ska eftersträvas.
- Vara omfattande. Certifieringssystemet har ett brett tillämpningsområde och omfattar aspekter som går utöver den grundläggande definitionen av hållbar utveckling. Aspekterna har tydliga utvärderingskriterier.
- Ha viktiga aspekter inom respektive kategorier. Urvalet av aspekter ska avspegla målsättningen att certifieringssystemet gör skillnad och som resulterar i en mer hållbar stadsdel.

4.1.3 Systemperspektiv – G3

Certifieringssystemet utgår från systemperspektivet och systemlösningar. Därtill hanteras hur stadsdelen som genomgår certifieringen är relaterad till sin omgivning, inklusive dess samband till andra stadsdelar. Systemperspektiv kan sammanfattas i följande önskemål:

- Tar hänsyn, kopplar och relaterar till omgivningen.
- Leder till optimeringar för området i relation till omgivningen, inom området och mellan olika aspekter (undviker suboptimeringar).

4.1.4 Samverkan och engagemang – G4

Arbete med certifieringssystemet ska uppmuntra till samverkan mellan och engagemang bland aktörer i planeringsprocessen. För att uppnå målsättningen med att hantera alla tre hållbarhetsperspektiven, är det nödvändigt med samverkan mellan olika aktörer under hela processen. Samverkan och engagemang kan sammanfattas i följande önskemål:

- Tillvägagångssättet för att utveckla och förbättra systemet genomförs på ett sätt som uppmuntrar till samverkan och engagemang. Att aktörer som vill använda systemet också ges möjlighet att vara med och utveckla och vidareutveckla det skapar ett större intresse för att använda systemet.
- Användningen av systemet uppmuntrar till samverkan och engagemang. Samarbetet ska vara tydligt och öppet mellan och inom hållbarhetsgrupper för att minimera risker för konflikt och missuppfattningar.

- Premierar tidig samverkan och påbörjad certifieringsprocess i tidiga planskeden. Det är viktigt att börja tidigt med en gemensam arbetsprocess för hantering av hållbarhetsfrågorna.

4.1.5 Innovation och utveckling av nya lösningar – G5

Arbete med certifieringssystemet ska uppmuntra till innovation och utveckling av nya lösningar. För att undvika stagnation och risken att fastna i enskilda stadsplaneringsideologier, bör innovation och utveckling premieras. Innovation och utveckling kan sammanfattas i följande önskemål:

- Utvärdera och sprida information om innovativa lösningar. Nya lösningar utvärderas och lyckade resultat sprids på marknaden.

4.2 Användbar

Certifieringssystemets framgång på marknaden är till stor del beroende av dess enkelhet och användbarhet. Det är viktigt att systemet (manualen) är lätt att använda, har en bra och logisk struktur, samt är relevant för olika yrkeskategorier och målgrupper. Användningen av systemet ska leda till en gemensam arbetsprocess där alla aktörer är engagerade från början. Man ska kunna använda systemet inte bara för att certifiera, utan också som en hjälp i den hållbara stadsutvecklingsprocessen. Grundprinciperna som avspeglar Användbarhet är i sin tur nedbrutna i önskemålen för certifieringssystemet och är sammanfattade i Tabell 2

Tabell 2. Grundprinciper och önskemål för värdeordet "Användbar"

Värdeord: Användbar			
Grundprincip		Önskemål	
A 1	Skapar gemensam arbetsprocess	A 1.1	Systemet säkerställer en organisatorisk styrning av arbetsprocessen, ambitionsnivåer och praktiska lösningar i stadsutvecklingsprojekten. En oberoende processledare ska användas i samtliga skeden
		A 1.2	Stöd finns för hur certifieringssystemet är kopplat till svensk planprocess
A 2	Är ett system för alla	A 2.1	Medför rimlig kostnad och administration för alla aktörer (huvudmannen, deltagare)
		A 2.2	Har en affärsdriven modell
A 3	Följer svensk planprocess, arbetsätt och är förankrad i nationella, regionala och lokala mål	A 3.1	Systemet hjälper till att styra hållbarhetsarbete mot nationella, regionala och lokala mål
		A 3.2	Nyttjar befintligt arbete (genomförda utredningar)
A 4	Är välstrukturerad och lättförståelig	A 4.1	Har jämn detaljeringsgrad
		A 4.2	Är uppdelad i kategorier som har aspekter med tydliga syften och verifierbara indikatorer
		A 4.3	Säkerställer ansvarsfördelning
		A 4.4	Är pedagogiskt och enkelt att använda
		A 4.5	Är genomförbart i praktiken
		A 4.6	Är anpassningsbart för användning av olika yrkesgrupper, processkedan, tid m.m.
A 5	Målstyrd utveckling	A 5.1	Är målstyrt med funktionskrav
A 6	Är ett verktyg	A 6.1	Enkelt att använda
		A 6.2	Har en manual
		A 6.3	Har ett datorverktyg
		A 6.4	Har välskrivna anvisningar

4.2.1 Gemensam arbetsprocess – A1

Användningen av certifieringssystemet ska skapa en gemensam arbetsprocess som underlättar planeringen och styr utvecklingen mot hållbarhet. Därmed säkerställs effektiviteten och att alla hållbarhetsperspektiv hanteras i tid och på rätt sätt. Arbetsprocessen ska vara förankrad i svensk planprocess. Gemensam arbetsprocess kan sammanfattas i följande önskemål:

- Systemet säkerställer en organisatorisk styrning av arbetsprocessen, ambitionsnivåer och praktiska lösningar i stadsutvecklingsprojektet. En oberoende processledare ska användas i samtliga skeden där certifiering utförs. Det är inte tillräckligt att enbart vara en utbildad assessor som kan systemet, utan en oberoende processledare ska även involveras, som ansvarar för hållbarhetsstyrning och att skapa en god samverkan mellan involverade aktörer (kan vara samma person som är assessor, men det kan även vara två personer).
- Stöd finns för hur certifieringssystemet är kopplat till svensk planprocess.

4.2.2 Ett system för alla – A2

För att systemet ska kunna användas brett i Sverige ska det vara användbart för alla aktörer. Kostnader kopplade till certifieringssystemet och den tid som läggs ner på administration är rimliga. Om certifieringen drivs av flera aktörer tas en affärsmodell fram som beskriver fördelningen av ansvar och kostnader. Andra viktiga frågor som måste definieras är exempelvis vem som äger certifikatet i olika skeden, vad händer vid fastighetsöverlåtelser och hur tillsyn utövas. Ett system för alla kan sammanfattas i följande önskemål:

- Användningen av systemet medför rimliga kostnader och rimlig administration för alla involverade aktörer, där fokus ligger på projektets totala kostnader och en rättvis fördelning mellan olika aktörer.
- Systemet ska ha en affärsmodell för certifikatet.

4.2.3 Svensk planprocess och arbetssätt – A3

Användbarheten av systemet är beroende av hur mycket det bygger på befintligt arbetssätt och följer svensk planprocess. Användningen av systemet ska underlätta planprocessen och samtidigt bidra till att hållbarhetsarbetet når längre för planerade områden. Systemet ska nyttja befintligt arbete för att nå bättre resultat. ”Allt under ett tak” kan motivera och säkra användningen av systemet. Följer Svensk planprocess och arbetssätt kan sammanfattas i följande önskemål:

- Systemet hjälper till att styra hållbarhetsarbete mot nationella, regionala och lokala mål.
- Nyttjar befintligt arbete (genomförda utredningar).

4.2.4 Välstrukturerad och lättförståelig – A4

För att systemet ska bli praktiskt användbart måste det vara välstrukturerat, lätt att använda och förstå, samt pedagogiskt. Uppdelning i logiska kategorier underlättar hantering av aspekter. En röd tråd finns mellan olika kategorier och de tre hållbarhetsperspektiven (miljö, ekonomi och social hållbarhet), där detaljeringsgraden för olika aspekter är jämna. Ansvarsfördelning för användaren är tydlig. För att alla användare ska kunna förstå och använda systemet kan en anpassning för olika

ingångar bli till hjälp. Man ska därigenom säkerställa att målen som satts upp inom systemramarna är genomförbara. Välstrukturerad och lättförståelig kan sammanfattas i följande önskemål:

- Systemets aspekter har en jämn detaljeringsgrad
- Systemet är uppdelat i kategorier som har aspekter med tydliga syften och verifierbara indikatorer
- Säkerställer ansvarsfördelning mellan olika aktörer som är involverade i stadsutvecklingsprojektet
- Systemet är pedagogiskt uppbyggd
- Det är genomförbart i praktiken att använda systemet
- Systemet är anpassningsbar för användning av olika yrkesgrupper, processkeden, tid m.m. Alla aspekter finns i en digital miljö, där användaren kan sortera aspekter och annan information efter olika önskemål (t.ex. alla aspekter som handlar om energi eller alla aspekter som är aktuella i detaljplaneskedet eller alla aspekter som är aktuella att arbeta med för en viss person).

