



Plan för biologisk mångfald

Version 1

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	3
Om biologisk mångfald.....	3
Omvärlden	3
Ramverk och styrande principer	4
Påverkan och möjligheter.....	5
Naturbaserade lösningar för motståndskraftiga fastigheter	6
Mål och aktiviteter	6
Aktiviteter	7
Bilaga 1 Hänsynshierarkin.....	9
Bilaga 2 Goda exempel.....	11
Bilaga 3 Ekosystemtjänster	13
Bilaga 4 Referenser	15

Bakgrund och syfte

Jernhusens plan för biologisk mångfald är framtagen som ett vägledande underlag för implementering av ett systematiskt arbetssätt med biologisk mångfald i Jernhusens verksamhet. Att arbeta med biologisk mångfald innebär en miljö- och naturinsats och utgör en strategiskt viktig del av verksamheten som kommer att bidra till de bolagsövergripande strategiska målen och stärka bolagets varumärke.

Syftet med planen är att:

- Säkerställa att Jernhusen förstår sin påverkan och risker kopplade till biologisk mångfald.
- Implementera mål och aktiviteter i verksamheten för att systematiskt minska bolagets klimatpåverkan och öka den biologiska mångfalden.
- Möta krav från ägare, kunder, investerare och andra intressenter.
- Möjliggöra transparent rapportering.



Genom en tydlig målbild och systematisk integration av biologisk mångfald i Jernhusens verksamhet tydliggör Jernhusen både internt och externt vart vi är på väg i vårt arbete och vilka resultat vi strävar efter att uppnå på kort och lång sikt.

Om biologisk mångfald

Biologisk mångfald, eller biodiversitet, är ett samlingsbegrepp som omfattar variationsrikedom inom arter, mellan arter och av ekosystem. Biologisk mångfald är en förutsättning för att ekosystem ska fungera och därmed kunna leverera ekosystemtjänster, som är de produkter och tjänster naturen ger människan. Exempel på ekosystemtjänster är ren luft, vatten, mat och bättre hälsa. Mer om ekosystemtjänster finns i bilaga 3.

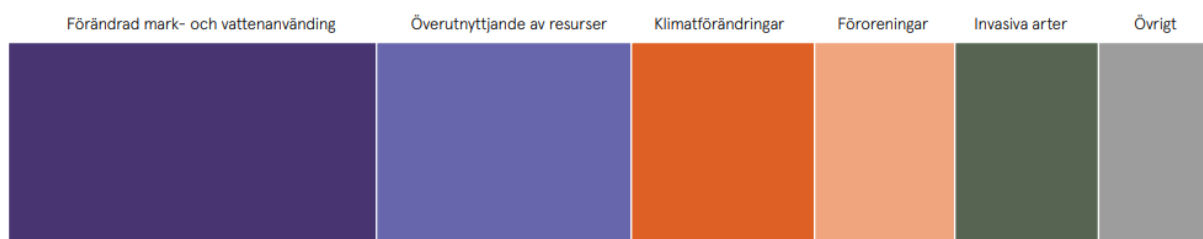
Friska ekosystem, som skogar och våtmarker, fungerar som kolsänkor och hjälper till att reglera klimatet. Att bevara och främja biologisk mångfald är därför en nyckel i kampen mot klimatförändringar och därmed också en viktig aspekt för Jernhusen att beakta i sitt klimatarbete.

Omvärlden

Det sker just nu en global minskning av den biologiska mångfalden där arter och ekosystem försvinner i snabb takt. Förlust av biologisk mångfald rankas som den tredje största globala risken enligt World Economic Forum, som också fastställt att cirka hälften av världens BNP är direkt beroende av naturens resurser så som tex. vatten, mineraler, klimatreglering och pollinatörer. Våra samhällen kan inte överleva eller utvecklas utan de tjänster och funktioner som naturen bidrar med.

De största drivkrafterna som ligger bakom är enligt IPBES¹ en förändrad mark- och vattenanvändning och ett överutnyttjande av naturens resurser, se bild nedan. Fastighetsbranschen är bidragande i båda fallen och det är viktigt att företag har god kunskap och medvetenhet om sin påverkan på biologisk mångfald.

