

Fastighetsägarnas guide till biologisk mångfald

En introduktion till beroenden, påverkan, risker och möjligheter
kopplat till biologisk mångfald

Om dokumentet

Fastighetsägarna Sverige

Projektledare:

Rikard Silverfur, Fastighetsägarna Sverige

Alice Bocké, Akademiska Hus

Konsult:

Ecogain AB

Västra Järnväggsgatan 3

111 64 Stockholm

Projektledare: Agnes Sandström, landskapsarkitekt

Utredare: Jasmine Axelsson, miljövetare

Expertstöd: Ylva Lundgren, miljövetare och sakkunnig SBTN,

TNFD samt hållbarhetsrapportering enligt CSRD

Denna guide har tagits fram under 2024.

Foton och figurer av Ecogain om inget annat anges.

2024-07-09

Innehåll

1. Introduktion: Fastigheter i harmoni med planeten	5
Varför behövs en guide till biologisk mångfald?	5
Syftet med guiden	6
Fokusområden	7
Varför förlorar vi biologisk mångfald?	8
Biologisk mångfald – ett helhetstänk	9
Att kartlägga och mäta biologisk mångfald	10
Internationella initiativ och ramverk	11
Biologisk mångfald och affärsrelevans	12
2. Fastighetsägares beroenden, påverkan, risker och möjligheter kopplat till biologisk mångfald	13
Fastighetsägares beroenden av biologisk mångfald	14
Fastighetsägares påverkan på biologisk mångfald	15
Risker kopplat till förlust av biologisk mångfald	20
Möjligheter med biologisk mångfald för fastighetsägarna	22
3. Nästa steg för Fastighetsägarnas medlemmar	24
Referenser	26
Bilaga 1	28



Sammanfattning

Biologisk mångfald är ett samlingsbegrepp som omfattar variationsrikedom inom arter, mellan arter och av ekosystem. Biologisk mångfald tillhandahåller väsentliga tjänster och funktioner för oss människor som ren luft, vatten, mat och ett stabilt jordsystem att existera inom. Våra samhällen kan inte överleva utan dessa tjänster och funktioner. De största drivkrafterna till förlust av biologisk mångfald är förändrad mark- och vattenanvändning och överutnyttjande av resurser, något som fastighetsbranschen bidrar till.

Naturen har snabbt klättrat upp på den globala agendan och nu rullas det ut både regionala och nationella krav på hur vi arbetar med hållbarhetsfrågor samt hur vi rapporterar på dem. Det är därför viktigt att man som företag har god kännedom om sin påverkan och sina beroende och vilka risker och möjligheter det finns med biologisk mångfald.

Fastighetsbranschens största beroende av biologisk mångfald är tillgången till och produktionen av nödvändiga råmaterial. Men fastighetsbranschen är också beroende av de ekosystemtjänster som naturen tillhandahåller, såsom

temperaturregulering, dagvattenhantering och frisk luft. Naturen levererar också ekosystemtjänster som hjälper oss att förhindra erosion, översvämningar och torka. Om man avstår från att arbeta med sin påverkan på biologiska mångfald utsätter man hela sin verksamhet för fysiska, regulatoriska, systematiska och varumärkesrisker.

Fastighetsbranschen påverkar biologisk mångfald på flera sätt. För att förstå påverkan måste man tänka på påverkan i flera led. I leverantörskedjan påverkar utvinning av material biologisk mångfald genom att reducera eller försämra livsmiljöerna för olika arter, exempelvis genom utvinningen av stenmaterial och brytning av mineraler till diverse metaller. Vid byggnation och uppförande av byggnader påverkas naturen genom att mark tas i anspråk, vilket kan innebära negativ påverkan på både mark- och vattenekosystem.

Under verksamhet och drift påverkas biologisk mångfald genom utsläpp av växthusgaser och även olika energislag har påverkan på natur. Själva underhållsarbetet kan både ha positiv och negativ påverkan, till exempel kan en fastighets

grönytor skötas på ett vis så att det gynnar den biologiska mångfalden.

Det finns flertalet risker med biologisk mångfald för fastighetsbranschen. Dessa kategoriseras i fysiska risker – exempelvis att material kan brista om ekosystem slutar fungera som de ska, regulatoriska risker – det vill säga att det kommer allt fler krav kopplat till biologisk mångfald samt varumärkesrisker – det är en risk att inte ta ansvar som företag och att inte hänga med i utvecklingen.

Det finns även många möjligheter med att jobba med biologisk mångfald för fastighetsbranschen. Genom att välja cirkulär design kan vi minska vår påverkan, beroenden och risker kopplat till materialutvinning. Genom att restaurera natur och grönytor på fastigheter kan vi underlätta klimatanpassning och öka motståndskraften mot extremväder samt få många positiva sociala effekter.

För att ta sitt arbete med biologisk mångfald vidare till nästa steg rekommenderar vi att följa stegen *Starta upp*, *Planera*, *Agera* och *Följ upp*.

1. Introduktion: Fastigheter i harmoni med planeten

Varför behövs en guide till biologisk mångfald?

Naturen är grunden till vår välfärd och våra samhällen.

Allt vi människor har och lever av kommer från naturen. Naturen tillhandahåller grundläggande tjänster som ren luft, rent vatten, mat och råmaterial och hälften av vår globala BNP är direkt beroende av naturen (WBCSD, 2023). Naturen har även kulturella och estetiska funktioner som är viktiga för oss människor. Våra samhällen kan inte överleva, än mindre utvecklas, utan dessa tjänster och funktioner.

För att naturen ska fungera som den ska, med stabila ekosystem som kan stå emot påfrestningar och förändringar, behövs biologisk mångfald.

Hur står det då till med den biologiska mångfalden? Vi vet idag att vi står inför ett sjätte massutdöende av arter (WWF, u.å.; WBCSD, 2023). Som samhälle behöver vi agera snabbt för att minska förlusten av arter, alltså biologisk mångfald.

Biologisk mångfaldsfrågan har snabbt stigit upp på världsgendan jämsides med klimatfrågan. World Economic Forum rankade i sin rapport för 2024 biologisk mångfald som den tredje största risken för människans välfärd på ett 10-års-perspektiv. Den ökade medvetenheten om naturrelaterade risker driver på beslutsfattare, myndigheter, kommuner, investerare, konsumenter och medborgare att accelerera sitt arbete med biologisk mångfald.

I december 2022 beslutade FN:s organ för biologisk mångfald om ett globalt mål om att stoppa förlusten av biologisk

mångfald till 2030 samt ett globalt mål om ett samhälle i harmoni med naturen till 2050. Sverige har därför påbörjat ett arbete för att ta fram en nationell färdplan för biologisk mångfald. I dagsläget är arbetet dock pausat och det finns inte en satt prognos för när färdplanen kommer att färdigställas eller publiceras. I Sverige har vi också satt upp 16 miljö kvalitetsmål varav ett antal är direkt kopplade till natur och biologisk mångfald:

- Ett rikt djur- och växtliv
- Levande sjöar och vattendrag
- Myllrande våtmarker
- Levande skogar

Samarbete är nyckeln. Naturen är komplex och kan vara svåröverskådlig. Att ens veta var man ska börja för att förstå hur ett samhälle, en verksamhet eller delar av en verksamhet påverkar förlusten av biologisk mångfald är för de allra flesta en utmanande uppgift. Än mer utmanande kan det vara att förstå hur vi är beroende av naturen och de ekosystemtjänster som naturen och välfungerande ekosystem levererar till oss. Därför behöver vi samarbeta för att ta oss an den här frågan och gemensamt hjälpas åt för att ta viktiga steg framåt. Vi behöver inte alla uppfinna hjulet, vi är mycket att vinna på att samverka!

Vi behöver både som samhälle och enskilda företag ta oss an den här frågan för att uppnå både globala och nationella mål, och för att minimera risker och säkerställa en trygg framtid för vår planet och existens.

Vad är biologisk mångfald?

Biologisk mångfald är ett samlingsbegrepp som omfattar variationsrikedom inom arter, mellan arter och av ekosystem. Biologisk mångfald är en förutsättning för allt liv på vår planet och vår bästa försäkring för att ekosystemen ska kunna fortsätta fungera trots att klimatet förändras.

Biologisk mångfald innefattar olika nivåer:

- **Ekosystem:** innebär bland annat att vi har flera olika livsmiljöer i ett och samma landskap (ex granskog, ängsmark, lövskog, bäckar).
- **Arter:** syftar till att det i dessa livsmiljöer finns många olika sorters arter, (exempelvis en äng med olika blommor, en skog med olika fåglar, en död gran med olika vedsvampar).
- **Inom arter:** innebär genetisk variation, vilket innefattar den variation som finns eller skapas genom förändringar i arvsmassan. Skillnaderna i det genetiska innehållet hos olika individer bidrar till ett större urval av egenskaper, vilket är viktigt när förhållandena i ett visst område förändras eftersom det ökar möjligheterna för en arts anpassning till de nya livsförutsättningarna.