4.2.5 Målstyrd utveckling – A5

För att säkerställa en konstruktiv utveckling och undvika att bli fast i olika specifika och tekniska lösningar används målstyrning istället för detaljstyrning. Det är viktigt att nyttja marknadskrafterna på ett positivt sätt, som svarar på tydligt uppsatta hållbarhetsmål och krav som är funktionsinriktade. Målstyrning uppmuntrar också till innovativa lösningar och originalitet relaterat till lokala förutsättningar. Målstyrd utveckling kan sammanfattas i följande önskemål:

- Certifieringssystem består i första hand av funktionskrav med tydliga definitioner på *vad* som ska uppnås, istället för *hur* det ska uppnås. Det innebär att kraven i så stor utsträckning som möjligt formuleras som prestandakrav utan krav på detaljstyrning av hur prestandan ska uppnås.

4.2.6 Verktyg – A6

Certifieringssystemet ska framför allt bli ett verktyg, som både styr mot och bidrar till arbetet med att nå uppsatta hållbarhetsmål i stadsdelsutvecklingen. För att möjliggöra en hög användningsgrad är det av stor vikt att verktyget är enkelt. Dokumentationen ska vara tydlig och enkel att följa. Framförallt har systemet en manual, och ett datorverktyg, som underlättar användningen. Den möjliggör både en enklare uppföljning av resultatet och en jämförelse mellan olika stadsdelar. Likaså möjliggör den att aspekter kan sorteras på olika sätt, man kan fördela arbetsuppgifter, ansvar o.s.v. Verktyg kan sammanfattas i följande önskemål:

- Det är enkelt att använda systemet.
- Det finns en manual som är enkel att följa.
- Systemet innefattar ett datorverktyg, som underlättar användningen.
- Manualen har välskrivna anvisningar.

4.3 Trovärdig

Systemets genomslag på marknaden kommer till stor del bero på den trovärdighet som systemet uppvisar. Marknadens uppfattning av trovärdigheten är beroende av aspekter som exempelvis tydligt regelverk, jämförbarhet mellan olika certifierade områden, rättvis bedömning, transparens och kvalitetskontroll. Grundprinciper som speglar Trovärdighet och som i sin tur är nedbrutna i önskemålen för certifieringssystemet är sammanfattade i Tabell 3.

Tabell 3. Grundprinciper och önskemål för värdeordet "Trovärdig"

Värdeord: Trovärdig			
Grundprincip		Önskemål	
T 1	Är anpassad till lagstiftning, praxis och normer	T 1.1	Är förankrad i och relaterar till lämplig lagstiftning
		T 1.2	Tar hänsyn till svensk praxis, normer, arbetsmetoder och kultur
		T 1.3	Anger referenser och hänvisningar till källor
T 2	Är baserad på trovärdig kunskap	T 2.1	Har krav och indikatorer väl förankrade i aktuell forskning och beprövad erfarenhet inom respektive aspektområde
		T 2.2	Har en löpande omvärldsbevakning och uppdatering
T 3	Har kvalitets-säkring	T 3.1	Har tydligt definierade indikatorer för mätning och uppföljning
		T 3.2	Har krav på löpande arbete med ständig förbättring av ett certifierat område
		T 3.3	Har definierade kompetenskrav för experter och oberoende granskning
		T 3.4	Certifikat erhålls först efter en oberoende granskning
		T 3.5	Tidsbegränsning att certifiera området efter registrering och påbörjad certifieringsprocess
		T 3.6	Har väldefinierat huvudmannaskap för ägande och ansvar för certifiering i alla skeden

Värdeord: Trovärdig			
Grundprincip		Önskemål	
T 4	Har rättvisande avgränsningar	T 4.1	Har tydliga kriterier för avgränsningar
T 5	Har långsiktighet	T 5.1	Innefattar aspekter som strävar mot långsiktiga lösningar
		T 5.2	Har regler för giltighetstider, uppföljning och omcertifiering
T 6	Möjliggör jämförelse mellan certifierade områden	T 6.1	Har ett poängsystem för hela systemet
		T 6.2	Har en metodik för sammanräkning av poängen i systemet
		T 6.3	Har resultat med tydliga och entydiga gränser för olika valörer på certifikatet
		T 6.4	Har fördefinierade nyckelindikatorer och nyckeltal som tillåter full jämförbarhet
T 7	Organisation för certifikat	T 7.1	Har ett trovärdigt huvudmannaskap
		T 7.2	Har en väl fungerande och trovärdig organisation för godkännande och utfärdande av certifikat

4.3.1 Nationell anpassning – T1

För att systemet ska bli ett trovärdigt, användbart och ändamålsenligt verktyg i arbetet med att planera för hållbar stadsutveckling är det av stor vikt att det både tar sin utgångspunkt ifrån och relaterar till svenska regler, arbetsmetoder, verktyg, arbetssätt och normer. Den nationella anpassningen kan sammanfattas i följande önskemål:

- Väl förankrad i och relaterar till relevant lagstiftning.
- Tar hänsyn till svenska regler, normer och arbetsmetoder.
- Anger referenser och hänvisningar till källor.

4.3.2 Kunskap – T2

Ett trovärdigt system är baserat på forskning och beprövad erfarenhet för att det med visshet ska driva utvecklingen mot ökad hållbarhet i stadsutvecklingen. Både kraven i system och de lösningar som tas fram i de områden som använder sig av systemet är därför baserat på det senaste tänkbara aktuella kunskapsläget. Systemets kunskapsbas kan sammanfattas i följande önskemål:

- Krav och indikatorer är väl förankrade i aktuell forskning och beprövad erfarenhet inom respektive aspektområde.

- Systemet förvaltas med en löpande omvärldsbevakning och uppdatering med hänsyn taget till ny kunskap och forskning inom hållbar stadsutveckling.

4.3.3 Kvalitetssäkring – T3

För att systemet ska få en enhetlig struktur och systematik samt att de områden där systemet används uppnår en säkerställd kvalitativ nivå, krävs en säkring av kvaliteten. Systemets kvalitetssäkring kan sammanfattas i följande önskemål:

- Kriterier och indikatorer för mätning och uppföljning är tydligt definierade.
- Krav på ett löpande arbete med ständig förbättring är definierade i förvaltningen av ett certifierat område.
- Kompetenskrav för experter och granskare är definierade.
- Certifikat erhålls först efter en oberoende granskning.
- Tidsbegränsning att certifiera området efter registrering och påbörjad certifieringsprocess
- Huvudmannaskap för ägande och ansvar för certifiering i alla skeden är väldefinierade.

4.3.4 Rättvisande avgränsningar – T4

För ett system som avser att certifiera områden är det av stor vikt att det är tydligt hur områdena ska definieras och avgränsas så att reglerna blir både rättvisa och rättvisande. Det gäller i synnerhet befintliga områden, för vilka olika avgränsningar kan leda till en stor skillnad i utmaningar och resultat i klassning. Med rättvisande avgränsningar menar vi här att det ska finnas tydliga kriterier och regler för hur områden tillåts att avgränsas för att bibehålla en hög trovärdighet för systemet. Rättvisande avgränsningar kan sammanfattas i följande önskemål:

- Kriterier och regler för hur områden får (ska) avgränsas i certifieringsarbetet.

4.3.5 Långsiktighet – T5

En implicit och mycket viktig del av hållbarhet är långsiktighet. En hållbar stadsutveckling måste därför per definition leda till långsiktiga lösningar vars funktion och kvalitet upprätthålls över tiden. Ett certifierat område måste också uppvisa de i systemet definierade kvaliteter, oberoende av när i tiden en eventuell uppföljning sker. Långsiktighet kan sammanfattas i följande önskemål:

- Innefattar aspekter och kriterier som leder till långsiktiga och optimerande lösningar (och undviker kortsiktiga suboptimeringar).

- Tydliga regler för certifikatens giltighetstider samt frekvens och omfattning av uppföljning och omcertifiering.

4.3.6 Jämförbarhet – T6

Möjligheten att kunna jämföra olika certifierade områden avseende prestandan för hållbarhetens olika aspekter skapar både ökad trovärdighet och användbarhet för systemet. Dessutom skapas incitament till att hela tiden ytterligare förbättra prestandan i både nya och befintliga områden. Jämförbarheten kan sammanfattas i följande önskemål:

- Tydligt och entydigt poängsystem för hela systemet.
- Tydliga och entydiga kriterier inom systemets olika aspektområden.
- Tydlig och entydig metodik för sammanräkning av poängen i systemet.
- Resultat med tydliga och entydiga gränser för olika valörer på certifikatet.
- Fördefinierade nyckelindikatorer och nyckeltal som skapar full jämförbarhet mellan olika områden med olika lokala förutsättningar.

