

# Den mest hållbara byggnaden är den som aldrig behöver byggas

– Perspektiv på branschen från en resurssmart samhällsplanerare



Av Robin Rushdi Al-sálehi

# Förord

Jag har alltid varit personen som ställer många frågor. "Vetgirig" säger vissa, "överambitiös" säger andra. Och jag fortsätter att försöka förstå hur samhället fungerar. Eller snarare: varför det *inte* fungerar som det borde.

2016 skrev jag min första artikel om samhället – som ett sätt att strukturera mina tankar – men främst som ett uttryck för min demokratiska rättighet liksom min skyldighet som medborgare att reagera på något jag tycker är fel.

Jag ser hur våra städer – och därmed vi som lever i dem – formas av beslut som inte alltid botten i behov, utan i ideologiska antaganden, särintressen och kortsiktiga vinster. Nybyggnation leder till tomma lägenheter, stadsdelar som står öde likt sovstäder och människor som hamnar utanför då de inte har råd, trots att det aldrig någonsin funnits lika många bostäder som idag. Många av de orättvisor, ohälsa och resursslöseri jag möter i mitt eget liv och genom berättelser har en gemensam nämnare: samhällsplanering som inte mäter vad som verkligen betyder något och låter ideologiska antaganden diktera samhällsbygget.

Det har blivit nästan tvåhundra artiklar. Jag har föreläst, varit paneldeltagare och blivit anlitad av både kommuner, fastighetsbolag och universitet. Jag har fått äran att prata med, och ibland utmana, allt från forskare till beslutsfattare. Och jag har hela tiden burit med mig att vi måste prata om *effekt* för att komma framåt. Vad är det vi försöker åstadkomma, och funkar det?

Bokens utgångspunkt är enkel: ett resursperspektiv, alltså inte bara hur vi värderar finansiellt kapital, utan lika mycket om natur- och humankapital. Det handlar om input och output – eller på svenska: inmatning och effekt. Effekten är det centrala. Får vi ut det vi säger oss vilja ha? Har vi evidens eller bygger vi våra beslut på antaganden? Min tidigare chef Maria Säfström har träffande sagt att "antaganden är livsfarliga".

Vi måste börja räkna på det som tidigare inte räknats på för att se helheten och konsekvenserna av våra handlingar och beslut, så att vi leder rätt. Då bygger vi till exempel bostäder, inte utifrån spekulation eller befolkningsprognoser utan utifrån faktiska behov.

Det sociala, det ekonomiska och det ekologiska är oupplösligt sammanflätade. Så kan vi skapa byggnader, infrastruktur och städer som blir rättvisa genom delaktighet och ansvar. Så kan vi skapa din, min och vår gemensamma framtid.

Denna bok tillägnas Jerker Nyblom, senior rådgivare på Akademiska Hus, som en gång sa:

"Den mest hållbara byggnaden är den som inte behöver byggas". I denna bok ska jag berätta varför den mest hållbara byggnaden är den som *aldrig* behöver byggas.

– Robin Rushdi Al-sálehi

## **Innehållsförteckning**

<b>Bakgrund</b>	4
Kapitel 1: Staden - den resurskonsumerande entiteten	7
Resursflöden som format städerna	7
Människans växande avtryck på planeten	7
Fler kvadratmeter leder till exploaterade resurser och utsläpp	9
Kapitel 2: Den mest hållbara byggnaden är den som aldrig behöver byggas	11
Kapitel 3: Fastighetstrappan	13
Trappsteg nr 1: Att bygga för att riva och riva för att bygga	13
Trappsteg nr 2: Att bygga hus av flera hus	15
Trappsteg nr 3: Att bygga om, på, till eller flytta en byggnad	17
Trappsteg nr 4 - Att förvalta kvadratmeter resurseffektivt	18
Kapitel 4: Slutord - Är du en bolagsväktare eller är du en omställare?	20
Referenslista:	23
Kolofon	25

# Bakgrund

Vad är en stad? För vem är den? Varför fungerar den som den gör? Var går gränsen för vad en stad är? Hur blev den till och hur förändras den?

De flesta stadsbor tänker nog sällan på dessa frågor. Många lever hela sina liv i städer, men ser oftast bara husens fasader och inte stadens rum. Staden framstår som en helhet, utan tydliga gränser. Den bara finns, med sin historia, sina byggnader och monument byggda i årsringar, distinkta eller icke distinkta. Lite som om topografin i form av berg, dalar och floder bara finns. Det är långt från sanningen. En stad är mycket mer än så. Den är komplex genom sin infrastruktur av små och stora noder av lokaler, byggnader och rum som påverkar stadsbon. En väv som planerats fram av dem med makt och resurser med noder kan vara inkluderande och exkluderande beroende på vem du är. På samma sätt kan noderna bidra till att dina perspektiv skiljer sig från någon annans. Du ser staden, ja, men det är samtidigt mycket av den du inte ser.

Staden som just du ser, vidrör och känner doften av, upplever ljudet från och smakar på är också den stad som påverkar ditt liv. Den styr hur du rör dig, vem du får träffa och dina framtidsutsikter. Staden kan vara din vän eller din fiende. Den vet om du är svensk eller har utländsk bakgrund. Den ger dig husrum eller tvingar dig till hemlöshet. Den ger dig ett långt liv, eller en förtida död. Den kan skapa grogrund för kriminalitet eller föra dig mot ett liv med samhällets elit. Den kan skapa olika världar trots att stadsdelarna som människor växer upp i kan vara byggda på ett ytterst likformigt sätt.

För att förstå hur staden tar behöver vi förstå hur staden fungerar, inte bara ur de sociala perspektiven, utan även ekonomiskt och miljömässigt. Att se staden utifrån ett hållbarhetsperspektiv - ett tvärvetenskapligt förhållningssätt som vill bryta stuprören som skapar och cementerar dessa parallella verkligheter som vi människor kan leva i. Verkligheter som i mångt och mycket beror på hur resurser i form av humankapital, naturkapital och finansiellt kapital fördelas, används och kasseras.

För att citera Ahmed Djoghla, FNs f.d verkställande sekreterare för konventionen om biologisk mångfald, sa han under ett öppningstal inför en workshop år 2009 att: "Slaget om liv på jorden kommer vinnas eller förloras i städerna"<sup>1</sup>. Ett slag som förs i alla städer, mellan verkligheterna som vi människor lever i och den värld som människan och städerna lever av - nämligen naturen.

Naturen, och planeten som naturen finns i, innehåller nämligen de ekosystem som vi människor är beroende av för allt som rör vår existens och de liv vi förmår leva i toppen av näringskedjan. Samtidigt är naturen och planeten inte ett dugg beroende av oss människor och därför måste utgångspunkten vara att anpassa våra mänskliga aktiviteter utifrån de planetära gränserna. Utan fungerande ekosystem finns inga förutsättningar för varken social eller ekonomisk hållbarhet, utan samhällskollaps. En kollaps som mest sannolikt kommer börja i städerna när transporter av resurser in till städerna tryter och som historien är full av exempel på.

---

<sup>1</sup> <https://www.cbd.int/doc/speech/2009/sp-2009-02-10-cbi-en.pdf> ("The battle for life on earth will be won or lost in the cities", s.2)

Då omkring hälften av världens resurser går till samhällsbyggande, ännu mer om vi räknar med hur vi lever våra liv i städerna, riskerar vi idag att bokstavligen bygga vår egen undergång i takt med att världens städer expanderar.. Det är inte en filosofi, utan ett rimligt antagande baserat på förutsättningarna som planeten ger oss och det överflöd av kvadratmeter som redan finns i vår del av världen. Vi som mänsklighet bör därför bara tillåta oss själv att exploatera resurser och bygga nya kvadratmeter när det finns behov som inte går att mätta på något annat sätt - aldrig för att uppfylla finansiella avkastningskrav. Avkastningskrav som kommer av hur samhällsbyggnadsbranschen och politiken översätter natur- och humankapital till enorma värden för sig själv - inte för dig. Om du inte visste det är värdet av världens bostads- och kommersiella fastigheter värda ca 340 biljoner dollar, eller ca 3,4 gånger världens samlade bruttonationalprodukt - värdet av alla produkter och tjänster ett givet år.

Världens städer lever därför, likt en parasit, på sina värdar - människan, djuren och naturen, samt skapar de konflikter vi kan se i samhället mellan rika och fattiga, mellan stad och land. Den "självreglerande marknaden", som städerna är den yttersta fysiska manifestationen av, visar sig i hur vinster privatiseras och förluster socialiseras. Det pratas mer och mer om privatekonomi, inte samhällsekonomi. Där strukturella problem hanteras med individualiserade lösningar, av de som har råd, istället för kollektiva. Begrepp som "liv och rörelse dygnet runt", "attraktivitet" och "trygghet" används flitigt i stadsutvecklingsprojekt, men ofta utan att reellt förändra maktstrukturerna eller resursfördelningen. Hållbarhetsbegreppet kidnappas och förlorar sin sprängkraft. Istället beskrivs en "grön omställning" som lösningen på de miljömässiga och ekonomiska problemen som finns, inte sociala.

