

# Vägledning för hållbara markanvisningar

VERSION 1.0

2025-05-20



## Projektet

Vägledningen är framtagen inom projektet *"Hållbara markanvisningar – Mer hållbart byggande genom bättre markanvisningsprocesser"* som leds av det statligt ägda forskningsinstitutet RISE Research Institutes of Sweden AB (RISE) i samverkan med projektparterna, finansierat av Vinnovas (Verket för innovationssystem) utlysning *"Bygg för framtiden! Innovation för en hållbar bygg-och anläggningssektor"* under perioden 2023–2025.

## Projektdeltagare

RISE Research Institutes of Sweden AB (koordinator)  
Bonava Sverige AB  
Enköpings kommun  
Folkhem Trä AB  
Heba fastighets Aktiebolag  
Linköpings kommun  
Luleå kommun  
Luleå tekniska universitet (LTU)  
Magnolia Bostad AB  
Markanvisning Norden AB  
Norrköpings kommun  
Sigtuna kommun  
Sveafastigheter Development AB  
Trelleborgs kommun  
Åtvidabergs kommun  
Örebro kommun

## Styrgrupp

RISE Research Institutes of Sweden AB  
Heba fastighets Aktiebolag  
Markanvisning Norden AB  
Sveafastigheter Development AB  
Trelleborgs kommun  
Örebro kommun

## Kontakt

Alexander Gösta, alexander.gosta@ri.se

## Finansiär

Vinnova

## Publikationsår

VERSION 1.0 2025-05-20

# Förord

Olika globala, europeiska, och nationella mål syftar till hållbar samhällsbyggnad med hälsosamma och resilienta städer och samhällen. Kommuner och näringsliv har höga ambitioner att bidra till målen. Många kommuner äger mark och kan använda markanvisning som ett verktyg för att styra utvecklingen i sin kommun. Kommuners ökade ambitioner för hållbart byggande har lett till att krav i olika former blivit allt vanligare i markanvisningar. Olika tolkningar och begränsad samordning av vad som är lämpligt och tillåtet att ställa krav på har lett till att kommuner formulerar sig på olika sätt trots liknande övergripande mål och ambitioner.

Vägledningen har tagits fram i projektet Hållbara Markanvisningar under ledning av RISE med finansiering av Vinnova under åren 2023–2025. Syftet är att hjälpa kommuner att ställa tydligare och mer ändamålsenliga krav och bedömningskriterier för hållbar stadsutveckling i sina markanvisningar utan att det leder till oavsiktligt merarbete för anbudsgivarna. Förhoppningen är att vägledningen kan tydliggöra och stärka det arbete som redan görs av flera kommuner och hjälpa de kommuner som vill stärka förankringen av markförsäljning med övergripande hållbarhetsmål.

Vägledningen är indelad i fyra delar – Inledning (som övergripande orienterar läsaren och förklarar vägledningens uppbyggnad), Ekonomi och genomförandeförmåga, Social hållbarhet samt en bilaga för anvisning med tomträtt som innehåller ett kapitel om Miljö och klimat. Kapitlen presenterar olika krav eller bedömningskriterier som kan användas i markanvisningar. Målet har varit att hålla krav och formuleringar på effektnivå för att inte begränsa branschens innovationskraft. I övrigt fokuserar vägledningen på det som inte kan styras och regleras i detaljplan. Den ska ses som en verktygslåda som det går att välja krav och kriterier ur som passar det aktuella projektet, platsen och kommunen. Fokus i framtagandet av vägledningen har varit de vanligaste förhållandena där kommunen avser sälja mark till en byggaktör med god vana. Om kommunen avser en annan typ av anvisning, till exempel till en mindre näringsidkare eller byggemaskaper, lämpar sig inte alla krav. Då kan större anpassningar behöva göras, speciellt kopplat till krav på ekonomi och genomförandeförmåga.

Vägledningen är ett levande dokument. De krav och bedömningskriterier som presenteras här är ett urval av relevanta krav för kommuner att avtala om. Krav och kriterier i vägledningen kan komma att utökas, minskas eller ändras i framtiden. Ett område som vi vill komplettera med är gröna och blå värden och bevarande av biologisk mångfald.

Arbetet har involverat litteraturstudier, workshops, samtal med projektdeltagare, intervjuer med experter och arbete i fokusgrupper. Utöver projektdeltagarna har en referensgrupp med experter involverats i framtagandet.

# Begrepp och förkortningar

**Agenda 2030:** En global handlingsplan antagen av FN för att främja hållbar utveckling med 17 mål som ska uppnås till år 2030.

**Aktiv mobilitet:** Färdssätt som primärt inkluderar gång och cykeltrafik. Aktiv mobilitet handlar om att välja transportmedel som främjar fysisk aktivitet och minskar beroendet av motoriserade fordon.

**BBR – Boverkets byggregler:** Föreskrifter och allmänna råd från Boverket som styr byggande och utformning av byggnader i Sverige.

**BID – Business Improvement District:** Ett sätt att organisera och formalisera samverkan och partnerskap mellan olika fastighetsägare och offentliga aktörer för att förbättra ett specifikt område.

**BTA – Bruttoarea:** Den totala ytan av en byggnad, inklusive väggar, trappor och andra konstruktioner, som används som mått för byggnaders storlek vid fastighetsutveckling.

**Byggaktör:** Den part (person eller företag) som initierar, finansierar och ansvarar för genomförandet av ett byggprojekt. I detta dokument att likställas med begreppet byggherre.

**CO<sub>2</sub>e – Koldioxidekvivalenter:** Ett mått som används för att jämföra utsläpp av olika växthusgaser, uttryckt i termer av den mängd koldioxid som skulle ha samma klimatpåverkan.

**Detaljplan:** Ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark och vatten får användas och bebyggas inom ett specifikt område.

**GDPR – General Data Protection Regulation:** EU:s dataskyddsförordning som syftar till att stärka skyddet för individers personuppgifter och harmonisera dataskyddsreglerna inom EU.

**LCA – Livscykelanalys:** En metod för att bedöma miljöpåverkan av en produkt eller tjänst under hela dess livscykel, från råmaterialutvinning till avfallshantering.

**Markanvisning:** En överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Begreppet finns beskrivet i PBL.

**Marköverlåtelse:** Marköverlåtelse är den juridiska process genom vilken äganderätten till en mark överförs från en part (vanligtvis en kommun) till en annan part (ofta en byggaktör eller fastighetsutvecklare).

**PBL – Plan- och bygglagen (2010:900):** I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

**Tomträtt:** En särskild form av nyttjanderätt där en fysisk eller juridisk person har rätt att använda kommunens eller statens mark mot en årlig avgift (tomträttsavgäld) i stället för att köpa marken.

# Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	<b>7</b>
Markanvisningsprocessen .....	7
Användning av vägledningen.....	10
Komplexitet och ansvarsfördelning.....	12
Krav och kriterier .....	14
<b>1. Ekonomi och genomförandeförmåga</b> .....	<b>16</b>
1.1 Motpartsgranskning med helhetsbedömning.....	20
1.2 Godkänd för F-skatt .....	22
1.3 Godkänd eller auktoriserad revisor .....	23
1.4 Referens avseende genomförandeförmåga.....	24
1.5 Kreditupplysning/rating .....	25
1.6 Hållbar byggbransch .....	26
<b>2. Social hållbarhet</b> .....	<b>28</b>
2.1 Sysselsättning i kommunen .....	29
2.2 Öppen förmedling av hyresrätter .....	31
2.3 Sociala kontrakt .....	33
2.4 Rimliga inkomstkrav för hyresgäster .....	35
2.5 Aktiv mobilitet.....	37
2.6 Gemensamma platser och funktioner .....	39
2.7 Aktiva bottenvåningar.....	41
<b>Bilaga 1: Anvisning med tomträtt</b> .....	<b>43</b>
Miljö och klimat.....	44
- Låg energianvändning.....	45
- Låg klimatpåverkan .....	46

# Inledning



# Markanvisningsprocessen

## Begrepp och förfaranden

När kommunen utvecklar och säljer mark för bebyggelse sker det ofta genom markanvisning. Varje kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisningar, ofta kallad markanvisningspolicy, som styr hur det går till i deras kommun samt under vilka villkor som ställs. Därmed kan villkor, begrepp och förfaranden skilja sig mellan kommuner. Markanvisning kan ske i olika stadier av stadsplaneringen, både före, under och efter detaljplaneprocessen. Hur kommuner väljer att involvera byggaktörer i detaljplaneprocessen varierar. Detaljplaneprocessen är dock en egen process som är skild från överenskommelsen i markanvisningsavtalet. Oavsett skede tror vi att den här guiden kan hjälpa till att ställa relevanta och enhetliga krav och bedömningskriterier för överlåtelse av mark.

I den här handboken håller vi oss till tre begrepp för att beskriva olika typer av förfaranden. De två första är markanvisningstävling och anbuds förfarande, där anbud tas in i konkurrens från flera aktörer. Det tredje är direktanvisning, där förhandling sker enbart med en aktör.

## Markanvisningstävling eller anbuds förfarande

Med markanvisningstävling eller anbuds förfarande syftar denna guide på alla typer av förfaranden där anbud tas in i konkurrens mellan flera byggaktörer/ exploatörer. Konkurrens förfaranden kan ske i ett eller flera steg. I ett enstegs förfarande lämnar intresserade aktörer in anbud för bedömning. Sedan träffas avtal direkt med en eller flera aktörer. I ett förfarande i flera steg görs först en enklare prequalificering, ofta på begränsade kravspecifikationer, varifrån ett antal aktörer väljs ut

för att lämna ett mer detaljerat anbud för bedömning. Sedan träffas avtal med en eller flera aktörer. Förfarande i flera steg är lämpligt för att spara tid och resurser både från anbudslämnare och från kommunens bedömningsgrupp när kommunen vill se mycket material redovisat i det senare steget.

Markanvisningar i konkurrens kan göras både som öppna processer (vem som helst kan lämna anbud), och som särskilt inbjudna processer. Till konkurrensutsättningen skrivs ett tävlingsprogram/ inbjudan som ingår i förfrågan och som specificerar under vilka villkor kommunen vill tilldela mark samt hur anbuderna kommer att bedömas. Det är kommuner som initierar markanvisningar i konkurrens. Priset i en konkurrensutsatt process kan antingen vara fast, en del av utvärderingen eller enda utvärderingskriterium – beroende på hur processen utformas.

Vilket av begreppen markanvisningstävling/ anbuds förfarande som används är upp till varje kommun. Anbuds förfarande föreslås till processer av enklare karaktär där ett tydligt tävlingsupplägg inte förekommer. Några synonymer till markanvisningstävling/ anbuds förfarande som vi valt att inte använda är jämförelse förfarande, marktilldelningstävling, anbudstävling, intresseanmälan, markförsäljningstävling. Vi tror att det tydligheten ökar om kommuner kan enas om färre begrepp.

**” Oavsett skede tror vi att den här vägledningen kan hjälpa kommuner att ställa relevanta och enhetliga krav och bedömningskriterier i markanvisningar och vid överlåtelse av mark.**

## Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen tilldelar mark utan en föregående konkurrensutsättning eller jämförelse mellan byggaktörer/förslag. Markanvisningsavtal tecknas direkt med aktuell aktör. Initiativtagande till direktanvisning kan vara såväl byggaktör som kommun via dialog med en byggaktör direkt. Processer för direktanvisningar kan se olika ut och det finns flera skäl till att direktanvisa mark. Direktanvisningar kan exempelvis motiveras utifrån engagemang i processer (t.ex. deltagande av byggaktör i planprocess), ett intilliggande markinnehav (t.ex. tillskottsmark eller markanvisning inom befintlig tomträtt), eller ett för kommunen attraktivt projektförslag.

## Avtal

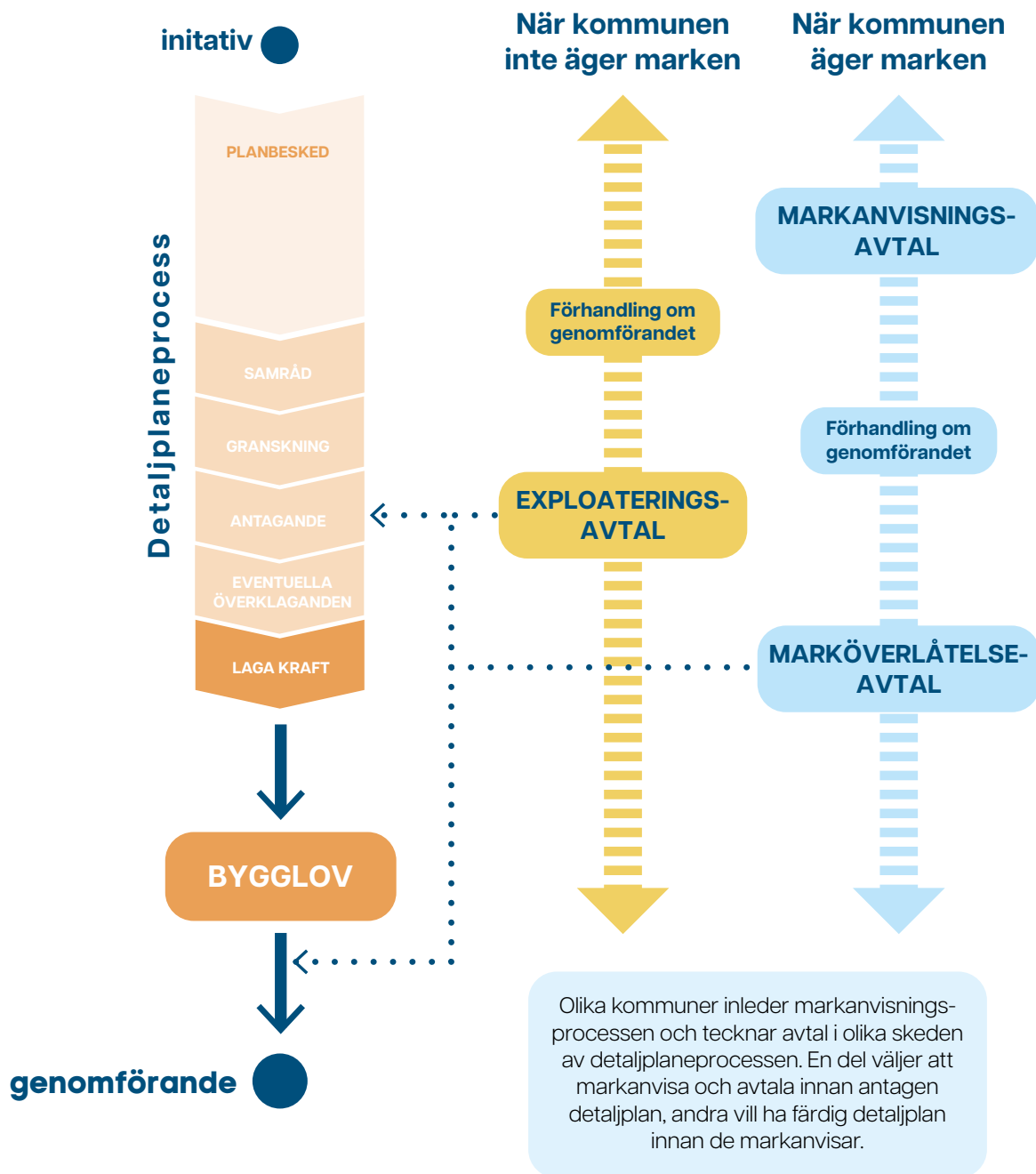
Vilka avtal som skrivs skiljer sig mellan kommuner och regleras i deras enskilda markanvisningspolicys. Vanligast är två avtal, ett första markanvisningsavtal som träffas direkt efter vunnen tävling och ett marköverlåtelseavtal som träffas senare i processen, innan marköverlåtelse.

## Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt under en begränsad tid att förhandla om överlåtelse och användning av en specifik markyta. Det definierar till exempel projektets omfattning och typ, ansvarsfördelning för allmänna anläggningar, miljö- och kvalitetskrav, gestaltningskrav, ekonomiska termer och planer för offentliga tjänster. Det kan räckas med ett marköverlåtelseavtal om detaljplan redan är upprättad på fastigheten. Vissa kommuner jobbar också med markreservationsavtal innan markanvisningsavtalet. Det används för att för att avtala om ensamrätten till förhandling, innan andra villkor är utredda och fastställda och ett mer fulltäckande markanvisningsavtal är möjligt att upprätta.

## Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtalet fastställer de villkor som parterna har kommit överens om genom förhandling. Det reglerar själva markköpet och de villkor för vilka det gäller. Avtalet bör även inkludera regleringar för projektets genomförande, som detaljer kring utbyggnaden, vem som ska göra vad och samordning mellan aktörer. Det kan också innehålla andra särskilda villkor från kommunen. Viktiga krav kan säkerställas med avtalsvite.



**Figur 1.** Detaljplaneprocessen regleras av PBL och har sitt eget förfarande. Vilket avtal som skrivs beror på vem som äger marken. När kommunen äger marken och avser att överlåta den skrivs vanligen markanvisnings- och marköverlåtelseavtal. Om denna process sker innan eller parallellt med framtagandet av detaljplan skiljer sig mellan kommuner och projekt.

# Användning av vägledningen

**Detta kapitel beskriver hur vägledningen kan användas i de olika stegen av en markanvisningsprocess; från det inledande initiativet till markens överlåtelse. Vägledningen blir relevant först när mål har formulerats för den aktuella markanvisningen och ger stöd i att ta fram krav och bedömningskriterier samt uppföljning. Avsnittet följer en vanlig process för markanvisningar och visar hur kommuner kan arbeta systematiskt med krav och dialog genom hela processen.**

## Initiativ

Processen för markanvisning och marköverlåtelse börjar med initiativet. En lämplig plats för markanvisning identifieras antingen av kommunen eller genom förslag från en extern aktör. Sedan fattas ett beslut om att inleda markanvisningsprocessen.

## Markanvisningstävling, anbuds-förfarande eller direktanvisning

Målen med markanvisningen identifieras utifrån platsens specifika utmaningar och behov samt kommunens övergripande mål och riktlinjer för markanvisning. Relevanta mål kan hittas på global, nationell, kommunal samt områdes- och platsnivå. Detta kan till exempel vara Agenda 2030, Sveriges miljömål, kommunens översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning, kommunens eget miljöprogram, arkitekturpolicy, fördjupade översiktsplaner och planprogram om sådana finns. Mål kan också finnas i detaljplanen om markanvisningstävlingen sker efter lagakraftvunnen plan.

**” Vägledningen kan hjälpa till att hitta lämpliga krav och bedömningskriterier kopplade till målen för markanvisningen.**

När mål för markanvisningen tagits fram kan vägledningen stödja kommuner i att identifiera relevanta krav och bedömningskriterier som kopplar till markanvisningens mål. Mål, krav och kriterier är lika viktiga i konkurrensutsatta förfaranden som i direktanvisningar.

## Bedömning av anbud

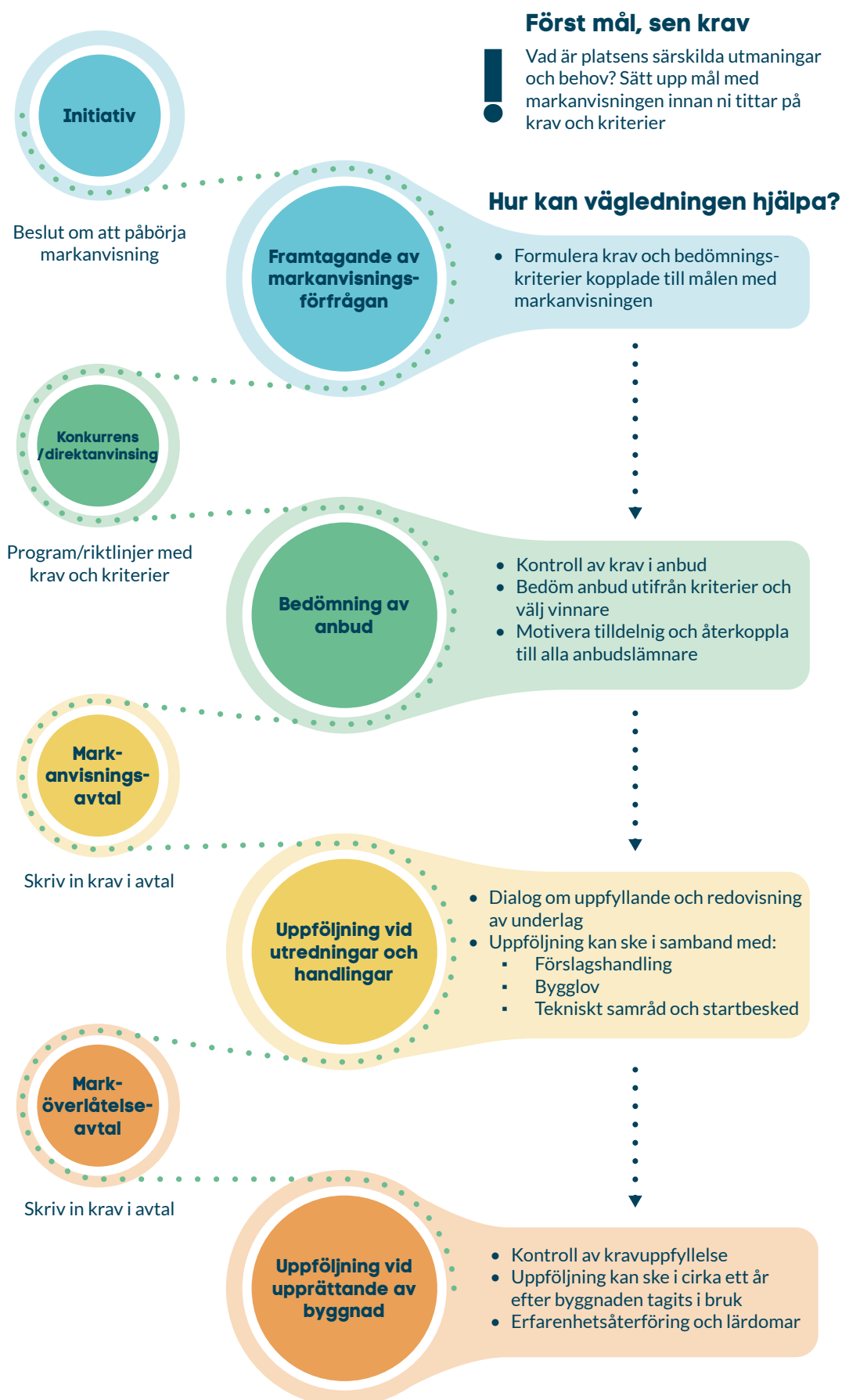
När inbjudan med förfrågan är på plats kan kommunen ta in anbud, antingen genom tävlingsförfarande i ett eller flera steg eller genom förslag till direktanvisning. Vägledningen kan hjälpa till med hur anbud ska bedömas och utvärderas utifrån krav och kriterier. En vinnare utses och motivering till valet kommuniceras till alla som lämnat anbud.

Därefter upprättas ett markanvisningsavtal som ger byggaktören ensamrätt att förhandla om överlåtelse under givna villkor. Kraven från tävlingsprogrammet eller riktlinjerna skrivs in i avtalet.

## Uppföljning

Under hela processen sker en uppföljning i dialog mellan kommun och byggaktör. Dialogen innefattar uppfyllande av krav och redovisning av underlag som intygar kravuppfyllnaden vid olika steg såsom vid förslagshandling, bygglov, tekniskt samråd och startbesked. Vilka tidpunkter som är bäst och redovisningens omfattning kan skilja sig mellan projekt och kommuner. En uppföljningsplan bör finnas för varje projekt som tar hänsyn till förväntad tid från markanvisning till färdig byggnad.

Slutligen, efter att byggnaden är färdigställd, sker en uppföljning för att kontrollera att alla krav har uppfyllts. Denna uppföljning kan till exempel ske ett år efter att byggnaden tagits i bruk och syftar till erfarenhetsåterföring och lärdomar som kan användas för framtida projekt.



Figur 2. Hur vägledningen kan stötta i markanvisningar.

# Komplexitet och ansvarsfördelning

I vilket skede en markanvisning görs och dess omfattning är avgörande för vad som är relevant att avtala om. Krav och bedömningskriterier ska ställas utifrån vad byggaktören har möjlighet att påverka.

## Planskede och byggaktörens roll

Vilka krav och kriterier som är relevanta beror bland annat på om byggaktören förväntas delta i arbetet med den nya detaljplanen. Om markanvändningen redan är bestämd i en detaljplan eller om kommunen avser att driva planen själva blir kriterier kopplade till markanvändning mindre relevanta i avtalet (exempelvis bevarande av biologisk mångfald eller skapande av gemensamma uterum, tillgång till dagsljus och liknande) då anbudsgivarens möjlighet att påverka är begränsad.

## Komplexitet

Hur komplex en markanvisning är påverkar vad som är relevant att kravställa och avtala om. Ju fler faktorer anbudsgivaren kan påverka desto större möjlighet att bidra med innovation. I figur 3 presenteras en schematisk indelning utifrån vilken typ av innehåll som omfattas i markanvisningen såsom byggnadstyper, innehåll i byggnader, gård med mera.

### Låg komplexitet

En markanvisning med låg komplexitet kan till exempel vara en fastighet med en byggnad och gård. Här finns begränsad möjlighet att påverka markanvändningen då exploateringen troligen redan är bestämd och mycket av formen styrs av givna förutsättningar. Viktiga faktorer att beakta är aktörens förmåga, byggnadens prestanda och de sociala värdena inom byggnaden och gården.

**I vilket planeringskede en markanvisning sker och dess komplexitet är avgörande för vad som är relevant att avtala om.**

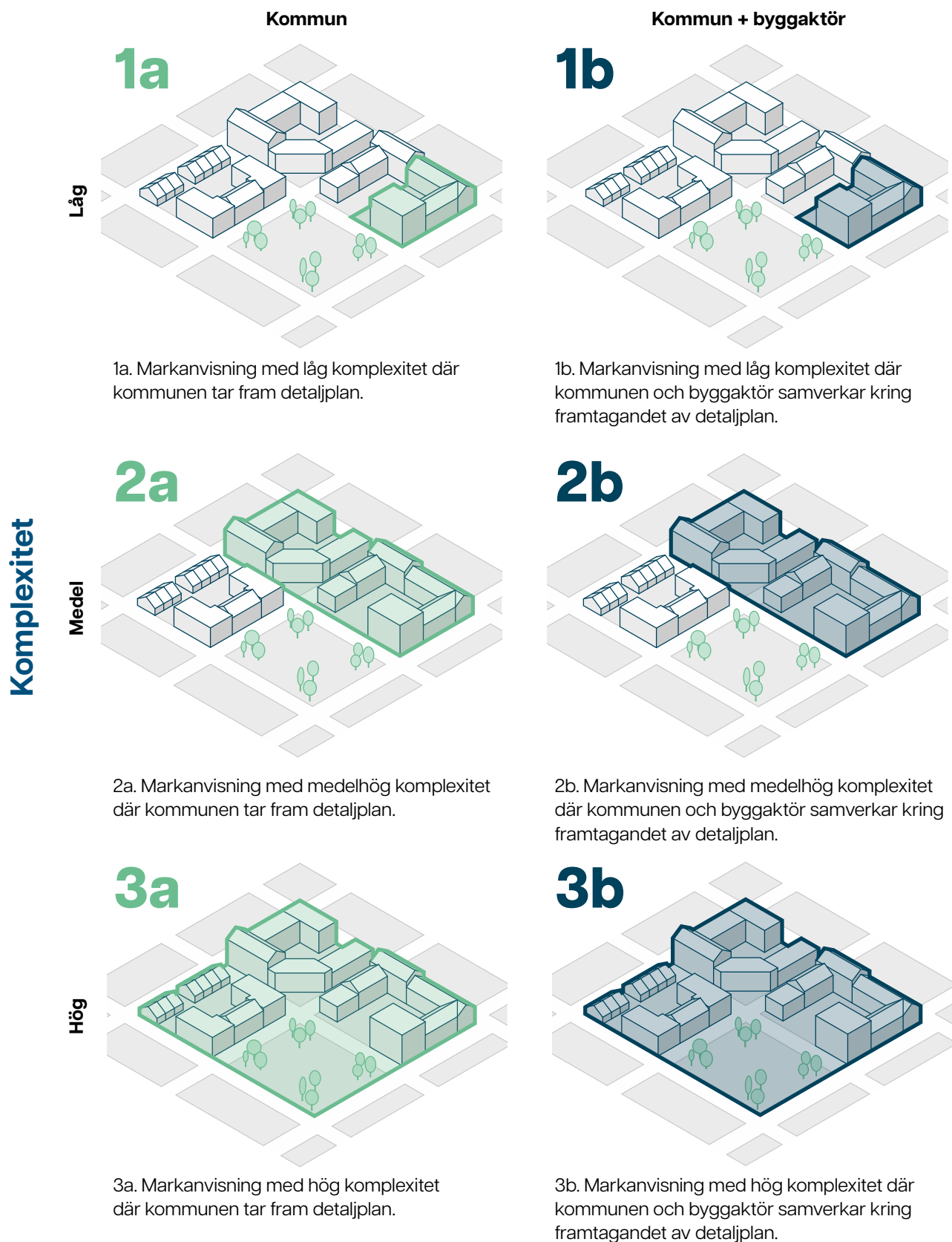
### Medelhög komplexitet

En markanvisning med medelhög komplexitet kan omfatta flera fastigheter och byggnader vilket ger ett större utrymme att bidra med innovation och öppnar upp för fler delar att konkurransutsätta. Utöver det som ingår i markanvisningar med låg komplexitet kan det bland annat vara biologisk mångfald, markanvändning eller att skapa gemensamma platser.

### Hög komplexitet

En markanvisning med hög komplexitet kan till exempel vara förslag av placering och utformning av flera byggnader och gårdar samt förslag kring allmän platsmark. Även om kommuner inte anvisar allmän platsmark kan utformningen vara del av konkurransutsättningen. Här finns utrymme för olika lösningar, grönska, planering av gemensamma platser, trygghetsskapande och dagvattenhantering. En större analys av området är särskilt viktig innan detaljplanen fastställs med fokus på markanvändning, infrastruktur, bebyggelsestruktur, dagsljusförhållanden, buller och annat.

## Ansvarsfördelning



**Figur 3.** Komplexitet av markanvisning.

# Krav och kriterier

**I de följande kapitlen presenteras olika krav och bedömningskriterier för markanvisningar. Listan fungerar som en verktygslåda där relevanta kriterier kan väljas utifrån markanvisningens mål och komplexitet.**

Med *krav* avses villkor som anbudsgivaren måste uppfylla för att vara aktuell för tilldelning av markanvisning. Dessa är av typen ja eller nej – antingen uppfylls kravet eller inte. *Kriterier*, eller *bedömningskriterier*, används för att jämföra anbud och rangordna dem utifrån olika kvaliteter och ambitionsnivåer. Kriterier innebär inte ett absolut uppfyllande utan används för att särskilja mellan anbudsgivare. Vissa aspekter kan formuleras antingen som krav eller kriterier beroende på kommunens syfte och hur stor vikt frågan har i den aktuella markanvisningen. För varje enskilt krav eller bedömningskriterium anges hur det kan användas under rubriken *Tillämpning*.