4.3.7 Organisation för certifikatet – T7

Organisationen för certifikatet måste vara trovärdig och tydlig. Organisation för certifikatet kan sammanfattas i följande önskemål:

- Har ett trovärdigt huvudmannaskap.
- Har en väl fungerande och trovärdig organisation för godkännande och utfärdande av certifikat.

4.4 Anpassningsbar

Flexibiliteten i certifieringssystemet är viktig för att säkra en bred användning och utveckling av systemet. För att undvika att låsa fast systemet vid en enskild stadsplaneringsideologi är det viktigt att systemet tillåter användning för olika typer av stadsområden. De grundprinciper som möjliggör anpassningsbarheten samt önskemålen som avspeglar dem är presenterade i

Tabell 4.

Tabell 4 Grundprinciper och önskemål för värdeordet ”Anpassningsbar”

Värdeord: Anpassningsbar			
Grundprincip		Önskemål	
An 1	Är tillämpligt för olika stadsområden	An 1.1	Kan användas för nya och befintliga områden
		An 1.2	Kan användas för områden som har olika storlekar och funktion
		An 1.3	Kan användas för områden som har olika placering (klimat och urbaniseringsgrad)
		An 1.4	Har en gemensam grundstruktur för ovanstående tre krav
An 2	Är flexibelt för lokala anpassningar	An 2.1	Ger extra poäng för frågor som inte finns i systemet men leder till hållbar stadsutveckling
An 3	Tillåter förändring och uppgradering	An 3.1	Tillåter snabb uppgradering och integration av ny kunskap, har en öppen struktur
		An 3.2	Möjliggör uppgradering till certifiering enligt nya versioner av systemet även för de områden som har påbörjat en certifieringsprocess
		An 3.3	Har en referensgrupp

4.4.1 Tillämpbarhet – An1

Certifieringssystemet är tillämpligt på olika typer av stadsområden. Tillämpbarheten kan sammanfattas i följande önskemål:

- Ha en gemensam grundstruktur som tillåter anpassningar till:
 - a. Storleken av området
 - b. Funktion
 - c. Karaktär (ny, befintlig, eller förtätning)
 - d. Urbaniseringsgrad
 - e. Klimatförhållanden

4.4.2 Flexibilitet – An2

Certifieringssystemet är flexibelt och tillåter anpassningar till lokala förhållanden. Systemet säkerställer hållbar stadsutveckling och förstärker lokala kvaliteter. Flexibiliteten kan sammanfattas i följande önskemål:

- Ger extra poäng för frågor som inte finns i systemet men som ändå kan visas leda till hållbar stadsutveckling.

4.4.3 Tillåter förändring och uppgradering – An3

Certifieringssystemet tillåter förändringar och uppgraderingar som är viktiga för att säkerställa utveckling och att undvika tillfälliga stadsplaneringsideologier. Förändring och uppgradering kan sammanfattas i följande önskemål:

- Möjliggöra snabb integration av ny kunskap i stadsutvecklingsprocessen och spegla det som vi på marknaden uppfattar som just nu gällande prioritering inom hållbar stadsutveckling.
- Möjliggöra uppgradering även för de områden som är mitt i certifieringsprocessen. Stora stadsområden tar lång tid att utvecklas och det är viktigt att inte låsa sig vid mål som är gamla när områdena står klara. Systemet ska möjliggöra att uppgraderingen sker även för de områden som har en pågående certifieringsprocess.
- Har en referensgrupp som ansvarar för att se till att systemet är uppdaterat och relevant för användaren.

5 Certifiering av befintliga områden med BREEAM Communities

BREEAM Communities 2012 är utvecklat för nya områden men deltagarna vid de olika workshoparna ansåg att såsom kategorier och aspekter samt kraven är uppbyggda kan systemet också vara relevant för ombyggnation av befintliga områden. Men eftersom systemet idag är utvecklat för nya områden krävs framförallt en anpassning som utgår ifrån det befintliga områdets struktur. Deltagarna ansåg därför att en nulägesanalys är ett viktigt första steg för att bedöma olika aspekter samt att samordna befintliga strategier och utredningar i det existerande området. I befintliga områden finns redan byggnaderna, infrastrukturen och en socio-ekonomisk status. Fokus bör ligga på kartläggning, utvärdering och framställande av krav som bör uppfyllas. Även uppföljning av resultaten efter ombyggnadsprocessen bör ingå i ett certifieringssystem för att få in tanken om ständiga förbättringar, även kvalitetssäkring av byggprocessen och uppföljning av driften bör ingå. Även förhållandet till angränsande områden behöver hanteras. Ett system bör också ha tydliga steg med logisk ordning så att inte alla saker måste göras inledningsvis utan att det succesivt byggs upp under utvecklingskedet. Ambitionsnivån som sätts i ett certifieringssystem måste också vara realistisk så att rätt förväntningar skapas för alla inblandade aktörer.

En tydlig koppling mellan de olika hållbarhetsaspekterna är viktigt vid en anpassning där ekonomi, ekologi och sociala frågor finns representerade på ett integrerat sätt. Ett övergripande systemperspektiv är viktigt där befintliga kommunala planer rörande klimat, energi, vatten, avfall och transporter/mobilitet enkelt kan integreras för att undvika dubbelarbete. Vid utvärdering och uppföljning av resultaten bör olika aspekter

kunna ges olika viktning och värdering, ett område kan ha olika utmaningar som behöver adresseras. Ett system behöver också arbeta med ständiga förbättringar så att nya forskningsresultat kan implementeras liksom nya hållbarhetsmål.

När det gäller att bidra till innovativa lösningar bör processen vara iterativ och flexibel där inga specifika lösningar föreskrivs. Olika upphandlingsmodeller bör kunna ingå som en del i att skapa mer innovativa tillvägagångssätt.

Minst anpassning krävs av systemet när det handlar om ett befintligt område i stadskärnan. Däremot kräver tillämpningar inom de så kallade miljonprogramsområdena, som är byggda under andra förutsättningar och planeringsförhållanden, en särskild strategi. Där är de största utmaningarna idag socio-ekonomiska samtidigt som miljö- och energifrågor måste hanteras. Energifrågorna blir dock ofta nedprioriterade pga. stora ombyggnadskostnader menade några deltagare. Det finns svårigheter att få med sig alla fastighetsägare att vilja delta i en certifieringsprocess, dessutom kan fastighetsägarbilderna förändras över tiden. Systemet bör arbeta med avsiktsförklaringar för inblandade aktörer för att få ett mer tydligt åtagande. Deltagarna ansåg därför att kategorin Governance har störst betydelse i ett certifieringssystem för befintliga områden där framförallt dialog- och samrådsprocessen skiljer sig gentemot den för nya områden.

5.1 Anpassningsbehov av specifika aspekter

5.1.1 Governance

Governance för befintliga områden är av stor vikt och där de flesta aspekterna är relevanta. Ett viktigt fokus är att befintliga intressenter och aktörer behöver finnas med i dialogen. Systemet behöver utvecklas med fokus på hur dessa ska identifieras och hur dialogprocessen utformas på bästa sätt utifrån valda grupper. Identifiering av framtida intressenter behöver göras liksom var och när i processen dessa kan komma in. Metodiken behöver också hantera hur olika åsikter och inspel ska hanteras i processen och hur återkopplingen kan ske på ett kostnadseffektivt sätt. Vidare behöver olika nivåer kunna hanteras såsom exempelvis, område, kvarter och fastighet. Liksom att adressera hur ambitionsnivån vidmakthålls om fastighetsägare byts ut över tid.

Terminologin som används bör anpassas till redan befintliga strukturer och definitioner, t.ex. dialog, samråd, medborgardialog m.m., certifieringsprocessen måste ha en tydlig koppling till dessa.

Normalt sett bör kommunen driva processen men även fastighetsägaren kan vara drivande. Aspekten *Communities management of facilities* bör hanteras i början av ombyggnadsprocessen eftersom en befintlig infrastruktur kan vara en viktig samlingspunkt för övriga aktiviteter under *Governance*.

Det är angeläget att arbeta med både nuvarande och framtida boende och intressenter. I planen (marknads- och näringslivsplan) ska man undersöka vilka som kan tänkas flytta till området. Befintligt engagemang och dialogformer bör tas tillvara. Även andra intressentgrupper än brukare behöver identifieras t.ex. skolor, näringsliv m.fl.

Deltagarna ansåg att de sociala aspekterna eller indikatorerna i befintliga områden måste få en större betydelse och värdering än de ekologiska, speciellt i socio-ekonomiskt utsatta områden. Det kan vara känsligt att informera om hur miljömässigt hållbart ett område är om de boende upplever ett starkt utanförskap.