Drivkrafter bakom förlusten av biologisk mångfald



Ramverk och styrande principer

Det finns flera ramverk och internationella initiativ för att bevara och återställa naturen och den biologiska mångfalden och vi som företag förväntas bidra till att målen i dessa uppnås. **Kunming-Montreal**-ramverket, som antogs 2022, är ett globalt ramverk som sätter upp ambitiösa mål för att vända den negativa trenden för biologisk mångfald och stoppa utrotningen av arter. Ramverket innehåller specifika mål och åtgärder som ska uppnås till 2030 och 2050. Sverige har, tillsammans med knappt 200 andra länder, undertecknat ramverket.

EU:s strategi för biologisk mångfald för 2030 är en del i EU:s gröna giv och syftar till att återställa Europas biologiska mångfald till förmån för naturen, människorna och klimatet, samt skapa en hållbar och klimatneutral ekonomi senast 2050. Som en del i arbetet med strategin antog EU år 2024 en förordning om restaurering av natur, med bindande mål för restaurering av ekosystem, livsmiljöer och arter.

På nationellt plan finns för de statliga bolagen **Statens ägarpolicy 2025**, som anger viktiga utgångspunkter för hållbart värdeskapande. Policyn hänvisar till bland annat Kunming-Montreal-ramverket och slår fast att bolag som har en väsentlig miljö- eller klimatpåverkan genom sin värdekedja ska fastställa ambitiösa mål och konkreta omställningsplaner. Detta arbete ska leda till faktiska förbättringar genom minskad negativ påverkan och ökat positivt bidrag. Bolagets mål ska vara relevanta för bolagets verksamhet och i största möjliga mån vetenskapligt baserade.

Det finns också frivilliga ramverk som syftar till att hjälpa företag att sätta mål och mäta och rapportera sin påverkan och sina naturrelaterade risker. **Science Based Targets**

¹ Plattform för biologisk mångfald, den biologiska mångfaldens motsvarighet till FN:s klimatpanel IPCC.

Network (SBTN) är ett nätverk som hjälper företag att sätta vetenskapligt baserade mål för natur och biologisk mångfald.

Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) är ett internationellt ramverk som hjälper företag och finansiella aktörer att mäta och rapportera risker, påverkan och beroenden av naturen.

Påverkan och möjligheter

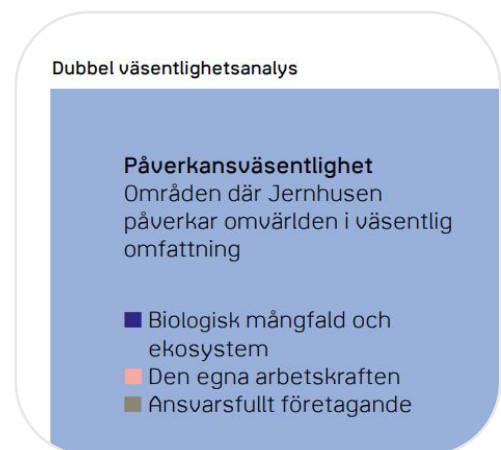
Som fastighetsägare är Jernhusen starkt avhängigt biologisk mångfald och naturresurser. Det största beroendet uppströms i värdekedjan ligger i tillgången till och produktionen av nödvändiga material, men vi har också en påverkan.

Under 2024 utförde Jernhusen en dubbel väsentlighetsanalys. Utifrån Jernhusens värdekedja har bolagets positiva och negativa påverkan, samt finansiella risker och möjligheter identifierats och därefter bedömts för att urskilja de mest väsentliga ämnena. Ett av de områden där Jernhusen påverkar omvärlden är biologisk mångfald och ekosystem.

Vi har en direkt påverkan på marken i och runt våra fastigheter genom tex. markskötsel, markarbeten och byggnation. Indirekt påverkar vi också den biologiska mångfalden i vår värdekedja. Den största påverkan kommer från utvinning och produktion av alla de material vi använder. Det finns även risker kopplade till biologisk mångfald i värdekedjan, till exempel ökade kostnader till följd av råvaru- eller materialbrist. Det är därför viktigt att vi inte bara behandlar den påverkan som sker på våra fastigheter utan att Jernhusen på sikt bygger processer som hanterar hela värdekedjan.