I denna bok kommer jag dock inte ignorera de sociala bitarna och social hållbarhet handlar i grunden om samma frågor som politiken genom historien velat besvara ,det vill säga: vilken värld vill vi skapa för oss människor? Är målet ett samhälle som präglas av jämlikhet, trygghet och rättvisa, eller accepterar vi motsatsen? Kan vi bygga en värld där människors behov och problem möts med kollektiva lösningar, eller överlåter vi makten till privata aktörer som kan sätta sina intressen framför de gemensamma? Hållbarhetspolitiken kan förlamas, utan strukturella förändringar riskerar social hållbarhet att förbli en vision snarare än verklighet. Något att "bry sig om" som jag tror de flesta av oss fostras till att göra, mer än att faktiskt göra något åt.

När vi pratar om resurser i samhällsbyggnadssektorn är det slående hur olika perspektiv kan vara. Inom företag pratar man om resurser främst i ekonomiska termer, men missar ofta att byggnader och platser också är sociala resurser. En tom fastighet i ett område fullt av liv är ett outnyttjat värde som samhället mister. Att se sociala resurser – ytor, människor, relationer – som lika viktiga som finansiellt kapital är avgörande om vi menar allvar med social hållbarhet.

På samma vis kan politiken fångas i symbolfrågor. Komplexa frågor kring samhällsproblem får enkla svar: invandring eller kriminalitet utpekas som problemet i stället för att våga diskutera om grundläggande social rörlighet, växande klyftor och en läckande välfärd. Social hållbarhet kräver ett samhälle där alla människor ges möjlighet att utvecklas och bidra – och där välfärden fungerar som en gemensam trygghetsgrund. Social hållbarhet är en

förändrings- och konfliktprocess med framtiden som mål, säger Sören Olsson, professor vid Göteborgs universitet. Frågan är vilken framtid vi väljer att sträva mot.

Den ekonomiska hållbarheten, som dominerar debatten, är i själva verket den minst grundläggande. Ekonomi är i grunden ett verktyg för att hushålla med knappa resurser, i praktiken har det blivit ett självändamål för ackumulation. Natur- och humankapital används idag som slit och släng-varor för finansiella vinster. I stället för att fungera som en marknad där resurser förvaltas och utvecklas, ser vi en arena för ekonomisk ojämlikhet där de starkaste gynnas. Detta är inte ekonomi i ordets rätta bemärkelse – det är en vaskande ekonomi som undergräver förutsättningarna för långsiktig hållbarhet.

För samhällsbyggnadsbranschen innebär detta ett särskilt ansvar. Att äga, förvalta och utveckla det fysiska rummet handlar också om att ta ansvar för människorna som lever i den.

Som samhällsgeograf vill jag förstå samspelet mellan människa och urban miljö. Som hållbarhetsspecialist vill jag sätta gränser för vad som är möjligt utifrån sociala, miljömässiga och ekonomiska ramar. Här kommer jag att utgå från ett resursperspektiv där samhällsbyggnadsbranschens del av världens begränsade resurser ska hålla så evighetsnära som möjligt. Jag kommer att ifrågasätta samhällsbyggnadssektorn genom att visa hur den kan, inte som nu göra *mindre av mer*, utan *mer av mindre*. Att hushålla med knappa resurser.

# Kapitel 1: Staden - den resurskonsumerande entiteten

## ***Resursflöden som format städerna***

Staden som en "resurskonsumerande entitet" kan tyckas som ett dramatiskt påstående i en bok om hållbart samhällsbyggande. Det är dock en självklar beskrivning om man tänker på stadens ursprung: samlingsplatser för utbyte och försäljning av varor. Varor som ofta utvunnits och producerats på en plats för att transporteras till handelsplatsen för att säljas. Handelsplatserna har genom årtusenden växt till städer, i takt med att handeln permanentats och krävt mer infrastruktur. Stadens byggnader och infrastruktur har byggts med sand, lera, halm, sten och trä, eller nyare material som plast, stål, papp, asbest och andra material med diverse kemiska föreningar som hämtats och producerats på platser bortanför. Gator som Fiskargatan, Ullvägen, Järngatan, Snickargatan och Gåsgränd eller platser som Kornhamnstorg, Skinnarviksberget och Hötorget, avslöjar historien bakom vad som gjordes där historiskt och att staden är en resurskonsumerande entitet. Till torg och saluhallar fördes odlad mat liksom tamboskap från landsbygden som konsumeras i staden.

Under en lång period i världshistorien har handelsplatsen och staden varit en viktig tillväxtmotor för våra samhällen. Ett överskott på mat i landsbygden ledde till överskott på arbetskraft, arbetskraften flyttade till städerna och bidrog till ett överskott av andra produktionsformer som fått staden och samhället att utvecklas. En god spiral som gett dagens människor ett av de bästa tillstånden att leva under i mänsklighetens historia, men som sedan andra världskriget också har lett till en exponentiell global exploatering av människor, djur och natur på ohållbara nivåer med allvarliga konsekvenser på miljö och klimat.

För att illustrera denna utveckling måste vi blicka historiskt och globalt för att få en bild av människans fotavtryck.

## ***Människans växande avtryck på planeten***

I början av 1900-talet var den sammanvägda massan av allt vi människor tillverkat, även kallat för den "antropocentriska massan", runt 33 miljarder ton. Det är fysiska material och saker som vi människor har tillverkat av resurser som trä, tegel, cement, glas, metall och andra material. Dessa 33 miljarder ton människoskapade föremål motsvarade då tre procent av världens samlade biomassa om cirka 1100 miljarder ton. Världen var grönare, vildare och naturligare. Vi var inte lika många människor och därmed hade vi inte tillverkat lika mycket. Sedan dess har den "antropocentriska massan" fördubblats ungefär vart tjugonde år. Nu väger den – oräknat allt antropocentriskt avfall, allt det som vi och våra förfäder hunnit kassera<sup>2</sup> – mer än världens samlade biomassa<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> (Hämtad 27/10 - 2024) <https://www.weforum.org/agenda/2021/12/weight-accumulation-human-made-mass-earth/>

<sup>3</sup> <https://www.science.org/content/article/human-stuff-now-outweighs-all-life-earth>

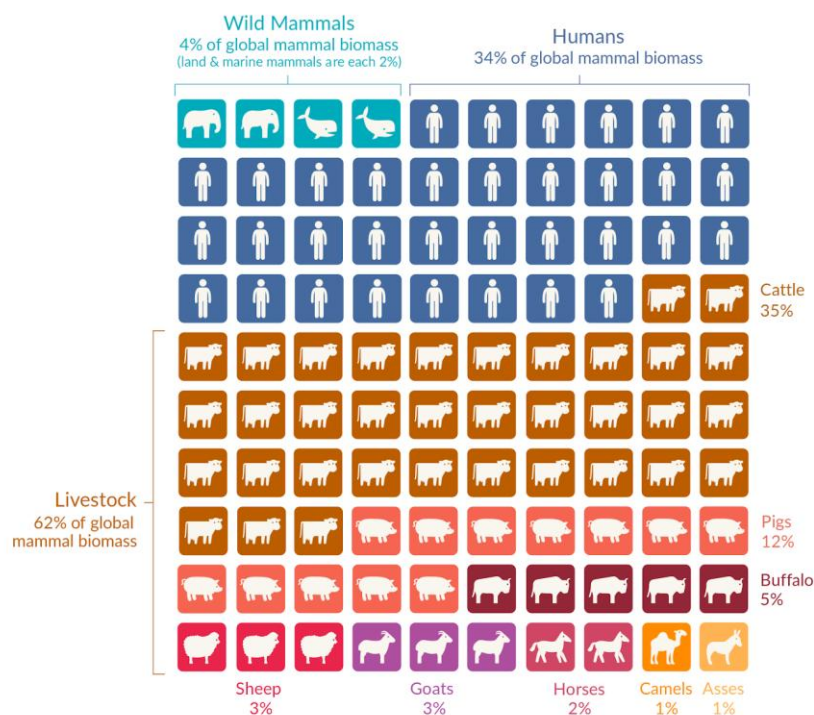
Vi ska inte kasta våra förfäder under bussen. De slängde otroligt lite tack vare sin livsstil, eller låga levnadsstandard om man så vill. De vårdade sina prylar i årtal, ibland i generationer.