Den befintliga aspekten *GO 04 Communities management of facilities* bör flyttas till Steg 1 av certifieringsprocessen.

Följande saknas under Governance:

Uppföljning av förbättrade funktioner – nu handlar det om planeringen; inte vad som händer sen.

Samarbete mellan beslutsfattarna, Arbetsgruppen – det bör vara en obligatorisk aspekt som hanterar samarbetsformer mellan olika partner innan arbetet med certifieringen börjar. Där ska frågan om ”Hur en gemensam vision och samverkan säkerställs under hela processen?” besvaras.

Samarbete mellan exploatör och kommun: För att kunna ha makten över samtliga frågor är det angeläget att tidigt i projektet få igång samarbetet mellan exploatören och offentliga parter/kommuner. Det fungerar bra med miljöfrågor att exploatören/byggherren driver frågorna på egen hand. Ett förslag framkom för ett mer långtgående exploateringsavtal. Men när det gäller de sociala frågorna krävs ett mer sammanflätat samarbete mellan byggherren/exploatören, kommunen samt andra relevanta aktörer.

5.1.2 Social and economic wellbeing

Alla aspekter i denna kategori känns relevanta men logiken bedöms inte vara rätt mellan olika aspekter och deras prioritering. En inledande kartläggning är grundläggande med en process där detaljerade delar kan komma in senare. Kommunen har ansvar för robusthet och motståndskraft där frågeställningar såsom trygghet, krisberedskap, samhällstrygghet och jämställdhet ingår. Dessa bör utgöra en bas i Social and economic wellbeing. Mer fokus bör ligga på hälsa, jobb, säkerhet, trygghet, brottslighet, tillgänglighet samt bostadsservice som bank, post, apotek m.m. Tillgänglighet i vid bemärkelse bör tillämpas, där dels den fysiska tillgängligheten för de boende är central men också att ett öppet samhälle efterfrågas och där s.k. ”gated communities” undviks. Exempel på bra ambitioner är öppna gårdsmiljöer och frågeställningar kring privat och offentligt ägande måste hanteras.

Den samhällsekonomiska kalkylen, kartläggning av befintliga sociala kvaliteter och brister, kulturhistoriska analyser och skol- och utbildningskvalitet är några av de aspekter som saknas i kategorin idag. En viktig aspekt som ansågs saknas i kategorin är samarbetet mellan exploatör och kommun, detta eftersom det är viktigt att kunna skapa samarbete kring alla hållbarhetsaspekter från ett tidigt skede i projektet. Certifiering bör leda till jämställdhet, bra nätverk mellan och inom olika intressegrupper, mötesplatser både inom- och utomhus liksom demografiskt och rumslig integration.

Utifrån svenska förhållanden och för befintliga områden bedöms logiken mellan olika aspekter och deras prioriteringar i genomförandet inte helt rätt. Vissa aspekter bör hanteras tidigare i processen, under steg 1, som exempelvis *SE 11 – Green infrastructure* och *SE 10 – Adapting to climate change* (där bör nulägesanalys utifrån klimatförändringarna på befintlig struktur). Jämfört med hur man jobbar i dag är vissa aspekter redan en del av arbetsprocessen medan andra saknas, som *SE 02 – Local demographic survey*. Det är viktigt med uppföljning av resultaten för t.ex. *SE 02*, men problemet kan vara att resultaten kommer först många år efter implementering av åtgärderna.

SE09 Utilities är mer komplicerat för befintliga områden. Befintliga infrastrukturer måste identifieras och utvecklas så att behoven rörande exploatering och ombyggnad kan mötas. Aspekten behöver utvecklas och kopplas till strategier för vatten, energi, byggnader m.fl. Analyserna bör bland annat inkludera infrastrukturkostnader för vatten, energi, vägar och kommunala färdmedel, samt LCA-analys för projektets investeringskostnader, byggkostnader, förvaltningskostnader etc.

SE 12 – Local parking bedöms inte vara relevant för kategori *Social and economic wellbeing*.

SE 14 Local vernacular bör komma in tidigare i processen och inkluderas i Steg 1. Det är inte självklart att förstärka det som finns i området innan ombyggnationen. Platsens atmosfär och karaktär bör diskuteras tidigt.

SE17 – Labour and skills - Bör uppmärksammas i befintliga områden. Men aspekten definierar inte vad som är *lokal* arbetskraft. Stadsdelen, staden, landet? Det vore bra om man kunde erbjuda redan befintliga och nya boende arbete i området t.ex. under byggskedet eller som förvaltnings-, fastighets- eller trädgårdsskötare. Lagen om offentlig upphandling (LOU) måste kunna hanteras.

Deltagarna ansåg att det finns flera aspekter eller delar av aspekter som saknas inom kategorin *Social and economic wellbeing*:

Trygghetsplan – man bör jobba mer i detalj med trygghetsfrågor och säkerställa att människor känner sig trygga inom området. Olika målgrupper (användare av området) själva ska säga vad som gör att de känner sig trygga.

Ekonomisk samhällskalkyl: En samhällsekonomisk kalkyl bör tas fram för hela utvecklingsprojektet. Hur får man ihop ekonomin? Enskilda aspekter kanske inte går att göra enskilt, men tillsammans kanske det kan lösas. Social konsekvensanalys bör göras.

Skolan/Utbildning kvalitet: Befintliga aspekter inom BREEAM Communities som hanterar frågan ställer inte något krav på skolans kvalitet och utbildningsnivå.

Kartläggning av befintliga sociala kvaliteter och brister: Bör utvecklas för att kunna mäta resultaten och vara säker på att man inte förstör något som är bra i det befintliga området.

Programmering och kvalitet av grönområden: Inom aspekten SE11 Green infrastructure skulle man kunna inkludera t.ex. sociotopkartor av grönområden och mer specificerat innehåll av grönområden. Vi bör ta fram en motsvarande standard till *The Green Flag Award*.

Odlingsmöjligheter: Att använda marken för matproduktion saknas. Det kan kopplas till programmering av grönområden.

Erfarenhetsåterföring, Kunskapsöverföring, Kunskapsspridning: Det är viktigt att blicka både bakåt och framåt i arbetet för de människor som är involverade. Hur tar man tillvara kunskapen som finns?

Kulturhistorisk analys: inventera vad man kan göra med miljön som finns. Det är starkt kopplad till dialogen. Om dialogprocessen ges större tyngd så kan man få mer synpunkter från de boende.

Även aspekter såsom buller, luftkvalitet, farliga transporter, trygghetsfrågor, ras och skred, bostadsservice, bank, post och apotek saknas.

5.1.3 Resources and energy

Kategorin Resources and energy bör också anpassas utgående från nulägesanalysen och utvärderingar av den befintliga miljön. Ett viktigt exempel är utvärdering av befintliga byggnader och deras innemiljö, samt materialkvaliteten och eventuellt innehåll av farliga ämnen. Energiminuskning bör också inkluderas utifrån själva energianvändningen och inte bara minskning av CO₂ utsläpp. Aspekter som saknas är systemtänkt kring avfallshandling, speciellt i brukarstadiet, samt hantering av snö. De flesta aspekterna under detta avsnitt bedömdes vara relevanta. Generellt kan sägas att alla aspekter behöver ses över med kravnivåer för just omvandling av befintlig bebyggelse. Att inventera det nuvarande beståndet är viktigt som utgångspunkt för vilka åtgärder som är möjliga och realistiska. Generellt bör kemikaliefrågor lyftas upp när det gäller resurseffektivitet, dessa saknas helt. Specifika synpunkter för de olika aspekterna ges nedan.

RE01 – Energy strategy: Frågan måste göras om eftersom hänsyn måste tas till att det handlar om renoveringar. Bland annat måste nivåerna ändras och hänsyn till livslängd tas. Det bör vara mindre detaljstyrt i manualen. En övergripande energistrategi för området skulle kunna göras för att sedan skapa individuella strategier för olika fastighetsbolag eller kommunen. Energianvändning skulle kunna definieras per person istället för energianvändning per kvadratmeter.

RE 02 Existing buildings and infrastructure bör omformuleras när det gäller rivning samt hur material används. En analys av användningen och inventering av befintliga beståndet bör ingå. Vad finns det för efterfrågan samt inventering av befintliga beståndet – finns det t.ex. tillräckligt med 2:or och 3:or? Detta kopplar inte bara till koldioxid, utan framför allt till behov av olika bostäder och lokaler samt hur energieffektiva byggnaderna är idag. Inventering av kemikalier/material, t.ex. asbest, PCB, tungmetaller etc. bör också ingå. Finns det ”miljöskulder”, där material måste omhändertas på särskilt sätt?

