

Cirkulärnr: 13:54  
Diariernr: 13/3569  
Handläggare: Andreas Hagnell  
Avdelning: Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad  
Sektion/Enhet: Sektionen för planering, säkerhet och miljö  
Datum: 2013-10-25  
Mottagare: Kommunstyrelsen  
Kommundirektör  
Bostadsförsörjning  
Fastigheter  
Planering och bygglov  
Inköp och upphandling  
Ekonomi  
Miljö  
Energi  
Landsting  
Kommunala bolag – bostäder, fastigheter, energi  
Regionala förbund  
Rubrik: Rekommendation om kommunala energikrav på fler-  
bostadshus vid försäljning av kommunal mark

## CIRKULÄR 13:54

---

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad  
Andreas Hagnell

Kommunstyrelsen  
Kommundirektör  
Bostadsförsörjning  
Fastigheter  
Planering och bygglov  
Inköp och upphandling  
Ekonomi  
Miljö  
Energi  
Landsting  
Kommunala bolag – bostäder, fastigheter,  
energi  
Regionala förbund

### **Rekommendation om kommunala energikrav på flerbostadshus vid försäljning av kommunal mark**

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) presenterar här en rekommendation för kommunernas krav på energieffektivt byggande av flerbostadshus vid försäljning av kommunal mark. För byggnadens maximala energianvändning rekommenderas en nivå på 70 kWh/m<sup>2</sup>.

#### **Vad är syftet med rekommendationen?**

Många kommuner ställer egna energikrav på byggande eller är på väg att utarbeta sådana. Kraven ställs ofta i det lokala arbetet för klimat, energieffektivisering och miljömål och för att främja en långsiktigt konkurrenskraftig byggindustri.

Rekommendationen har tagits fram i syfte att underlätta och möjliggöra för fler kommuner att ställa sådana krav för att ta tillvara potentialen för energieffektivisering. Syftet har också varit att tillmötesgå byggbranschens önskan om tydliga och mer samordnade krav, för att möjliggöra en mer standardiserad byggprocess.

Arbetet har fått ökad aktualitet av Bostadsministerns förslag att förbjuda kommunerna att i avtal med byggherrar ställa egna tekniska krav, t.ex. energikrav.

Rekommendationen är framtagen av SKL:s kansli och avstämd med SKL:s politiska organisation och politiska representanter för ett tiotal storstadskommuner. Arbetet med energikraven har genomförts med representanter för flera kommuner med

erfarenhet att ställa sådana krav, bland annat Göteborg, Stockholm och Västerås. Expertseminarier och mer politiska seminarier har genomförts för att inhämta synpunkter även från byggbransch, myndigheter och andra experter.

### **Sammanfattning av rekommenderade energikrav på flerbostadshus**

Specifik energianvändning för flerbostadshus ska högst uppgå till 70 kWh/m<sup>2</sup> Atemp. Klimatanpassning av energi till uppvärmning görs med Boverkets nyligen föreslagna geografiska justeringsfaktorer (från 0,9 i Skåne och Göteborgsområdet till 1,6 i Kiruna). För varmvatten ingår Svebys schablon på 25 kWh/m<sup>2</sup>. För att säkra teknikneutralitet mellan olika försörjningssystem ställs kravet på värme som nettovärme, mätt efter värmepanna eller värmepump. För tidig kontroll kan kravet även ställas på motsvarande nivå på värmeförlust/värmeeffektbehov, 20 W/m<sup>2</sup>.

Närmare preciseringar och underlag för kontroll och uppföljning ska utvecklas och finns delvis redan tillgängliga på [www.skl.se/byggkrav](http://www.skl.se/byggkrav).

### **Vad innebär energikraven i rekommendationen?**

Rekommendationen omfattar en nivå som är betydligt mer ambitiös än dagens byggregler, BBR 19. Det är samtidigt en nivå där det finns relativt mycket erfarenhet av att bygga med långsiktig lönsamhet.

Förslaget baseras på BBR och innehåller förtydliganden och preciseringar, utifrån branschstandarderna Sveby för varmvatten, vädring och innetemperatur samt effektkrav definierat enligt Feby 12, standard för passivhus och minienergihus.

Fokus ligger på att minimera byggnadens värmeförluster, oavsett system för energiproduktion. Jämfört med BBR är den rekommenderade modellen mer teknikneutral i valet mellan värmepumpar, fjärrvärme, egen värmepanna eller solenergi.

Kraven överensstämmer ungefär med de som tillämpas i Västerås, Göteborg och ett antal andra kommuner, efter uppdateringar enligt Sveby.

### **När är de rekommenderade energikraven avsedda att tillämpas?**

Kraven kan ställas i civilrättsliga avtal vid försäljning eller annan upplåtelse av kommunal mark. Den rekommenderade nivån hindrar inte att byggföretag väljer egna mer energieffektiva lösningar eller lokal dialog mellan kommun och byggbransch om enskilda mer ambitiösa projekt för hållbart byggande. För framtiden behöver mer ambitiösa gemensamma nivåer utvecklas, utifrån tillkommande erfarenheter av energieffektivt byggande och kravställande.

Kraven kan även användas i upphandling och eget byggande i kommuner, landsting och kommunala bolag, där möjligheten också finns att gå ännu längre. Miljöstyrringsrådet ser i år över sina upphandlingskriterier för byggtreprenader och en remiss på dessa planeras före årsskiftet.

Rekommendationen är tänkt att gälla tills vidare och justeras i samband med Boverkets aviserade skärpningar för 2015-2016. Vi ser även fram emot eftersträvad nordisk samordning av byggregler. Kommuner med svag byggmarknad och brist på resurser att följa upp krav utöver BBR kan avvakta dessa nationella regeländringar.

Sveriges Kommuner och Landsting  
Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad

Gunilla Glasare

Ann-Sofie Eriksson