Kraven och kriterierna är indelade i tre områden:

- Ekonomi och genomförandeförmåga
- Social hållbarhet
- Miljö och klimat

Ekonomi och genomförandeförmåga är krav och kriterier på aktörsnivå som lämpar sig i alla typer av markanvisningar. För social hållbarhet finns både kriterier på aktör- och projektnivå och det varierar om de lämpar sig bäst som krav eller bedömningskriterier. Kriterierna för miljö och klimat är utformade som effektkriterier på projektnivå och kan användas som krav eller bedömningskriterier. Det är viktigt att bedöma anbudsgivarens trovärdighet i att uppfylla den beskrivna ambitionsnivån. Krav som rör byggnadens tekniska egenskaper är placerade i bilaga 1.

Vägledningen är ett levande dokument och de krav och bedömningskriterier som presenteras här är ett urval av vad som kan vara relevant för en kommun att avtala om. Urvalet är gjort med tanke på byggaktörers rådighet och verksamhet. Vilken rådighet en byggaktör har i olika aspekter beror på markanvisningens komplexitet och vilken roll de förväntas ta i processen. Vi har också begränsat urvalet till krav och kriterier som kan bedömas och följas upp på ett tydligt och transparent sätt. Vägledningen ska ses som en verktygslåda med krav och kriterier att välja mellan beroende på vad som passar det aktuella projektet, platsen och kommunen. Krav och kriterier i vägledningen kan utökas eller minskas i framtiden.

<b>Krav-/kriterietext</b>	Här beskrivs hur kravet eller kriteriet kan formuleras i förfrågan. För vissa kriterier presenteras alternativa formuleringar eller nivåer att kravställa. Här ska en formulering väljas. Krav-/kriterietexterna är tänkta att vara vägledande och kan behöva anpassas efter lokala förhållanden.
<b>Bedömning</b>	Här beskrivs hur kravet/kriteriet ska bedömas och vad anbudsgivare bör lämna in. Det anges också om bedömningsgruppen bör ha särskild kompetens för att bedöma inlämnat material.
<b>Uppföljning</b>	Här beskrivs om det är nödvändigt att kravet/kriteriet följs upp under processens gång, när och hur det kan följas upp, samt hur redovisning kan ske.
<b>Tillämpning</b>	Tillämpningen beskriver hur och när kravet/kriteriet bör användas i olika typer av markanvisningar, med hänsyn till byggaktörens roll, byggnadens typ och markanvisningens komplexitet. Här står om kravet/kriteriet lämpar sig bäst som krav eller bedömningskriterium, alltså något som anbudsgivare ska uppfylla eller uppnå eller något som bedöms i konkurrens.
<b>Koppling till mål</b>	Vägledningen utgår ifrån Agenda 2030 som utgör mål för hållbar utveckling i Sverige och i världen. Kommunens egna måldokument samt lokala mål är förstås mer relevanta för varje enskild kommun men bör gå att relatera till beskrivningen av de globala målen. Utifrån kommunens mål med markanvisningen kan rubriken hjälpa till att avgöra kriteriets relevans och lämplig nivå för markanvisningen. Texten är vägledande och behöver inte användas.
<b>Förklaring</b>	Förklaringen beskriver kortfattat vad kravet/kriteriet medför och varför det är formulerat som det är.
<b>Mer information</b>	Här finns ytterligare information om kravet/kriteriet med länkar för vidare läsning eller jämförelser med andra system.

**Tabell 1.** Beskrivning av krav och kriterier.

Mål	1. Ingen fattigdom	5. Jämställdhet	7. Hållbar energi för alla	8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	9. Hållbar industri, innovationer och infrastruktur	10. Minskad ojämlikhet	11. Hållbara städer och samhällen	12. Hållbar konsumtion och produktion	16. Fredliga och inkluderande samhällen
1.1 – 1.6 Ekonomi och genomförande-förmåga				X			X	X	X
2.1 Skapa ny sysselsättning i kommunen	X			X		X			
2.2 Öppen förmedling av hyresrätter	X						X		X
2.3 Sociala kontrakt	X						X		X
2.4 Rimliga inkomstkrav för hyresgäster	X					X	X		
2.5 Underlätta för aktiv mobilitet		X			X	X	X		
2.6 Skapa gemensamma platser		X				X	X		
2.7 Aktiva bottenvåningar							X		
Låg energianvändning			X				X		
Låg klimatpåverkan							X	X	

Tabell 2. Koppling mellan vägledningens krav/kriterier och de globala målen.



**Figur 4.** Utformning av krav och kriterier.

# 1. Ekonomi och genomförandeförmåga

**Kriterierna syftar till att företag som ingår markanvisningsavtal uppnår vissa ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet. Kriterierna bör sättas i relation till företagets övriga pågående markanvisningar mot kommunen och hur viktigt ett problemfritt genomförande är i markanvisningen.**

Ett företag som ingår ett markanvisningsavtal och lämnar anbud bör själv uppfylla de ställda kraven. I vissa fall kan det också vara aktuellt med garanti-givande bolag som uppfyller kraven i stället. Detta underlättar användningen av joint ventures, projekt-bolag, lagerbolag eller liknande strukturer utan att öka kommunens risk. Kriterie 1.1 bör utvärderas för alla relevanta koncernbolag. De företag som bedöms tillsammans kallas i fortsättningen för "företaget".

Kraven bedöms som uppfyllda eller ej uppfyllda och bör vara uppfyllda vid tidpunkten för anbud eller markanvisningsförfrågan. Kommunen ansvarar för att kontrollera detta enligt sina rutiner. Om kommunen anser att en anbudsgivare inte möter ett krav bör detta kommuniceras till företaget innan beslut om markanvisning fattas så att eventuella missförstånd kan rättas till.

## Tillämpning

Samtliga villkor under ekonomi och genomförandeförmåga förutom 1.1 bör ställas som krav i förfrågan. Kommuner bör bedöma om markanvisningen är liten, medelstor eller stor för kommunen, inte främst i förhållande till komplexitet enligt tidigare kapitel utan i förhållande till risken för kommunen om projektet inte blir genomfört enligt tidplan. I större kommuner kan bedömningen baseras på specifika mått som bruttoarea (BTA) eller antal bostäder. I mindre kommuner kan bedömningen vara mer flexibel

och baseras på projektets individuella betydelse. Det kan också finnas andra anledningar för en kommun att skärpa eller sänka kraven i en enskild markanvisning, till exempel:

- Öka intresset för projekt genom lägre krav eller flexibla tidsramar
- Högre krav för att garantera genomförandet av politiskt, eller för stadsutvecklingen, viktiga projekt
- Anpassa kraven efter ekonomiska förhållanden

Kriterierna för ekonomi och genomförandeförmåga passar för alla typer av markanvisningar:

- Alla typer av byggnader
- Både när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan och när kommunen själv tar fram detaljplan
- Beroende på markanvisningens komplexitet och volym kan kravet anpassas därefter (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

Kraven och kriterierna är anpassade för stora bolag och kan behöva anpassas när det kommer till särskilda aktörer till exempel små näringsidkare som ska förvärva mark eller byggemaskiner. Här är ofta de vanliga indikatorerna och bedömningarna svåra att tillämpa. Läs mer om boverkets vägledning och vad kommuner kan göra för att underlätta för byggemaskiner här:

[Byggemaskiner – Boverket](#)

**” Kraven bör sättas i relation till företagets övriga pågående markanvisningar och projektets betydelse för kommunen.**

## Övriga upplysningar

Följande upplysningar bör inhämtas och i den mån det är relevant bedömas inom ramen för 1.1 Motpartsgranskning med helhetsbedömning. Detta bör även samordnas mot kommunens normala upphandlingskrav.

### Penningtvätt

I samband med fastighetsförsäljning bör kommunen bedöma risken för penningtvätt även när det inte krävs enligt lag. Vid markanvisning bör kommunen därför begära information om:

- Om bolagsföreträdare eller verklig huvudman är en person i politiskt utsatt ställning (se 1 kap. 8–10 § lagen [2017:630] om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism). Dessa personer bör generellt kunna göra affärer med kommunen men i vissa fall kan en djupare granskning vara nödvändig
- Företagets åtgärder mot penningtvätt, exempelvis när en byggmästareförening tar in kapital från tredje part

### Arbetet mot korruption

Korruption kan förekomma i samband med markanvisningar liksom i flera andra områden. Detta kan bland annat innebära att personer med nära band till kommunanställda eller förtroendevalda får otillbörliga fördelar. Om nära relationer finns bör dessa personer inte delta i ärendehandläggning eller beslutsfattande på grund av jäv. Även om de inte deltar kan misstankar om oegentligheter skada kommunens rykte. I samband med markanvisning bör kommunen ställa följande frågor till bolagsföreträdare, verklig huvudman eller annan relevant anställd:

- Har någon av dessa personer eller deras närstående under de senaste 18 månaderna haft en nära relation till anställda inom relevanta kommunala förvaltningar, förtroendevalda i relevanta nämnder, kommunstyrelsen, kommunfullmäktige, eller revisorer i kommunen?
- Har någon av dessa personer eller deras närstående under de senaste 18 månaderna varit anställd i kommunen?

Med närstående avses exempelvis enligt 2 kap. 22 § inkomstskattelagen (1999:1229) make, förälder, mor- och farförälder, avkomling, syskon, samt dödsbon där den skattskyldige eller någon av dessa personer är delägare. Styvbarn och fosterbarn inkluderas som avkomling.

## Koppling till mål

Kraven kopplade till ekonomi och genomförandeförmåga bidrar till flera av de globala målen i Agenda 2030. På övergripande nivå bidrar de till målen:

- 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 12. Hållbar konsumtion och produktion
- 16. Fredliga och inkluderande samhällen

På delmålsnivå bidrar det till:

- 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
- 8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik
- 11.1 Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden
- 12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning
- 12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling
- 16.4 Bekämpa organiserad brottslighet och olagliga finans- och vapenflöden
- 16.5 Bekämpa korruption och mutor
- 16.6 Bygg effektiva, tillförlitliga och transparenta institutioner

## Krav och kriterier

- 1.1 Motpartsgranskning med helhetsbedömning
- 1.2 Godkänd för F-skatt
- 1.3 Godkänd eller auktoriserad revisor
- 1.4 Referens avseende genomförandeförmåga
- 1.5 Kreditupplysning / rating
- 1.6 Hållbar byggbransch

# 1.1 Motpartsgranskning med helhetsbedömning

**Kriteriet syftar till att kommunen ska kunna göra en helhetsbedömning utöver kraven 1.2–1.6, när en mer ingående bedömning anses nödvändig.**

## Krav-/kriterietext

Företag som deltar i markanvisningar ska få godkänt i kommunens helhetsbedömning av företagets förmåga att genomföra markanvisningen avseende:

1. Historik över tidigare markanvisningar
2. Bakgrundskontroll och anseende
3. Analys av företagets ekonomiska räkenskaper och finansiering
4. Oegentligheter som hittats vid kontroller hos relevanta myndigheter
5. Ekobrottsmyndighetens checklista: Så undviker du oseriösa aktörer
6. Systematiskt hållbarhetsarbete

## Bedömning

Helhetsbedömningen bör påbörjas när anbudet öppnas för att sålla ut relevanta anbudsgivare tidigt innan mycket tid har lagts på annat inlämnat material. Bedömningen bör i möjligaste mån baseras på automatiserade kontroller av offentliga register för att fungera resurseffektivt.

Kommunen bör också införa slutgiltig bedömning överväga att inkludera intern eller extern ekonomisk och juridisk expertis för en grundlig granskning. För att hantera kostnader effektivt kan den grundliga och i regel manuella granskningen påbörjas efter att ett första urval av kandidater har gjorts. Vid en flerstegsprocess kan den omfattande granskningen med fördel genomföras i det sista steget där endast de slutliga kandidaterna bedöms utförligt.

Helhetsbedömningen ska bedömas som godkänd eller inte godkänd. Vikt bör endast läggas vid faktorer som har kommunicerats i förfrågan. Kommunen bör anpassa nivåerna utifrån hur betydande markanvisningen är för kommunen avseende risk.

Kommunen bör lägga vikt vid om företaget har misslyckats med att rapportera och motivera tydliga brister som framkommer i granskningen.

## Historik avseende tidigare markanvisningar

Att företaget tidigare inte fullföljt markanvisningar behöver inte diskvalificera företaget från att få nya markanvisningar. Dock kan flera ej fullföljda markanvisningar eller markanvisningar som misslyckats på mer allvarligt sätt ge skäl att ifrågasätta företagets genomförandeförmåga. Här bör kommunen dock lyssna in företagets egen syn avseende detta och deras vidtagna åtgärder.

## Bakgrundskontroll och anseende

Kommunen bör utföra en grundläggande bakgrundskontroll av företaget och dess nyckelpersoner, såsom styrelsemedlemmar och VD, för att undersöka om de har några tidigare brottsliga förseelser. Det kan kommunen göra genom att begära in ett utdrag från belastningsregistret som inte är äldre än ett år. Det är viktigt att notera att enligt lagen (1998:620) om belastningsregister tas äldre brottsuppgifter bort efter en viss tid och kommunen bör normalt inte ta hänsyn till uppgifter som tagits bort. Innan en sådan kontroll av personuppgifter genomförs måste kommunen säkerställa att det är tillåtet enligt EU:s dataskyddsförordning (GDPR), skyddet för personlig integritet i regeringsformen och rätten till privatliv enligt artikel 8 i Europakonventionen. Det är särskilt viktigt om kontrollen skulle inkludera anställda som inte har ledande positioner i företaget. Det kan också vara klokt att i förväg bestämma vilka typer av brott som kan påverka den övergripande bedömningen. Dessutom bör kommunen överväga hur utdrag från belastningsregistret kan lämnas in på ett sätt som skyddar individens integritet så mycket som möjligt. Slutligen bör kommunen beakta reglerna för uteslutning som finns i 13 kapitlet i lagen (2016:1145) om offentlig upphandling bland annat för att säkerställa att kommunen inte gör affärer med företag på sanktionslistor.

### **Analys av företagets ekonomiska räkenskaper och finansiering**

Detta innefattar en bedömning av faktorer såsom omsättning, soliditet, balanslikviditet, finansieringsupplägg, investeringsvolym, färdigställandetakt, ägarförhållanden och bolagsstruktur. Företag vars årsredovisning är gammal bör kunna bedömas utifrån nyare siffror utifrån exempelvis kvartalsredovisningar eller balans- och resultatrapporter. Här bör noteras att företag som är börsnoterade har särskilda regler för offentliggörande som behöver beaktas.

### **Oegentligheter vid relevanta myndigheter**

Det kan handla om skulder, beslut i tillsynsärenden eller liknande som hittats vid kontroller hos relevanta myndigheter.

### **Ekobrottsmyndighetens checklista:**

#### **Så undviker du oseriösa aktörer**

Företag som deltar i markanvisningar bör granskas utifrån Ekobrottsmyndighetens checklista som ger en strukturerad vägledning för att identifiera och undvika oseriösa aktörer. Checklistan innehåller konkreta åtgärder och kontrollpunkter för att säkerställa att företag som anlitas har en hederlig bakgrund och uppfyller grundläggande krav på transparens och regelefterlevnad. Mer information och checklistan finns tillgänglig via Ekobrottsmyndighetens hemsida om brottsförebyggande arbete under "Företag – ett verktyg": [www.ebm.se/bf](http://www.ebm.se/bf).