Varför är det viktigt att bevara biologisk mångfald?

Vikten av att bevara biologisk mångfald kan symboliseras med en bild. Om du tänker dig att en bil symboliserar ett ekosystem, så kan du fundera på vad som händer med bilen om du plockar bort några bultar och tar av ett hjul, plockar bort fönsterrutorna, handbromsen och bilbältena

Du kommer troligtvis fortfarande kunna köra med bilen och en solig höstdag kan du nog ha en ganska bekväm färd. Men vad händer om vädret plötsligt skiftar och det blir snöstorm? Med bara tre hjul är risken stor att du kör fast med bilen eller till och med värre, kör av vägen. Utan bilbälten kan olyckan bli förödande och utan fönsterrutorna blir det snabbt kallt i bilen.

Plötsligt är du väldigt sårbar och du önskar kanske att du hade kvar hjulet och fönsterrutorna. Likadant är det i naturen. Plötsligt råkar vi utrota en art som visar sig ha en avgörande betydelse för vår existens.

Syftet med guiden

Guiden till biologisk mångfald, som är framtagen av Ecogain för Fastighetsägarna, är tänkt att agera som ett första steg i branschorganisationens arbete med att vägleda sina medlemmar i omställningen till naturpositiva affärer. Förhoppningen är att guiden blir en naturlig plats för medlemmarna att börja förstå och agera på sin påverkan på biologisk mångfald.

Syftet med guiden är att:

- Introducera området och skapa en utgångspunkt för Sveriges fastighetsägares arbete med biologisk mångfald.
- Visa på fastighetsbranschens *beroenden, påverkan, risker* och *möjligheter* kopplat till biologisk mångfald.
- Ge guidning och tips på hur man som medlemsföretag kan ta sitt arbete med biologisk mångfald vidare.
- Hjälpa Sveriges fastighetsägare att samverka kring frågan och skapa möjligheter till gemensamma steg framåt.

Till detta dokument finns en bilaga, bilaga 1, med en lista på verktyg och stödfunktioner som kan vara hjälpsamma i ditt arbete med biologisk mångfald.



Fokusområden

Fastighetsägarna är en bred branschorganisation med företag som varierar i storlek, verksamhetstyp med mera. Det betyder att företagen berör olika delar av fastighetssektorn och därav olika typer av verksamhetsaktiviteter.

Guiden utgår ifrån fyra fokusområden som representerar olika delarna av en fastighetsverksamhet. Detta för att göra guiden lättläst och relevant för så stor del av fastighetsägarnas medlemmar som möjligt. Det är upp till varje medlem att se över hur man berörs och vilket eller vilka fokusområden som är relevant för just sin verksamhet.

Fokusområdena är:

- Materialutvinning och produktion
- Design och byggnation
- Verksamhetsdrift och förvaltning
- Rivning och avfall

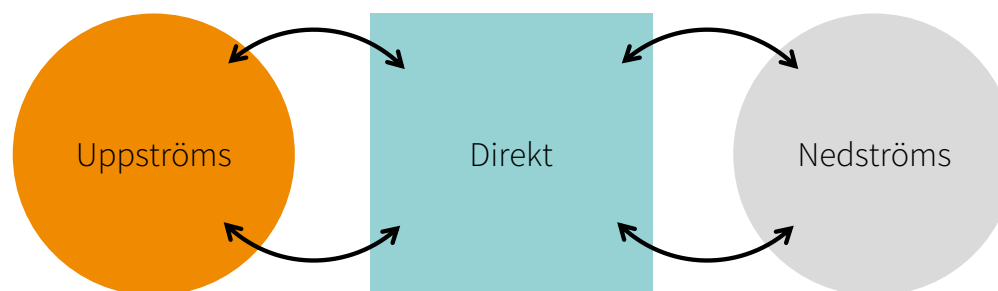
Fokusområdena ger en indikation och en överblick över vilka typer av aktiviteter som kan ha olika typer av påverkan på biologisk mångfald. Det kan ses som en vägvisning om var det är viktigt att rikta blicken för en viss typ av verksamhet.

Fokusområdena kopplar även till delar av värdekedjan som brukar benämnas *uppströms*, *direkt* och *nedströms* verksamhet:

- **Uppströms verksamhet** berör leverantörsled, underleverantörer och inköp. För fastighet innebär det exempelvis de material som används vid byggnation.

- **Direkt verksamhet** innefattar det som är den faktiska verksamheten. I fallet för fastighetsbolag kan detta innebära exempelvis drift och förvaltning av byggnader och mark.
- **Nedströms verksamhet** innebär det som händer efter att man som företag lämnar ifrån sig en produkt eller, i fallet för fastighetsbranschen, även en byggnad. Till exempel om en byggnad ska förvaltas av en annan aktör, eller rivning och att hantera avfall. Det kan också innefatta att påverka de som använder fastigheten.

Sist men inte minst har vi även valt att nämna företagsnivå som kopplar till företaget i sin helhet och dess varumärke.



FIGUR 1 Påverkan på biologisk mångfald kan ses i tre led: *Uppströms* påverkan, som syftar till leverantörskedjan, *direkt* påverkan, som syftar till påverkan på den faktiska verksamheten samt *nedströms* påverkan, som syftar till exempelvis avfallshantering.

Varför förlorar vi biologisk mångfald?

År 2019 sammanställde IPBES*, som är FN:s forskarpanel för biologisk mångfald och ekosystemtjänster, en rapport där de redogör för naturens mående, de trender som syns i naturen idag och vilka sociala konsekvenserna som följer dessa trender. I rapporten redovisar IPBES de största drivkrafter som ligger bakom förlusten av biologisk mångfald.

Dessa är:

- **Förändrad mark- och vattenanvändning**
- **Överutnyttjande av resurser**
- **Klimatförändringar**
- **Föroreningar**
- **Invasiva arter**

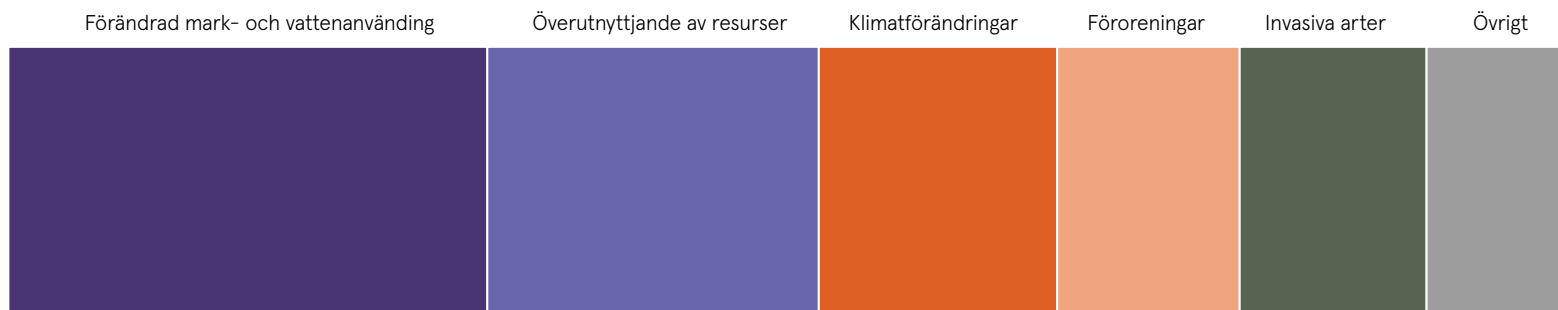
Förändrad mark- och vattenanvändning och överutnyttjande av resurser är de största drivkrafterna till förlust av biologisk mångfald, se figur 2. Tillsammans står de för 50 procent av förlusten av biologisk mångfald.

Flera av drivkrafterna, exempelvis föroreningar och klimatförändringar, är miljöaspekter som många verksamheter redan hanterar i befintliga processer, till exempel inom sina kvalitets- och miljöledningssystem. Förändrad mark- och vattenanvändning finns det däremot inte så mycket lagar eller regler kring. Till exempel hur ett fastighetsprojekt påverkar naturen omkring sig eller hur det påverkar biologisk mångfald att natur tas bort i samband med nybyggnation.

*IPBES är FN:s forskarpanel för biologisk mångfald och ekosystemtjänster. IPBES syfte är att förse beslutsfattare, företag och civilsamhället med vetenskapligt grundad information om biologisk mångfald, ekosystem och de nyttor som naturen skapar för oss människor.

"Förändrad mark- och vattenanvändning och överutnyttjande av resurser är de största drivkrafterna till förlust av biologisk mångfald."

Drivkrafter bakom förlusten av biologisk mångfald



FIGUR 2 Bilden visar IPBES definierade drivkrafter för förlust av biologisk mångfald och en indikation på fördelningen mellan dem.

Biologisk mångfald – ett helhetstänk

För ett trovärdigt arbete med biologisk mångfald är det viktigt att jobba övergripande. Från de val som görs vid planering och projektering, till lokalisering och markanvisning, till förvaltningen och drift av byggnaden och dess utemiljöer.