RE 03 Water strategy en synpunkt var att fokusera mer på åtgärder än på utredningar. Kraven bör ställas i paritet med hur omfattande omvandlingsområdet är. Kriterierna bör allmänt ses över och en dagvattenstrategi bör ingå. Även om vi har god tillgång till vatten i Sverige kan vi jobba mer med vattenbesparing. Här kan även inkluderas aspekter för att förstärka de naturliga ekosystem, t.ex. hur kan man tillföra mer vatten till Igelbäcken i Järva? Hur kan man använda vatten mer effektivt? Rengöring av gator – kan man t.ex. använda regnvatten istället för dricksvatten för bevattning och rengöring?

RE 04 Sustainable buildings föranledde mest diskussion och behöver nog klargöras för att det ska kännas logiskt just på stadsdelsnivå. Att ställa enskilda krav kring hållbara byggnader när inte enskilda byggnader ingår i Communities ställde sig de deltagande frågande till. Viktigt att reda ut hur certifiering av befintliga byggnader som byggs om ska hanteras. En strategi för ombyggnad bör dock finnas och ge poäng utifrån om denna följs av fastighetsägarna. Utgångspunkten bör vara en inventering av den befintliga bebyggelsen och dess värden ur resurs- och energisynpunkt. Hållbarhetskraven vid ombyggnation måste skiljas från de vid nyproduktion, en miniminivå som alla ska uppfylla kan vara ett sätt att hantera olika fastighetsägares ambitionsnivå. Materialfrågorna bör integreras med byggnadsaspekten, exempelvis gäller detta krav på kemiskt innehåll i byggnaderna.

RE 05 Low impact materials Rubriken ansågs behöva ändras till *Low impact materials in the public realm*. Exempelvis finns inte krav på kemiskt innehåll i infrastruktur med. Vid återvinning och återanvändning av rivningsavfall måste krav även ställas på kemiskt innehåll, liksom kraven på nya material, så att inte farliga ämnen sprids diffust genom återvinningsprocessen. Eventuellt bör aspekten vara obligatorisk. För befintliga områden bör krävas att en utredning har gjorts samt att strategier och kravspecifikationer kring hanteringen av material bör finnas. Certifiering bör ske i samband med renovering. Det är viktigt med inventering av eventuella föroreningar som lämnas kvar i industribyggnader och andra byggnader. Uppföljning kan ske via luftprovtagning och enkäter rörande inomhusmiljö.

RE 06 Resource efficiency behöver utvecklas vidare. Manualen hanterar avfallshantering på byggplatserna men det saknas avfallshantering och systemtänk när det gäller generellt avfall, speciellt i brukarstadiet.

5.1.4 Land use and ecology

I större städer finns redan etablerade system för uppföljning av aspekter inom Land use and ecology, men system och kompetens kan saknas i mindre orter. Befintliga system bör vara en utgångspunkt då denna kategori ses över.

Det saknas ett helhetsgrepp kring markanvändning generellt och biologiska intressen. Målkonflikter mellan bevarande av t.ex. ängsmark och biologiska intressen samt hur människor får bruka marken och hur cykelvägar utformas kan vara ett exempel på en sådan målkonflikt. Den ekologiska strategin ska ha med världen runt omkring också för att skapa en bra helhetssyn.

Det saknas en mer detaljerad analys av kulturhistoriska värden inom ett befintligt område. Det är delvis behandlat inom SE14 – Local vernacular och RE 02 Existing buildings and infrastructure men behöver få en betydligt större tyngd i ett certifieringssystem för befintliga områden. Byggnadstypers särart och tidstypiskhet bör inventeras för att säkerställa att eventuella bevarandevärden kan hanteras på ett rimligt sätt. Även byggnadernas skick och möjlighet till renovering till en adekvat hållbar nivå bör utredas så att bästa möjliga stadsperspektiv kan erhållas utifrån energi- och hållbarhetsprestanda och bevarandevärde. En fråga att ställa sig är om byggnaderna ska bevaras, renoveras eller rivs för att bygga nytt. Gränsskiktet mellan enskilda byggnader och stadsdelar är viktigt att hantera. De flesta aspekterna i kategorin känns dock relevanta för befintliga områden. Nedan följer några mer specifika synpunkter på ändringar som behöver göras.

LE 02 – Land use - Relevant vid förtätning och/eller utbyggnad men inte vid ombyggnation, dock är aspekten om förorening av mark viktig i alla fall.

LE 04 – Enhancement of ecological value – Masterplan bör definieras.

LE 06 – Rainwater harvesting – En tydlig koppling borde finnas till aspekten *RE 03 – Water strategy*. Dessutom hör den inte hemma på områdesnivå, istället borde det ligga på byggnadsnivå. Ska in i ett tekniskt system. Bygger på att det finns brist på färskvatten. Lokalt användande av vatten är inte alltid mer energi- och miljövänligt än att använda sig av större system, vilket vi gör på de flesta ställen i Sverige idag. Kanske lösningen kan vara att anpassa aspekten till att det ska göras en utredning som visar på vilket sätt som det är bäst att använda vattnet. Eller lägga in det under någon annan aspekt (exv. SE 13, RE03, LE03).

Det borde finnas en tydlig koppling till aspekten *RE 03 - Water strategy*.

5.1.5 Transport and movement

Det saknas ett helhetsgrepp för kategorin *Transport and movement* där man bör utvärdera resandeströmmen och resemönster, speciellt för kringliggande områden där det finns behov av pendelparkering. Gång- och cykeltrafik bör utvecklas och prioriteras. Även i denna kategori är snöröjning en viktig aspekt som underlättar användning av cykel- och gångvägar även under vintern. Åtgärder i befintliga områden brukar inte ha samma effekt på trafiken som vid nya utvecklingar pga. att det redan finns etablerade trafiklösningar. Däremot kan förtätning av befintliga områden ha en betydande påverkan på den befintliga trafiken, vilket manualen måste ta hänsyn till. Specifika synpunkter på anpassningar redovisas nedan.

TM 01 – Transport assessment – analysen bör inkludera en undersökning av befintliga transportlösningar inom området och kopplingen till andra områden. Hänsyn bör tas till förstärkning och förbättring av befintliga trafiklösningar.

TM 02 – Safe and appealing streets – Det är inte bara gatan som ska vara av intresse. Det vore bra om man kunde integrera trafikplanering och annan planering av t.ex. det allmänna rummet. Det är viktigt att man hanterar tillgänglighet till och från området, samt mobilitet. Området ska inte isoleras.

TM 03 – Cycling network – Man bör inte skilja på frågan om gång eller cykel. De bör hanteras samtidigt och med koppling till allmän platsmark och mobilitetsfrågan.

TM 04 – Access to public transport – Det är viktigt att verifiera avstånd till transportknutpunkter i svenska regler och praktik. Cykelparkering ihop med pendlarstället (finns krav på flera delar), inget krav på avstånd från cykel och bilparkering till tåg eller busspendlarstället. Vad är för långt? Inget stöd i dokumentet kring vad som är rimligt. Finns avstånd hemifrån till själva bussen (inte mer än 50 m), det borde finnas något liknande för avståndet cykelparkering till pendlarstället.

Pendlarparkering finns inte med i manualen. Det är viktigt att ta hand om strömmen av resande fränkringliggande områden. Se till hela arbetsresan och hela flödet. Tåg och busstider bör passa ihop. Det kan kanske ligga under innovation. Om man har pendlarparkering så borde den vara avståndsmarkerad i dokumentet från bostaden till pendlarparkeringen.

Gång är också ett transportmedel som borde värderas. Det är populärt att prata om promenadstad ur en gåendes perspektiv, upplevelser och trygghet. Walking distance finns under Social wellbeing och inte under Transport. Gåendeaspekten bör betonas ytterligare.

Cyklingsnätverk, viktigt att det finns ”motorvägar” för cyklister, att cykelvägar är planerad effektivare, med t.ex. rak väg till pendlarnoder. Cykelvägarnas avstånd i förhållande till kollektivtrafiknod och målpunkter. TMO3 och TMO4. Under TMO4 bör finnas mer om cykelaspekter som t.ex. avstånd till vissa punkter för cykel och inte bara för gående.

Bilåkande bör inte uppmuntras genom att ge poäng. Man kan kanske ge poäng för supportservice då det gäller pendling och parkering för kringliggande områden? Man bör följa upp det och ge poäng för resultaten.

Det är viktigt med samarbete i planering kring kollektivtrafik och varuförsörjning.