Förutom att våra saker nu väger mer än allt biologiskt liv på planeten och ökar med cirka 30 miljarder ton per år<sup>4</sup> – lika mycket som mängden antropocentrisk massa som existerade i början av 1900-talet – har planetens biomassa rätt så konstant, även om den har förändrats. Biomassan har förvandlats från skogar till åkrar. Från fiskstim till fiskodlingar. Från mångfaldig gammelskog till enfaldiga skogsplantage. Från vild fauna till tamdjur. 1900 vägde vilda däggdjur omkring arton procent av den totala biomassan av alla landlevande däggdjur, idag väger vilda däggdjur fyra procent av denna biomassa.

## Distribution of mammals on Earth

Our World  
in Data

Mammal biomass is measured in tonnes of carbon, and is shown for the year 2015. Each square corresponds to 1% of global mammal biomass.



Note: An estimate for pets has been included in the total biomass figures, but is not shown on the visualization because it makes up less than 1% of the total.

Source: Bar-On et al. (2018). The biomass distribution on Earth. Proceedings of the National Academy of Sciences

OurWorldinData.org – Research and data to make progress against the world's largest problems.

Licensed under CC-BY by the authors Hannah Ritchie and Klara Auerbach. 5

Biomassan har alltså sen 1900 anpassats radikalt efter människans behov och begär. Hur har då befolkningen i urbana miljöer utvecklats under samma tid?

Vi människor har ökat från 1,6 miljarder runt 1900 till 4 miljarder 1970, 2023 passerade vi 8 miljarder. En explosionsartad tillväxt som möjliggjorts av en högre levnadsstandard, bättre

<sup>4</sup><https://www.nationalgeographic.com/environment/article/human-made-materials-now-equal-weight-of-all-life-on-earth>

<sup>5</sup> (Hämtad 5/10 - 2025) <https://ourworldindata.org/wild-mammals-birds-biomass>

sjukvård och inte minst av tillgången på mat. Omkring 1900 bodde sexton procent av den globala befolkningen i städer. De övriga åttiofyra procenten bodde på landsbygden och var mestadels självförsörjande som bönder, fiskare, boskapskötare, jägare eller på annat sätt levde av naturens förnyelse- och icke-förnyelsebara resurser. Även dåtidens stadsbor var beroende av att majoriteten av mat och resurser importerades till städerna.

År 2022 bodde över hälften av alla människor, närmare bestämt 4,52 miljarder eller 56,6% av världens invånare i städerna<sup>6</sup>. Detta tack vare människans uppfinningsrikedom som lett till vårt fantastiska matöverskott. Matöverskottet har, av förklarliga skäl, möjliggjort för fler stadsbor och mer tid, energi och produktivitet som avsätts till annat, till exempelvis tillverka mer antropocentrisk massa. Överskott från mat- och annan produktion som livnär våra glupska liv och skapat enorm välstånd i länder i allmänhet och i urbana miljöer i synnerhet.

En relativt färsk forskningsartikel visar hur de urbana miljöerna i världen växt från 0,22 procent av planetens landyta år 1992 till 0,7 procent år 2020. En ökning på över trehundra procent på bara tjugoåttio år<sup>7</sup>. Det är en rasande takt, precis som människans globala befolkning som samtidigt ökade med fyrtiosex procent, från 5,5 miljarder till nästan 8 miljarder år 2022.

### ***Fler kvadratmeter leder till exploaterade resurser och utsläpp***

När vi pratar om städer ska vi komma ihåg att den bebyggda miljöns yta både är horisontell och vertikal. Den bebyggda landytan är staplad av enorma mängder resurser och 2022 fanns det drygt 253 miljarder kvadratmeter golvyta i världen<sup>8</sup>. En siffra som kommer att öka till 290 miljarder kvadratmeter<sup>9</sup> netto-golvnya<sup>10</sup> år 2030, en ökning med omkring femton procent på åtta år. Från 2022 till 2060 beräknas denna yta nästan fördubblas med ytterligare 212 miljarder kvm netto-golvnya\*. Att riva befintlig och bygga 465 miljarder kvadratmeter ny golvyta – det prognostiserade behovet av bostäder och lokaler för mänsklig aktivitet i världen år 2060<sup>11</sup> – innebär en ökning med åttiofyra procent vilket motsvarar ett nytt Paris var femte dag, ett nytt New York per månad eller alla Japans kvadratmeter golvyta varje år (siffrorna är från 2016 och kan därför vara lite missvisande för den som följer dessa siffror noga, eftersom städers golvytor vuxit sedan dess)<sup>12</sup>.

Denna fastställda prognos baseras på antaganden om hur dagens kvadratmeter används och om befolkningstillväxten framöver. Prognoser som ska tas på allvar, då de är de bästa vi har, men även med en nypa salt då många faktorer påverkar prognoserna. Värt att nämna är också att nittio procent av den urbana tillväxten kommer enligt UN-habitat att ske i

---

<sup>6</sup> (Hämtad 1/1-2024) <https://ourworldindata.org/urbanization>

<sup>7</sup> (Hämtad 15/3 - 2024) <https://essd.copernicus.org/articles/14/517/2022/>

<sup>8</sup> (statista - <https://www.statista.com/statistics/1414826/global-buildings-floor-area/> )

<sup>9</sup> (statista - <https://www.statista.com/statistics/1414826/global-buildings-floor-area/> )

<sup>10</sup> \*Netto-golvnya är den sammanlagda ökningen av yta, efter kvittning av all yta som rivits och motsvarande nybyggd yta byggts upp.

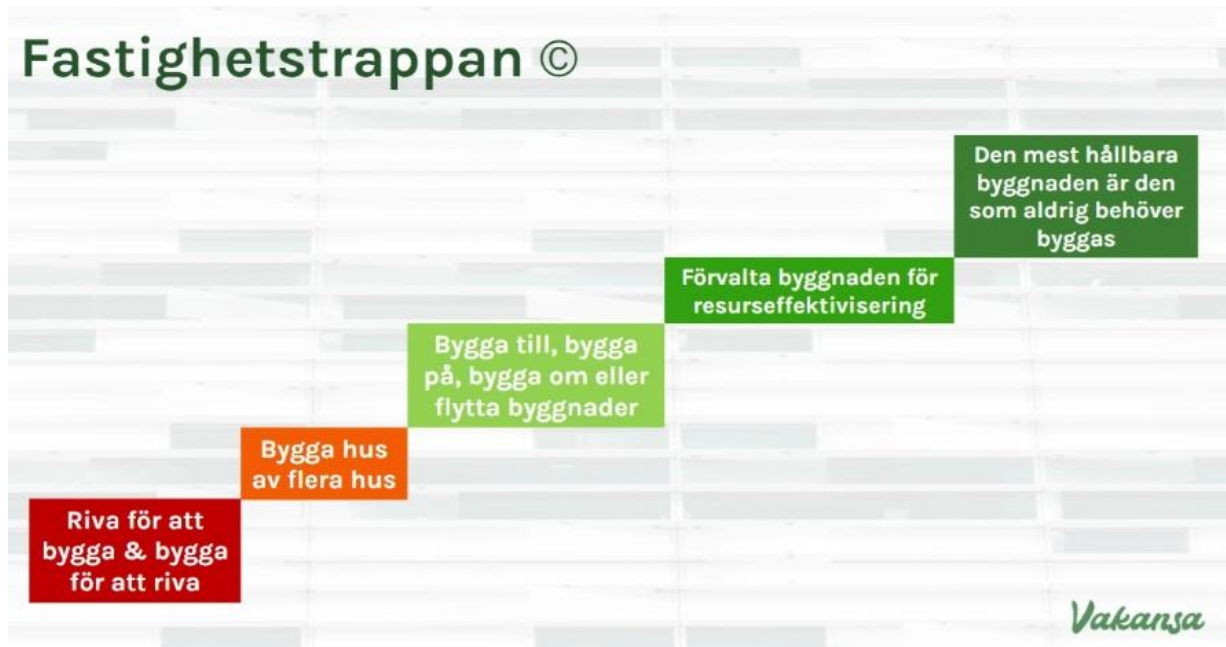
<sup>11</sup> <https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/buildings-and-construction-sector-grows-time-running-out-cut-energy>

<sup>12</sup> <https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/buildings-and-construction-sector-grows-time-running-out-cut-energy>

utvecklingsländer i Asien och subsahariska Afrika<sup>13</sup>. Alltså är det bara tio procent av den urbana tillväxten som kommer ske på planetens övriga yta, även om tio procent i det här fallet är rätt mycket. Räkna vi högt motsvarar det omkring 21 miljarder kvadratmeter netto-golvyta, oräknat de tio, femton procent av alla kvadratmeter som rivits och kvittats mot ny yta i beräkningen. En mekanism som beskrivs mer ingående i kapitel 3.