Hänsynshierarkin

Hänsynshierarkin, se figur 4, är ett vedertaget ramverk för att mildra förluster av biologisk mångfald vid exploatering av mark. Hänsynshierarkin går ut på att söka lösningar utifrån fyra steg: *undvika*, *minimera*, *restaurera* och *kompensera*. Att arbeta efter hänsynshierarkin är en stegvis, hierarkisk process. Det är viktigt att söka lösningar så långt som möjligt i varje steg innan nästa steg vidtas.

Hänsynshierarkin går att tillämpa på all form av exploatering och den är också införlivad i miljöbalken vid miljöbedömningar för tillståndsprocesser. Genom att följa stegen i hänsynshierarkin skapas de bästa förutsättningarna för biologisk mångfald såväl som för verksamhetens ekonomi. Ju mer som kan göras i de tidigare stegen, vilka oftast är billigast, desto mindre behövs göras i de senare stegen som ibland kan vara mer kostsamma.

Gröna samband

I vår alltmer urbaniserade värld behöver vi vid alla nya etableringar ta in ett helhetsperspektiv på de områden som tas i anspråk. Här behöver man lyfta blicken och se över om det kan finnas områden som ligger i anknytning som kommer att påverkas negativt samt vilka gröna samband som finns på och omkring platsen.

Leverantörskedjan

Vi behöver också lyfta blicken till vår leverantörskedja. Ett företags största påverkan på biologisk mångfald kan vara mer än marken fastigheten står på – det kan vara någon annanstans i världen, beroende på hur den globala leverantörskedjan ser ut. Här finns till exempel påverkan vid framställningen av de material vi nyttjar. Detta är viktigt att ha koll på, och går att påverka genom de val som görs i tidigt skede. Likväl när vi förvaltar kan "gömda" påverkansaspekter finnas i verksamheten.



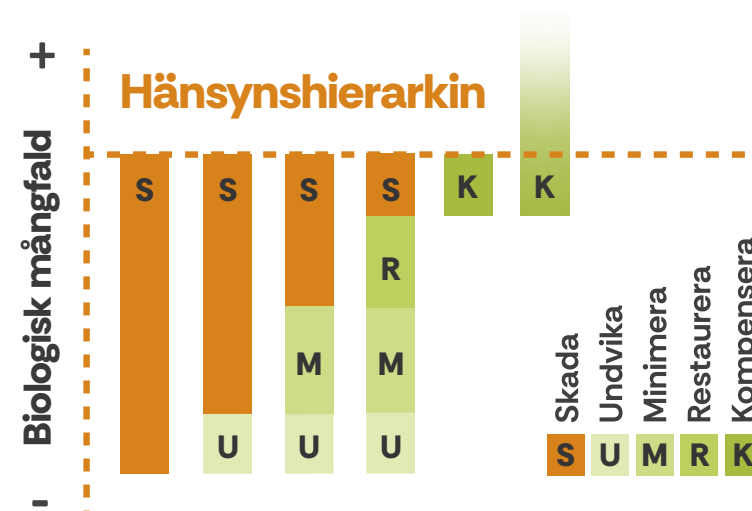
FIGUR 3 Det är viktigt att se till helheten när man jobbar med biologisk mångfald. Både att arbeta enligt hänsynshierarkin, att se till omgivande grönsstruktur samt att inte glömma sin leverantörskedja där troligtvis störst påverkan finns.

FIGUR 4

Hänsynshierarkin

Hänsynshierarkin är ett väl etablerat och vetenskapligt förankrat arbetssätt att hantera en verksamhets påverkan på biologisk mångfald.

Skadan på natur minskar vid varje ytterligare åtgärd: *undvika*, *minimera*, *restaurera* och *kompensera*.



Att kartlägga och mäta biologisk mångfald

Biologisk mångfald är komplext och inte fullt lika enkelt att räkna på, som till exempel växthusgasutsläpp. Det finns ett par metoder som använts i Sverige för att kartlägga och mäta biologisk mångfald på marken, i direkt verksamhet.

Naturvärdesinventering (NVI)

Sverige har, som ett av få länder i världen, en utarbetad standard för naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (SS 199000). Standarden har fått stort genomslag i Sverige och är ett sätt att identifiera, klassificera och dokumentera naturvärden inom ett område.

Utöver naturvärdesklassificering finns vissa tillägg att välja, såsom registrering av invasiva arter, inmätning av naturvärdesträd och/eller mer fördjupade inventeringar av vissa naturtyper som förekommer. Metoden för naturvärdesinventering bygger på att bedöma en geografiskt avgränsad plats sammanvägda naturvärde utifrån de två parameterarna artvärde (förekomst av naturvårdsarter) och biotopvärde (förutsättningar för att hysa en stor biologisk mångfald).

Mätverktyget CLIMB

I Sverige har man framarbetat en mätmetod som syftar till att värdera och mäta biologisk mångfald i samband med förändrad markanvändning: CLIMB (Changing Land-use Impact on Biodiversity). Metoden bygger på Svensk standard för naturvärdesinventering (NVI), se ovan, och beräknar CLIMB-enheter (CE) utifrån platsens värde för biologisk mångfald.

CLIMB kan användas både för att räkna ut nuläget för biologisk mångfald på en fastighet, förlust till följd av förändrad markanvändning, som byggnation, samt vinster av biologisk mångfald till följd av biodiversitetshöjande åtgärder. Metoden kan användas på samtliga av Sveriges olika naturtyper och på olika skalor.

Sedan CLIMB lanserades i september 2023 använts metoden i flera domstolsprövningar, hållbarhetsrapporteringar samt exploateringsprojekt för att förstå förlust eller vinst för biologisk mångfald.

Grönytefaktor (GYF)

Grönytefaktor (GYF) är ett annat sätt att mäta grönytor. GYF är en mer kvantitativ metod som mäter mängden grönska i storlek gräsyta, antal träd, etcetera. GYF har framgångsrikt använts i byggprojekt. Det är viktigt att tänka på att GYF inte mäter *kvalitén* på grönskan eller dess ekologiska värden. Därför är det svårt att uttala sig om platsens värde för biologisk mångfald utifrån en GYF-beräkning.

Se bilaga 1 för en sammanställning av metoder för att kartlägga biologisk mångfald i direkt verksamhet och i leverantörskedjan (uppströms påverkan).

FIGUR 5 För att veta vilka vinster en åtgärd gör för biologisk mångfald kan man använda sig av exempelvis en CLIMB-beräkning för att få en siffra på förändringen. Bilden är från SLU Ultuna campus, där en äng med inhemska arter har anlagts för att gynna biologisk mångfald.



Hållbarhetsrapportering

Under 2021 antog EU-kommissionen ett nytt direktiv gällande hållbarhetsrapportering. I det nya lagkravet om hållbarhetsrapportering, CSRD*, blir det obligatoriskt att rapportera på sin påverkan på biologisk mångfald, om detta har bedömts som väsentligt. Dessutom ställs krav på att även rapportera på sina beroenden och risker kopplat till biologisk mångfald.

Även mindre företag som inte omfattas av CSRD:s rapporteringskrav kommer troligen att indirekt beröras då kraven "sipprar" vidare i värdekedjorna, till exempel om man fungerar som underleverantör eller partner till större bolag som är rapporteringspliktiga. Samtidigt ökar också förväntningarna, även på mindre företag, kopplat till frågorna, från kunder, allmänhet, investerare och andra intressenter. Det är därför viktigt att man som företag har god kännedom om sin påverkan och sina beroende och vilka risker och möjligheter det finns.

* CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, är ett EU-direktiv för hur företag som omfattas av hållbarhetsrapportering ska rapportera. ESRS, European Sustainability Reporting Standards, är rapporteringsstandarden.

Internationella initiativ och ramverk

Utöver initiativen från den politiska sfären pågår en mängd andra initiativ inom biologisk mångfald, exempelvis från finanssektorn och näringslivet.

Science Based Targets for Nature (SBTN)

Science Based Targets Network är ett globalt nätverk av företag och organisationer som samarbetar för att främja användningen av vetenskapligt baserade mål för att minska påverkningar på miljön.

Science based targets har blivit standard för hur företag sätter upp sina klimatmål, SBT:s for Climate. Motsvarande för biologisk mångfald är Science Based Targets for Nature (SBTN). SBTN lanserade en första vägledning 2020 för att sätta vetenskapligt baserade mål för biologisk mångfald. Från 2024 ska företag kunna ansöka om att få sina mål validerade som vetenskapligt baserade. Ramverket utgår från de fem påverkansfaktorerna för förlust av biologisk mångfald som IPBES pekat ut.

Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)

TNFD är ett systerramverk till motsvarande för klimat, TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosure). TCFD har fått stort genomslag kring hur företag rapporterar kring klimatrelaterade risker. TNFD bygger på samma grundläggande delar som TCFD; styrning, strategi, riskhantering, mål och mätvärden och fokuserar på beroenden, påverkan, risker och möjligheter kring biologisk mångfald.



