

Klimatfrågan måste på något sätt hanteras av bygg- och fastighetssektorn – byggnaderna står för hela 35 procent av Sveriges totala energiförbrukning. Nödvändigheten, drivkrafterna och kostnaderna för att bygga "klimatbra" och energieffektiva hus diskuterades ganska så detaljerat under seminarieserien Klimatrelaterad fastighetsutveckling på Business Arena.

Klimatrelaterad fastighetsutveckling

Vilket miljöklassningssystem vinner?



– "Klimatbra" som konkurrensfördel är på väg att bli viktigare än priset, hävdade Kate Medlicott, Senior Analyst på Global Markets DTZ, och stödde sig på en undersökning som visar att 75 procent i EU vill välja miljövänliga hus.

Hon möttes av invändningen att det är något som gäller i te-

orin, men inte när det är dags att betala för de extrakostnader klimatanpassningen innebär.

Produkten måste finnas när efterfrågan kommer

– Ännu kan vi inte få ut någon extrapeng från hyresgästerna, konstaterade Per Berggren, vd för Jernhusen. Vi kan inte heller få bättre lånevillkor eller några andra ekonomiska fördelar. Hans Wallström, miljöchef på Skanska, hade samma uppfattning:

– Vi har frågat våra hyresgäster om de är beredda att betala mer, men betalningsviljan är låg.

Vad är det då för extrakostnader man behöver räkna in, hur mycket dyrare blir det att bygga klimatanpassat?

– I USA brukar man säga att det kostar 15–20 procent mer, berättade Jonny Hellman, miljöchef på NCC. Men jag tror inte det behöver bli några extrakostnader alls om man har frågan med i ett tidigt skede. Dessutom blir driftkostnaderna lägre. För att övertyga måste vi emellertid hitta ett beräkningsprogram som visar tydlig lönsamhet både för hyresgäster och investerare.

– Vi investerar med långsiktigt perspektiv men är inte långsiktiga fastighetsägare. Så det måste få genomslag hos invester-

arna, de måste vara beredda att betala mer för en produkt som är bra, fastslog Hans Wallström.

Enighet fanns dock om att klimatanpassat byggande är nödvändigt och kommer att bli en självklarhet, frågan är bara när.

– Kunderna kommer att bli medvetna plötsligt, förutspådde Jonny Hellman. Jämför med bilbranschen.

– De kommer inte att sätta sig in vilken fastighet som helst, på sikt kommer de att ställa krav på typ "Green Building". Då gäller det att ha produkten framme, sa Per Berggren.

Förvirrande samling klassningssystem

När man har produkten framme måste man också kunna visa hur bra miljöanpassad den är. För det ändamålet finns en rad miljöklassnings- och -märkningssystem:

- BREEAM
Building Research Establishment Environmental Assessment Method.
Var det första systemet, togs redan 1990 fram av brittiska byggforskningsinstitutet som också administrerar systemet.
- LEED
Leadership in Energy and Environmental Design.
Ett amerikanskt system, inspirerat av BREEAM. Administreras av US Green Building Council som är en privat organisation.
- Green Building
Avser endast lokaler, inte bostäder. Kravet är 25 procents förbättring vid ombyggnad respektive 25 procent bättre än Boverkets krav för befintliga byggnader.
Administreras av Fastighetsägarna.
- CASBEE
Ett japanskt system. Har tagits fram av stat och universitet och standardisering i samarbete.
- Minergie
Ett schweiziskt system.
Vidare finns:
- Energimyndighetens kravspecifikation för passivhus



BILD: KUNGSBROHUSET, JERNHUSEN

- P-märkning som utfärdas av SITAC
- SS-EN 15217
Standard med metoder att uttrycka byggnaders energiprestanda och system för energideklarationer.

En klassning måste vara lätt att förstå

Intressant i sammanhanget är också att SIS arbetar med att ta fram ett standardpaket med 43 standarder som bygger på EPD (Environmental Product Declaration) och i Sverige med att skapa en bilaga till detta. Bilagan kommer att innehålla ett system för klassning av

- Byggnadens energibehov
- Köpt energi
- Tillförselsystemet (typ av bränslen)
- Användning av energi

Vidare testar nu Bygga-bo-dialogen sitt nya system Miljöklassad Byggnad med aspekterna:

- Energi
- Innemiljö
- Kemiska ämnen
- Speciella miljökrav

Inget klassningssystem har ännu fått något självklart genomslag, varken i Sverige eller utomlands. Vad ska vi använda? En del system får kritik för att de är för komplicerade, en del för att de inte är naturvetenskapligt korrekta. Att enkelhet är viktigt framhöll många.

– Man måste kunna kommunicera systemet, förklarade Jonny Hellman. Det måste vara lätt att ta till sig och lätt att förstå – som Green Building. Och det är viktigt att man får ett certifikat. Då kan vi skapa ett mervärde för våra hyresgäster

som kan kommunicera det till sina kunder.

I längden kan naturligtvis inte heller varje land välja sitt system. Vi har ju en internationell fastighetsmarknad, och internationella företag.

Valde att klassa huset enligt tre system

– Vi valde att få Kungsbrohuset klassat i tre system, berättar projektledare Karl Sundholm på Jernhusen.

Kungsbrohuset var ett av de spjutspetsprojekt som presenterades i samband med seminarierna. Det byggs alldeles intill Centralstationen i Stockholm av Jernhusen och har ritats av Strategisk Arkitektur. Huset är klassat som Green Building, Miljöklassad Byggnad samt P-märkt.

– Vi ville göra ett riktigt vasst energihus, se hur långt vi kunde komma, förklarar Karl Sundholm.

Det blev ett glashus i sitt yttre skikt med en mycket energieffektiv fasad, planerat med höga täthetskrav och höga krav på alla installationer. Kylan är gratis från Klara sjö, värmen till stor del överskottsvärme från Centralstationen kompletterad med bergvärme. Man har också använt sig av dagsljusfibrer, dagsljusstyrda belysningsarmaturer och så vidare. Energiförbrukningen kommer enligt beräkningarna att ligga på 65 kWh per kvadratmeter. På frågan om man har fjärrvärme, svarar Karl Sundholm:

– Lite, just in case.

– I just Kungsbrohuset kostar hela den här satsningen kanske 7–8 procent extra. Men långsiktigt är det en investering.

TEXT ELISABETH SEDIG FASTIGHETSNYTT
FOTO PER BREDBERG