### **Systematiskt hållbarhetsarbete**

För medelstora och stora markanvisningar bör det utöver de krav och kriterier som ställs avseende hållbarhet i projektet även ställas krav på att företaget har fullgoda interna processer och redovisning avseende hållbarhet. För större företag är hållbarhetsrapporten (del av årsredovisningen) en bra grund. För en liten markanvisning, aktuell för mindre företag, bör denna del utgå då det kan skapa onödiga trösklar. Övriga krav och kriterier för hållbarhet i markanvisningen gäller givetvis även för en liten markanvisning.

### **Uppföljning**

Uppföljningsarbete kan göras om det finns särskilda skäl såsom oro för projektets genomförande eller nya uppgifter som motiverar en uppföljning. Om det har gått lång tid mellan markanvisning och marköverlåtelseavtal eller om ett företag begär att skjuta upp tillträdet utan giltig anledning kan detta vara skäl för uppföljning. Skulle det visa sig att ett företag inte längre uppfyller kraven innan marköverlåtelseavtal ingås bör en bedömning göras om det ska leda till att avtalet inte fullföljs. Det bör också finnas möjlighet att påvisa projektets genomförbarhet på annat sätt, exempelvis genom att ställa en lämplig betryggande säkerhet.

### **Förklaring**

När en kommun gör en helhetsbedömning av ett företag bör den titta på företagets kapacitet att hantera både nya och pågående projekt som är kopplade till markanvisningar och andra pågående finansiella åtaganden.

Kommuner bör undvika att begära in mer information än vad som är absolut nödvändigt för att göra denna bedömning. Så långt det är rimligt bör kommunen själva aktivt söka relevanta uppgifter för att säkerställa att informationen är riktig.

Granskningen av motparten kan utföras antingen direkt av kommunen eller genom att anlita externa konsulter. Om ett företag inte blir godkänt på grund av denna granskning och om företaget begär det bör kommunen kunna förklara de viktigaste orsakerna till beslutet. Om det finns osäkerheter, eller om det finns skäl att tro att ytterligare information kan ändra bedömningen, bör kommunen begära in ytterligare underlag från företaget i fråga.

## 1.2 Godkänd för F-skatt

**Kravet syftar till att bedöma företagets seriositet och motverka att kommuner ingår avtal med företag där oegentligheter förekommer.**

### Krav-/kriterietext

Företag som deltar i markanvisningar ska gärna ha godkännande för F-skatt. Om företaget som avses teckna markanvisningsavtal inte har F-skatt ska en förklaring ges.

### Bedömning

För att bekräfta godkännande av F-skatt bör kommunen i första hand använda professionella tjänster såsom Skatteverkets *Hämta företagsinformation* genom att göra en kreditupplysning eller genom en automatisk inlämningstjänst. Gratis webbplatser som erbjuder information om svenska företag kan också användas. Om dessa metoder inte är möjliga kan kommunen begära in den senaste versionen av blankett SKV 4820 eller annan jämförbar handling som ej ska vara äldre än en månad. Företagen kan ladda ner blanketten direkt från Skatteverkets webbplats när de är inloggade.

För att hålla processen enhetlig bör kommunen undvika att acceptera olika former av dokumentation från olika källor. Det är bäst om kommunen själv verifierar godkännande för F-skatt i stället för att förlita sig på inlämnade blanketter vars äkthet kan vara svår att bekräfta. För företag från andra EU/EES-länder kan intyg om att de går igenom motsvarande kontroller i sitt hemland godtas.

Kravet bör ses som grundläggande och verifieras i början av anbudsprocessen innan en omfattande övrig granskning genomförs för kostnadseffektiva processer. Vid behov kan ytterligare kontroller genomföras vid avtalsskrivning eller vid andra tillfällen särskilt om det finns misstankar om fel i tidigare bedömningar.

### Uppföljning

Uppföljningsarbete kan göras om det finns särskilda skäl såsom oro för projektets genomförande eller nya uppgifter som motiverar en uppföljning. Om det har gått lång tid mellan markanvisning och marköverlåtelseavtal eller om ett företag begär att skjuta upp tillträdet utan giltig anledning kan detta vara skäl för uppföljning. Skulle det visa sig att ett företag inte längre uppfyller kraven innan marköverlåtelseavtal ingås bör en bedömning göras om det ska leda till att avtalet inte fullföljs.

Det bör också finnas möjlighet att påvisa projektets genomförbarhet på annat sätt exempelvis genom att ställa en lämplig betryggande säkerhet.

### Förklaring

Individer som driver enskild näringsverksamhet bör ha F-skatt. Detta innebär att de själva ansvarar för att betala skatter och avgifter baserade på deras arbetsinkomster. Juridiska personer som bedriver verksamhet ska också vara godkända för F-skatt och betala skatt på vinsten.

Alla som driver eller planerar att starta näringsverksamhet i Sverige kan bli godkända för F-skatt. För enskilda näringsidkare kan F-skatt godkännas med villkor att den endast används i näringsverksamheten vilket kallas FA-skatt.

Ett godkännande för F-skatt är inte en garanti för företagets seriositet men det är en indikation på att ett företag uppfyller grundläggande krav. Skatteverket utför kontroller för de som har F-skatt inklusive avseende tidigare ekonomiska problem, deklaraionsinlämning, näringsförbud och konkurs.

Det är tillräckligt att ett av de granskade företagen i koncernen har F-skatt. Det är inte ovanligt att ett koncernbolag, som är viktigt för att bedöma ekonomisk stabilitet, inte bedriver aktiv näringsverksamhet och därför inte behöver F-skatt.

# 1.3 Godkänd eller auktoriserad revisor

**Kravet syftar till att bedöma företagets seriositet och motverka att kommuner ingår avtal med företag där oegentligheter förekommer.**

## Krav-/kriterietext

Företag som deltar i markanvisningar bör ha en godkänd eller auktoriserad revisor. Om företaget som avses teckna markanvisningsavtal inte har godkänd/ auktoriserad revisor ska en förklaring ges.

## Bedömning

Kommunen bör verifiera att företaget har en revisor direkt genom Bolagsverket, kostnadsfria företagsinformationstjänster online eller genom en automatisk inlämningstjänst. Registerutdrag från Bolagsverket är tillgängligt på verksamt.se eller via betaltjänster. Det är bäst om kommunen själv verifierar uppgiften i stället för att förlita sig på inlämnade blanketter vars äkthet kan vara svår att bekräfta.

Kravet bör ses som grundläggande och verifieras i början av anbudsprocessen innan en omfattande övrig granskning genomförs för kostnadseffektiva processer. Vid behov kan ytterligare kontroller genomföras vid avtalsskrivning eller vid andra tillfällen särskilt om det finns misstankar om fel i tidigare bedömningar.

**” Kravet på en revisor är ett grundläggande steg för att säkerställa seriositet och minska risken för oegentligheter.**

## Uppföljning

Uppföljningsarbete kan göras om det finns särskilda skäl, såsom oro för projektets genomförande eller nya uppgifter som motiverar en uppföljning. Om det har gått lång tid mellan markanvisning och marköverlåtelseavtal eller om ett företag begär att skjuta upp tillträdet utan giltig anledning kan detta vara skäl för uppföljning. Skulle det visa sig att ett företag inte längre uppfyller kraven innan marköverlåtelseavtal ingås bör en bedömning göras om det ska leda till att avtalet inte fullföljs. Det bör också finnas möjlighet att påvisa projektets genomförbarhet på annat sätt exempelvis genom att ställa en lämplig betryggande säkerhet.

## Förklaring

Varje företag som driver näringsverksamhet har rätt att anlita en revisor. Behovet av en revisor beror på företagets form och storlek, antal anställda, balansomslutning och nettoomsättning. Skyldigheten att skaffa revisor uppkommer dock först två år efter att kraven uppnåtts varför även relativt stora bolag inte nödvändigtvis har en revisor. För vissa företagsformer är en revisor alltid nödvändig. En revisor bidrar till företagets trovärdighet och hjälper till att upptäcka eventuella oegentligheter. Mindre bolag kan i stället ibland använda certifierade redovisningskonsulter vilket är en viss kvalitetsstämpel. Redovisningskonsulter kan inte utfärda en revisionsberättelse.

# 1.4 Referens avseende genomförandeförmåga

**Kravet syftar till att bedöma genomförandeförmågan genom att säkerställa att företaget tidigare genomfört jämförbara projekt.**

## Krav-/kriterietext

Företaget ska uppvisa referens avseende genomförandeförmåga från tidigare genomförda projekt som inte slutförts tidigare än [infoga av kommunen valt antal år] år från dagen för inlämnande av markanvisningen. Kontaktuppgifter ska ges.

## Förslag på nivåer

Om företaget själva gjort projektet (eget) kan det räcka med färre referenser än om referenserna kommer från tidigare verksamhet (näringsidkaren, bolagsmannen, fast anställd projektledare eller annan lämplig person) med förslag enligt tabell. Se 1. Ekonomi och genomförandeförmåga för förklaring till begreppen liten, medelstor och stor markanvisning.

Liten markanvisning	Medelstor markanvisning	Stor markanvisning
Ett eget referensprojekt eller	Två egna referensprojekt eller	Tre egna referensprojekt eller
Tre referensprojekt från tidigare verksamhet	Ett eget och två referensprojekt från tidigare verksamhet	Två egna och ett referensprojekt från tidigare verksamhet

## Bedömning

Vad som ska godtas som jämförbara projekt blir upp till kommunen att avgöra. Vid stora projekt kan det vara svårt att uppvisa helt likvärdiga projekt och en bedömning av relevans behöver göras. Kommunen bör genom egna kontakter med referenten verifiera uppgifterna om referensprojekt om det inte kan verifieras genom pålitliga öppna källor.

Kravet bör ses som grundläggande och verifieras i början av anbudsprocessen innan en omfattande övrig granskning genomförs för kostnadseffektiva processer. Vid behov kan ytterligare kontroller genomföras vid avtalskrivning eller vid andra tillfällen särskilt om det finns misstankar om fel i tidigare bedömningar.

## Uppföljning

Uppföljningsarbete kan göras om det finns särskilda skäl såsom oro för projektets genomförande eller nya uppgifter som motiverar en uppföljning. Om det har gått lång tid mellan markanvisning och marköverlåtelseavtal eller om ett företag begär att skjuta upp tillträdet utan giltig anledning kan detta vara skäl för uppföljning. Skulle det visa sig att ett företag inte längre uppfyller kraven innan marköverlåtelseavtal ingås bör en bedömning göras om det ska leda till att avtalet inte fullföljs.

## Förklaring

Flera aspekter avseende genomförandeförmågan bedöms bäst genom att säkerställa att företaget tidigare genomfört liknande projekt. Det bör dock finnas möjlighet för nya företag att få markanvisningar varför det för företag med en liten exponering bör finnas möjlighet att styrka genomförandeförmågan genom de personer som finns tillgängliga för att delta i arbetet. Kommunen bör välja antal år med beaktande bland annat av läge och konjunkturläge. Det kan exempelvis beaktas om konjunkturläget gjort att byggandet varit lägre flera år och att det därför kan vara svårt att hitta lika många referensprojekt.

# 1.5 Kreditupplysning/rating

**Kravet syftar till att säkerställa en rimlig miniminivå för företagens finansiella stabilitet.**

## Krav-/kriterietext

Företag som deltar i markanvisningen ska uppnå en viss miniminivå av rating.

## Förslag på nivåer

Kommunen kan, utan att vi i denna vägledning pekar ut en viss leverantörs skala tänka ungefär på följande vis:

Liten markanvisning	Medelstor/stor markanvisning
Begränsad risk	Mycket låg risk

Se 1. Ekonomi och genomförandeförmåga för förklaring till begreppen liten, medelstor och stor markanvisning.

## Bedömning

Kommunen bör i första hand styrka kravet automatiskt genom en inlämningstjänst. Om det inte är möjligt kan de upphandla tjänsten från en leverantör. Kommunen bör i förfrågan tydliggöra vilken leverantör och skala som används.

Kommunen kan också överlåta åt anbudsgiven att själva lämna in uppgifter om kreditrating men då finns det flera problem. Att göra en jämförelse mellan olika system är svårt då de bakomliggande bedömningarna är affärshemligheter hos leverantörerna. Om kommunen väljer en leverantör som anbudsgivaren ska redovisa från är det viktigt att valet görs på objektiva grunder och beaktar relevant upphandlingslagstiftning.

Kravet bör ses som grundläggande och verifieras i början av anbudsprocessen innan en omfattande övrig granskning genomförs för kostnadseffektiva processer. Vid behov kan ytterligare kontroller genomföras vid avtalsskrivning eller vid andra tillfällen, särskilt om det finns misstankar om fel i tidigare bedömningar.

## Uppföljning

Uppföljningsarbete kan göras om det finns särskilda skäl, såsom oro för projektets genomförande eller nya uppgifter som motiverar en uppföljning. Om det har gått lång tid mellan markanvisning och marköverlåtelseavtal eller om ett företag begär att skjuta upp tillträdet utan giltig anledning, kan detta vara skäl för uppföljning. Skulle det visa sig att ett företag inte längre uppfyller kraven innan marköverlåtelseavtal ingås bör en bedömning göras om det ska leda till att avtalet inte fullföljs. Det bör också finnas möjlighet att påvisa projektets genomförbarhet på annat sätt exempelvis genom att ställa en lämplig betryggande säkerhet.

## Förklaring

Kreditrating är ett enkelt sätt för kommuner att säkerställa en rimlig miniminivå för företagens finansiella stabilitet i förhållande till markanvisningens betydelse för kommunen. Det är relevant att vid markanvisning både kontrollera aktuell ratingnivå samt hur historiken har sett ut i företaget.

# 1.6 Hållbar byggbransch

**Syftet är att främja en sund konkurrens och motverka ekonomisk brottslighet bland entreprenörer som verkar på byggarbetsplatsen genom att de följer de bankgemensamma särskilda villkoren från bankinitiativet Hållbar byggbransch.**

## Krav-/kriterietext

Anbudsgivare ska förbinda sig att följa de bankgemensamma särskilda villkoren som tagits fram av bankinitiativet Hållbar byggbransch och tillämpa Byggherrarnas tilläggsavtal, Vägledning och AF-delar. ([Bankinfrastruktur | Hållbar byggbransch](#))

## Bedömning

- Anbudsgivare kan visa på åtgärder, processer och system som används för att följa villkoren
- Anbudsgivare kan tillhandahålla dokumentation eller avsiktsförklaring som styrker efterlevnad av villkoren. Exempelvis kan byggherrarnas tilläggsavtal användas som avtal mellan byggaktör och entreprenör (se rubriken *Mer information*)
- Referenser på tidigare erfarenhet kan lämnas för att underlätta bedömningen

Därutöver är det en fördel om man följer Fastighetsägarnas Uppförandekod.

([Uppförandekod för leverantörer – Fastighetsägarna](#))

## Uppföljning

Om projektet och processen i markanvisningen tillåter är det bäst att upphandling av oberoende arbetsplatskontroll sker innan marköverlåtelse. Beroende på vilken typ av markanvisning det är det dock inte alltid möjligt. Upphandlingen ska innehålla ett krav på rapportering till kommunen från det oberoende kontrollföretaget. Företaget ska innan marköverlåtelse kunna visa hur deras processer normalt säkerställer efterlevnad av de bankgemensamma särskilda villkoren. Exempel på dokumentation kan vara projektrapporter, avtal med entreprenörer och protokoll från platskontroller samt tecknat tilläggsavtal från Byggherrarna. Kommunen bör på förhand tänka igenom vem på kommunen som uppföljning ska rapporteras till.

## Tillämpning

Kommunen ska i förfrågan informera anbudsgivare om vilka krav som ställs och vilken typ av dokumentation som förväntas. Om de särskilda villkoren från Hållbar byggbransch används som krav bör kommunen också beskriva eventuella sanktioner eller åtgärder vid avvikelser. Hållbar byggbransch tillämpas bäst som ett krav som anbudsgivare behöver förhålla sig till.