FIGUR 6 Att integrera gröna värden får många synergieffekter, som sociala och rekretiva värden på samma gång som ekologiska värden stärks. Det kan också hjälpa till i hållbarhetsrapportering att satsa på sina grönytor för att gynna biologisk mångfald.

Biologisk mångfald och affärsrelevans

Det finns en stor affärsrelevans med att arbeta med biologisk mångfald. Naturen är ryggraden i världsekonomin och som nämnt tidigare är mer än hälften av vår globala BNP direkt beroende av naturen. **Alla företag är alltså beroende av naturen.** Läs mer i avsnitt 2 hur just fastighetsbranschens beroenden ser ut.

Att arbeta för att bevara och stärka biologisk mångfald är en av grundförutsättningarna för att på sikt kunna ha tillgång till byggnadsmaterial, vatten, skydd mot klimatförändringar och mycket annat som kräver fungerande ekosystemtjänster och på så sätt säkra en framgångsrik och hållbar verksamhet.

Att satsa på biologisk mångfald i utemiljön kan medföra en uppsjö av positiva effekter och synergier för dig som fastighetsaktör. Till exempel hjälper grönytor till med klimatanpassning, minskar risken för och effekterna av översvämning, hjälper byggnaderna att hålla en jämnare temperatur och medför många rekreativa och estetiska värden. Det finns också studier som visar att fastigheter med mycket grönska har ett högre monetärt värde.

Att arbeta med biologisk mångfald är också affärsrelevant...

1. **...ur ett regulatoriskt perspektiv.** Kraven på företag kopplat till biologisk mångfald ökar. Några exempel är EU:s taxonomi och hållbarhetsrapportering enligt CSRD och ESRS där ESRS E4 handlar om biologisk mångfald. Kraven som väntar behandlar inte heller bara den påverkan som sker på fastighetens plats, utan hela

verksamhetens värdekedja. Även i certifieringar för byggnader är biologisk mångfald alltmer förekommande, som certifiering enligt BRE, Svanen och Miljöbyggnad 4.0.

2. **...ur ett finansiellt perspektiv.** Att kunder, investerare och certifieringar ställer krav på företags hållbarhetsarbete växer. Ska man kunna bibehålla sin konkurrenskraft måste företaget kunna möta dessa krav. Att certifiera sin byggnad kan också ge bättre villkor för lån med mera.
3. **...ur ett riskminimeringsperspektiv.** Hög biologisk mångfald gör att ekosystemen blir stabilare och mer motståndskraftiga mot till exempel klimatförändringar. Extremväder förväntas att öka och att arbeta med klimatanpassning och naturbaserade lösningar är nödvändigt för att minimera effekterna av dessa. Att ha koll på sin värdekedja är också att riskminimera, för att veta var man kan vara sårbar vid en ekosystemkollaps.
4. **...ur ett socialt perspektiv.** Det finns stora sociala vinster med att arbeta med biologisk mångfald. Rekreativa och estetiska aspekter samt att vi människor är beroende av, och mår bra av, att ha grönska omkring oss. Även SLO, Social Licence to Operate, är relevant här för att ta hänsyn till sociala och kulturella aspekter på natur.
5. **...ur ett arbetsmarknadsperspektiv.** Även anställdas krav på företags hållbarhetsarbete växer. Att arbeta med biologisk mångfald är därför viktigt för att kunna attrahera och säkra kompetens inom verksamheten. Det kan också vara en marknadsfördel att ligga i framkant med hållbarhetsfrågor.

Insikter om biologisk mångfald från fastighetsägare

"Det finns ett allt större behov av att integrera biologisk mångfald i affärsmodellerna för hållbarhet och riskminimering."

"Det finns ett stort intresse från både investerare och hyresgäster kring biologisk mångfald."

"Det krävs tydliga mål och strategier för att kunna jobba med frågan."

"Vi har ett stort behov av kunskapsbyggande och att förstå systemperspektivet."

"En utmaning är att se och kvantifiera affärsnyttan."

"Vi skulle gärna samverka mellan aktörer – alla behöver inte uppfinna hjulet."



2. Fastighetsägares beroenden, påverkan, risker och möjligheter kopplat till biologisk mångfald

Fastighetsägaresheroenden av biologisk mångfald

Fastighetsbranschen är i högsta grad beroende av biologisk mångfald. Sitt största beroende av biologisk mångfald är tillgången till, och produktionen av, nödvändiga råmaterial, alltså uppströms i värdekedjan.

Materialutvinning och produktion

- Byggbranschen har ett högt naturberoende, se figur 7.
- Material som trä, betong, sten och andra grundläggande byggkomponenter är samtliga naturprodukter. Att något är en naturprodukt innebär att materialet är beroende av biologisk mångfald för sin hållbara tillgång.
- Nödvändiga byggmaterial kräver fungerande ekosystem för att vi ska ha fortsatt tillgång till dem, för en trygg och långsiktig råmaterialtillgång.

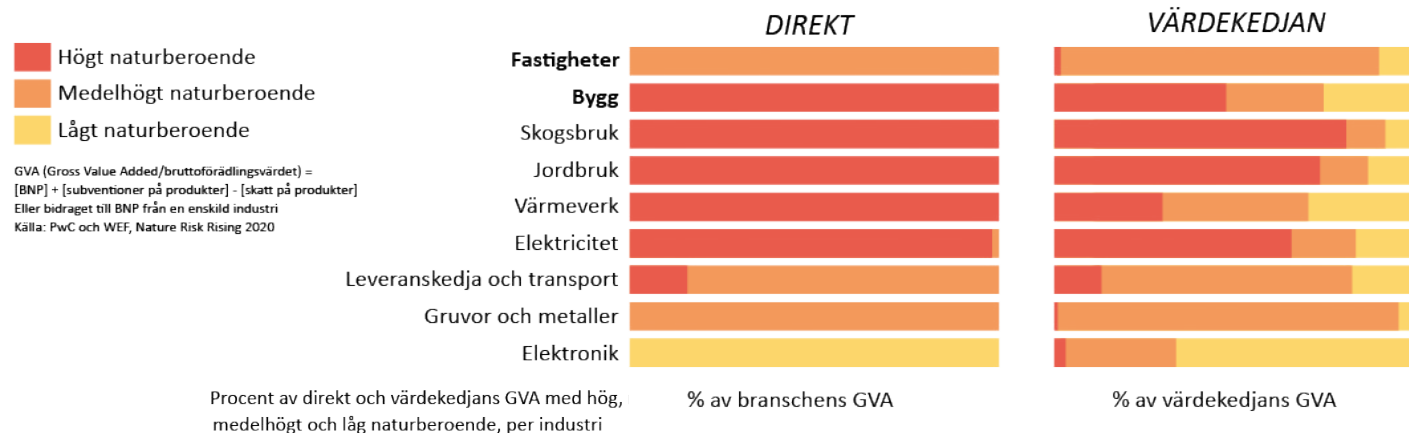
Design och byggnation

- Se ovan kring materialtillgång och säkrade leverantörskedjor.
- Säkra att platsen som bebyggs inte har erosions- eller översvämningsproblematik med mera.

Verksamhetsdrift och förvaltning

- Underlätta klimatanpassning
- Biologisk mångfald är *grunden* till ekosystemtjänster som dagvattenhantering, erosionsskydd, temperaturreglering, ren luft med mera.
- Attraktiva och funktionella grönytor.
- Främjar ekonomisk tillväxt genom att öka attraktiviteten i området samt besparingar i minskad översvämningsrisk, jämnare temperatur inomhus samt mindre erosionsrisk.

Fokusområdet *Rivning och avfall* är inte på samma vis beroende av biologisk mångfald som övriga listade fokusområden.



FIGUR 7

Som figuren visar finns det delar av fastighetsbranschen som är direkt beroende av naturen och de ekosystemtjänster som den förser oss med. Även många andra branscher som fastighetsbranschen indirekt är beroende av, exempelvis skogsbruk, elektricitet och värmeverk, är högt beroende av biologisk mångfald.

Fastighetsägares **påverkan** på biologisk mångfald

Precis som fastighetsbranschen är beroende av biologisk mångfald, påverkar den också naturen. I detta avsnitt presenteras tabeller på fastighetsbranschens påverkan på biologisk mångfald, uppdelat på de olika fokusområdena.

Bedömning av påverkan på biologisk mångfald är en process som kräver matchning mot ett företags specifika verksamhet. Fastighetsägarnas 14 000 medlemmars påverkan på biologisk mångfald kommer alltså se olika ut och därmed vara i behov av olika åtgärder. I detta avsnitt hoppas vi att du har fått en bättre förståelse för hur en verksamhet som fastighetsaktör kan påverka naturen *generellt*. Nästa steg är att titta närmare på hur just din verksamhet påverkar, i dina leverantörsled. Det finns flera verktyg som kan hjälpa till med detta. Du hittar mer information om dessa verktyg i bilaga 1.

