

Boverkets rapport Uppdrag att främja en cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn

Svar på remiss (SSAB 2025/32)

Bolagets synpunkter

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling AB har tagit del av Boverkets rapport om cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn och ser behov av att tydligare belysa målkonflikter mellan återbruk och stadsutveckling. Bolagets fastighetsbestånd förvärvas primärt för stadsomvandling, där rivning eller ombyggnation ofta krävs.

Bolaget driver ett större ombyggnadsprojekt i det gamla Prippsbryggeriet i Bromma, där återbruk, hållbara materialval och miljösanering är i fokus. Inom projektet har ett återbrukslager etablerats i samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen, där material och möbler återanvänds för att minska avfall och resursförbrukning.

Utmaningar för återbruk inkluderar brist på produktinformation, vilket försvårar val av återbrukade material, samt logistiska utmaningar kring leverans och restaurering. Bolaget anser att Boverkets förslag är relevanta men betonar behovet av bättre digitala verktyg, utbildning samt tydligare riktlinjer kring garantier, skatter och ekonomisk redovisning av återbrukat material.

Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB har fått ovan nämnda rapport på remiss.

Bolagets uppdrag är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling till bostäder och arbetsplatser samt bedriva aktiv förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Enligt Bolagets ägardirektiv ska bolaget i samarbete med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov.

Bolagets fastighetsbestånd är i huvudsak förvärvat i stadsutvecklingssyfte. I de flesta fall är syftet med ägandet att byggnaderna ska rivas till förmån för ny stadsstruktur eller byggas om eller och få ny eller ändrad användning.

Som rapporten nämner är den mest grundläggande principen för att minska resursflöden, hushålla med resurser och minska avfallsmängden i bygg- och fastighetssektorn att använda befintliga byggnader så länge som möjligt. Då mark är en begränsad resurs bör det även vara en god resursekonomi att använda lågt exploaterade byggnader som förvärvats för att ge plats åt framtida stadsstruktur. För att kunna realisera den önskade utbyggnaden av staden behöver avvägningar avseende befintliga byggnaders framtida användningsområden göras. Bolaget anser att Boverkets rapport tydligare kan belysa och ge utrymme för att hantera denna målkonflikt.

Bolaget bedriver även ett större ombyggnadsprojekt där det gamla Prippsbryggeriet i Bromma omvandlas till bl.a. Idrottscentrum, ytor för kultur och annan besöksverksamhet. Projektets hållbarhetsprogram har tre fokusområden:

- Återbruk
- Hållbara materialval
- Miljösanering

Tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen bedrivs även ett pilotprojekt för återbrukslager i det före detta bryggeriet.

Kort om återbruksprojektet

Återbruksprojektet inom ramen för utvecklingen av kv. Gjutmästaren 6 handlar i första hand om att återbruka så mycket material som möjligt av det som varit inbyggt i fastigheten sedan tidigare. I andra hand om att ta tillvara på alla möbler från tidigare hyresgäster, projektkontor m.m. och erbjuda dem till framtida hyresgäster och i tredje hand söka bland produkter som finns upplagda inom stadens gemensamma portal för potentiella återbruksprodukter.

Projektet har etablerat ett lokalt lager i fastigheten, tillsammans med Arbetsmarknadsförvaltningen, och erbjuder de olika delprojekten produkter som är demonterade från de olika lokalerna. Lagret erbjuder i viss mån även restaurering av produkter medan annan restaurering sker med stöd av entreprenörer.

En initial inventering, av i princip alla ytor som är föremål för utveckling, har skett. Digitalt verktyg har tagits in för att stödja

inventering, lagerhållning och dokumentation över CO2 samt ekonomiska besparingar.

Verktyg för ärendehantering implementeras för hantering av projektörers valda produkter för att samordna restaurering och leverans till entreprenörer som skall återmontera dessa.

Utmaningar med återbruk i projektet

Utmaningen är att tillse att de inventerade produkterna har tillräckligt med information kopplade till sig för att underlätta för projektörerna i system och bygghandlingsskede att välja dessa. Är det otillräcklig information blir tidsåtgång och osäkerheten för stor, varpå det blir enklare att välja en ny produkt. Denna utmaning ser vi även när det kommer till att återbruka produkter från andra bolag och verksamheter.

En annan stor utmaning är att tillse att den produkt som är vald av projektör är restaurerad och redo för leverans en specifik dag som följer den övergripande tidplanen för projektet. Risken är att produkten inte är klar eller i det förväntade skicket, varpå stillestånd uppstår i projektet.

Synpunkter på Boverkets fyra förslag att främja utvecklingen mot en mer cirkulär bygg- och fastighetssektor

Vi anser att de fyra förslagen är bra i sig och väl inom området som Boverket verkar inom. Fokus bör ligga på digitalisering och utbildning samt information. Det är dessa delar som vi bedömer kommer att stödja en ökad omfattning av återbruk i alla de om- och nybyggnadsprojekt som pågår.

Vår erfarenhet är att ansvars- och garantifrågor är en fråga där branschen behöver finna en gemensam linje i hur återbrukat material som köps mellan olika fastighetsbolag och aktörer (vilka inte är produkt- eller materialleverantörer) skall hanteras.

Ekonomisk redovisning och skatt lyfts fram i utredningen men det behöver även här förtydligas hur återbrukade material skall hanteras när det kommer till moms, utrangering, skatteberäkningar m.m. Detta bedömer vi utgör en stor osäkerhet vilket begränsar möjligheten till storskaligt återbruk mellan fastighetsbolag.

Slut.

Daniel Roos
VD