Hållbar byggbransch fungerar bra som krav i markanvisning för:

- Alla typer av byggnader
- Både när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan och när kommunen själv tar fram detaljplan
- Alla nivåer av komplexitet i markanvisningar (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

## Genom att följa de bankgemensamma särskilda villkoren kan byggaktörer bidra till att motverka ekonomisk kriminalitet, stärka transparensen och skapa en hållbar byggbransch.

### Koppling till mål

Arbets sättet baserat på Hållbar byggbransch bidrar till flera av de globala målen i Agenda 2030. På övergripande nivå bidrar det till målen:

- 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 16. Fredliga och inkluderande samhällen

På delmålsnivå bidrar det till:

- 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
- 16.4 Bekämpa organiserad brottslighet och olagliga finans- och vapenflöden
- 16.5 Bekämpa korruption och mutor
- 16.6 Bygg effektiva, tillförlitliga och transparenta institutioner

### Förklaring

Genom att införa och följa de bankgemensamma särskilda villkoren kan byggaktörer bidra till att motverka ekonomisk kriminalitet, stärka transparensen och skapa förutsättningar för en hållbar och ansvarsfull byggbransch. Byggherrarnas tilläggsavtal är utformat som ett avtal mellan byggaktören och entreprenören och är till för att stötta byggherrarna i genomförandet av bankernas krav. Därtill finns en villkorsbilaga som entreprenören åtar sig att föra vidare till sina underentreprenörer.

Det innebär att anbudsgivaren:

- Inför och använder ett kontrollsystem kopplat till den elektroniska personalliggaren för att generera projektrapporter och hantera eventuella avvikelser
- Säkerställer att alla entreprenörer föranmälts och godkänts innan tillträde till arbetsplatsen
- Samarbetar med entreprenörer som är godkända för F-skatt, fria från skatteskulder och registrerade för arbetsgivaravgifter
- Utför fysiska arbetsplatskontroller genom en oberoende part minst en gång per år eller oftare för större projekt
- Säkerställer att avtal med andra entreprenörer inkluderar krav på att följa de bankgemensamma villkoren

### Mer information

**Mer om de bankgemensamma särskilda villkoren från Hållbar byggbransch:**

[Bankgemensamma särskilda villkor](#)

**Byggherrarnas tilläggsavtal:**

[Byggherrarnas tilläggsavtal avseende Bankinitiativet Hållbar Byggbransch – Byggherrarna](#)

**Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer:**

[Uppförandekod för leverantörer – Fastighetsägarna](#)

## 2. Social hållbarhet

**Kapitlet fokuserar på de sociala åtgärder som anbudsgivaren kan vidta för att bidra till trygga, inkluderande och hälsofrämjande miljöer samt ett starkt lokalsamhälle.**

Det finns mycket som en byggaktör kan göra för att öka den sociala hållbarheten i en kommun. Bland annat genom att främja sysselsättning och integration, säkerställa sunda arbetsvillkor, främja jämlik bostadstilldelning, stödja aktiv mobilitet och skapa platser för gemenskap. Skapandet av socialt hållbara områden kräver samordning och samverkan i hela samhället. En kommun som ställer krav på byggaktörer bör också själva bidra och föregå med gott exempel samt skapa förutsättningarna för ett gott samarbete.

**” Kommunen bör föregå med gott exempel och skapa förutsättningar för samarbete.**

Urvalet av krav och kriterier syftar till att vara relevanta och mätbara samt kopplade till byggaktörernas kärnverksamhet och de områden de har rådighet över. Beroende på vilken typ av byggnad och funktioner som markanvisningen innehåller passar olika krav och kriterier olika bra. Vissa är specifika för bostäder eller enbart för hyresrätter. Läs tillämpningsavsnitten för att förstå hur det är tänkt att krav och kriterier ska tillämpas.

### **Krav och kriterier:**

- 2.1 Ny sysselsättning i kommunen
- 2.2 Öppen förmedling av hyresrätter
- 2.3 Sociala kontrakt
- 2.4 Rimliga inkomstkrav för hyresgäster
- 2.5 Aktiv mobilitet
- 2.6 Gemensamma platser och funktioner
- 2.7 Aktiva bottenvåningar

# 2.1 Ny sysselsättning i kommunen

**Syftet är att främja lokal arbetsmarknadsintegration och minska utanförskap.**

## Krav-/kriterietext

Anbudsgivare ska erbjuda arbete, praktik eller sommarjobb till unga eller personer utanför arbetsmarknaden i kommunen

*eller*

Anbudsgivare sluter avtal med arbetsgivare som erbjuder jobb till boende i kommunen.

## Bedömning

- Anbudsgivare kan visa på åtgärder och processer för att bidra till sysselsättning på platsen där de verkar samt i vilken omfattning det förväntas ske *eller*
- Anbudsgivare kan visa en avsiktsförklaring om att bidra med arbetsplatser i närområdet
- Referenser som styrker anbudsgivarens erfarenhet av att skapa ny sysselsättning kan lämnas för att underlätta bedömningen
- Om att skapa sysselsättning används som ett krav bör en önskad volym och typ av sysselsättning definieras av kommunen och ska i så fall tydligt redovisas i kravtexten
- Omfattning och typ av sysselsättning som anbudsgivaren kan bidra med kan vara föremål för konkurrens om det används som ett bedömningskriterium

Sommarjobb är den enklaste och mest kortvariga typen av sysselsättning. Heltidsanställning inom företaget är det mest långvariga. *Vem* som får arbete är viktigt för att minska utanförskap, till exempel för långtidsarbetslösa i närområdet, vilket kommunen kan välja att värdera. Anbudsgivaren kan också åta sig att medverka till sysselsättning i närområdet till exempel genom avtal om catering, hantverkare, städning med mera såväl under byggtiden som förvaltning.

## Uppföljning

Företaget ska innan marköverlåtelse kunna styrka hur de uppfyller sina åtaganden. Det kan till exempel vara anställningskontrakt, avtal eller liknande dokument. Beroende på vilken form som lösningen tar är det viktigt att kommunen överväger om de har en organisation som kan hantera uppföljningen i projektet eller att lösningen är sådan att kommunens projektledare klarar av uppföljningen.

## Tillämpning

Kommunen ska tydligt ange vilka typer av arbete som får räknas som sysselsättning. Om sysselsättning används som krav ska det tydligt framgå vilken omfattning som är lägsta nivå för att klara kravet. Det kan till exempel anges i antalet arbetstimmar som måste skapas. Vilken omfattning som är realistisk att förvänta sig står i direkt förhållande till markanvisningens storlek och ska anpassas därefter.

Har kommunen redan metoder för instegsjobb eller andra sociala sysselsättningsprogram för området eller jobbar med Business Improvement District (BID) bör villkoret förankras i den befintliga metoden. Detta kan med fördel stämmas av med den förvaltning på kommunen som jobbar med arbetsmatchning eller bevakar sysselsättning i kommunen. Kommunen bör överväga på vilket sätt de själva kan underlätta för byggaktörerna att bidra till sysselsättningen på bästa sätt.

Villkoret kan även formuleras som ett bedömningskriterium i markanvisningen. Till exempel kan kommunen premiera aktörer som kan visa på en fungerande modell för att bidra till sysselsättning i närområdet.

## ” Att fler har arbete i ett område minskar risken för utanförskap och bidrar till trygghet och trivsel.

Ny sysselsättning fungerar bra som krav eller bedömningskriterium i markanvisning för:

- Alla typer av byggnader
- Både när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan och när kommunen själv tar fram detaljplan
- Beroende på markanvisningens komplexitet och volym kan kravet anpassas därefter (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

### Koppling till mål

Ny sysselsättning bidrar till flera av de globala målen i Agenda 2030. På övergripande nivå bidrar det till målen:

- 1. Ingen fattigdom
- 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 10. Minskad ojämlikhet

På delmålsnivå bidrar det till:

- 1.2 Minska fattigdomen med minst 50 %
- 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
- 8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik
- 10.1 Minska inkomstklyftorna
- 10.2 Främja social, ekonomisk och politisk inkludering

### Förklaring

Att fler har arbete i ett område minskar risken för utanförskap. Det kan i sin tur minska ojämlikhet, bidra till trygghet, trivsel och välmående i området. Byggaktörer kan genom att erbjuda sysselsättning stärka lokalsamhället och bidra till mer jämlika livschanser genom fler arbetstillfällen, praktikplatser och sommarjobb i närområdet. Om kommunen önskar att detta sker under någon specifik fas (till exempel under eller efter genomförandet) kan detta anges.

### Mer information

#### Referenser och exempel på liknande krav:

Sollentuna, Tabellen 8, 2022 ([länk](#))

Nacka – Igelboda 2:18 och 2:19, 2022 ([länk](#))

Haninge, Kalvsvik 16:1, Albybergs företagspark, 2023 ([länk](#))

## 2.2 Öppen förmedling av hyresrätter

**Syftet är att främja jämlikhet och transparens sett till tilldelning av nyproducerade bostäder.**

### Krav-/kriterietext

Aktör som får markanvisning för hyresrätter ska genom överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller på annat sätt se till att de bostäder eller en angiven andel av bostäderna som anordnas förmedlas enligt öppna och transparenta allmännyttiga principer eller om det gäller kooperativ hyresrätt, enligt ett öppet och transparent kösystem.

### Bedömning

Om öppen förmedling av hyresrätter används som bedömningskriterium ska en beskrivning av åtgärder och processer för att nå kravet lämnas in och bedömas. Då ska anbudsgivaren ange en mängd som kommer förmedlas som en del av bedömningen. Det ska framgå av beskrivningen om förmedlingen sker via den kommunala bostadsförmedlingen eller på annat sätt.

Om det används som krav behöver bara godkännande av avtalet lämnas i anbudet. Kommunen anger vilken mängd som krävs under vilken tid. Hela beståndet är en möjlig mängd att kravställa. Avtalet ska ange om förmedlingen sker via den kommunala bostadsförmedlingen eller på annat sätt.

### Uppföljning

Anbudsgivaren ska innan marköverlåtelse kunna visa hur de säkerställer efterlevnad av öppen förmedling av hyresrätter. Anbudsgivaren ska kunna redogöra för uthyrningsprocessen samt hur andelen bostäder som kommer förmedlas efter definierad modell ska uppnås. Det är inte ovanligt att byggaktören senare säljer fastigheten vidare till en förvaltande hyresvärd. I det fallet behöver det redogöras för hur avtalen följer med till förvaltaren. Uppföljning sker även vid färdigställd byggnad och vid första uthyrningstillfället. Eventuella konsekvenser eller sanktioner vid bristande kravuppfyllelse, såsom viten, ska definieras tydligt i avtalet.

**” Kommunen kan använda markanvisningen som styrmedel för att säkra tillgången på bostäder för ekonomiskt svaga hushåll.**

## Tillämpning

Öppen förmedling av hyresrätter kan formuleras som ett bedömningskriterium där aktörer som löpande förmedlar bostäder via kommunens bostadsförmedling premieras eller som ett krav i markanvisningen. En kommun som vill göra Anpassningar för att den exempelvis inte har en kommunal bostadsförmedling, föreslås stryka den delen.

Kommunen ska tydligt ange den lägsta andelen hyresrätter som ska förmedlas via den kommunala bostadskön eller motsvarande. Det ska också framgå om kravet endast gäller vid första uthyrningen eller under en viss tid efter färdigställandet.

Öppen förmedling av hyresrätter fungerar bra som krav eller bedömningskriterium i markanvisning för:

- Bostäder, hyresrätter
- Både när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan och när kommunen själv tar fram detaljplan
- Markanvisningar med låg, medel och hög komplexitet (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

## Koppling till mål

Öppen förmedling av hyresrätter bidrar till de globala målen i Agenda 2030. På övergripande nivå bidrar det till målen:

- 1. Ingen fattigdom
- 11. Hållbara städer och samhällen

På delmålsnivå bidrar det till:

- 1.3 Inför sociala trygghetssystem
- 1.4 Lika rätt till egendom, grundläggande tjänster, teknologi och ekonomiska resurser
- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

## Förklaring

Ökad förutsägbarhet, transparens och likabehandling i tilldelningen av hyresrätter kan främja en mer fungerande bostadsmarknad. Att tidigt i processen definiera tilldelningssystem främjar också aktörens långsiktiga platsnärvaro, förvaltning och dialog-process med kommunen genom att det även vid uppförd byggnad finns ett avtal kring fortsatt samverkan i frågorna. Genom samverkansavtal kan kommunen använda markanvisningen som styrmedel för att säkra tillgången på bostäder till ekonomiskt svaga hushåll.

Krav-/kriterietexten är hämtad från förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd. Kriteriet har därmed utformats på ett sätt som inte avviker från liknande krav som ställts från statliga myndigheter.

## Mer information

### Referenser och exempel på liknande krav:

[Stadsmissionens hyreshus i Farsta](#)

Stockholms stads riktlinjer för markanvisningar ([se länk](#)).

## 2.3 Sociala kontrakt

**Syftet är att säkerställa att kommunen har tillgång till det antal bostäder som krävs för att klara av det bostadssociala uppdraget.**

### Krav-/kriterietext

Aktör som får markanvisning ska erbjuda kommunen minst [av kommunen vald andel] av lägenheterna i projektet att hyra i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats beslutad med stöd av 4 kap. 1 eller 2 § socialtjänstlagen (2001:453).

Kommunen ska ha rätt att hyra lägenheterna enligt första stycket 1 i fem år eller fram till dess att kommunens hyresgäst dessförinnan har övertagit hyresrätten. Erbjudandet enligt första stycket får även avse motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom kommunen. Lägenheterna ska om möjligt vara fördelade mellan flera bostadshus.

Kommunen ska ha möjlighet att utnyttja erbjudandet fram till fem månader före planerat inflyttningsdatum.

Ett samarbetsavtal ska tecknas mellan parterna.

### Bedömning

Sociala kontrakt bör användas som krav där ett godkännande av förbindelsen lämnas i anbudet. Kommunen behöver ange vilken mängd bostäder som krävs samt under vilken tid kravet gäller. Om en aktör redan har ett avtal med kommunen som innebär en skyldighet att tillhandahålla ett visst antal lägenheter i projektet för något av de syften som anges i kravtexten ska lägenheterna anses ingå och räknas av vid bedömningen av om villkoret i den bestämmelsen är uppfyllt.

Villkoret kan också användas som bedömningskriterium där kommunen särskilt avser premiera aktörer som åtar sig att lämna ett sådant erbjudande. Om sociala kontrakt används som bedömningskriterium ska en beskrivning av åtgärder och processer för att nå kravet lämnas in och bedömas. Då kan anbudsgivaren ange den mängd som kommer förmedlas i förfrågan om det inte redan är fastställt i förfrågan.

### Uppföljning

Anbudsgivaren ska innan marköverlåtelse kunna visa hur de säkerställer efterlevnad av sociala kontrakt. Parterna bör teckna ett avtal med villkor för marköverlåtelsen där avtalets ikraftträdande är kopplat till marköverlåtelsen. Det är inte ovanligt att den som agerar byggaktör senare säljer fastigheten vidare till en förvaltande hyresvärd. Det behöver redovisas hur avtalen följer med till förvaltaren. Uppföljning ska även ske efter att byggnaden färdigställt och vid den första uthyrningen. Eventuella konsekvenser eller sanktioner vid bristande kravuppfyllelse, såsom viten, ska definieras tydligt i avtalet.