### > Slut på utdrag <

I kommande kapitel kommer Fastighetstrappan presenteras och varje trappsteg genomgås



<sup>13</sup> (Hämtat 6/9 - 2025) [https://unhabitat.org/sites/default/files/2019/05/pro-poor\\_climate\\_action\\_in\\_informal\\_settlements-.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2019/05/pro-poor_climate_action_in_informal_settlements-.pdf)

## Kapitel 2: Den mest hållbara byggnaden är den som aldrig behöver byggas

I en värld där planetära gränser är nådda, där resurser överexploateras och där en del av världen lyckats tillskansa sig majoriteten av de förädlade resurserna genom tillåtna och otillåtna medel - behövs ett tvärstopp. Ett tvärstopp som beaktar den enorma miljö- och klimatskuld som finns hos den del av världen som tagit mer än vad den egentligen borde och på bekostnad av alla andra. Ett tvärstopp som också är mitt mantra och borde vara vår allas devis som arbetar inom bygg- och fastighetsbranschen - nämligen att "den mest hållbara byggnaden är den som aldrig behöver byggas".

I förra kapitlet fick vi veta varför bygg- och fastighetsbranschen är den bransch som riskerar att bidra till den stabila världens undergång i och med kollapsen av de planetära gränserna. I detta kapitel ska vi gå igenom varför vi behöver anamma devisen som kan stoppa exploateringen av människor, djur och natur i när och fjärran. Det handlar om att förstå att byggnaden som inte byggs är den enda byggnad som inte bidrar till några förstörande aktiviteter som kommer av en byggnation. Med denna devis intar en position som tydligt markerar mot den mest resursintensiva handlingen som bygg- och fastighetsbranschen kan ägna sig åt, nämligen att bygga nytt.

Mantrat om att inte bygga nytt är av förklarliga skäl är impopulärt hos de som vill kunna fortsätta översätta billig natur- och humankapital till ekonomisk kapital. För oss andra som vill se en hållbar omställning och förvaltning inom samhällsbyggnadsbranschen är det ett perspektiv vi måste utgå ifrån. Särskilt om vi vill främja en omställning som så många medmänniskor som möjligt ska kunna ta del av och inte drabbas av konsekvenserna av branschens exploatering. En ny "business un-usual", istället för en "business as usual" som utarmar vår planet.

För att illustrera denna "business un-usual" vill jag ta dig som läsare genom en semantisk och filosofisk diskussion där du kommer att förstå hur olika krafter försöker fylla berättelsen om vad en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsbranschen är. En diskussion som är otroligt viktig att dechiffrera då det annars kan skapa ett narrativ som antingen kan guida människor, organisationer eller hela samhället åt fel håll. Att lära sig att identifiera dessa narrativ kan hjälpa dig att ställa rätt motfrågor för att förstå vilket alternativ som faktiskt är det mest hållbara eller inte, samt hur det mest hållbara alternativet kan realiseras.

Genom åren har andra versioner av devisen uttryckts i tal och skrift. Versioner från debattörer och representanter för olika organisationer som velat hävda sig i förhållande till hur de arbetar med hållbarhetsfrågorna. Formuleringarna brukar lyda som så, och jag parafraserar, att "den mest hållbara byggnaden är den som redan

står”. Den äldsta versionen av denna version av mantrat är den som f.d. ordförande för Amerikanska institutet för arkitekter Carl Elefante ska ha yttrat när han sa att “The greenest building is the one that already exists”<sup>14</sup>. I sak är detta förhållningssättet den korrekta då byggnader och lokaler som historiskt uppförts, förhoppningsvis redan gör nytta om de möter ett behov, problem eller önskemål och därmed används. De byggnader som står har redan en miljö- och klimatskuld som tagits.

Anledningen till varför denna version inte kan anses fullständig handlar om förståelsen om att hållbarhetsarbetet vilar på en treenighet av miljömässiga, sociala och ekonomiska perspektiv, där alla perspektiv ska leda till ett så positivt utfall som möjligt. Ett hållbarhetsarbete där alla tre aspekter inte får ett positivt utfall är tyvärr inte hållbara. Då har man missuppfattat hela konceptet med en hållbar utveckling. För även om devisen är korrekt i sak, ignorerar devisen faktumet att en byggnad som står kanske inte används alls. Det räcker nämligen inte att en byggnad bara existerar för att göra den hållbar - den måste användas och tyvärr ser vi alla hur det överallt i våra städer finns byggnader och lokaler står helt eller delvis tomma. De används inte effektivt, utan kan istället tugga på i onödan med el, vatten, kyla och andra medier. Att säga att “den mest hållbara byggnaden är den som står” belyser en acceptans för ett status quo och ställer egentligen inte några krav på förändring eller förbättring. Det är att jobba med “business as usual” och ha en tillåtande approach för att fler byggnader ska ansluta sig till skaran ohållbara och dåligt utnyttjade byggnader i det befintliga beståndet.

Samhällsbyggnadsbranschen har tyvärr inte råd utifrån ett hållbarhetsperspektiv att inta en sådan passiv position, utan behöver arbeta medvetet, strategiskt och göra aktiva insatser för att hushålla med knappa resurser. Det krävs ett enträget och fokuserat arbete på att underhålla, förvalta och att inse vikten av att optimera det befintliga beståndet. För hur ska kunna bygga en ny byggnad på ett hållbart sätt om vi inte lärt oss att använda det befintliga beståndet - byggnaden som redan står - på ett tillfredsställande hållbart sätt?

Det är en mental förskjutning som behöver göras från “det redan byggda” till “det som aldrig behöver byggas”. En förskjutning som möjligtvis börjar hända just nu, men där jag vill återropa en debatt jag hade med byggbolaget Skanska för några år sedan för att illustrera argumenten som används i debatten. En debatt som har några år på nacken i tidningen Aktuell Hållbarhet, men visar hur Skanska argumenterar för målet om att “den mest hållbara byggnaden är (ska bli) den som är byggd idag”. En debatt som initierades av Skanskas dåvarande vice VD och tydligt visar var branschen befinner sig mentalt.

**> Slut på utdrag <**

---

<sup>14</sup>(Hämtad 12/7 2024) <https://carlelefante.com/insights/the-greenest-building-is/>

# Kapitel 3: Fastighetstrappan

## *Trappsteg nr 1: Att bygga för att riva och riva för att bygga*

*“Vi bygger vår egen undergång”*

Det finns många kommunicerade hållbarhetsåtgärder som bygg- och fastighetsbranschen gärna skryter om. Det handlar om biodlingar, trygghetsvandringar, miljöcertifieringar, grön betong, klimatkompensering med biokol eller trädplanteringar, hållbarhetsredovisningar, klimatberäkningar och mycket annat som gärna uttrycks i tidsödande hållbarhetsforum och konferenser. Åtgärder som i tid och rum investerats friskt i men som i relation till att en byggnad byggs och/eller rivs inte är något annat än ren och skär greenwashing. Det finns nämligen ingen hållbarhetsåtgärd som kan rättfärdiga den miljö- och klimatskuld som en rivning och/eller byggnation medför.

När det kommer till rivningar är det i princip en rättighet enligt Plan- och bygglagen (PBL) att få riva. I ett examensarbete som nyligen kom ut från LTH har Maja Claesson gjort en ansats att identifiera rivningslov de senaste tio åren (2015-2025) och kommit fram till att 1969 rivningslov beviljats i Stockholms ärendehanteringssystem, varav 223 st inte går att utläsa vad rivningen avser<sup>15</sup>. I hennes efterforskning var 50 procent av alla rivningar av större kontorsbyggnader (över 5000 kvadratmeter) bland dessa ”odefinierade” rivningsloven och man kan undra om det är något byggherrar vill dölja?

Utan att bli konspiratorisk så handlar det om att byggnader och byggmaterial rivs, demoleras och deponeras för att det tillåts och dessutom uppmuntras juridiskt, bokföringstekniskt och därmed ekonomiskt. Någon tjänar uppenbarligen pengar på slit- och slängsamhället. Byggmaterialindustrin gör det såklart i största allmänhet och fastighetsägare i synnerhet - särskilt om rivningar och renoveringar föregås av byggnation med extrema hyreshöjningar och därmed höjda fastighetsvärden. Vi ser det i bostadsrätter och småhus som lyxrenoveras. Vi ser det i enorm skala hos diverse kortsiktiga bostadsbolag som konceptrenoverar lägenheter för att kunna chockhöja hyror. Vi ser det i rivningen av Passagehuset (Hästen 21) vid NK i Stockholm – 30 000 kvadratmeter som revs för att 36 000 kvadratmeter kunde byggas på samma plats med en högre marknadshyra på över 12 000 kronor per kvadratmeter och år. ”Den högsta hyran i Stockholm” enligt fastighetsägaren Pembrokes<sup>16</sup> själva och som vi kommer komma tillbaka till här i detta kapitel.