Ramverket Science Based Targets for Nature (SBTN), se faktaruta*, har tagit fram ett verktyg med syfte att ge företag en översikt över sin påverkan. Genom att använda verktyget kan vi få en siffra på ett specifikt materials eller en viss aktivitets påverkan på naturen. Värdena är generella och baseras på globala siffror, de gäller alltså inte för någon specifik leverantör. Mer information om hur verktyget räknar ut påverkan kan du läsa om på [SBTN:s hemsida](#).

Läshänsvisning

Tabell 1-5 i det här avsnittet är uppbyggda efter IPBES definierade drivkrafter till förlust av biologisk mångfald, som redovisas på sida 8. Varje drivkraft är sedan uppdelad i underkategorier, så kallade indikatorer, enligt SBTN.

Kolumn 1, längst till vänster, visar vilket fokusområde som tabellen är relevant för. Kolumn 2 visar vilka material eller aktiviteter som påverkan gäller. Siffrorna i tabellen är verktygets indexvärden, som sträcker sig mellan 3-9. Siffran i varje specifik cell är en summa av påverkan, som baseras på påverkans omfattning, frekvens och tidsrymd.

Hur påverkas biologisk mångfald i uppströms verksamhet?

Utvinningen av materialen i tabellen påverkar landekosystem på olika sätt:

- Genom att reducera eller försämrare livsmiljöerna för olika arter, exempelvis genom utvinning av stenmaterial till betongtillverkning och brytning av mineraler till diverse metaller.
- Fragmentering av landskapet till följd av gruverksamhet, råvarubearbetning och infrastruktur, vilket försämrare livsmiljöerna för olika arter.
- Skogsproduktionen skapar homogena, livsfattiga miljöer och innebär stora ingrepp i mark och natur genom exempelvis markröjning.
- Materialutvinning har en stor påverkan på våra vattenresurser och livsmiljöerna i våra akvatiska system. Till exempel nyttjas stora mängder vatten vid utvinning och förädling av metaller och dessa aktiviteter ger även utsläpp av föroreningar till vattenmiljöer.
- Brytning av sand och grus leder också till försämrade vattenkvalitet i såväl sötvatten som marina miljöer

(WBCSD, 2023)

Materialutvinning och produktion

I tabell 1 visas påverkan för ett antal material som bedömts relevanta för fastighetsbranschen.

I tabellen går att se att utvinning av stål och metaller, träåvara, cement och betong har en generellt hög eller mycket hög påverkan på flera av påverkanskategorierna för förlusten av biologisk mångfald.

Flera av de vanligt förekommande byggnadsmaterialen är upptagna på SBTN:s High Impact Commodity List, markerade med orange stjärna i tabellen. High Impact Commodity

list är en lista framtagen av SBTN som visar vilka råmaterial som har hög miljöpåverkan. Material upptagna på denna lista bidrar direkt till en eller flera påverkanskategorier för förlusten av biologisk mångfald, både på regional och global skala.

För att förstå mer kring hur en verksamhet kan ha påverkan uppströms i värdekedjan, där materialutvinning och produktion ofta finns, läs mer i faktarutan på sida 15.



FIGUR 8 Materialen som används vid byggnation gör avtryck på naturen där de utvinns och har en påverkan på biologisk mångfald.

IPBES drivkrafter till förlust av biologisk mångfald		Förändrad mark/vatten/havsanvändning			Resursanvändning		Klimatförändringar	Föroreningar				Invasiva arter och annat	
SBTN 12 indikatorer		Användning av terrestra ekosystem	Användning av sötvatten-ekosystem	Användning av marina ekosystem	Vattenanvändning	Annan resursanvändning	Västhusgasutsläpp	Andra luftföroreningar	Vattenföroreningar	Markföroreningar	Fast avfall	Störningar	Biologiska förändringar/störningar
Materialutvinning och produktion (uppströms)	* Betong	9	8	8	9		9		7	7	6	7	6
	Metall	9					8					7	
	Gips	9	8	8			9		7	8	7		
	* Glas	9	8	8	8		9		7	8	7		
	Bergkross (ISIC group: Quarrying of stone, sand and clay)	9	8	8	8		9		6		6	7	
	Mineralull	9	8	8			9		7	8	7		
	Cellplast och annan plast	7							7		7		
	* Trä	9					9		7				
	Tegel, takpapp m.m. (ISIC group Manufacture of non-metallic mineral products)	9	8	8	8		9		6		7	7	
	* Bitumen* (beståndsdel i asfalt)				9		9	7	6	6		5	

TABELL 1. Tabellen visar påverkan på biologisk mångfald som olika byggmaterial som är vanligt förekommande vid byggnation har, enligt SBTN. Materialen markerade med en orange stjärna är med på SBTN:s så kallade High Commodity list, vilket betyder material med hög miljöpåverkan. Siffrorna i tabellen är SBTN-verktygets indexvärden, som sträcker sig mellan 3–9. Läs mer om hur tabellen ska läsas i Läsanhänvisning på sida 15.

Design och byggnation

Byggnation av fastigheter har en generellt hög eller mycket hög påverkan på flera av påverkansfaktorerna för förlusten av biologisk mångfald, se tabell 2.

Planeringsfasen är viktig för att minimera påverkan på biologisk mångfald eftersom en stor del av fastighetens miljöpåverkan beslutas i och med de val som görs här. Till exempel val av material, val av plats och möbleringen inom fastigheten. Vid lokalisering och layout inom arbetsområdesgränsen är hänsynshierarkin, se sida 9, ett bra verktyg för att göra påverkan på biologisk mångfald så liten som möjligt.

Läs mer om hur biologisk mångfald påverkas vid uppförande av byggnader i faktarutan till höger.

Hur påverkas biologisk mångfald vid byggnation?

Vid själva byggnationen och uppförande av byggnader påverkas naturen på olika sätt:

- Förlust av livsmiljöer för djur och växter i och med att mark tas i anspråk.
- Fragmentering, det vill säga att sammanhängande grönytor delas upp när marken bebyggs
- Mängden hårdgjorda ytor ökar vanligtvis vid etablering av fastigheter. Hårdgjorda ytor försvårar infiltrationen av vatten till marken. Det ökar också risken för vattenloggning och översvämningar.

Även själva byggnationen påverkar naturen:

- Utsläpp av damm och partiklar,
- Utsläpp av föroreningar till mark och vatten.
- Störningar för omgivande djurliv med till exempel buller och ökad mänsklig aktivitet.
- Vid schaktning och förflyttning av jordmassor ökar risken för spridning av invasiva arter som påverkar den biologiska mångfalden negativt.
- Tillfällig dränering kan påverka sötvattensmiljöer och grundvatten.
- Under byggnation förekommer oftast någon form av avfallshantering som kan ge upphov till negativ miljöpåverkan genom utsläpp av olämpliga ämnen till naturen

(WBCSD, 2023)

IPBES drivkrafter till förlust av biologisk mångfald		Förändrad mark/vatten/havsanvändning			Resursanvändning		Klimat-förändringar	Föroreningar				Invasiva arter och annat	
SBTN 12 indikatorer		Användning av terrestra ekosystem	Användning av sötvatten-ekosystem	Användning av marina ekosystem	Vatten-användning	Annan resurs-användning	Västhusgas-utsläpp	Andra luft-föroreningar	Vatten föroreningar	Mark-föroreningar	Fast avfall	Störningar	Biologiska förändringar/störningar
Design och byggnation	Konstruktion av byggnader	9	8		7		9		6	6	7	7	6

TABELL 2. Tabellen visar påverkan biologisk mångfald som design och konstruktion av byggnader har, enligt SBTN:s verktyg. Siffrorna i tabellen är verktygets indexvärden, som sträcker sig mellan 3–9. Läs mer om hur tabellen ska läsas i Lëshänvisning på sida 15.

Verksamhetsdrift och förvaltning

Fastighetsaktiviteter bidrar till en generellt hög eller mycket hög påverkan på flera av påverkansfaktorerna för förlusten av biologisk mångfald, se tabell 3.

Elförbrukning har påverkan på biologisk mångfald, vilket visas i en separat tabell, tabell 3. Att olja markeras med en orange stjärna i tabell 4 betyder att det finns med på SBTN:s High Commodity List. Det betyder att olja har hög miljöpåverkan.

När fastigheten nyttjas påverkas biologisk mångfald främst genom utsläpp av växthusgaser till följd av elförbrukning, mobilitet och vattenförbrukning.

Underhållsarbetet av en fastighet kan både ha positiv och negativ påverkan på biologisk mångfald. Till exempel kan en fastighets grönytor skötas på ett vis så att det gynnar den biologiska mångfalden. Likväl kan en bristande hantering av invasiva arter leda till en ökad spridning av dessa, vilket genererar en negativ påverkan.

Även allt underhåll som görs på en fastighet innebär en påverkan på naturen. Exempelvis kräver renoveringar att nya material utvinns, energi förbrukas, fler transporter som släpper ut växthusgaser behövs och att nytt avfall skapas.