5.1.6 Innovation

Inom BREEAM Communities uppmuntras särskilt till innovationer genom att dessa kan ge poäng som leder till en bättre klassning av ett område. Deltagarna identifierade ett antal områden som kan ge möjligheter för att öka andelen innovationer vid ombyggnad. Samordning av olika aspekter och åtgärder för att skapa en positiv utveckling där flera saker kan samverka är en sådan. Att arbeta med att åstadkomma en effektiv användning av lokaler genom exempelvis samlokalisering av flera olika verksamheter som kan fördelas över dygnets alla timmar. Gemensamma byggprocesser mellan olika fastighetsägare för samordning och utveckling av innovativa lösningar som leder till riskspridning och delning av utvecklingskostnader. Cirkulära affärsmodeller som skapar loka sysselsättning och nya affärsmöjligheter. Livscykelperspektiv från ”vagga till vagga” genom metoder såsom livscykelanalys och livscykelkostnadsberäkningar. Att använda den tredimensionella fastighetsbildningen och de ytor som finns vertikalt och horisontellt på byggnadskroppar. En hållbar avfallshantering inklusive förebyggande genom återbruk och cirkulära kretslopp. Ett

ständigt lärande genom uppföljning och återkoppling av områdets resultat och utveckling över tid.

5.2 Indikatorer för uppföljning

Uppföljning av resultat lyftes fram som en viktig del av ombyggnationsprocessen, även om vissa effekter av implementerade lösningar är synliga först många år senare, detta är framförallt viktigt för att den uppställda ambitionsnivån kan förverkligas. För att kunna följa upp resultaten behövs indikatorer med tydliga referenser till forskarrapporter som skapar trovärdighet och relevans för certifieringsprocessen. Under varje kategori diskuterades vilka indikatorer som skulle kunna vara relevanta för uppföljningen. En viktig del vid uppföljningen är också olika indikatorers värdering, där en viktning kan behövas mellan olika indikatorers betydelse. I tabell 1 sammanfattas de indikatorer som deltagarna identifierade för *Governance, Social and economic wellbeing, Resources and energy, Land use and ecology and Transport och Movement*.

Tabell 5 Sammanfattning av identifierade indikatorer vid genomförda workshops

Indikator	Nedbruten indikator	Anteckning/ Förklaring
Kategori:	Governance	
Effekt av dialogen	Enkätundersökningar Antal aktörer som har nåtts i dialogprocessen Effekterna hos "hard-to-reach" gruppen	
	Attityder	Antal klagomål/protester/"nöjdhet"
	Engagemang	Antal involverade grupper/intressenter under och efter ombyggnadsprocessen
Omflyttningstakten	Flyttkedjor Antal flyttningar	
Kategori:	Social and economic wellbeing	
Kartläggning av befintliga sociala kvaliteter och brister		Social konsekvensanalys – SKA
Skolans kvalitet	Förskolor, skolor	
Effekten av samhällskalkylen	Sociala utgifter Infrastrukturkostnader	
	Företagssamhet/Näringslivsverksamhet/Service	Flexibla lokalytor, möjlighet till lokalt näringsliv,
	Sysselsättningsmöjligheter/utbildningsnivå/Arbetsplatser/Inkomster/ Ekonomisk tillväxt	
	Arbetslöshet	Det är viktigt att se på i samband med omflyttningstakten och att samma personer följs upp. Det kan hända att nya invånarna har flyttat till området och att de har jobb medan de som inte hade något jobb var tvungna att flytta ut.
	Utbildningsnivå	
	Boende/nytt jobb/Nya målgrupper	Antal personer som bor i området och har fått jobb tack vare exploateringen (inte bara som byggnadsarbetare men också andra yrken som t.ex. tolk)
	Brottslighet/kriminalitet	
	Trygghet	Belysning, planering, gång- och cykelvägar, upplevd trygghet.
	Investeringar i social hållbarhet	

IVL-report C 43 Hållbarhetscertifiering av befintliga områden

Indikator	Nedbruten indikator	Anteckning/ Förklaring
Kategori: Social and economic wellbeing		
	Utanförskap/integration	Identifiering av aktiviteter som har genomförts för att öka integrering i det svenska samhället och minska integreringsbarriärer. Upplevt utanförskap.
	Jämställdhet	Genus, ekonomiskt, integration, etc.
	Demografiutredning	Sätts i samband med åldern, utbildningsnivå och arbetslöshet
	Socialkonsekvensanalys	
Boendet	Funktion och storlek utifrån nya behov och användarmönster.	Förändring av upplåtelseformer. Proportion mellan olika boendeformer Proportion av de som bor kvar efter renoveringen. Hyror före och efter.
	Intäkter	Från skatter/hyror/social kapital
Mötesplatser	Inomhus Utomhus	Antal platser som motsvarar behov av olika grupper att träffas. Gärdar som uppmuntrar odling, möten, bilfrihet och barns aktiviteter.
Resilience	Stadsodling	
Stolthet och trivselsfaktor	Attraktivitet, originalitet och identitet	
Konst i offentligt rum		
Kategori: Resources and Energy		
Förnybar energi och låg primärenergianvändning	Andel förnybart, primärenergianvändning i hela energisystemet	Individuell mätning per person
Minskad energianvändning	kWh/m ²	
	CO ₂	
Minskad vattenanvändning	Antal vattenbesparande armaturer installerad	
	Individuell mätning per person m ³	
Beteendeförändring	Information och utbildning till boende	
LCA/LCC		
Återbruk, Avfallshantering, konsumtionsmönster	Rörelse i avfallshierarkin, mängd, sortering mm.	
Innemiljö	Enkäter	
Material	Miljöanpassade materialval, kemikalieinnehåll	
Certifierade byggnader	Antal/Nivå/Relativ förbättring	Utifrån systemperspektivet
Åtgärdsplaner för renovering	Antal	

IVL-report C 43 Hållbarhetscertifiering av befintliga områden

Indikator	Nedbruten indikator	Anteckning/ Förklaring
Kategori: Land use and ecology		
Biodiversitet/ Ecological monitoring	Antal olika arter	Specificering av arter
Klimatanpassning/Resilience	Gröna tak, dagvattenstrategi, naturlig rening, försörjningssystem, stadsodling	
Grönnyttfaktor	Före och efter renoveringen Efter renoveringen, biodiversitet.	
Gröna tak	Ytan/ Antal olika typer	
Densitet	Kritisk massa bebyggelse	
Kategori: Transport and movement		
Mobilitet	Styrning mellan olika transportslag Fysiska möten kontra elektronisk infrastruktur och möten Transporthierarki inklusive gång Bilnehav/Bilpooler/cykelpooler	Mobility management, MaxLupo ⁵
Bil användning	Resvaneundersökning / personrese km, parkeringsytor	
Cykel användning	Samordnade godstransporter	
Kollektivtrafikanvändning		
Godstransporter		
Mätning av NO ₂		
Kvantitativ och kvalitativ bedömning av gång- och cykelvägar	Cykelvägarnas avstånd till målpunkter	
Snöröjning av gator, gång- och cykelvägar		

⁵ Tommasi et al (2009) Max Lupo - Guidelines for the integration of Mobility Management with Land Use Planning. <http://www.epomm.eu> 2014-08-06

6 Ekonomiska möjligheter för certifiering av befintliga områden

6.1 Gemensamma vinster och delade kostnader

Kostnader som identifierades i diskussionerna var för certifiering, utredning, produktionen och uppföljning.

Under diskussionerna ifrågasatte flera behovet av själva certifieringen, eftersom det ansågs vara en extra kostnad när det redan är ont om ekonomiska resurser. Mot detta framfördes även perspektivet att det inte är kostnaden för certifieringen som är problemet utan förståelsen för vad det innebär och vad vinsterna kan bli. Man diskuterade även risker när resurser tas från ett projekt för att finansiera hållbarhetsaspekter.

I diskussionerna framkom en önskan om att kunna vända på frågan och istället titta på vem som tjänar på certifieringen? Kan man vinna på det så blir det ingen fråga och ett problem. Det finns dock en brist i förståelsen kring VARFÖR systemet ska användas. Vad ger det? Hur mycket får t.ex. staden tillbaka när man certifierar och hur ska man kunna visa det?

Det är därmed viktigt att visa vad de olika aktörerna vinner på det hela: Vad tjänar kommunerna i samhällsekonomisk vinst? Det skulle också underlätta och bidra till besparingar om utredningar och aktiviteter kan samordnas.

En uppfattning som framkom under diskussionerna i en av grupperna var att den som tjänar ekonomiskt på en certifiering ska betala. Det finns däremot olika perspektiv på hur olika aktörer tjänar på en certifiering. Aktörer som ansågs ha ett ekonomiskt intresse av en certifiering var:

- Kommunen (de har samhällsekonomiska vinster).
- Markägare/fastighetsägare – offentlig mark.
- Markägare/fastighetsägare – kvartersmark.
- Fastighetsförvaltare (befintliga och tillkommande).
- Entreprenör som genomför ombyggnation (både i en utförandeentreprenad och i en totalentreprenad).
- Verksamhetsutövare.
- Närliggande näringsidkare.