Maja Claessons arbete är gediget, eftersom det idag inte finns någon samlad statistik i Sverige över hur många rivningslov som beviljats och hur många rivningar som sker och skett utöver mängden rivningsmaterial som samlas in varje år. Statistik som dessutom eftersläpar med flera år från Naturvårdsverket då nationell statistik kring mängden avfall är ca 3 år gammal och låg år 2022 på 13 miljoner ton icke-farligt avfall eller hisnande 63% av allt avfall exklusive icke-farligt och mineralavfall.

---

<sup>15</sup> Maja Claesson, Lunds tekniska universitet,

<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9184124&fileId=9184126>

<sup>16</sup> (Hämtad 07/27 - 2025) <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/pembroke-erbjuder-4-400-kvm-hogst-upp/>

Vill vi få en bild över hur stora avfallsmängderna kan bli i framtiden kan vi dels förlita oss på är historisk data, men också uppskattningar kring mängden rivningar och där EU-kommissionen beräknat att det till år 2050 är 85-95% av dagens byggnader som kommer stå kvar<sup>17</sup>. Globalt ligger den siffran på cirka 80% av det befintliga beståndet till år 2050<sup>18</sup>, vilket innebär att vi pratar om enorma ytor som ska rivas och antagligen exploateras på exakt samma platser. Om nu 80% av byggnaderna idag står kvar och 20% av 235 miljarder kvadratmeter rivs (jag utgår från mängden golvyta som fanns när estimeringen gjordes och inte vad som står idag), är vi uppe i hisnande 47 miljarder kvadratmeter som antingen har eller kan komma att rivas till 2050. Sedan ska dessa ersättas med minst lika många kvadratmeter utöver de 230 miljarder kvadratmetrarna som ska tillkomma för att sammanlagt uppgå till de 465 miljarder kvm som prognoserna säger ska stå till 2060.

Blickar vi tillbaka till Sverige kan vi även uttyda trender kring mängden material som krävs för att bygga alla dessa kvadratmeter. Statistik visar att det idag byggs på ett sätt som gör att mellan 15-20 % av allt byggmaterial, som köpts in till ett bygge, slängs (Svedberg et al, 2012) och då förstår man att det slits- och slängs enorma mängder resurser i varje rivning och varje byggnation.

Det är alltså en regel, snarare än ett undantag, att branschen river för att bygga och bygger för att riva eller att den bygger för att riva och river för att bygga, beroende på hur man ser på saken. Detta är inte en kontroversiell metod för dagens bransch utan är en process som finns i stora delar av världen där rivningar följts av storskalig exploatering. Allt från kinesiska fiskebyar, Stockholms "Citysanering" eller New Yorks omdaning. Den sistnämnda staden känner jag till extra bra då jag fick den som studieobjekt under universitetstiden och vars "räddare" jag ibland känner att jag följer i fotspåren av. Jag syftar självklart till samhällsplaneringsgurun och tillika min främsta förebild, Jane Jacobs.

Under maj månad 2022 läste jag boken "Wrestling with Moses", en biografi om Jane Jacobs och också skrivit den världskända boken "Amerikanska storstadens liv och förfall" (1961). Halvvägs in i boken fick jag lite av en uppenbarelse när jag kom till delen där hon på olika sätt engagerade, mobiliserade och kampanjade för sin "ort" (slang för förort). Något som jag alltid vetat att jag har en fallenhet för och vet behövs för samhällsförändring. Efter ett samtal med min då nya chef Peter Ullstad, VD på arkitektbyrån Codesign AB, fick jag tillåtelse att ordna en kampanj och dessutom göra det delvis på arbetstid. Kampanjen skulle handla om hur vi måste stoppa alla slentrianmässiga rivningar som sker i Sverige och kom att heta "Krama byggnaden kampanjen!". En kampanj som samlat över 2200 namnunderskrifter och undertecknats av cirka 25 organisationer.

**> Slut på utdrag <**

---

<sup>17</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020DC0662>

<sup>18</sup> (Hämtad 28/7 - 2025) <https://www.weforum.org/stories/2022/11/net-zero-cities-retrofit-older-buildings-cop27/#:~:text=Around%2080%25%20of%20the%20buildings,warming%20to%201.5%C2%B0C>

## *Trappsteg nr 2: Att bygga hus av flera hus*

*“Vi får aldrig fler hus av att återbruka, utan färre”*

En cirkulär ekonomi är en ekonomi som ska förvandla dagens linjära ekonomi, där biologiska och tekniska resurser slits och slängs, till en cirkulär ekonomi där resurserna ska cirkuleras, liksom ett kretslopp. Resursernas livslängd, värde och egenskaper ska förlängas genom en god design och möjlighet till att bryta ner materialet i återanvändningsbara, återbrukbara och återvinningsbara komponenter. Resurser som inte degraderas, förorenas, förstörs och därför inte slängs i form av avfall. Att designa för cirkularitet handlar om att designa bort avfall och en cirkulär ekonomi handlar om att implementera affärsmodeller, lagar, regler och uppmuntra beteenden som upprätthåller denna cirkularitet. Cirkularitet handlar exempelvis om att cirkulera näring, kol, vatten och andra beståndsdelar från ax till limpa och vidare till kompost och ny ax eller vattnets kretslopp som vi alla känner till från skolböckerna.

När det kommer till en cirkulär ekonomi inom bygg- och fastighetsbranschen så handlar det om att hitta sätt att “bygga hus av flera hus”, vilket också är namnet på det andra steget i Fastighetstrappan. Namnet har inspirerats av Vinnova-finansierade forskningsprojektet med nästan samma namn “Återhus - Att bygga hus av hus”. Det är ett forskningsprojekt som projektleds av forskningsinstitutet Rise, tillsammans med 14 andra samverkanspartners och 53 miljoner i budget. Min roll har varit som arbetspaketledare för ett av de sju arbetspaketen och mer specifikt arbetspaketet om kunskapsspridning. Ett forskningsprojekt som syftar till att säkerställa metoder och processer för återbruk i verkliga pilotprojekt i befintliga byggnader. Återbruk som ska få branschen att röra sig mot cirkularitet och främja en cirkulär ekonomi inom branschen.

Återbruk - att demontera byggnadsdelar och använda dessa byggmaterial på en ny plats, eller återanvändning - att använda byggnadsdelarna som finns på samma plats, är två metoder som tagit mer och mer plats inom bygg- och fastighetsbranschen. Det handlar om att hitta metoder för att byggnader liksom lego liksom lego ska kunna tas isär och sättas ihop igen. Detta ska gärna göras på ett så försiktigt sätt som möjligt för att byggnadsdelarna ska kunna användas till att bli en ny byggnad. Att återbruka eller återanvända en byggnad handlar helt enkelt om att “rädda” så mycket som möjligt i form av de resurser som redan gått åt till en utdömd byggnad. En byggnad där högförädlade material består i sin högförädlade form, såsom en betongstomme, istället för att demoleras till något lågförädlat som makadam (krossad betong). Krossad betong som inte längre klassats som resurs utan istället har klassats som avfall och gått på deponi eller återvinning helt i onödan, när den istället hade kunnat cirkuleras “i all evighet” i en eller annan form. På så sätt hade branschen i förlängningen kunnat minimera uttaget av råvaror för nya byggmaterial.

Sett till de enorma avfallsströmmar som kommer från bygg- och fastighetsbranschen, och som vi gick igenom i förra kapitlet rörande rivningar och byggnation, har återbruk skjutit upp som bygg- och fastighetsbranschens “räddning” på dagens slit- och slängmodell. Återbruk ska dock inte ses som ett självändamål i sig, utan är ett viktigt arbetsmoment för att vi ska

kunna göra något åt de uttjänade byggnader som är bortom "all räddning". Med "bortom all räddning" menar jag här i boken är de byggnader som är betydligt skadade, sjuka och förfallna eller helt enkelt inte efterfrågas i befintligt eller renoverat skick. Det får inte bara vara en ekonomisk "uttjänthet", där byggnaden inte är lika lönsam som den en gång var som styr, utan bortom "all räddning" rent konstruktionsmässigt som ska vara riktmärket - vilket innebär att väldigt få rent teoretiskt behöver rivas.