### Tillämpning

Tillgången till sociala kontrakt kan formuleras antingen som ett bedömningskriterium, där kommunen särskilt avser premiera aktörer som åtar sig att lämna ett sådant erbjudande eller som krav i markanvisningen som anbudsgivare behöver godta vid anbudslämnande. Kommunen bör överväga att garantera att lägenheterna hyrs genom blockhyra i avtalet.

I förordningen om statligt investeringsstöd anges siffran 12,5 procent men kommunen här själv välja en lämplig nivå.

Sociala kontrakt fungerar bra som krav eller bedömningskriterium i markanvisning för:

- Bostäder, hyresrätter
- Både när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan och när kommunen själv tar fram detaljplan
- Markanvisningar med låg, medelhög och hög komplexitet (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

### Koppling till mål

Sociala kontrakt bidrar till flera av de globala målen i Agenda 2030. På övergripande nivå bidrar det till målen:

- 1. Ingen fattigdom
- 10. Minskad ojämlikhet
- 11. Hållbara städer och samhällen

På delmålsnivå bidrar det till:

- 1.3 Inför sociala trygghetssystem
- 1.4 Alla ska ha tillgång till grundläggande tjänster, såsom bostäder, mark och resurser
- 10.2 Främja social, ekonomisk och politisk inkludering för alla, oavsett ålder, kön, funktionshinder, etnicitet eller annan status
- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

## ” Sociala kontrakt är viktiga för att säkerställa tillgång till bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet.

### Förklaring

Det är på många sätt angeläget att kommunen har möjlighet att erbjuda sociala kontrakt i det ordinarie bostadsbeståndet och inte endast inom fastigheter ägda direkt av kommunen eller genom ett kommunägt bostadsföretag.

Krav-/kriterietexten är hämtad från förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd. Kriteriet har därmed utformats på ett sätt som inte avviker från liknande krav som ställts från statligt håll.

### Mer information

#### Referenser och exempel på liknande krav:

Linköping har kravställt på hyresrätter där kommunen står för förstahandskontraktet, till exempel [Djurgården](#).

## 2.4 Rimliga inkomstkrav för hyresgäster

**Syftet är att främja en mer blandad tilldelning av bostäder till grupper med olika ekonomiska förutsättningar.**

### Krav-/kriterietext

Anbudsgivare ska ställa rimliga krav på bostads-sökandens ekonomi och räkna olika former av bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomstgrundande.

### Bedömning

- Anbudsgivare ska visa en modell för vilka former av bidrag och ekonomiska ersättningar som godtas som inkomst
- Anbudsgivare ska tillämpa skäliga inkomstkrav, till exempel motsvarande kommunala bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäst

### Uppföljning

Anbudsgivaren ska, innan marköverlåtelse, kunna visa hur de säkerställer efterlevnad av rimliga inkomstkrav. Det är inte ovanligt att byggaktören senare säljer fastigheten vidare till en förvaltande hyresvärd. Det behöver redovisas hur avtalen följer med till förvaltaren. Uppföljning sker också vid färdigställd byggnad och när första uthyrning har skett. Byggaktören ska kunna redogöra för uthyrningsprocessen samt hur många bostäder som förmedlats. Eventuella konsekvenser eller sanktioner som ska tillämpas vid bristande uppfyllelse av kraven, exempelvis viten, ska vara tydligt definierade i avtalet.

### Tillämpning

För att inkomstkrav ska anses rimliga bör det vara tillräckligt att det är sannolikt att hyresgästen kan betala hyran efter en kalkyl av hushållets kvarvarande medel efter hyresbetalning. Om kommunen inte anger andra riktlinjer kan Kronofogdemyndighetens förbehållsbelopp, eller motsvarande, användas som referens. Detta belopp fastställs årligen i Kronofogdemyndighetens föreskrifter om förbehållsbelopp vid utmätning av lön.

I bedömningen av disponibla medel bör även försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg räknas in. Kommunen ska dessutom tydligt ange under vilken tidsperiod inkomstkraven gäller.

Om kommunen kräver att vissa bostäder förmedlas via den kommunala bostadskön (*Öppen förmedling av bostäder*) och denna kö har egna ekonomiska krav bör kommunen utvärdera om ytterligare inkomstkrav för anbudsgivaren behövs.

Rimliga inkomstkrav för hyresgäster fungerar bra som krav eller bedömningskriterium i markanvisning för:

- Bostäder, hyresrätter
- Både när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan som när kommunen själv tar fram detaljplan
- Markanvisningar med låg, medelhög och hög komplexitet (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

## ” Att räkna bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomst gör bostadsmarknaden mer tillgänglig för utsatta grupper.

### Koppling till mål

Rimliga inkomstkrav för hyresrätter bidrar till flera av de globala målen i Agenda 2030. På övergripande nivå bidrar det till målen:

- 1. Ingen fattigdom
- 10. Minskad ojämlikhet
- 11. Hållbara städer och samhällen

På delmålsnivå bidrar det till:

- 1.3 Inför sociala trygghetssystem
- 1.4 Alla ska ha tillgång till grundläggande tjänster, såsom bostäder, mark och resurser
- 10.2 Främja social, ekonomisk och politisk inkludering
- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

### Förklaring

Att sänka inkomstkrav samt möjliggöra att bidrag räknas som inkomst sänker tröskeln för målgrupper som i regel står längre från bostadsmarknaden att tilldelas en hyresbostad och bevisa att de klarar att betala hyran. Det handlar till exempel om gruppen ensamstående föräldrar, unga, äldre eller andra typer av ensamhushåll, till exempel änkor/änklingar. Det kan leda till minskad boendesegregation, ökad blandning av boende med olika ekonomi i samma hus och en mer sammanhållen stad.

Krav-/kriterietexten är hämtad från förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd. Kriteriet har därmed utformats på ett sätt som inte avviker från liknande krav som ställts från statligt håll. Bedömningen av vad som är rimliga krav kan göras utifrån Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2016:10) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande.

### Mer information

#### Exempel:

I Stockholms stads riktlinjer för markanvisningar föreslås att staden enbart anvisar mark till aktörer som godtar bostadsbidrag som inkomst ([se länk](#)).

## 2.5 Aktiv mobilitet

**Syftet är att främja hälsosamma miljöer och aktiv mobilitet för gemenskap, rörelse och hälsa.**

### Krav-/kriterietext

Anbudsgivare ska visa hur de främjar aktiv mobilitet i projektet.

### Bedömning

- En beskrivning av åtgärder och processer för att nå kravet/bedömningskriteriet ska lämnas in och kommer att bedömas. Beskrivningen kan till exempel innehålla strategi för tillgängliga cykelrum, genomtänkt antal cykelplatser per lägenhet, plats för cykelverkstad, införande av cykelpool för lådcyklar med mera
- Val av åtgärder från kommunens mobilitetspolicy, om sådan finns
- Referenser som visar anbudsgivarens erfarenhet av att bygga för aktiv mobilitet kan lämnas för att underlätta bedömningen

### Uppföljning

Beskrivning, ritningar, avtal och andra dokument som visar att åtaganden för aktiv mobilitet följs kan redovisas. Redovisning kan ske vid förslagshandling, inför bygglov, vid tekniskt samråd och startbesked samt vid slutbesked för att säkerställa att det som uppförs faktiskt följer vad som är överenskommet.

Det är inte ovanligt att byggaktören senare säljer fastigheten vidare till en förvaltande hyresvärd eller en bostadsrättsförening. Då behövs en tydlig plan och förankring med efterföljande förvaltare kring åtgärden.

### Tillämpning

Vad en byggaktör har rådighet över och kan förväntas bidra med varierar i olika planeringsstadier. Om detaljplan finns upprättad behöver krav och förväntningar ta hänsyn till dess eventuella begränsningar eller möjligheter som finns i den. Platsens förutsättningar behöver också vägas in i kommunens bedömning. Upplåtelseform och om anbudsgivare förväntas förvalta fastigheten påverkar vilka åtgärder som är möjliga att göra, till exempel tillhandahållande av cykelpool. Bedömning och åtgärder kan kopplas till mobilitetspolicy om kommunen har en sådan. Utan tydlighet kring exakt vad som krävs passar underlättande för aktiv mobilitet bäst som bedömningskriterium.

Aktiv mobilitet fungerar bra som bedömningskriterium i markanvisning för:

- Bostäder, hyresrätter och/eller bostadsrätter, kommersiella lokaler och övriga byggnader
- Både när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan som när kommunen själv tar fram detaljplan
- Markanvisningar med låg, medel och hög komplexitet (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

## Koppling till mål

Att underlätta för aktiv mobilitet bidrar till flera av de globala målen i Agenda 2030. På övergripande nivå bidrar det till målen:

- 5. Jämställdhet
- 9. Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- 10. Minskad ojämlikhet
- 11. Hållbara städer och samhällen

På delmålsnivå bidrar det till:

- 5.4 Värdesätt obetalt omsorgsarbete och främja delat ansvar i hushållet
- 9.1 Skapa hållbara, motståndskraftiga och inkluderande infrastrukturer
- 10.2 Främja social, ekonomisk och politisk inkludering
- 11.2 Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla
- 11.6 Minska städers miljöpåverkan
- 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla

**” Trygg cykelinfrastruktur gör det möjligt för barn och äldre att röra sig självständigt och delta i samhället.**

## Förklaring

Aktiv mobilitet leder till bättre hälsa för individen och samhällsekonomiska samt miljömässiga vinster. Bra cykelinfrastruktur, cykelförvaring av hög kvalitet och tillgång till cykelservice kan öka aktiv mobilitet. Här kan fastighetsutvecklare bidra genom att planera för och möjliggöra för aktiv mobilitet i det som byggs.

Cykelinfrastruktur bidrar till både jämlikhet och jämställdhet på flera sätt. Cykling är ett prisvärt och flexibelt transportsätt som är tillgängligt för fler människor oavsett socioekonomisk bakgrund och minskar beroendet av kostsamt bilägande. Det ökar möjligheten för låginkomsttagare att ta sig till arbete och samhällsservice.

Kvinnor gör generellt fler och kortare resor än män. En välutbyggd cykelinfrastruktur underlättar vardagen och bidrar till jämlik mobilitet. Dessutom gör trygg och välutbyggd cykelinfrastruktur att även barn och äldre kan röra sig mer fritt och självständigt vilket skapar ett mer inkluderande samhälle där fler grupper får möjlighet att delta.

Vad fastigheten har för innehåll och ändamål samt var fastigheten är belägen spelar roll för vilka åtgärder som kan vara relevanta. Är sträckan till service och arbete mycket lång eller om cykelinfrastruktur i området i övrigt inte är god nog är det inte säkert att åtgärder på fastigheten leder till en ökning. Åtgärder och krav behöver ses i ett större sammanhang.

Om kommunen har ett mobilitetsprogram eller mobilitetsåtgärder kopplat till sin P-norm kan villkoret förhållas till det. Att använda delar av den byggda ytan för gemensamma faciliteter minskar den uthyrbara eller säljbara ytan vilket kan påverka hyra eller pris.

## 2.6 Gemensamma platser och funktioner

**Syftet är att främja hälsosamma miljöer, gemenskap och sammanhållning samt tillgång till trivsamma miljöer.**

### **Krav-/kriterietext**

Anbudsgivare ska visa hur de verkar för att skapa trivsamma och meningsfulla gemensamma platser för de boende på fastigheten.

### **Bedömning**

- En beskrivning av åtgärder och processer för att nå kravet ska lämnas in och kommer bedömas
- Skisser som beskriver och förklarar hur fungerande gemensamma plaster ska utformas kan vara del av bedömningen. Om så är fallet ska det tydligt framgå i förfrågan
- Referenser som styrker anbudsgivarens erfarenhet av att arbeta med gemensamma platser kan vara del av bedömningen

De gemensamma platserna ska vara anpassade för de boendes behov, välutformade, tillgängliga och meningsfulla. I anbudet räcker med att beskriva vad det är för typ av rum och i vilken omfattning samt hur anbudsgivaren kommer gå till väga för att skapa lyckade och välanvända ytor.

Exempel på gemensamma platser är gemensamhetslokaler, verkstad, cykelverkstad, uteplatser, lekplats, plats för gemensam odling, växthus, gemensamma tvättstugor med mera.

### **Uppföljning**

Beskrivningar, ritningar, avtal och andra dokument som visar att överenskomna åtgärder följs kan redovisas. Redovisning kan ske vid förslagshandling, inför bygglov, vid tekniskt samråd och startbesked samt vid slutbesked för att säkerställa att det som uppförs faktiskt följer vad som är överenskommet.

Det är inte ovanligt att byggaktören senare säljer fastigheten vidare till en förvaltande hyresvärd eller en bostadsrättsförening. Det behövs en tydlig plan och förankring med efterföljande förvaltare kring åtgärderna.

**” Fastighetens läge och detaljplanens utformning avgör vilka åtgärder som är mest relevanta för gemensamma platser.**

## Tillämpning

Vad en byggaktör har rådighet över och kan förväntas bidra med varierar i olika planeringsstadier. Om detaljplan finns upprättad behöver krav och förväntningar ta hänsyn till dess eventuella begränsningar eller möjligheter som finns i den. Utan tydlighet kring exakt vad som krävs passar skapande av gemensamma platser bäst som bedömningskriterium.

Skapa gemensamma platser fungerar bra som bedömningskriterium i markanvisning för:

- Bostäder, hyresrätter och/eller bostadsrätter, kommersiella lokaler och övriga byggnader
- Främst när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan. Om detaljplanen är klar finns begränsat utrymme för byggaktören att påverka utformning och innehåll, beroende på planens karaktär. Om planen är flexibel kan det dock finnas möjlighet för innovativa lösningar i form av innehåll och affärsmodeller, även när planen är fastställd
- Främst där markanvisningen har hög komplexitet och omfattning där det finns utrymme för innovation och variation i anbudsgivares förslag. Om planen är flexibel kan det dock finnas utrymme för innovativa lösningar i form av innehåll och affärsmodeller även vid lägre komplexitetsnivåer. (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

## Koppling till mål

Gemensamma platser bidrar till flera av de globala målen i Agenda 2030. På övergripande nivå bidrar det till målen:

- 11. Hållbara städer och samhällen

På delmålsnivå bidrar det till:

- 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
- 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla

## Förklaring

Gemensamma platser och plats för samvaro bland boende kan öka trygghet, tillit och trivsel. Det ökar de boendes välmående, känsla av gemenskap och områdets säkerhet. En ökad känsla av ägande medför ett större engagemang i närmiljön och platsanknytning bland de boende.

Kriteriet lämpar sig bäst för boendemiljöer men kan i viss mån även fungera för andra ändamål. Vad som är relevanta åtgärder beror på fastighets läge och närområdet samt upplåtelseform. Vilka åtgärder anbudsgivaren kan genomföra beror också på om de kommer förvalta fastigheten. Att använda delar av den byggda ytan för gemensamma faciliteter minskar den uthyrbara eller säljbara ytan vilket kan påverka hyra eller pris.

## Mer information

### Referenser och exempel på liknande krav:

Sigtuna, krav på att boendeservice erbjuds, ([Tvillingbackarna](#))

## 2.7 Aktiva bottenvåningar

**Syftet är att främja trygga och trivsamma miljöer för gemenskap och sammanhållning.**

### Krav-/kriterietext

Anbudsgivare ska visa hur de arbetar för att skapa aktiva bottenvåningar mot allmän platsmark.

### Bedömning

- En beskrivning av åtgärder och processer för att få långsiktigt hållbara och fungerande aktiva bottenvåningar ska lämnas in och kommer bedömas
- Referenser som styrker anbudsgivarens erfarenhet av att arbeta med aktiva bottenvåningar kan vara del av bedömningen

Aktiva bottenvåningar kan innehålla både publika och privata verksamheter såsom kommersiella lokaler, gemensamhetslokaler för de boende eller annan öppen verksamhet till exempel lokalt föreningsliv. Det är viktigt att kommunen har en tydlig bild av vad som är realistiskt för platsen och att fokus ligger på förslagets trovärdighet snarare än mängden verksamheter.