Kostnader för utredningar bör kunna läggas på kommunen, alternativt den aktör som vill utveckla området. En lösning att överväga, för att minska stora kostnader eller hitta finansiärer, är att dela upp ett befintligt område i mindre delar som individuellt kan certifieras. Dock måste man i vissa utredningar titta på hela området. En annan lösning är att bygga upp en fond i början av projektet där olika aktörer bidrar med medel som kan användas löpande under projektet. Till en början behöver bara de obligatoriska momenten bekostas. En uppskattning av storleken på fonden bör relatera till när man förväntas få samhällsekonomiska och företagsekonomiska vinster.

Ett annat alternativ är att kommunen uppskattar de samhällsekonomiska vinster med upprustning och certifiering av ett område och därefter skapa en projektspecifik fond. Denna fond kan sen utnyttjas av fastighetsägaren under förutsättning att de gör en upprustning och därigenom certifierar till en viss betygsnivå. Fastighetsägaren och andra aktörer får sedan bidra med sina pengar. Man måste börja med en finansiell utredning i början av projektet som kan definiera vinster och kostnader mellan de inblandade aktörerna. Sen betalar alla därefter.

Avtal bör skrivas som reglerar vinster och förluster mellan de olika aktörerna och som även gör att aktörer som kommer in senare i projektet betalar en del av de tidigare kostnaderna. Kanske kan detta vara en del av ett exploateringsavtal.

En annan fråga som diskuterades var vem som ansvarar för kostnader för uppföljning? Ett perspektiv som framfördes var att det bör vara flera aktörer för att de ska driva på varandra. Kanske kan man arbeta med vite eller motsvarande som utgår om man inte når nyckeltalen.

Vikten av att kunskapen från utredningarna stannar kvar hos de drivande aktörerna lyftes, d.v.s. att utredningarna bör göras internt och inte engagera en extern konsult. Risker med en extern utredare ansågs vara att kunskapen aldrig hamnar rätt och att den försvinner efter genomförandet. Förslaget blev att diskutera med BRE för att se om utredningarna kan göras internt hos exempelvis kommunen. Detta skulle också bidra till besparingar och bevarande av kunskap. Det är viktigt att först analysera vilka utredningar som redan har blivit utförda och där resultaten kan användas i arbetet.

När det gäller befintliga områden undrade gruppen om man hämtar hem det ekonomiskt, om det är lönsamt och om man behöver driva hållbar stadsutveckling med bidrag som i många andra europeiska länder. Om man jobbar i partnerskap kan alla dela på kostnaden. Kommunen är centralt sammanhållande och oftast drivande i hållbarhetsprocessen för områden. Det är dock också viktigt att scanna av marknaden i EU och dra nytta av andras erfarenheter.

En önskan uttrycktes om att räkna på hur mycket det skulle kosta för en ombyggnation av ett befintligt område i arbetet med de beta-tester som genomförs eftersom tidsramar inte är samma som i nybyggnation.

6.2 Gemensamt ansvar och tydlig organisation

Det kan vara svårt för en enskild aktör att driva hela processen själv och eftersom det i ett befintligt område oftast redan finns flera aktörer är det viktigt att från ett tidigt skede definiera ansvar och roller mellan de olika intressenterna.

En samordnande position behövs, men alla aktörer behöver vara med. En tydlig organisation behövs samt ett förtydligande hur mycket tid alla ska avsätta och vem som ska samordna arbetet.

Viktiga frågor som lyftes fram i diskussionerna och som bör utredas vidare är: Hur får man med alla aktörer på tåget? speciellt de som är mindre motiverade inte har förutsättningarna eller ser nyttan av att jobba med hållbarhetsfrågor eller att certifiera ett område. Kan man hållbarhetscertifiera ett område där alla inte vill vara med? Eventuellt behöver certifiering av befintliga områden kunna arbeta stegvis där fler och fler aktörer kommer med efter hand.

6.3 Tidigt engagemang och långsiktiga samarbeten

En annan viktig fråga som diskuterades är hur långsiktiga samarbeten ska se ut för att säkerställa engagemang hos olika aktörer under hela ombyggnadsprocessen. Workshopsdeltagarna ansåg att det är viktigt att utse ett team som leder och driver processen i ett tidigt skede, samt säkerställer att det finns någon ansvarig för varje fråga.

Ett aktiebolag, som ett kommunalt bolag, skulle kunna bildas där även näringslivsintressenter kan ingå. Exempel är Älvstranden Utveckling och Älvstrandsmodellen, som är en modell för stadsutveckling och exploatering genom samverkan. Älvstrandsmodellen bygger på samverkan, gemensamma målbilder och gemensamt ansvar. Grundprincipen är att de olika aktörerna, så länge som möjligt, ska fokusera på hela områdets bästa. Först i senare skede vet deltagarna vilka byggglor de får ansvaret för⁶. Arbetssättet med ett aktiebolag kräver stort ansvarstagande och engagemang av deltagarna, men erbjuder också stort inflytande och en tydlig och kraftfull process som leder till goda resultat.

Ett alternativ vid få intressenter eller ett mindre område är att skapa ett projektföretag. Samarbetet kan vara olika i olika typer av projekt beroende på hur många aktörer/intressenter det finns.

Att tänka på: När man börjar arbeta i ett projekt är det svårt att engagera personer i tidiga skeden, speciellt innan det finns ett riktigt projekt där finansiering är säkerställd. Personerna som kommer bli aktuella i det framtida projektet kanske inte är tillgängliga för samarbete i den tidiga fasen. Samtidigt är det viktigt att försöka få mer engagemang som kan skapa bättre samarbete, och möjligheter att samarbeta, tidigare i processen. Det kan leda till bättre samordning, resultat och är dessutom kostnadsbesparande.

Det är viktigt att de inblandade parterna är engagerade och TROR på idén.

⁶ Älvstrandsmodellen <http://www.alvstranden.com/om-oss/aelvstrandsmodellen/> 2013.05.27

6.3.1 En enkel process med tvingande kravnivåer

Det är viktigt att systemet är flexibelt men att insatserna leder till hållbar samhällsutveckling med vissa obligatoriska kravnivåer.

Manualen bör vara okomplicerad och lätthanterlig. En kostnadseffektiv administration efterfrågades för alla de underlag och bevis som krävs för certifieringsprocessen. För befintliga områden skulle antal frågor i förhållande till den ursprungliga manualen kunna minskas. Som ett exempel nämndes Green Star⁷ som har lättat upp den byråkratiska processen. Kanske kan de första projekten genom subventioner vara billigare att certifiera, för att testa och visa resultaten samt skapa intresse på marknaden.

7 Slutsatser

Detta delprojekt om befintliga områden visar att det finns ett stort intresse för en systematisk metod, vilket en certifieringsmetod är, som kan stötta ombyggnationsprocessen av befintliga områden. I Sverige finns redan idag kunskap och etablerade metoder för hantering av vissa aspekter men det saknas ett samanhållande helhetsgrepp och metod som leder till ett systematiskt arbetssätt. Kunskap rörande ombyggnadsprocesser visade sig vara mycket varierande mellan olika kommuner. Detta beror oftast på kommunens storlek, tillgång till kompetens och ekonomiska resurser. Behovet är speciellt stort för miljonprogramsområdena där det finns många utmaningar, men delvis begränsade ekonomiska resurser.

Ett certifieringssystem bedöms kunna användas för att skapa ett ramverk med en gemensam målbild och ambitionsnivå för inblandade aktörer. Utifrån tidigare arbete där branschsynpunkter inhämtats om de olika certifieringssystemen och det beslutsunderlag som togs fram för vilket system som bäst lämpar sig för en svensk anpassning, har en generell kravspecifikation utvecklats som en anpassning av BREEAM Communities bör utgå ifrån. Det övergripande syftet med ett certifieringssystem är att det:

- Bidrar till en hållbar stadsutveckling.
- Utvecklar en gemensam arbetsprocess som både engagerar involverade aktörer och underlättar planeringsprocessen.
- Möjliggör utvärdering av resultatet.
- Uppmuntrar till vidareutveckling av hållbarheten inom certifierade områden.

Dessa syften har översatts till fyra värdeord som ett certifieringssystem bör uppfylla. **Gör skillnad, Användbart, Trovärdigt och Anpassningsbart.**

⁷ EU Energy Star. <http://www.eu-energystar.org> 2014-08-06

Dessa övergripande syften och värdeord som togs fram i kravspecifikationen stämmer väl överens med den bild som de olika deltagarna uttryckte vid genomförandet av de tre workshops och vad som krävs vid en anpassning av BREEAM Communities för befintliga områden. Systemet bedömdes kunna **göra skillnad** då alla tre hållbarhetsområdena miljö, ekonomi och sociala frågor finns med systematiskt. Däremot ansågs att de olika områdena kan behöva ges olika vikt beroende på vilka utmaningar som är mest relevanta för ett befintligt område. De Socio-ekonomiska aspekterna behöver ges en större vikt för befintliga områden, särskilt i de områden där det finns utmaningar rörande integration, arbeten och ekonomisk ställning.