**> Slut på utdrag <**

### *Trappsteg nr 3: Att bygga om, på, till eller flytta en byggnad*

*“Ju mindre de resursintensiva ingreppen är, desto bättre”*

De byggnader som står i våra städer idag har inte bara en historisk miljö- och klimatskuld som bidragit till den miljö- och klimatförändring som vi ser och påverkas av, utan utgör även lösningarna på de behov, problem och önskemål som funnits och finns i våra städer. Det handlar om respekt för människorna, djuren och naturen som gett oss medlen för att kunna bygga de byggnader som idag stått i flera tusen år eller i några få decennier. Respekt för tiden, energin, innovationerna, kapitalet och hantverkskunnandet som gått in i byggandet. För livet som tyvärr slocknat vid uppförandet av byggnaderna som står eller kommer stå. Att då riva ner genom demolering eller att demontera dessa byggnader för återbruk och återanvändning, blir då en ytterst respektlös handling gentemot de som gav oss byggnaderna. Ännu mer respektlöst är det när dessa saker görs utan en ordentlig analys över det uttalade lokalbehovet eller bostadsbehovet kan lösas på annat sätt eller genom mindre ingrepp i byggnaden som står.

Vilka dessa mindre ingrepp är ska vi nu gå igenom i detta kapitel i form av ombyggnationer, tillbyggnationer, påbyggnationer och flytt av byggnader som redan existerar. Metoder som handlar om att göra så lite ingrepp i befintliga byggnader som möjligt och/eller bevara, förädla eller konvertera dem i syfte att möta ett behov, ett problem eller önskemål i samhället som den nuvarande byggnaden inte kan möta. Bisatsen “inte kan möta” kräver att man gjort en marknadsanalys och bekräftat att så är fallet. Målet ska inte vara att göra dessa om-, till- och påbyggnationer enbart i spekulationssyfte. En lösning som tar tillvara på byggnaden i sin helhet till så stor del som möjligt, istället för att rivas och på samma plats byggas med något nytt. Ju mindre de resursintensiva ingreppen är, desto bättre utifrån ett hållbarhetsperspektiv och det bör därför vara utgångspunkten i allt vi gör.

Ser vi till alternativet att flytta en byggnad har vi i Sverige särskild expertis då en hel stad har och håller just nu på att flyttas och det är Kiruna.

*“Det är en stadsplanerares dröm att få planera en stad från grunden”*

En parafra av Göran Cars, Kirunas egen “flyttare av städer” och tillika Ansvarig stadsutvecklare i Kiruna, när han besökte ett av Hemsö Fastighets AB egna bolagsdag “Hemsödagarna” som jag deltog i som anställd för flera år sedan. Som samhällsplanerare kan jag nog också instämna, även om jag tror mer på organisk planering än styrd sådan.

Flytten av Kirunas stadskärna är ett praktexempel på vad som är möjligt istället för att riva och/eller bygga nytt. I cirka 100 år har Kiruna funnits som stad och växt fram tack vare järnbrytningen. På grund av LKAB:s järnbrytning och sprickbildningen som det medför behöver nu en del av staden flyttas längre bort och kommer göra det i etapper. Under en 20 årsperiod, med start 2019, kommer cirka 425 000 kvm lokaler och bostäder demonteras och byggas upp på nytt i Kiruna. LKAB har ansvar för flytten av 21 byggnader från den gamla staden till den nya.

**> Slut på utdrag <**

## Trappsteg nr 4 - Att förvalta kvadratmeter resurseffektivt

*“Det har skapats en artificiell lokal och bostadsbrist, när vi egentligen har all yta vi behöver”*

I världens rikaste länder, där Sverige ingår, finns det väldigt starka indikatorer som visar att det finns ett överflöd av kvadratmeter som inte används alls eller tillräckligt effektivt. Några nämnvärda fun facts:

- I Sydkorea finns det mer än 1.5 miljoner bostäder som står tomma<sup>19</sup>
- I Japan finns det runt 9 miljoner bostäder som står tomma<sup>20</sup>
- I USA finns det cirka 16 miljoner bostäder som står tomma<sup>21</sup>
- I Kina finns det mer än 65 miljoner bostäder som står tomma<sup>22</sup>
- I Europa är det cirka 47,5 miljoner bostäder som står tomma<sup>23</sup>

Och listan fortsätter...i land efter land och region efter region. Det finns egentligen ingen brist på kvadratmeter. En brist som någonstans skulle behöva “byggas bort”, som byggbranschens nyproduktions-förkämpar skulle vilja påstå, utan snarare ett överflöd som finns på fel plats, inte är tillgängligt av legala skäl eller har ett visst ägarförhållande som gör att de står tomma. I länder om Bulgarien, Kroatien och Grekland, där mellan 35-40% av bostäderna är vakanta, handlar det om infrastruktur, legala hinder och avsaknad av data<sup>24</sup>. Det finns helt enkelt ett överflöd som av olika skäl runt om i den rika delen av världen tillåtits förfalla eller “parkeras” på olika sätt. Både i mindre attraktiva orter, men också i väldigt rika orter och områden. Det finns nämligen massvis med exempel på fastigheter som används som tillgångar för placering av kapital. Den välkända dokumentären PUSH från 2019 visade hur fastighetsekonomiska mekanismer bidrar till vakanta fastigheter och där Londons finaste kvarter var exempel som lyftes. City of London och Westminster (ja, där engelska kungliga familjen bor och parlamentet) har sett den högsta procentuella ökningen av vakanser. I City of London gick det från 20,6% år 2011 till 32,9% 2021 och i Westminster från 11,9% år 2011 till 26,5% år 2021. Det är ett enormt slöseri med kvadratmeter och det är samma mekanismer som leder till förfallet och parkeringen av pengar i dessa tillgångar, nämligen avkastning. Avkastningskrav som föranleds av politiska, juridiska, penningpolitiska (centralbankerna) och/eller med hjälp av bokföringsmässiga principer i syfte att hantera fastighetsvärden och som leder till dagens artificiella brist på kvadratmeter. Samma mekanismer som bidrar till att det rivs för att byggas och byggs för att rivas - vilket vi gick igenom i trappsteg nr 1.

Ser vi till Sverige tänkte jag här försöka illustrera lite mer i detalj hur tillgången på kvadratmeter, som finns i överflöd har gjorts otillgänglig och senare ge exempel på hur vi

---

<sup>19</sup> (Hämtat 6/1 - 2025) <https://www.mk.co.kr/en/columnists/11205135>

<sup>20</sup> (Hämtat 6/1 - 2025) <https://edition.cnn.com/2024/05/07/asia/akiya-homes-problem-japan-intl-hnk/index.html>

<sup>21</sup> (Hämtat 6/1 - 2025) <https://www.nar.realtor/magazine/real-estate-news/16-million-homes-vacant-in-us>

<sup>22</sup> (Hämtat 6/1 - 2025) <https://www.nar.realtor/magazine/real-estate-news/16-million-homes-vacant-in-us>

<sup>23</sup> (Hämtad 17/8 - 2025) [https://www.feantsa.org/public/user/Resources/2510092\\_FEANTSA\\_-\\_Report\\_Reclaiming\\_vacant\\_spaces\\_WEB\\_spreads.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/2510092_FEANTSA_-_Report_Reclaiming_vacant_spaces_WEB_spreads.pdf)

<sup>24</sup> (Hämtad 17/8 - 2025) [https://www.feantsa.org/public/user/Resources/2510092\\_FEANTSA\\_-\\_Report\\_Reclaiming\\_vacant\\_spaces\\_WEB\\_spreads.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/2510092_FEANTSA_-_Report_Reclaiming_vacant_spaces_WEB_spreads.pdf)

kan förvalta dem mer resurseffektivt. Eftersom vi nu tittar på bostäder kommer här lite statistik rörande kvadratmeter i bostäder:

- Idag finns det ca 2 miljoner singelhushåll i Sverige, varav 940 000 av dessa är ensamma seniorer över 60 år som bor i alla möjliga upplåtelseformer. Av dessa är det cirka 260 000 som bor i småhus á cirka 115 kvm, vilket är genomsnittet i Sverige. Det innebär att det är cirka 115 kvm småhus/person äldre än 60 år.
- Per capita har vi ca 42 kvm boarea<sup>25</sup>, vilket grovt skulle kunna översättas till ca 443,1 miljoner kvm boarea totalt räknat på 10,55 miljoner invånare. Utöver detta finns det också ca 610 000 fritidshus i Sverige, varav en fjärdedel utgör de 1150 st fritidshusområden som finns i Sverige<sup>26</sup>.
- Samtidigt är 33 000 personer hemlösa varav 5 900 i akut hemlöshet. Metro gjorde för några år sedan ett reportage där de konstaterade att 10 000 av de hemlösa är över 50 år.