### Uppföljning

Beskrivningar, ritningar, avtal (till exempel avsiktsförklaring med framtida hyresgäst) och andra dokument som visar att överenskomna åtgärder följs kan redovisas. Redovisning kan ske vid förslagshandling, inför bygglov, vid tekniskt samråd och startbesked samt vid slutbesked för att säkerställa att det som uppförs faktiskt följer vad som är överenskommet.

Det är inte ovanligt att byggaktören senare säljer fastigheten vidare till en förvaltande hyresvärd. Det behöver en tydlig plan och förankring med efterföljande förvaltning kring åtgärden.

### Tillämpning

Vad en byggaktör har rådighet över och kan förväntas bidra med varierar i olika planeringsstadier. Om detaljplan finns upprättad behöver krav och förväntningar ta hänsyn till dess eventuella begränsningar eller möjligheter som finns i den. Vad som fungerar ekonomiskt är högst platsberoende. Ställer kommunen krav på kommersiella ytor bör krav på omfattning föregås av en handelsutredning. Om kommersiella lokaler ska kunna betala hyra behöver det finnas ett rimligt kundunderlag på platsen. Även icke-kommersiella lokaler behöver fungera och inte bli tomma. En strategi behöver presenteras, antingen från kommunen eller från anbudsgivaren, och kraven ska vara rimliga utifrån sammanhanget. Aktiva bottenvåningar betyder inte nödvändigtvis att hela bottenplan ska vara av aktiv karaktär. Utan tydlighet kring exakt vad som krävs passar aktiva bottenvåningar bäst som bedömningskriterium.

Aktiva bottenvåningar fungerar bra som bedömningskriterium i markanvisning för:

- Bostäder, hyresrätter och/eller bostadsrätter, kommersiella lokaler och övriga byggnader
- Främst när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan. Om detaljplanen är klar finns begränsat utrymme för byggaktören att påverka utformning och innehåll, beroende på planens karaktär. Om planen är flexibel kan det dock finnas möjlighet för innovativa lösningar i form av innehåll och affärsmodeller, även när planen är fastställd
- Främst där markanvisningen har hög komplexitet och omfattning, där det finns utrymme för innovation och variation i anbudsgivares förslag. Om planen har en hög flexibilitet kan det dock finnas utrymme för innovativa lösningar i form av innehåll och affärsmodeller även vid lägre komplexitetsnivåer (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

## Koppling till mål

Fungerande aktiva bottenvåningar bidrar till de globala målen i Agenda 2030. På övergripande nivå bidrar det till målen:

- 11. Hållbara städer och samhällen

På delmålsnivå bidrar det till:

- 11a. Att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara

## Förklaring

Aktiva bottenvåningar i bostadsområden spelar en avgörande roll för att skapa levande och trygga miljöer. Genom fungerande verksamheter såsom kommersiella lokaler, gemensamhetslokaler för de boende eller öppna verksamheter som lokalt föreningsliv, kan byggaktörer bidra till att skapa mer attraktiva och hållbara bostadsområden med minskat bilberoende.

Aktiva bottenvåningar främjar social interaktion och gemenskap. När boende har tillgång till gemensamma utrymmen och mötesplatser ökar deras möjlighet att träffas och umgås vilket stärker den sociala sammanhållningen och skapar en känsla av tillhörighet. Det kan leda till ökad trygghet och trivsel i området.

## Genom att integrera publika verksamheter kan byggaktörer bidra till attraktiva och hållbara bostadsområden med minskat bilberoende.

Verksamheter som är aktiva under olika tider på dygnet kan också leda till ökad trygghet då de bidrar till social kontroll i området. Detta kan minska risken för brott och skapa en tryggare miljö för de boende.

Det är viktigt att anpassa åtgärderna efter fastighetens läge och närområdets behov. Vad som är relevant kan variera beroende på om fastigheten ligger i en stadsmiljö, i förstad eller på landsbygden. Det spelar också roll om byggaktörer kommer att förvalta fastigheten och byggnaderna själva eller inte då detta kan påverka vilka åtgärder som är mest lämpliga. Tomma lokaler har motsatt effekt och leder till otrygghet. En handelsanalys kring platsens förutsättningar är viktig innan ett volymmål sätts för att få önskade effekter. Att använda delar av den byggda ytan för gemensamma faciliteter minskar den uthyrbara eller säljbara ytan vilket kan påverka hyra eller pris.

## Mer information

### Referenser och exempel på liknande krav:

[Masthuggskajen, G5](#)

# Bilaga 1: Anvisning med tomträtt

**Krav och bedömningskriterierna i denna bilaga har diskuterats avseende deras tillämplighet vid marköverlåtelse. Vid anvisning av mark genom tomträtt har kommunen större handlingsfrihet att ställa krav på hur byggnader ska vara uppförda jämfört med marköverlåtelse genom försäljning.**

När kommunen anvisar med tomträtt kan de anses handla i egenskap av fastighetsägare. Det framgår av förarbetena till lagen (prop. 2013/14:126 sid. 306). Bilagan innehåller krav som redan används i flera kommuner och som väcker ökande intresse bland andra kommuner. Syftet är att bidra till en enhetligare kravbild och att underlätta för både kommuner och byggaktörer i hanteringen av dessa frågor. I framtagandet av vägledningen har deltagare från både kommun- och byggsektorn framhållit att bilagans krav utgör en rimlig kompromiss – de är tillräckligt specifika för att ge vägledning, men samtidigt öppna för innovation och ger en balanserad nivå av styrning.

## Byggnadstekniska särkrav

Vägledningen syftar till att underlätta arbetet med markanvisningar i Sverige genom att hjälpa kommuner att kunna ställa mer enhetliga krav. Kraven är utformade för att fungera generellt med minsta möjliga anpassning till lokala förutsättningar.

Alla krav i markanvisningar bör prövas i förhållande till gällande lagstiftning. Bland annat finns begränsningen i 8 kap. 4 a § PBL som reglerar möjligheten att i samband med genomförande av detaljplaner ställa krav eller andra villkor avseende byggnadsverks tekniska egenskaper. Dessa brukar benämnas "byggnadstekniska särkrav", "särkrav".

"byggnadstekniska egenskapskrav" eller "kommunala särkrav" med mera. Det har inte klarlagts i rättspraxis om det även gäller bedömningskriterier.

Det finns undantag där andra krav får ställas i samband med genomförande av detaljplaner utöver det som framgår av plan- och byggförordningen och Boverkets Byggregler (BBR). Undantagen innefattar bland annat skydd mot störningar, gestaltning, bevarande av värdefulla byggnader och liknande.

Förarbetena till lagen antyder att det kan finnas fall där markanvisning sker fristående från detaljplanens genomförande. Dock saknas närmare vägledning och det är sannolikt att en markanvisning anses som en del i genomförandet av en detaljplan även om den sker flera år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Den här vägledningen redogör inte för vilka krav som ska anses omfattas av begränsningen i lagen. Vid osäkerhet om ett krav eller bedömningskriterium inte är tillåtet enligt lagrummet rekommenderas att diskutera frågan med en jurist. Allmänt kan konstateras att kommuner gör mycket olika tolkning av lagrummet och att det saknas relevanta prejudikat.

I arbetet som lett fram till vägledningen har det från de deltagande företagen framkommit att problemen med byggnadstekniska särkrav minskar med tydlighet, likriktning och transparens i vad som efterfrågas. Vägledningen bidrar till att minska den spretighet som regleringen bland annat avsåg begränsa. På så sätt kan merkostnader minskas vid genomförandet av detaljplaner. Den rättsliga konsekvensen av att en kommun ställer otillåtna egna krav är att kraven är utan verkan.

# Miljö och klimat

**Syftet med kapitlet är att städer och byggnader ska byggas hållbart med hänsyn till miljö och klimat. Kraven och kriterierna är ett urval av vad som kan lämpa sig att utvärdera i markanvisningar, med avseende på byggaktörers rådighet, transparent bedömning och möjlighet till uppföljning.**

Det finns många certifieringssystem och vägledningar kopplade till miljö och klimat i den byggda miljön. Vanliga certifieringar inom byggbranschen är till exempel Miljöbyggnad, Svanen, BREEAM, LEED och FEBY. Systemen ger poäng för flera olika kategorier och är inte direkt jämförbara med varandra. För stadsdelar finns också City Lab. För vägledning finns även det europeiska Level(s), ett öppet bedömnings-system för cirkulär byggnation framtaget för att följa Agenda 2030 och som delvis kan användas för de tekniska delarna av EU:s taxonomi för hållbar finansiering. Generellt kan certifieringarnas kategorier delas in i energianvändning, resurseffektivitet, inomhusklimat och komfort, biologisk mångfald, mobilitet, vatten, klimat och övrigt.

Byggaktörer väljer att arbeta med och specialisera sig på olika system. Certifiering i systemen kostar pengar och kräver expertis. Att ställa krav på redovisning enligt ett sådant system utesluter de företag som inte arbetar med just det systemet vilket riskerar att minska konkurrensen i en markanvisning. I vägledningen har vi valt att inte rekommendera kommuner att i markanvisningar ställa krav på en viss certifiering. Det beror på flera anledningar. Förutom att de riskerar att minska konkurrensen enligt ovan, är de också ofta mycket breda i sin tillämpning och ställer ibland mycket omfattande redovisningskrav, vilket inte alltid är kommunens avsikt. Certifiering kan dock vara ett bra sätt för byggbolaget att intyga att krav i markanvisningar följs.

Markanvisningens omfattning och vilken roll en anbudsgivare förväntas ha i detaljplaneprocessen spelar stor roll för vad anbudsgivaren kan påverka. Många delar av hållbart byggande är också plats-specifika och beroende av platsens förutsättningar.

De krav och kriterier som presenteras i denna vägledning är utformade för att vara tydliga, vedertagna och möjliga att följa upp på ett systematiskt och enhetligt sätt. De är tänkta att fungera i hela Sverige och vara hållbara över tid. Kraven ställs på effektnivå och ger utrymme för olika tekniska lösningar.

Vissa områden inom miljö- och klimatarbetet, som påverkan på biologisk mångfald, är fortfarande svåra att reglera med exakta krav men utvecklingen går snabbt framåt. Vi ser därför möjlighet att komplettera med fler relevanta kriterier framöver.

Kommuner behöver vara uppmärksamma på att även krav som formuleras på effektnivå kan bedömas som byggnadstekniska särkrav enligt plan- och bygglagen vilket beskrivs i kapitlet om byggnadstekniska särkrav. Krav kopplade till miljö och klimat ligger inte automatiskt i riskzonen för att bedömas som otillåtna, men eftersom de kan ha koppling till byggnaders tekniska egenskaper, placeras de i denna bilaga för att undvika missförstånd och skapa tydlighet mellan kommuner. Vid markanvisningar som sker genom tomträtt, eller när kommunen själv är byggherre, är det däremot tillåtet att ställa krav på byggnadens tekniska egenskaper.

## Krav och kriterier:

- Låg energianvändning
- Låg klimatpåverkan

# Låg energianvändning

**Kriteriet syftar till att byggnader ska uppföras med låg energianvändning. Minskad energianvändning ska ske genom aktiva val och åtgärder och resultatet ska beräknas och redovisas.**

## Krav-/kriterietext

Byggnadens årliga energianvändning i kWh/m<sup>2</sup>, Atemp enligt BBR ska ej överstiga [av kommunen vald nivå, förslagsvis standard eller höjd nedan] vid normalår.

- Standardnivå: 20% ≤ BBR
- Höjd nivå: 30% ≤ BBR

## Bedömning

- En beskrivning av åtgärder och processer för att nå nivån ska lämnas in och kommer bedömas
- Referenser som visar anbudsgivarens erfarenhet av att bygga med låg energianvändning kan lämnas för att underlätta bedömningen

Vid anbud behöver inga beräkningar begäras in då underlag för beräkning i detta skede ofta är skissartat. Bedömningsgruppen behöver kunskap om de faktorer som påverkar energianvändning för att bedöma om villkoret uppfylls.

## Uppföljning

Beräkningar enligt de gällande byggreglerna baserade på framtagna handlingar och av Boverket godkänd beräkningsmetod ska redovisas löpande. Redovisning kan ske vid följande tidpunkter för att säkerställa att det som byggs följer överenskommelsen:

- förslagshandling
- inför bygglov
- vid tekniskt samråd och startbesked
- samt vid slutbesked

Energideklarationen görs cirka ett år efter att byggnaden tagits i bruk.

## Tillämpning

Vägledningen föreslår att kriteriet ställs som ett krav på en högsta godkänd nivå. Det är också möjligt använda villkoret som ett konkurrensutsatt bedömningskriterium utan bestämd nivå där lägre nivåer premieras. Alternativt kan en högsta nivå anges för godkännande samtidigt som lägre nivåer premieras i bedömningen. Oavsett metod ska det tydligt framgå i förfrågan hur kriteriet tillämpas och bedöms.

Låg energianvändning fungerar bra som krav eller bedömningskriterium i markanvisning för:

- Alla typer av byggnader
- Både när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan och när kommunen själv tar fram detaljplan
- Alla nivåer av komplexitet i markanvisningar (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

## Koppling till mål

Låg energianvändning bidrar till flera av de globala målen i Agenda 2030. På övergripande nivå bidrar det till målen:

- 7. Hållbar energi för alla
- 11. Hållbara städer och samhällen

På delmålsnivå bidrar kravet till delmålen:

- 7.1 Tillgång till modern energi för alla
- 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet
- 11.6 Minska städernas miljöpåverkan

## Förklaring

Byggnadens årliga energianvändning ska beräknas enligt aktuell version av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om fastställande av byggnadens energianvändning vid normalt brukande och normalår. Enligt BBR ska primärenergital beräknas.

En byggnads energianvändning är den mängd energi som behöver levereras till byggnaden vid normalt brukande under ett normalår. Notera dock att låga primärenergital inte garanterar att en byggnad uppförs med energisnåla klimatskal. Bedömning och uppföljning sker på beräknade värden. Faktiska värden för energideklarationen mäts först efter att byggnaden tagits i bruk och kontrolleras av en oberoende expert. Läs mer om Primärenergital och vad som ingår på Boverkets hemsida samt i gällande BBR. Nivån för högsta tillåtna primärenergital varierar beroende på vilken typ av verksamhet som huset är avsett för. Se tabell 9:2a i BBR där gränser finns för olika användningsområden på byggnaden.