Det finns flera möjligheter för oss som fastighetsägare att både minska vår påverkan och öka det ekologiska värdet inom våra projekt och förvaltning. I produktions- och designfasen av en byggnad är möjligheterna stora eftersom det är här utformningen av fastigheten bestäms. I förvaltning och drift finns också goda möjligheter att arbeta med biologisk mångfald genom skötsel, rensning av invasiva arter, bevarande och restaurering för att möjliggöra tillväxt av naturvärden.

Genom att bevara och skapa gröna, mångfaldsrika miljöer inom våra fastigheter främjar Jernhusen både fysisk och psykisk hälsa hos hyresgäster, resenärer, besökare och medarbetare och bidrar till ökad trygghet och trivsel. Utöver detta får arbetet positiva effekter på Jernhusens kundrelationer och varumärke genom att det visar på vår ambition om att vara en långsiktig och hållbar fastighetsägare.



Grönytor och natur har också en bidragande roll i att binda koldioxid. Ekosystemtjänster hjälper till att balansera klimatpåverkan och bidrar på så vis också till vårt mål om klimatneutralitet.

Naturbaserade lösningar för motståndskraftiga fastigheter

Naturbaserade lösningar och ekosystemtjänster är multifunktionella och kostnadseffektiva åtgärder för att hantera olika samhällsutmaningar. Den här typen av lösningar lyfts fram som centrala verktyg i flertalet rekommendationer och vägledningar för klimatsäkring av fastigheter då de effektivt minskar många av de risker som är förknippade med framtida klimatförändringar.

Ett anpassat och integrerat arbete med biologisk mångfald samt gröna och blå strukturer skapar fler nyttor samtidigt och bidrar på ett effektivt sätt till flera av våra strategiska mål. För goda exempel läs mer i bilaga 2.

Mål och aktiviteter

Jernhusen har antagit de övergripande målen om att till år:

2030

Bevara och stärka den biologiska mångfalden i Jernhusens totala bestånd.

2035

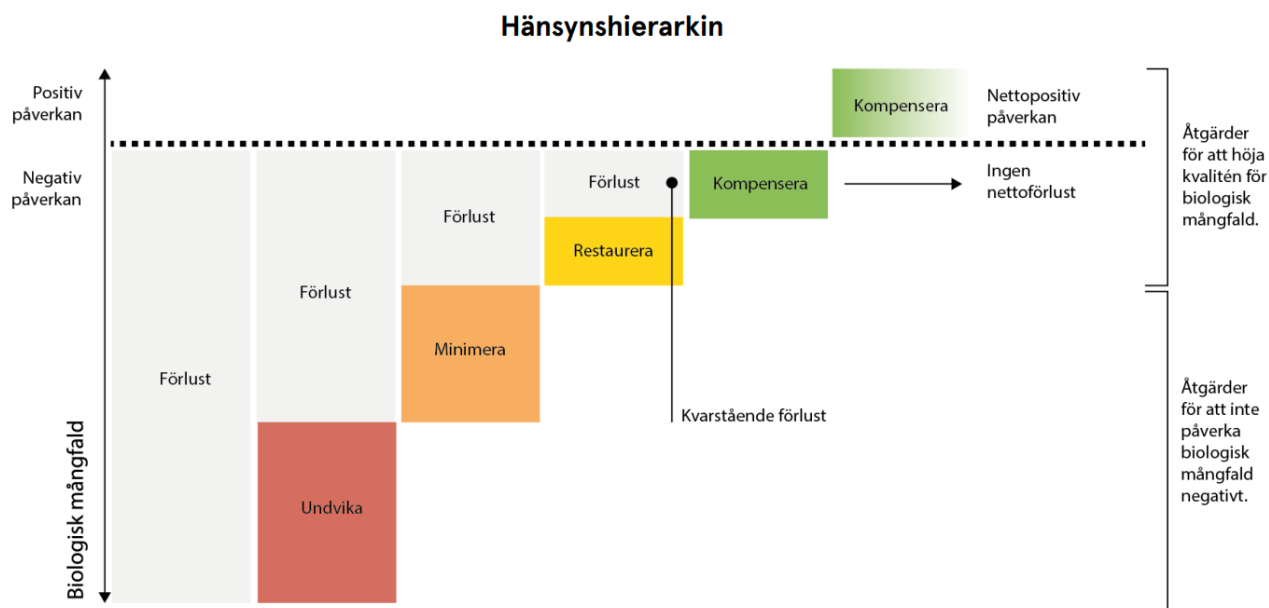
Minska den negativa påverkan på biologisk mångfald i värdekedjan enligt metodiken från SBTN.