Det finns ofantliga mängder med kvadratmeter, samtidigt är ytorna väldigt dåligt fördelade då det finns hushåll i Sverige med både villa, övernattningslägenhet och fritidshus, och som en kontrast de som är akut hemlösa. Om vi per capita hade gett ifrån oss 1 kvm per person skulle vi bland annat kunna utrota hemlösheten genom att ge alla 5900 individer i akut hemlöshet cirka 1787,5 kvm var att bo på. En yta som motsvarar en större herrgård eller mindre slott. Bara för att illustrera det överflöd eller ytsvinnet som faktiskt finns och stryps av vår bostadsmarknad som är reglerad till att premiera ett flaskhalsigt ägande av kvadratmeter och inte behov.

Enligt Boverkets tidigare beräkningar har bostadsbehovet legat runt 67 000 tusen nya bostäder årligen till och med 2030 för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen. En prognos de gjorde 2018 och hållit sig till sedan dess, till bygg- och fastighetsbranschens förtjusning. Denna siffra verkar nu dock behöva revideras då Statistiska centralbyrån (SCB) 2024 skruvat ned befolkningstillväxten till 2030 med cirka 200 000 personer. Detta på grund av lägre födelsetal och invandring<sup>27</sup>. SBAB visar i sin makroanalys utgiven den 25 juni 2024 behovet av att skruva ner behovet av bostäder från 67 000 bostäder per år till cirka 30 000 bostäder fram till 2034. Detta är en byggtakt som lilar med dagens byggtakt trots alla konkurser inom byggbranschen<sup>28</sup>.

**> Slut på utdrag <**

---

<sup>25</sup><https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2019/>

<sup>26</sup><https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/miljo/markanvandning/fritidshusomraden/pong/statistiknyhet/fritidshusomraden-2020/>

<sup>27</sup> (Hämtat 29/7 - 2024) <https://www.altinget.se/artikel/boverket-kommer-att-skriva-ner-bostadsbehovet-som-ett-brev-paa-posten>

<sup>28</sup><https://via.tt.se/pressmeddelande/3525488/ny-befolkningsprognos-omkullkastar-tidigare-bedomningar-av-bostadsbehovet?publisherId=3236046&lang=sv>

# Kapitel 4: Slutord - Är du en bolagsväktare eller är du en omställare?

Det sägs att tid är allt vi har. Tiden är densamma för oss alla. Tid som vi ska använda väl, samtidigt som den rinner ut. Använder vi tiden i arbetet för en hållbar omställning på rätt sätt? Läger vi den där vi kan göra störst skillnad på kortast tid för att hålla världen inom 1,5 gradersmålet?

När jag jobbade som hållbarhetschef i det kommunala fastighetsbolaget Uppsala kommuns industrihus AB (IHUS) var en av mina viktigaste uppgifter, samma uppgift som många av organisationer har idag, att göra verksamheten klimatneutral så att verksamheten inte längre bidrar till utsläpp av växthusgaser, varken direkt eller indirekt. Det är ett första steg för att vända vår negativa klimatpåverkan på planeten, nästa är att bli klimatpositiv, så att samhällsbyggnadsbranschen suger upp mer växthusgaser än vad den släpper ut.

Klimatredovisningsarbetet stjäl tid och energi, samtidigt som arbetsmålet är näst intill omöjligt. Oavsett bransch finns det alldeles för många länkar i värdekedjan som inte har tillfredsställande underlag eller som helt enkelt inte tas med i beräkningen. Tittar vi exempelvis på nyproduktion av byggnader räknas vare sig grundarbete och markarbete kan stå för upp till 24% av en byggnads utsläpp<sup>29</sup> eller mellan 15 till 219 kg/kvm BTA<sup>30</sup>. Utsläppssiffrorna uppdateras regelbundet, resultatet är ofta att vi släpper ut mer än vad vi kan fånga upp.

Hållbarhet är ett sysifosarbete. Vi kan inte räkna oss till mindre utsläpp, vi måste radikalt förändra de processer vi verkar inom; från att vara linjära till att bli resursfördelande och cirkulära, samt satsa på innovationerna för det. Vi måste sluta upp med de resurs- och utsläppsintensiva aktiviteterna.

IBM och Oxford Economics har tagit fram statistik med svar från fem tusen verkstälände direktörer från tjugotvå branscher och tjugotvå länder som visar att mängden kapital som spenderas på hållbarhetsrapportering överträffar investeringen i hållbara innovationer med fyrtiotre procent. Fyrtiosju procent av direktörerna anser det vara svårt att hitta hållbara investeringar och enbart trettioen procent av dem inkorporerar hållbarhetsdata och insikter i förbättringsåtgärder i det operativa arbetet. Enbart fjorton procent gör det genom innovativa lösningar. Inget vidare för arbetet med hållbara innovationer.

Det finns bara en utväg för oss som vill verka för en hållbar omställning. Vi måste se till att organisationerna vi jobbar för slutar att investera i och slutar ta emot investeringar från de som finns kvar i det fossila och linjära tidevarvet. Inte sitta och försöka räkna ner

---

<sup>29</sup> (Hämtad 2/11 - 2025) <https://www.forskning.se/2025/10/06/grundlaggning-klimatpaverkan/>

<sup>30</sup> (Hämtad 2/11 -2025) [https://vpp.sbuf.se/Public/Documents/ProjectDocuments/4f415028-c0a5-4dc0-b42d-da8645939b53/FinalReport/SBUF%2014277%20Klimatp%C3%A5verkan%20fr%C3%A5n%20markarbeten%20och%20markf%C3%B6rst%C3%A4rkning%20\(1\).pdf](https://vpp.sbuf.se/Public/Documents/ProjectDocuments/4f415028-c0a5-4dc0-b42d-da8645939b53/FinalReport/SBUF%2014277%20Klimatp%C3%A5verkan%20fr%C3%A5n%20markarbeten%20och%20markf%C3%B6rst%C3%A4rkning%20(1).pdf)

utsläpp från finkalibrerade processer utan möjlighet till transformation och hålla på med osäkra klimatkompenseringsåtgärder för att ursäkta oss fram till bättre utsläppssiffror.

Det är dags att ta slagordet "keep it in the ground" eller "Behåll det i marken" på svenska, till sin spets och sluta exploatera mer ändliga resurser från naturen. Istället ska vi använda de vi tagit upp de senaste tvåhundra åren. Det finns mer än tillräckligt med resurser att använda för att mänskligheten ska kunna ha en hög levnadsstandard utifrån ett resursperspektiv. Det handlar "bara" om att utnyttja resurserna så effektivt som möjligt och börja fördela dem.

Begreppet "stewardship" används ofta för att beskriva det förhållande vi behöver ha till vår planet och till varandra. Ett ord som närmast kan översättas till "förvaltarskap", men med ett inneboende "beskydd" som försvinner i översättningen. Ett beskyddande förvaltarskap av denna planet, av vårt samhälle, våra miljöer, vår jord, vår stad, våra vänner och familj. Våra barn och framtida generationer av människor och djurarter.

"Vi ärver inte jorden från våra förfäder, utan vi lånar jorden från våra barn" är en ordspråk från Nordamerikas ursprungsfolk, en annan är att "beslut som tas ska gynna även sju generationer framöver".

Vilket förvaltarskap vi antar är därför en viktig positionering för oss som människor, för våra framtida generationer, men också för de branscher vi jobbar i. Vissa företag måste bromsa in sina aktiviteter för att minimera de negativa trender som förstör vår planet. Andra företag behöver ta plats för att möta de behov, problem och önskemål som vi människor har, utan att det drabbar andra människor, djuren och naturen.

Du som är yrkesverksam inom hållbarhet, påverkas av hållbarhetskrav eller vill jobba för hållbarhet, har en läxa att göra. Du behöver fundera över om du är en Bolagsväktare eller en Omställare.

Ska du exempelvis göra som Arla, och enbart ägna dig åt hållbarhetsarbete när den går att kommunicera utåt till din försäljningsmässiga fördel, vilket de också blev fällda för av konsumentombudsmannen för användning av ordet "netto-noll"<sup>31,32</sup>? Eller har du mod och integritet att följa i Desiree Fixlers fotspår? Hon är visselblåsaren som satte ljuset på hur tyska kapitalfonden DWS Group inte alls förvaltrade 459 miljarder euro i ESG-tillgångar (ESG står för tillgångar med fokus på miljömässiga, sociala och styrning mot hållbarhet), utan bara 115 miljarder.

Det har varit många gånger som jag tänkt på vad som hade hänt om marknadsföringsbudgetar rörande hållbarhetsfrågor faktiskt hade gått till hållbarhetsarbetet.