IPBES drivkrafter till förlust av biologisk mångfald		Förändrad mark/vatten/havsanvändning			Resursanvändning		Klimat-förändringar	Föroreningar				Invasiva arter och annat	
SBTN 12 indikatorer		Användning av terrestra ekosystem	Användning av sötvatten-ekosystem	Användning av marina ekosystem	Vatten-användning	Annan resurs-användning	Växthusgas-utsläpp	Andra luft-föroreningar	Vatten-föroreningar	Mark-föroreningar	Fast avfall	Störningar	Biologiska förändringar/störningar
Verksamhetsdrift och förvaltning (direkt/nedströms)	Real Estate activities	9	8				9		6	6	7		6

TABELL 3. Tabellen visar den påverkan biologisk mångfald som verksamhetsdrift och förvaltning har, enligt SBTN:s verktyg. Siffrorna i tabellen är verktygets indexvärden, som sträcker sig mellan 3–9. Läs mer om hur tabellen ska läsas i Läsänvisning på sida 15.

IPBES drivkrafter till förlust av biologisk mångfald		Förändrad mark/vatten/havsanvändning			Resursanvändning		Klimat-förändringar	Föroreningar				Invasiva arter och annat	
SBTN 12 indikatorer		Användning av terrestra ekosystem	Användning av sötvatten-ekosystem	Användning av marina ekosystem	Vatten-användning	Annan resurs-användning	Växthusgas-utsläpp	Andra luft-föroreningar	Vatten-föroreningar	Mark-föroreningar	Fast avfall	Störningar	Biologiska förändringar/störningar
El och bränsle	* Bränsle (olja)	8	8	9	9		9		9	7	7	7	
	Bränsle (biobränsle)				8		9		7		7		
	El från kärn- och värmekraftverk	9	9		9		6		8	8			
	El från solenergi	9		9					5	5			
	El från vindproduktion	8	6	8					5	5			
	El från vattenkraft	9			9		8		8	8			

TABELL 4. Tabellen visar den påverkan biologisk mångfald som olika energislag har, enligt SBTN:s verktyg. Materialen markerade med en orange stjärna är med på SBTN:s så kallade High Commodity list, vilket betyder material med hög miljöpåverkan. Siffrorna i tabellen är verktygets indexvärden, som sträcker sig mellan 3–9. Läs mer om hur tabellen ska läsas i Läsänvisning på sida 15.

Rivning och avfall

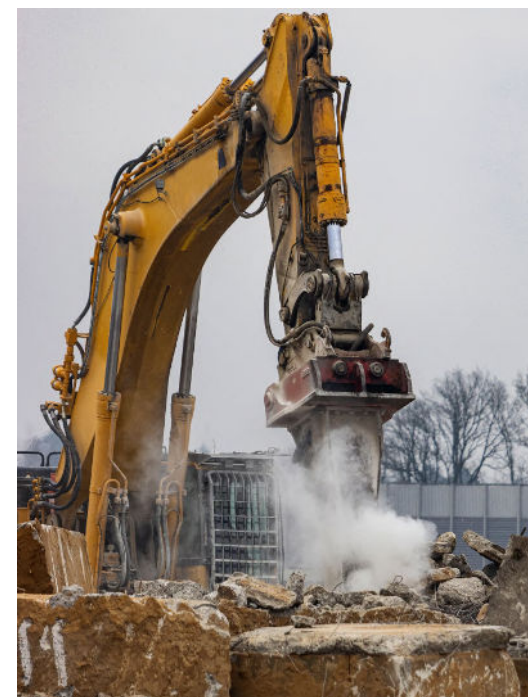
Rivning och avfallshantering bidrar generellt till en hög eller mycket hög påverkan på flera av påverkansfaktorerna för förlusten av biologisk mångfald, se tabell 5. Hur stor påverkan rivning och avfall har på naturen beror på vad för typ av material det är, hur det samlas in och hur det hanteras.

Påverkan beror främst på:

- Hantering av avfall är energikrävande och bortforsling av avfall genererar utsläpp av växthusgaser.
- Idag är det långt ifrån allt bygg- och rivningsavfall som återvinns eller återbrukas, utan mycket läggs på deponier.
- Deponier har en stor påverkan på den biologiska mångfalden eftersom det dels tar upp stora arealer, dels bidrar till läckage av miljöfarliga ämnen.
- Rivning av äldre fastigheter kan även ha en påverkan på livsmiljöer, till exempel kan häckningsplatser för fåglar såsom havssvalor, sparvar och svalor försvinna.

Läs mer om avfall...

År 2020 deponerades 4,4 miljoner ton avfall i Sverige. Den största andelen bestod av jordmassor (2,3 miljoner ton) följt av bygg- och rivningsmaterial (310 000 ton). Dessutom ökade deponeringen av avfall 2020 med 300 000 ton jämfört med år 2018. Ökningen var störst för mineraliskt bygg- och rivningsavfall, vilket stod för 235 000 ton av ökningen (Naturvårdsverket, 2022).



FIGUR 9 Rivning och avfallshantering har hög eller mycket hög påverkan på biologisk mångfald på de olika påverkansfaktorerna.

IPBES drivkrafter till förlust av biologisk mångfald		Förändrad mark/vatten/havsanvändning			Resursanvändning		Klimat-förändringar	Föroreningar				Invasiva arter och annat	
SBTN 12 indikatorer		Användning av terrestra ekosystem	Användning av sötvatten-ekosystem	Användning av marina ekosystem	Vatten-användning	Annan resurs-användning	Väthusgas-utsläpp	Andra luft-föroreningar	Vatten föroreningar	Mark-föroreningar	Fast avfall	Störningar	Biologiska förändringar/störningar
Rivning och avfall (nedströms)	Demolition and site preparation	9	8	9	8		9		7	7	6	7	6

TABELL 5. Tabellen visar den påverkan biologisk mångfald som olika energislag har, enligt SBTN:s verktyg.

Risker kopplat till förlust av biologisk mångfald

I det här avsnittet berättar vi om risker, vilket syftar på naturrelaterade risker som kan uppkomma till följd av försämrade eller förlorade biologiska mångfald.

Rapporteringsystemet ESRS och det frivilliga ramverket TNFD delar in naturrelaterade risker i tre underkategorier:

- **Fysiska risker:** handlar om risker kopplat till exempelvis extremväder, påverkan på infrastruktur, grödor, förlust av arter och försämring/degradering av ekosystem och vattenbrist. Även minskad produktion från olika typer av ekosystem på grund av till exempel fragmentering och förändrad markanvändning hör till fysiska risker.
- **Övergångsrisker:** handlar om förändringar i regulatoriska krav, policies och i sociala värderingar och förväntningar leder till risker för företag om man inte lyckas uppfylla nya lagkrav eller inte lever upp till förändrade policies och förväntningar i samhället, bland kunder och investerare.

Till övergångsrisker räknas även **risker kopplat till varumärke**. Om företaget exempelvis betraktas som sämre inom biologisk mångfald än konkurrenterna eller får dåligt rykte kopplat till hur man hanterar miljö- och naturrelaterade frågor. Företag som saknar hållbarhetsåtaganden kan riskera minskat förtroende hos konsumenter, leda till negativ publicitet och kan därmed påverka företagets ekonomi negativt

- **Systematiska risker:** handlar om storskaliga risker, exempelvis om ekosystem eller andra naturliga system kollapsar. Det kan i sin tur leda till en rad andra risker som i vissa fall kan kopplas till flera delar av företagets verksamhet.

I tabell 6 på nästa sida visas risker som finns för fastighetsbranschen med att inte arbeta med sin påverkan på och sitt beroende av den biologiska mångfalden. Tabellen visar fysiska risker och övergångsrisker. Vi har valt att lyfta ut varumärkesrisker i en separat kolumn för att särskilja regulatoriska krav och varumärkesrisk. Systematiska risker är inte listade, eftersom detta är komplext och mycket svårt att sätta om hur ekosystem kan komma att påverkas framåt. Det är också kopplat till specifika platser.

FIGUR 10 Utarmade ekosystem som gör att tillgången till exempelvis material minskar eller försvinner är en stor risk för fastighetsbranschen.