Möjligheten att följa upp resultaten av uppsatta mål anses vara en mycket viktig del i ett certifieringssystem för att skapa en reell nytta och skapa **trovärdighet** för systemet. Detta i sig är en utmaning då ett större områdes ombyggnadsprocess kan sträcka sig över många år. BREEAM Communities 2012 är utformat för nyproduktion och täcker bara in planerings och designfasen. Därför behöver även uppföljningssteget utvecklas för bygg- och förvaltningskedet. För att ett system ska kunna tillämpas för ombyggnad krävs en genomgående anpassning av de kategorier och aspekter som finns i nuvarande system, särskilt behöver definitioner och logik ses över så att det passar den svenska planprocessen och att det följer en logisk tidsordning för just ombyggnadsprocesser, vilket skulle öka **användbarheten**. Även den administration som följer av en certifieringsprocess måste ses över så att nyttan överstiger de kostnader som uppstår för att dokumentera och erhålla en certifiering. Allmänt så efterlystes förenklingar jämfört med hur BREEAM fungerar idag.

Den kategori som kräver störst anpassning just för befintliga områden är *Governance* och då särskilt de delar som rör dialog- och samrådsprocesserna. Deltagarna var även överens om att befintlig infrastruktur samt byggnader behöver vara en utgångspunkt vid en anpassning för ett certifieringssystem var.

En svensk anpassning bör också vara mindre detaljreglerande samt att olika aspekter bör kunna ges olika värdering och betydelse utifrån vilka de största utmaningarna är för ett visst område, generellt ansågs de socio-ekonomiska aspekterna vara särskilt viktiga för rekordårens bebyggelse. Detta är av särskild vikt om en högre innovationsgrad ska uppnås. Särskilt är den samhällsekonomiska kalkylen angelägen eftersom det kan vara låg betalningsförmåga i en del ombyggnadsområden. En större **anpassningsbarhet** till befintlig struktur vad gäller aktörer, byggnader och infrastruktur anses viktig än om det är ett nytt område som ska certifieras. Det ansågs också betydelsefullt att systemet utgår ifrån relevant forskning och praxis för svenska förhållanden och att det finns en ständig förbättring av systemet. Det svenska systemperspektivet för energi, vatten och avfall bör också bevakas vid en anpassning.

Ett sätt att mäta nyttan med en certifiering ansågs kunna göras med hjälp av indikatorer, som kan mäta förhållanden innan och efter områdets ombyggnation/omvandling. Vid diskussionerna har därför ett antal indikatorer identifierats men dessa behöver utvecklas vidare och ska ses som en bruttolista. Vid fortsatt utveckling av indikatorer bör tydliga referenser till forskning och praxis tas fram så att indikatorer och kriterier för uppföljningen baseras på en vetenskaplig grund och skapar trovärdighet för systemet.

En viktig aspekt som anses saknas i BREEAM Communities är etablering av samarbetet mellan exploatören och offentliga parter/ kommunen. Samarbetet måste starta i ett tidigt skede av projektet för att kunna driva samtliga hållbarhetsfrågor. Detta saknas ofta även för utveckling av nya områden.

Projektet identifierade stora utmaningar för att kunna använda certifieringssystemet för ombyggnation av befintliga områden, som *organisatoriska* och *ekonomiska förutsättningar*. I ett befintligt område finns det redan aktörer, oftast mer än en, vilka sällan varken är i samma beslutsfattande fas kring själva ombyggnationen och hållbarhetsnivå, eller har samma frågor som måste hanteras vid ombyggnationen. Det anses vara en stor utmaning att engagera alla samtidigt, speciellt i ett tidigt skede av projektet. För att kunna lyckas på områdesnivå behövs det ett gemensamt ansvar och engagemang. Oftast är de största problemen ekonomiska, där en extra utgift anses vara själva certifieringskostnaden. Några förslag framkom för finansiering av certifieringen och alla kostnader som det innebär. Uppbyggnaden av en fond där alla aktörer bidrar, dela upp område i mindre delar med mindre antal aktörer och snabbare genomförande, eller utgå ifrån en finansiell utredning som visar vem som har största vinster från certifieringen så att de kan stå för de flesta certifierings- och utredningskostnaderna var tre förslag. Statligt bidrag och subventioner anses också vara viktiga för att kunna driva hållbarhetsfrågor vid förnyelse av befintliga områden.

Bilaga 1

Möte i Malmö den 23 november

Under en halvdags workshop diskuterades möjligheten att använda hållbarhetscertifieringssystem vid omvandling av befintliga områden. Erfarenheter från användningen av certifieringsverktygen vid utvecklingen av nya områden har varit mycket positiva och på flera håll i Sverige diskuterades möjligheten att använda verktyget för befintliga områden. På mötet deltog:

Anders Landsbo, Helsingborg Stad (Drottninghög)

Per Larsson, Sweco (Drottninghög)

Marlene Engström, Riksbyggen (Holma)

Lena Eriksson, Malmö Stad (Rosengård)

Moa Björnson, Malmö Stad (Rosengård)

Martina Merlöv, WSP

Monica Hidingson, WSP

Anders Danielsson, WSP

Agneta Persson, WSP

Ann-Kristin Karlsson, WSP/SGBC

Ivana Kildsgaard, IVL Svenska Miljöinstitutet

Under förmiddagen diskuterades BREEAM Communities. Deltagarna gick genom aspekter för att bedöma om BREEAM Communities är ett lämpligt verktyg, samt om man kan använda systemet för alla typer av förnyelseprojekt eller enbart vid förtätning eller utbyggnad. Varje kategori med aspekter utvärderas först utifrån dess relevans för omvandling av befintliga områden och sedan diskuterades varje enskild aspekt i mer detalj. Slutligen drog deltagarna generella slutsatser om varje kategori.

Rörande de flesta aspekterna ansåg deltagarna att BREEAM Communities kan användas för befintliga områden.

Workshop på årskonferensen Uthållig kommun

Den 29 november 2012 deltog IVL, SGBC och WSP på årskonferensen Uthållig kommun. HCS projektet presenterades under sessionen Renovering av Miljonprogrammet och möjligheter och utmaningar med att hållbarhetscertifiera befintliga stadsdelar diskuterades. Flera representanter från olika kommuner och fastighetsägare deltog, samt energiexperter och studenter. Diskussioner fördes kring viktiga aspekter som bör behandlas inom certifieringssystem för befintliga områden i Sverige, samt fördelningen av ansvar och certifieringskostnader mellan olika aktörer. Vid identifiering av aspekter var det viktigt att tänka på den existerande balansen mellan alla tre hållbarhetsaspekterna (miljö, ekonomi och social hållbarhet). Som utgångspunkt presenterades BREEAM Communities och aspekter som behandlas inom ramen för systemet.

Workshop i Stockholm om hållbarhetscertifiering av befintliga områden

Den 28 januari 2013 genomfördes en workshop om Hållbarhetscertifiering av befintliga områden på IVL Svenska Miljöinstitutets kontor i Stockholm. Syftet med workshopen var att bidra till utvärderingen av, om och på vilket sätt kan man använda certifieringssystem för stadsdelar vid upprustning av befintliga områden.

Utgångspunkten var BREEAM Communities manual och erfarenheter från certifiering av nya områden. Workshopen organiserades inom ramen för HCS-projektets områdesgruppmöte som var breddat men experter inom upprustning av befintliga områden och BREEAM Communities. På workshopen deltog 24 personer från:

- Diligentia
- KTH
- Lunds kommun
- Malmö stad
- NCC
- Sweden Green Building Council
- Skanska Kommersiell Utveckling Norden
- Stockholms stad, Stadsbyggnadskontoret
- Stockholms stad, Miljöförvaltningen
- Sweco Management
- Temagruppen
- White
- WSP
- Ekologigruppen AB
- Helsingborg stad
- IVL Svenska Miljöinstitutet

Under dagen presenterades BREEAM Communities kategorier och aspekter. Efter varje kategori följde diskussioner i mindre grupper rörande kategoriernas och aspekternas relevans, samt ev. saknade aspekter i BREEAM Communities som bör ingå i ett hållbarhetscertifieringssystem för svenska förhållanden vid upprustning av befintliga områden. Även indikatorer som man skulle kunna använda för att utvärdera effekter av uppgraderingsåtgärder i befintliga områden diskuterades. Sist men inte minst tittade deltagarna närmare på de ekonomiska aspekterna vid certifiering av befintliga områden, hur kostnaderna för certifiering bör betraktas, samt ansvarsfördelning och roller mellan olika intressenter.



IVL Svenska Miljöinstitutet AB, Box 210 60, 100 31 Stockholm
Tel: 08-598 563 00 Fax: 08-598 563 90
www.ivl.se