---

<sup>31</sup> (Hämtat 2/11 - 2025) <https://www.di.se/hallbart-naringsliv/arla-slutar-klimatkompensera-nar-det-inte-far-anvandas-i-reklamen/>

<sup>32</sup> (Hämtat 2/11 -2025) <https://www.resume.se/marknadsforing/reklam/domstolen-slar-fast-arla-far-inte-anvanda-netto-noll/>

Varje skandal visar att företag lägger mer tid på att hållbarhetsanpassa sina verksamheter språkligt, istället för att göra en faktisk omställning.

Ett tydligt symptom på detta är alla de konferenser hållbarhetsfären hänger på för att sprida eller höra förträffligheten bakom hållbarhetsarbetet. Hur många mantimmar har inte investerats på att prata istället för att aktivt göra arbetet? Kanske kan vi i framtiden ha konferenser där faktiska, vetenskapligt belagda, effekter av hållbarhetsarbeten kan presenteras i relation till faktiska insatser som gjorts. Då hade nog alla spärrat upp sina öron och varit intresserade på riktigt. Istället för dagens försök till att äga begrepp som ingen förstår sig på.

I en värld där vi inte har råd med att de negativa trenderna fortsätter peka uppåt i varje diagram som lyfter sociala, ekonomiska och miljömässiga trender, krävs det en stopp-loss-funktion. Vi måste ta ut våra insatser av tid, pengar och energi i verksamheter som lurar oss att tro att en vändning kommer, bara de får chansen att finansiera omställningen genom att bedriva "business as usual" ett litet tag till. När det vi egentligen behöver är att bedriva "business unusual" eller inse att de ohållbara affärer som bedrivs, måste divesteras från och läggas ner.

När nu tid är allt vi har och tiden börjar bli knapp enligt senaste IPCC-rapporten, bör du fråga dig: Ska du fortsätta agera Bolagsväktare? Eller ska du agera Omställare?

Vad svaret på frågan blir får tiden avgöra och det sorgliga är att tiden börjar ta slut.

Jag hoppas denna bok har gett dig som läsare inblick i hur du blir en omställare inom samhällsbyggnadsbranschen och vad du ska se upp för från bolagsväktarna där ute och hur fundamentalt ett resursperspektiv är för alla nämnda och onämnda betingelser i denna bok.

Det är först när vi slutar att slita och slänga med jordens resurser som vi också kommer sluta att slita och slänga med våra medmänniskor, djuren och naturen. Därför är den mest hållbara byggnaden, den som aldrig behöver byggas och varför jag jobbar med att resurseffektivisera det befintliga beståndet.

Tack!

## Referenslista:

1. CBD (2009). *The battle for life on earth will be won or lost in the cities*. Ett ofta citerat uttryck från FN:s konvention om biologisk mångfald som lyfter städernas avgörande roll för planetens framtid.  
<https://www.cbd.int/doc/speech/2009/sp-2009-02-10-cbi-en.pdf>
2. World Economic Forum (2021). Människlig aktivitet har skapat fler byggmaterial än vad det finns biomassa på jorden.  
<https://www.weforum.org/agenda/2021/12/weight-accumulation-human-made-mass-earth/>
3. Science Magazine. Viktigt forskningsreportage om hur mänskligt material (betong, asfalt, plast) nu väger mer än allt biologiskt liv.  
<https://www.science.org/content/article/human-stuff-now-outweighs-all-life-earth>
4. National Geographic. Förklarar samma fynd som ovan på ett mer tillgängligt sätt.  
<https://www.nationalgeographic.com/environment/article/human-made-materials-now-equal-weight-of-all-life-on-earth>
5. Our World in Data. Visualiseringar av hur mycket vilda däggdjur och fåglar som återstår globalt.  
<https://ourworldindata.org/wild-mammals-birds-biomass>
6. Our World in Data. Data om global urbanisering över tid – från landsbygd till stad.  
<https://ourworldindata.org/urbanization>
7. Earth System Science Data (2022). Vetenskaplig artikel om globala materialflöden.  
<https://essd.copernicus.org/articles/14/517/2022/>
8. Statista. Uppskattad total golvyta globalt i miljarder kvadratmeter.  
<https://www.statista.com/statistics/1414826/global-buildings-floor-area/>
9. Statista. Samma källa som ovan, men hänvisar till annan del i texten.
10. Definition: Netto-golvyta = Nybyggd yta minus rivningsyta. (Ingen webbkälla)
11. UNEP (FN:s miljöprogram). Rapport om byggbranschens klimatpåverkan.  
<https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/buildings-and-construction-sector-grows-time-running-out-cut-energy>
12. Samma som ovan – annan hänvisning i texten.
13. UN-Habitat. Rapport om klimatanpassning i informella bosättningar.  
<https://unhabitat.org/sites/default/files/2019/05/pro-poor-climate-action-in-informal-settlements-.pdf>
14. Carl Elefante. Ursprungscitat: "The greenest building is the one that already exists."  
<https://carlelefante.com/insights/the-greenest-building-is/>
15. Claesson, Maja. C-uppsats vid LTH om hållbart byggande och återbruk.  
<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9184124&fileId=9184126>
16. Fastighetsvärlden. Exempel på stora tomma ytor i urbana fastigheter.  
<https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/pembroke-erbjuder-4-400-kvm-hogst-upp/>
17. EU-kommissionen. Policy om vågskålen mellan tillväxt och hållbarhet i byggande.  
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020DC0662>
18. World Economic Forum. Om att 80 % av Europas byggnader redan finns – fokus på renovering snarare än nybygge.  
<https://www.weforum.org/stories/2022/11/net-zero-cities-retrofit-older-buildings-cop27>

19. MK News. Kommentar om klimatåtgärder och byggnader i Sydkorea.  
<https://www.mk.co.kr/en/columnists/11205135>
20. CNN. Japans växande problem med övergivna bostäder (akiya).  
<https://edition.cnn.com/2024/05/07/asia/akiya-homes-problem-japan-intl-hnk/index.html>
21. National Association of Realtors. 16 miljoner bostäder i USA står tomma.  
<https://www.nar.realtor/magazine/real-estate-news/16-million-homes-vacant-in-us>
22. Samma källa – annan referenspunkt.
23. FEANTSA (2023). Rapport om hur övergivna byggnader kan återtas för sociala ändamål.  
[https://www.feantsa.org/public/user/Resources/2510092\\_FEANTSA\\_-\\_Report\\_Reclaiming\\_vacant\\_spaces\\_WEB\\_spreads.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/2510092_FEANTSA_-_Report_Reclaiming_vacant_spaces_WEB_spreads.pdf)
24. Samma källa – annan referenspunkt.
25. SCB. Statistik om hushållens boende i Sverige 2019.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2019/>
26. SCB. Fritidshusområden i Sverige 2020.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/miljo/markanvandning/fritidshusomraden/pong/statistiknyhet/fritidshusomraden-2020/>
27. Altinget. Boverket planerar justera ned uppskattningar av bostadsbehov.  
<https://www.alinget.se/artikel/boverket-kommer-att-skriva-ner-bostadsbehovet-som-ett-brev-paa-posten>
28. TT Nyhetsbyrån. Ny befolkningsprognos ändrar tidigare beräkningar av bostadsbehov.  
<https://via.tt.se/pressmeddelande/3525488/ny-befolkningsprognos-omkullkastar-tidigare-bedomningar-av-bostadsbehovet>
29. forskning.se. Om klimatpåverkan från grundläggningsarbeten.  
<https://www.forskning.se/2025/10/06/grundlaggning-klimatpaverkan/>
30. SBUF. Teknisk rapport om klimatpåverkan från markarbeten.  
<https://vpp.sbuf.se/Public/Documents/ProjectDocuments/.../FinalReport/SBUF14277...>
31. Dagens Industri. Arla slutar klimatkompensera efter juridisk granskning.  
<https://www.di.se/hallbart-naringsliv/arla-slutar-klimatkompensera-nar-det-inte-far-anvandas-i-reklamen/>
32. Resumé. Domstolen förbjuder Arla att använda begreppet "netto noll" i reklam.  
<https://www.resume.se/marknadsforing/reklam/domstolen-slar-fast-arla-far-inte-anvanda-netto-noll/>

## Kolofon

Detta är ett utdrag (år 2025) av boken "Den mest hållbara byggnaden är den som aldrig behöver bygga – Perspektiv från en resurssmart samhällsplanerare", författad av Robin Rushdi Al-sálehi. Utdraget innehåller inledningarna till varje kapitel till boken som kommer att ges ut i sin helhet, med planerad utgivning under 2026. Detta utdrag och den kommande boken har tagits fram med stöd från ARQ – Forskningsstiftelsen för samhälls- och byggnadsplanering.