För att klara detta har vi gjort följande ställningstaganden:

- Arbetet med biologisk mångfald är en integrerad del i Jernhusens verksamhet där aktiviteter sker primärt inom respektive affärsområde.
- Arbetet med biologisk mångfald omfattar hela vår värdekedja, det vill säga vår egen verksamhet, både inom projekt, sanering och befintligt bestånd, samt den påverkan vi indirekt ger upphov till genom våra leverantörer och kunder. Vi fokuserar dock till en början på den egna verksamheten.
- Vi följer hänsynshierarkin i största möjliga mån. Hänsynshierarkin är ett vedertaget arbetssätt för att arbeta med biologisk mångfald, som innebär att en stegvis process enligt följande:
 1. Undvik påverkan och anpassa projektet.
 2. Där naturen ändå kommer att påverkas negativt ska påverkan minimeras så långt som möjligt.
 3. Bygg in restaurering av natur i projektet.

4. Kompensera för och balansera de kvarstående förluster av natur som trots steg 1–3 ändå uppstår. Kompensationen kan ske på en annan plats och kan till och med bidra till en samlad, nettopositiv, påverkan.

Hänsynshierarkin illustreras i bilden nedan och i bilaga 1 ges en mer utförlig guide (från SBUF).



Aktiviteter

För att målet för 2030 ska nås behöver ett antal aktiviteter genomföras, vilka beskrivs nedan.

Nulägesanalys

För att kunna förstå vårt utgångsläge behöver arbetet inledas med en nulägesanalys. Denna görs genom att naturvärdesinventeringar genomförs på ett antal fastigheter av olika karaktär. För fastigheter med liten fri markyta kan en enkel inventering eller en skrivbordsanalys göras, medan en inventering på plats kan behöva göras på större fastigheter med mer grönstruktur.

Åtgärder för att bevara och stärka biologisk mångfald

För att rätt åtgärder ska väljas behöver specifika mål och åtgärdsplaner tas fram för både det befintliga beståndet och utvecklingsprojekten. Varje fastighet är unik och har olika förutsättningar, vilket innebär att insatser och åtgärder kan göra olika mycket nytta. Fokus ligger på åtgärder och lösningar som skapar flera nyttor och värden samtidigt. I utvecklingsprojekten tas åtgärdsplaner fram redan idag inom ramen för certifieringsarbetet och detta kommer att vara utgångspunkten även framöver. Framtagna åtgärder ska arbetas in i underhållsplanerna så att de ekologiska värdena bibehålls.

Konnektivitet, eller sammankoppling, är avgörande för den biologiska mångfalden i städer. För att minska fragmenteringen och öka möjligheterna för olika arter att sprida sig behöver vi därför ha ett helhetsperspektiv och samverka med närliggande fastighetsägare samt kommuner för att stärka de gröna och blå sambanden och undvika suboptimering.

I samband med att vi sanerar förorenad mark ska vi också undersöka möjligheten att öka den biologiska mångfalden. I många fall kommer dock fastigheten att utvecklas efter saneringen och då görs lämpligen insatser i samband med utvecklingsprojektet.

Mätning och uppföljning

För att kunna följa upp nyttan av de åtgärder som görs behöver den biologiska mångfalden kvantifieras och värderas. Det finns många olika metoder och verktyg för att göra detta, både i Sverige och internationellt, men inget sätt som är standardiserat. Ett verktyg som utvecklats i Sverige och som används av flera svenska företag är CLIMB². Jernhusen utvärderar under hösten 2025 verktyget CLIMB i ett pilotprojekt.