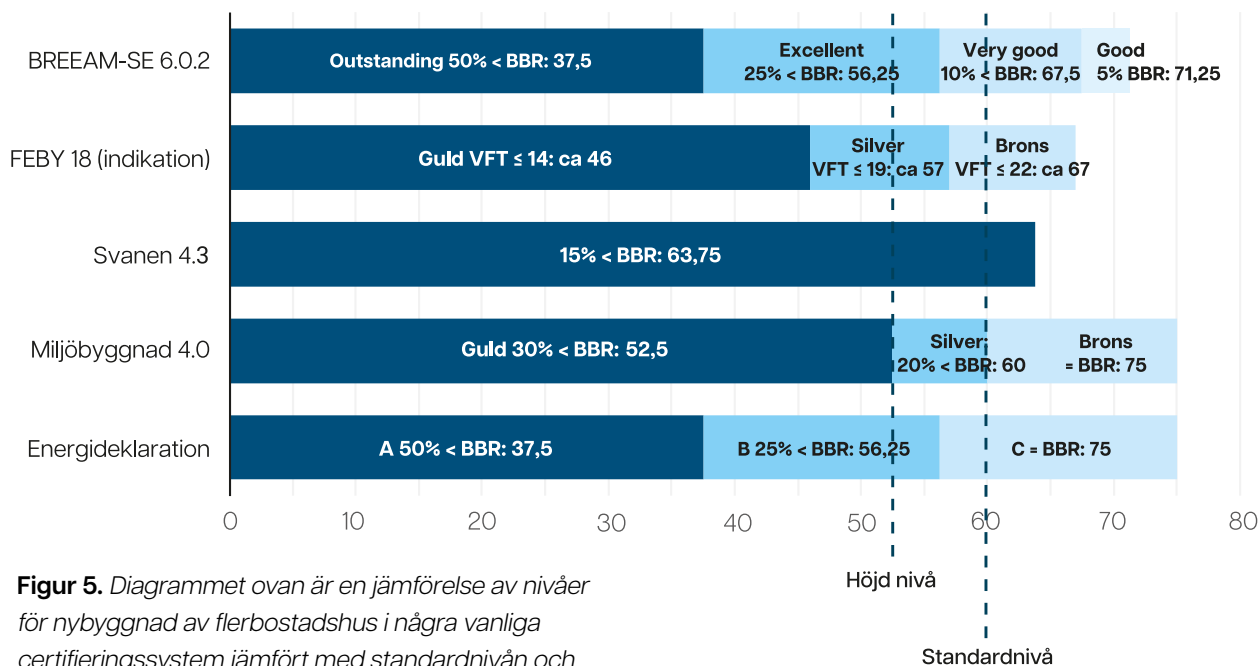
Det är exempelvis olika nivåer för bostäder och lokaler. I en byggnad som har en blandning av olika typer av verksamheter regleras kravet i förhållande till den procentuella fördelningen i area mellan verksamhetstyperna. Genom att ställa kravet i förhållande till BBR tas den aspekten in.

Kravet ställs i förhållande till energideklarationen för att vara välbekant och lätt att begripa för anbudsgivare. Kravet finns med i vanliga hållbarhetscertifieringar såsom Miljöbyggnad, Svanen och BREAAAM-SE, men med varierande nivåer. Talet ingår i den redan obligatoriska energideklarationen och medför i sig ingen ytterligare dokumentation utöver vad som tas fram i handlingar för nya byggnader. Låg energianvändning ställer krav på en önskad effekt men inte någon specifik teknisk lösning utan är öppet för innovation. Strängare krav på prestanda kan vara kostnadsdrivande.

## Mer information

### Boverket:

[Boverket – primärenergital-och-byggnadens-energi-prestanda](#)



**Figur 5.** Diagrammet ovan är en jämförelse av nivåer för nybyggnad av flerbostadshus i några vanliga certifieringssystem jämfört med standardnivån och höjd nivå i vägledningen.

# Låg klimatpåverkan

Kravet syftar till minskad klimatpåverkan från projektets produkt- och byggskede. Minskad klimatpåverkan ska ske genom aktiva val och åtgärder och resultatet ska beräknas och redovisas.

## Krav-/kriterietext

Byggnadens klimatpåverkan för livscykelmodul A1-A5 i kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA, enligt BBR med tillägg av [valda beräkningsanvisningar, se nedan] ska ej överstiga [vald nivå, se nedan].

## Beräkningsanvisningar

Välj en av följande anvisningar (eller likvärdiga) som tillägg till BBR som definierar systemgräns för beräkningar:

<b>Klimatarena Stockholm &amp; HS30:</b>	<a href="#">Beräkningsanvisningar nyproduktion v2.0</a>
<b>LFM30:</b>	<a href="#">LFM30 Klimatberäkningar</a> <a href="#">LFM30 Kriteriedokument</a> <a href="#">Version_1.7</a>
<b>Uppsala klimatprotokoll:</b>	<a href="#">Beräkningsanvisningar</a>
<b>Annan likvärdig anvisning</b>	...

Tabell 3. Beräkningsanvisningar

## Förslag på nivåer

För att bestämma en lämplig nivå för byggnadens klimatpåverkan används byggnadstyp (tabell 4), byggstart och ambitionsnivå (tabell 5). Se exempel på beräkning av nivå.

Byggnadstyp	Gränsvärden 2025 A1-A5 (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BTA)
Flerbostadshus	375
Kontor	385
Utbildning exkl. förskola	380
Förskola	330
Småhus	180
Specialbostad	385
Övriga byggnader	460

Tabell 4. Förslag på gränsvärden för 2025, Boverket.

Byggstart	Standardnivå	Höjd nivå
2025	referensvärde tabell 3	10% < referens
2026	10% < referens	20% < referens
2027	15% < referens	25% < referens
2028	20% < referens	35% < referens
2029	25% < referens	40% < referens
2030	30% < referens	50% < referens

Tabell 5. Nivå per förväntad byggstart.

## Exempel på beräkning av nivå

Ett exempel skulle kunna vara en markanvisning som syftar till flerbostadshus som förväntas ha byggstart år 2027. I markanvisningen vill kommunen ha extra fokus på låg klimatpåverkan. Genom att använda tabell 4 (flerbostadshus = 375) och tabell 5 (höjdnivå 2027: -25%) framgår då nivån:  $375 * 75\% (1-0,25) = 281 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2 \text{ BTA}$ .

## Bedömning

- En beskrivning av åtgärder och processer för att nå nivån ska lämnas in och kommer bedömas
- Referenser som visar anbudsgivarens erfarenhet av att bygga med låg klimatpåverkan kan lämnas för att underlätta bedömningen

Vid anbud behöver inga beräkningar begäras in då underlag för beräkning i detta skede ofta är skissartat. Bedömningsgruppen behöver kunskap om hur LCA-beräkningar görs och vilka åtgärder som påverkar resultatet för att bedöma hur trovärdig lösningen är.

## Uppföljning

Beräkningar baserade på framtagna handlingar samt beräkningsmetod ska redovisas löpande enligt gällande BBR och valda tilläggsanvisningar.

Redovisning kan ske vid följande tidpunkter för att säkerställa att det som byggs följer överenskommelsen:

- Förslagshandling
- Inför bygglov
- Vid tekniskt samråd och startbesked
- Samt vid slutbesked

**” Låg klimatpåverkan ställer krav på effekt men är öppet för innovation och tekniska lösningar.**

## Tillämpning

Vägledningen föreslår att villkoret ställs som ett krav på en högsta godkänd nivå. Det är också möjligt att använda villkoret som ett konkurrensutsatt bedömningskriterium utan bestämd nivå där lägre nivåer premieras. Alternativt kan en högsta nivå anges för godkännande samtidigt som lägre nivåer premieras i bedömningen. Oavsett metod ska det tydligt framgå i förfrågan hur kriteriet tillämpas och bedöms.

Låg klimatpåverkan fungerar bra som krav eller bedömningskriterium i markanvisning för:

- Alla typer av byggnader
- Både när anbudsgivare deltar aktivt i framtagande av detaljplan och när kommunen själv tar fram detaljplan
- Alla nivåer av komplexitet i markanvisningar (se rubriken *Komplexitet och ansvarsfördelning*)

## Koppling till mål

Låg klimatpåverkan under byggskedet bidrar till flera olika delar av hållbart byggande. På övergripande nivå bidrar det till målen:

- 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 12. Hållbar konsumtion och produktion

På delmålsnivå bidrar kravet till delmål

- 8.4 förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion
- 11.6 minska städers miljöpåverkan
- 12.2 hållbar förvaltning och användning av naturresurser
- 12.6 uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning

Övergripande bidrar låg klimatpåverkan under byggskede främst till låg klimatpåverkan och cirkulära kretslopp och effektiv resursanvändning. Det bidrar också indirekt till cirkulär ekonomi.

## Förklaring

Byggnadens klimatpåverkan från livscykelmodul A1–A5 redovisas i enlighet med Boverkets föreskrifter (2021:7) om klimatdeklaration för byggnader samt med tillägg av valda beräkningsanvisningar. Modulerna är definierade i den europeiska standarden EN 15978 där A1-A3 är produktskede och A4-A5 är byggproduktionsskede. Detta är även kallat Livscykelanalys (LCA). Läs mer på länk till Boverkets webbplats nedan. Det finns anvisningar från till exempel Klimatarena Stockholm, Uppsala klimatprotokoll samt LFM30. Välj ett system för att få jämförbara anbud som innehåller samma byggdelar.

Kravet ställs i förhållande till BBR för att vara välbekant och lätt att begripa för anbudsgivare. Talet ingår i klimatdeklarationen och medför i sig ingen ytterligare dokumentation utöver vad som ändå behöver tas fram i handlingar för byggnader. Kravet finns med i vanliga hållbarhetscertifieringar såsom Miljöbyggnad, Svanen och BREAAAM-SE, men med varierande nivåer. Låg klimatpåverkan ställer krav på en önskad effekt men specificerar inte i sig självt någon teknisk lösning utan är öppet för innovation. Krav högre än vad som föreskrivs i BBR kan vara kostnadsdrivande. I nuläget är det otydligt hur driftskede ska beräknas, därför föreslås att begränsa beräkningar till skede A1-A5 enligt klimatdeklarationen.

För att fastställa en lämplig nivå för klimatpåverkan föreslås att utgå från byggnadstyp (tabell 4), planerat byggstartsår och kommunens ambitionsnivå, vilket sammanställs i tabell 5 – Nivå per förväntad byggstart fram till 2030. Efter 2030 förväntas vägledningen ha uppdaterats. Klimatpåverkan för aktuell markanvisning räknas fram utifrån de två tabellerna, se räkneexempel under rubriken ”exempel på beräkning av nivå”.

Boverket har tagit fram ett förslag på gränsvärden för olika byggnader som föreslås träda i kraft 2025, se tabell 4 – Förslag på gränsvärden. Boverket föreslår också att gränsvärdet revideras vart femte år efter en utvärdering.

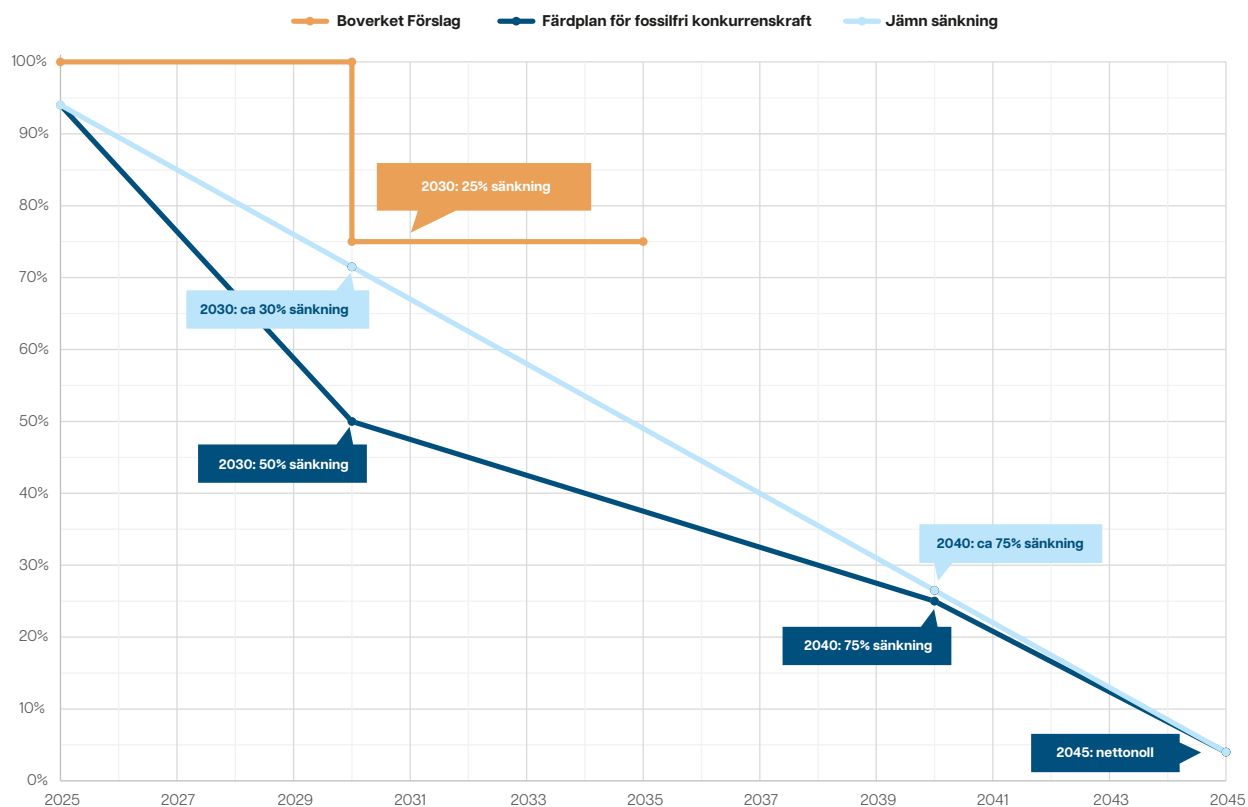
Samtidigt finns *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn* upprättad av Byggföretagen, Fastighetsägarna, Sveriges Allmännytt, Byggherrarna, Byggmaterialindustrierna, Innovationsföretagen, Installatörsföretagen och Trafikverket. Färdplanen samlar cirka 170 företag, kommuner och organisationer. Färdplanen upprättades första gången 2018 och reviderades 2024. Målen är:

- 2022: Aktörer i bygg- och anläggningssektorn har kartlagt sina utsläpp och satt klimatmål
- 2025: Utsläppen av växthusgaser visar en tydligt minskande trend
- 2030: 50% minskade utsläpp av växthusgaser (jmf 2015)
- 2040: 75% minskade utsläpp av växthusgaser (jmf 2015)
- 2045: Netto nollutsläpp av växthusgaser

Vägledningen föreslår att färdplanen används som utgångspunkt för höjd ambitionsnivå. För standardnivå föreslås en linjär sänkning till 2045 och att Boverkets förslag på gränsvärde används som startpunkt. Se figur 6.

## Mer information

<b>Miljöbyggnad:</b>	<a href="#">Miljöbyggnad</a>
<b>Boverket:</b>	<a href="#">Redovisning av LCA – Boverket</a> <a href="#">Klimatdeklarationens omfattning – Klimatdeklaration – Boverket</a> <a href="#">Gränsvärde för byggnaders klimatpåverkan och en utökad klimatdeklaration (boverket.se)</a>
<b>Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn:</b>	<a href="#">Bygg- och anläggningssektorn – Fossilfritt Sverige</a>



**Figur 6.** Diagrammet visar en tolkning av hur färdplanen för bygg och anläggningssektor förhåller sig till Boverket samt en linjär sänkning av klimatpåverkan med mål om nettonoll utsläpp 2045. Diagrammet är underlag på förslag till nivåer för standardnivå och höjd nivå i kravet. Nivåerna behöver ses över i takt med förändringar i branschen och teknisk utveckling över åren.

Certifiering	Lägsta nivå	Medelnivå	Högsta nivå
Miljöbyggnad 4.0	Brons: redovisas enligt BBR	Silver: 290	Guld: 260
Svanen 089, v4.3	Redovisas enligt BBR	-	-
BREEAM-SE Nybyggnad v6.0	1 poäng: 279	2 poäng: 248	3 poäng: 217
FEBY 18	Redovisas enligt BBR	-	-
Klimatdeklaration	Redovisas enligt BBR	-	-

**Tabell 7.** Tabellen är nivåer för nybyggnad av flerbostadshus i några vanliga certifieringssystem för husbyggnad. Många har enbart krav på redovisning men inte nivåer och förhåller sig inte till byggstart. De ger heller ingen indikation på systemgränser.



**Vägledning för  
hållbara markanvisningar**