Fokusområde	Fysisk risk	Övergångsrisk (regulatoriska risker)	Varumärkesrisk
Materialutvinning och produktion	– Diverse fysiska risker kan äventyra leverantörsleden och leda till minskad materialtillgång och/eller ökade kostnader. Sådana fysiska risker kan till exempel vara översvämningar och skred som försvårar logistik, vattenbrist som försvårar framställningen av mineraler eller minskat virkesutbud på grund av stormfällningar.	– EU:s nya förordning av avskogningsfria värdekedjor som ställer krav på företag som importerar vissa råvaror att genomföra riskbedömningar och vidta åtgärder för att säkerställa avskogningsfria värdekedjor. – Till följd av ökat tryck på vattenresurser kan det tillkomma regler och restriktioner kopplat till vattenuttag kan leda till minskad utvinning av vissa råvaror. Det i sin tur kan leda till råvarubrist, försämrad kvalitet och/eller högre priser.	– Minskad tillgång och utbud av ekosystemtjänster samt utsläpp till luft, vatten och mark kan skapa varumärkesrisker i form av försämrat rykte.
Design och byggnation	– Olämplig design och/eller lokalisering av fastighet kan öka risken för påverkan till följd av extremväder. Till exempel kan byggnation på före detta våtmarker eller naturliga översvämningsytor öka risken för översvämning. – Byggnation av fastigheter ökar risken för värmeböljor eftersom det blir fler asfalts- och betongytor som absorberar och avger mer värme, färre grönområden som kan absorbera och minska värmestrålningen. Urbana miljöer innehåller också smala gator och höga byggnader som blockerar cirkulationen och begränsar avdunstning samt har fler föroreningar från transporter och industrier som absorberar solens strålar och värmer luften.	– Det finns en risk till starkare reglering kring materialanvändning och föreskrifter om byggnadskonstruktion. Det finns även en risk för att det i framtiden kan vara hårdare reglering över var vi får bygga, vilket kan leda till brist på lämpliga platser att bygga. – Kraven på fastigheters effektivitet avseende energi och vatten kan komma att ändras vilket riskerar att påverka fastigheters värde. – Högre krav från kommuner kopplat till exempelvis markanvändning. – Att inte uppfylla certifieringskrav eller uppnå full poäng vid certifiering kan innebära dyrare försäkringar och lån och även minskade finansiella resurser.	– Fastigheter som inte är designade för att klara yttre påfrestningar i form av diverse extremväder kan få ett försämrat rykte. – I dagens samhälle med en allt större medvetenhet kring våra miljöutmaningar riskerar fastigheter som är designade på ett sätt som kan driva på miljö- och/eller klimatproblematiken, exempelvis fastigheter utan grönområden som driver på värmeböljor, få ett dåligt rykte.
Verksamhetsdrift och förvaltning	– Förlusten av biologisk mångfald och klimatförändringarna är tätt sammankopplade och båda leder till ökat extremväder. Extremväder kan i sin tur utgöra en fysisk risk på fastigheter och dess boende genom exempelvis översvämningar och värmeböljor. – Spridning av invasiva arter på en fastighet kan leda till omfattande arbete och kostnader. – Även de energislag som används under driften av en byggnad har påverkan på biologisk mångfald, vilket behöver tas i beaktning och kan vara svårt att reglera.	– Den fysiska risken för översvämning och värmeböljor med mera kan leda till ökad regulatorisk risk i form av ökade underhållsavgifter och höjda försäkringspremier.	– Med en allt större medvetenhet i samhället kan felaktig verksamhetsdrift och förvaltning skada en verksamhets rykte.
Rivning och avfall	– Vid rivning och hantering av byggavfall finns en risk för att miljöfarliga ämnen från avfallet hamnar i naturen.	– Vid rivning av byggnation finns det risk för saneringskostnader av kvarvarande markföroreningar. Det finns också en risk för ökade kostnader för avfallshantering, exempelvis till följd av ökade regulatoriska krav eller på grund av platsbrist.	– Avfallsfrågan får allt större utrymme i samhällets miljödiskussioner. Felaktig hantering av avfall, i synnerhet avfall klassat som miljöfarligt, kan få mycket negativa konsekvenser för verksamhetens rykte.
Företagsnivå		– Det finns stora omställningsrisker kopplat till ökade krav från EU, hållbarhetsrapportering och certifieringar. Om man halkar efter i omställningen och brister i sin hållbarhetsrapportering riskerar verksamheten att gå miste om möjligheter till lättnader i ränta, lån och försäkringar.	

TABELL 6. Tabellen visar risker som finns för fastighetsbranschen med att inte arbeta med sin påverkan på och sitt beroende av biologisk mångfald, uppdelat efter fysiska risker, regulatoriska risker och varumärkesrisker.

Möjligheter med biologisk mångfald för fastighetsägare

Det finns många möjligheter för fastighetsbranschen kopplat till att både minska sin påverkan, sina beroenden och risker och till att bidra positivt till biologisk mångfald. I det här avsnittet visar vi på möjligheter som finns i de olika fokusområdena, både vad man som företag kan göra och vilka fördelar det kan få.

Materialutvinning och produktion

Några möjligheter att jobba med inom materialutvinning och produktion:

- **Arbeta resurseffektivt och minska beroendena** av vissa material kan företag öka sin motståndskraft i leverantörskedjorna.
- **Öka motståndskraften** genom att minska beroendet av material som utvinns på specifika platser, exempelvis platser som är förenade med högre risker såsom vattenbristområden.
- **Ställ krav** och följ upp dessa hos dina leverantörer för att säkra leverantörskedjan.

Design och byggnation

I produktions- och designfasen är möjligheterna stora eftersom det är här utformningen av fastigheten bestäms. De möjligheter som finns i produktions- och designfasen spiller också över på andra faser, såsom materialutvinning och avfall.

- **Gör medvetna val** och välj exempelvis material som har en lägre påverkan på natur. Att minska påverkan på natur för att spara våra ekosystem tjänar vi alla på.
- **Designa för cirkulära lösningar**, exempelvis genom att möjliggöra återbruk av material. Då minskas efterfrågan på råmaterial och på så vis även påverkan, beroenden och risker kopplat till materialutvinning. Det här kan också medföra ekonomiska vinningar för projektet.
- **Certifiera och rapportera**. Att jobba med gröna lösningar hjälper till både i miljöcertifieringar och i hållbarhetsrapportering.
- **Vegetation som förbättring av mikroklimatet**. Att ha grönska nära en byggnad skapar ett bättre mikroklimat. Både i utemiljöerna där vegetationen hjälper till att kyla, och även inuti byggnaden eftersom temperaturen blir jämnare inomhus och därmed minskar behovet av att kyla respektive värma upp byggnaden.

- **Spara vegetation** både där den står och genom att applicera cirkulära lösningar även för grönytor och växtmaterial. Till exempelvis genom att flytta träd – och varför inte även buskar och perenner. Det här kan spara både tid, pengar och koldioxidutsläpp. Dessutom blir området grönare snabbare eftersom växtmaterialet redan kommit en bit på vägen om det sparas eller flyttas dit.
- **Få synergieffekter med gröna och blå miljöer** som att minska risken för värmeböljor och översvämningar, förbättra vattenhanteringen och bygga motståndskraft mot vattenbrist, för att inte tala om positiva sociala effekter med att jobba med grönska och medvetna val. Sådana möjligheter skapar alltså en positiv påverkan på både klimatet, naturen och människorna.
- **Riskminimera och framtidssäkra byggnaden** – biologisk mångfald kopplas till riskminimering och framtidssäkring av fastigheter med tanke på vinster i exempelvis klimatanpassning och andra ekosystemtjänster. Det här bidrar till ekonomiska vinster i och med minskad skada på byggnaden vid extremväder exempelvis.

Verksamhetsdrift och förvaltning

I förvaltning och verksamhetsdrift finns också goda möjligheter att jobba med biologisk mångfald, även om många val redan är gjorda i en tidigare planerings- och byggnationsfas.

- **Jobba med de grönytor som finns**, går de att restaurera för att få en ökad biologisk mångfald – och en ökad trivsel?
- **Förvalta för biologisk mångfald** – skötseln av grönytor är viktigt. Om delar av eller hela gräsytor kan klippas mer sällan exempelvis möjliggör det för pollinerare, och det blir en billigare skötsel.

Rivning och avfall

Det är viktigt att inte glömma att inkludera biologisk mångfald arbetet i nedströms verksamhet, som rivning och avfall.

Åtgärder här kan användas i hållbarhetsrapporteringen och även till att **spara på resurser genom att applicera ett cirkulärt tänk**, vilket kan bidra till lägre kostnader för bortkörning av avfall och att betala avgifter för deponier.

Företagsnivå

- **Hållbarhetsrapportering.** Att visa på åtgärder som ökat den biologisk mångfalden kan användas i hållbarhetsrapporteringen, om man som företag omfattas av detta.
- **Varumärkes- och marknadsfördel.** Allt fler människor får upp ögonen för biologisk mångfald. Att visa på att man som företag tar ansvar och ställning i hållbarhetsfrågor kan därför vara varumärkesstärkande och en marknadsfördel.
- **Attrahera kunder och kompetens.** Många vill jobba på en arbetsplats som tar ansvar och har koll på sitt hållbarhetsarbete och avtryck.

FIGUR 11 För att utemiljöer ska fortsätta generera värden för biologisk mångfald är det a och o att förvalta dem. Förvaltning kan även vara en biodiversitetshöjande åtgärd i sig, om det utförs på rätt sätt.



3. Nästa steg för Fastighetsägarnas medlemmar

I det här avsnittet går vi igenom rekommendationer kring nästa steg i sitt biologisk mångfald-arbete som fastighetsägare.

I föregående avsnitt har vi gått igenom beroenden, påverkan, risker och möjligheter som man som fastighetsägare har kopplat till biologisk mångfald. Nedan finns rekommendationer kring hur man nu kan ta sitt arbete vidare, genom att starta upp sitt arbete, lägga en plan för vägen framåt, agera och följa upp.

Läs även mer om fler sätt att sätta upp en plan och agera för biologisk mångfald på nästa sida.

Starta upp

- **Lär mer och utbilda inom företaget.** Målgruppsanpassa utbildningarna. Alla behöver kanske en mer övergripande förståelse för området, men säkert behöver olika kunskap beroende på om du jobbar med projektledning, planering, underhåll, förvaltning av grönytor osv.
- **Gör en nulägesanalys inom organisationen.** Vilka goda exempel finns redan och var behöver man lära sig mer/fördjupa sig mer?

Planera

- **Inkludera biologisk mångfald i er hållbarhets-strategi.** Koppla biologisk mångfald till era redan satta mål och integrera med ert övriga hållbarhetsarbete.
- **Börja kartlägga och förstå de platser där ni verkar.** Såväl i er direkta verksamhet som varifrån era inköpta material kommer. Detta är viktigt för att förstå påverkan, beroenden och risker kopplat till biologisk mångfald och ekosystem
- **Sätt ett (eller flera) mål!** Använd SBTN, TNFD eller en annan metod för att sätta vetenskapliga mål för biologisk mångfald som linjeras med ert arbete.

Agera

- **Ta fram en handlingsplan för att uppnå era mål.** Definiera vilka delmål ni har längs vägen.
- **Implementera arbetet i hela organisationen** och se till att ha ett helhetstänk i arbetet.
- **Glöm inte att följa med i utvecklingen** och linjera med senaste direktiven. Det händer mycket i dessa frågor och därför är det viktigt att hänga med.

Följ upp

- **Följ upp ert arbete – hur har det gått?** Uppföljning är viktigt, både för att kunna dra lärdomar och för att känna stolthet i arbetet.
- **Dra lärdomar** och justera om det behövs.
- **Fira era framgångar!**

Läs mer om olika sätt att agera...

Fem steg för att agera - Five steps to action

The World Business Council for Sustainability (WBCSD) har i sin rapport (2023) tagit fram en metod för hur fastighetsbranschen kan arbeta med biologisk mångfald. Metoden grundar sig i TNFD:s metod LEAP och LEAP-metodiken är förenlig med rapporteringskraven i ESRS. Genom att tillämpa WBCSD's metod kan företag identifiera, bedöma och hantera sina påverkansfaktorer på biologisk mångfald, vilket i sin tur kan bidra till att uppfylla kraven i ESRS E4.

WBCSD's (2023) metod innefattar följande fem steg:

- 1. Förståelse och bedömning av påverkan:** Förstå och bedöma företagets påverkan på biologisk mångfald genom att genomföra en omfattande bedömning av verksamhetens och dess inverkan på ekosystem och biologisk mångfald.
- 2. Identifiering av risker och möjligheter:** Identifiera specifika risker och möjligheter kopplade till biologisk mångfald som är relevanta för verksamheten, inklusive hot mot ekosystem, förlust av habitat och påverkan på arter.
- 3. Utvärdering av strategier och åtgärder:** Utvärdera befintliga strategier och åtgärder för att hantera biologisk mångfald och identifiera potentiella förbättringar eller nya åtgärder som kan vidtas för att minimera negativa effekter och främja positiva åtgärder för biologisk mångfald.

- 4. Implementering och övervakning:** Implementera åtgärder och strategier för att hantera biologisk mångfald och övervaka deras effektivitet över tiden genom att utvärdera framsteg och justera åtgärder vid behov.
- 5. Samarbete och intresseengagemang:** Samarbeta med intressenter såsom myndigheter, lokala samhällen, icke-statliga organisationer och andra företag för att främja gemensamma mål för bevarande och hållbart nyttjande av biologisk mångfald.

WBCSD menar att genom att följa denna metod och process kan ett fastighetsbolags verksamhet utveckla och genomföra effektiva strategier för att hantera och bevara biologisk mångfald i sin verksamhet och sina värdekedjor.

Referenser

IPBES (2019). The global assessment report on biodiversity and ecosystem services – Summary for policy makers. https://files.ipbes.net/ipbes-web-prod-public-files/inline/files/ipbes_global_assessment_report_summary_for_policy_makers.pdf

McKinsey Sustainability (2022). Where the world's largest companies stand on nature. 13 september 2022. <https://www.mckinsey.com/capabilities/sustainability/our-insights/where-the-worlds-largest-companies-stand-on-nature> [2024-05-16]

Naturvårdsverket (2022). Avfall i Sverige 2020. <https://www.naturvardsverket.se/4ac5db/globalassets/media/publikationer-pdf/7000/978-91-620-7048-9.pdf>

WBCSD (2023). Roadmap to Nature Positive – Foundations for the built environment system. <https://www.wbcd.org/contentwbc/download/17122/241659/1>



Εcoζoia

på uppdrag av



FASTIGHETSÄGARNA

Bilaga 1

Verktyg för att kartlägga påverkan på biologisk mångfald

Nedan följer en samling av verktyg som finns tillgängliga för att kartlägga sin påverkan på biologisk mångfald. Tabellen är uppdelad efter verktyg för att kartlägga verksamhetens *direkta påverkan* på biologisk mångfald samt verktyg för att kartlägga *leverantörskedjans påverkan* på biologisk mångfald (uppströms).

Användningsområde	Namn	Ägare	Kort beskrivning
Verktyg för att kartlägga verksamhetens direkta påverkan på biologisk mångfald	CLIMB (Changing Land-use Impact on Biodiversity)	12 aktörer, bl.a. fastighetssektorn, gruv- och mineralindustrin och energisektorn	Gratis verktyg som värderar natur genom att beräkna den biologiska mångfalden inom ett specifikt område, baserat på svensk standard för naturvärdesinventering. Verktöget är utvecklat för att i första hand tillämpas vid förändrad markanvändning, exempelvis byggnation. Licenserat under Creative Commons.
	Grönytefaktor (GYF)	Boverket	Gratis verktyg där du kan räkna fram andelen funktionella grönytor i förhållande till hårdgjorda ytor.
	Naturvärdesinventering (NVI)	Svenska Institutet för standarder (SiS)	Naturvärdesinventering är en svensk utarbetad standard för att kartlägga natur avseende biologisk mångfald (SS 199000). I standarden klassificeras naturvärden in mellan naturvärdesklass 1-7, där 1 är högsta värde och 7 lägsta.

Användningsområde	Namn	Ägare	Kort beskrivning
Verktyg för att kartlägga leverantörskedjans påverkan på biologisk mångfald	B-INTACT	Food and Agriculture Organization (FAO)	Ett redovisningssystem som bedömer effekterna på biologisk mångfald av projekt, program och policys som genomförs i jord-, skogsbruk och annan mark. Metoden är både kvantitativ och kvalitativ.
	BFM	Plansup in collaboration with Wageningen Environmental Research	Baserad på GLOBIO-modellen (se nedan) men nyttjar inte alla GLOBIOs påverkansfaktorer.
	Earth Blox	Earth Blox	Bearbetar satellitbilder för att övervaka förändringar i marken (ex. fragmentering). Verktöget kartlägger även livsmiljöer som behöver bevaras.
	ENCORE	UNEP FI, UNEP-WCMC m.fl.	Gratis onlineverktyg som utforskar företags exponering för naturrelaterade risker samt beroenden och påverkan på naturen.
	Forest IQ	Global Canopy, Neural Alpha m.fl.	Gratis dataplattform för i huvudsak finansiella institutioner. Samlar data om hur över 2000 företag analyserar sin koppling till avskogning. Licenserat under Creative Commons.
	GLOBIO	The Netherlands Environmental Agency	Använder en relativ biologisk mångfaldsindikator som representerar den naturliga eller ursprungliga biologiska mångfalden i ett område. Verktöget kan analysera påverkan både på land- och vattenmiljöer.
	IBAT	UNEP-WCMC, IUCN, BirdLife m.fl.	Verktyg som kan leverera platsspecifika data om skyddade områden, nyckelområden för biologisk mångfald och skyddade arter på global nivå.
	UN Biodiversity Lab	UN	En plattform som kan användas för att utforska och söka efter specifika datauppsättningar baserat på tematiska områden, geografiska regioner eller andra kriterier. Kan även visualisera, analysera och tolka data på biologisk mångfald.
	WWF Biodiversity Risk Filter	WWF	Ett verktyg för att identifiera potentiella risker för biologisk mångfald kopplat till ens verksamhet och leverantörskedja.
	WWF Wood Risk Tool	WWF	Verktyg för att identifiera och bedöma risken förknippad med trä- och pappersbaserade leverantörskedjor. Verktöget kan till exempel identifiera potentiella källor till virke från kontroversiella eller illegala avverkningsaktiviteter.