² CLIMB är en areabaserad beräkningsmodell som företaget Ecogain har utvecklat i samarbete med flera svenska företag, med stöd av Swedish Mining Innovation.

Bilaga 1 Hänsynshierarkin

Hänsynshierarkin går att tillämpa på all form av exploatering. 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 minst kostsamt, desto mindre behövs göras i de senare stegen som ibland kan vara mer kostsamma.

Undvika

Det första steget, undvika, är det kraftfullaste för att mildra förlusten av biologisk mångfald. Osäkerheten i utfallet för den biologiska mångfalden blir därefter större för vart och ett av de kommande stegen i processen. Områden med låg biologisk mångfald bör prioriteras och områden med hög biologisk mångfald bör undvikas, särskilt områden med naturmiljöer som tar lång tid att återskapa.

Minimera

Att minimera påverkan innebär att utreda hur påverkan som inte kan undvikas helt kan minskas så långt som möjligt. Det görs genom att minimera varaktigheten, intensiteten och omfattningen av exploateringsåtgärder med negativ påverkan på naturen. Exempel: I de fall det inte går att undvika ett område med höga värden för biologisk mångfald ska strävan vara att ta så lite av området som möjligt i anspråk. Det kan handla om att placera infrastruktur i utkanten av områden med hög biologisk mångfald, och inte rakt igenom.

Vid anläggning behöver planering göras för hur påverkan ska minimeras, exempelvis genom att skyddsåtgärder definieras.

Restaurera

Att restaurera innebär att skapa bättre förutsättningar för biologisk mångfald genom att återställa naturmiljöer som degraderats eller tagit skada. Restaurering kan ske på platser som påverkas antingen direkt eller indirekt av exploateringen. Det kan till exempel handla om att återställa ekosystemfunktioner i ett vattendrag som är rensat eller utträtat genom att lägga tillbaka stenar och grus och lägga igen diken eller att så in eller plantera önskvärda växter så att ett område återfår vegetation snabbare.

Kompensera

Oftast kvarstår en viss grad av påverkan på biologisk mångfald efter att de tre första stegen i hänsynshierarkin beaktats. Den kvarstående påverkan kan kompenseras. Att kompensera påverkan innebär att utföra åtgärder som skapar bättre förutsättningar för biologisk mångfald på ytor som varken direkt eller indirekt påverkas av exploateringen.

Kompensationen kan ske inom eller utanför den exploaterade platsen, men om det sker på platsen ska det vara ett naturområde som varken påverkas direkt eller indirekt

av exploateringen, annars räknas det som restaurering. Det är möjligt att kompensera för samma typ av naturvärden som påverkades negativt av exploateringen, detta kallas för att kompensera lika för lika. Det går också att kompensera genom att skapa andra naturvärden, lika för olika. Oavsett typ av kompensation så behöver de planerade åtgärderna analyseras med hänseende på till exempel vilket värde för biologisk mångfald de tillför.

För att uppnå nettopositiv påverkan eller påverkan utan nettoförlust på biologisk mångfald krävs ofta kompensationsåtgärder. För att säkerställa nettopositivitet eller ingen nettoförlust behöver kompensationsområdet oftast vara större än det förlorade området, detta eftersom osäkerheten i kompensationsåtgärdernas resultat överlag är stor och nyttan svår att förutsäga fullständigt.

Bilaga 2 Goda exempel

Nedan följer ett exempel på områden och projekt där naturbaserade lösningar, som också stärkt den biologiska mångfalden i området, använts som en del i att säkra fastigheter och skapa robusthet för ett framtida förändrat klimat.

Augustenborg

I området Augustenborg gjorde man i slutet av 1990-talet en ombyggnad med hjälp av naturbaserade lösningar för att för att säkra sina byggnader och fastigheter mot översvämningar. Efter ett större skyfall, av typen 100–200 års-regn, uppmätte Augustenborg bara en tiondel av de skador som områdena omkring rapporterade, vilket innebar mycket lägre kostnader för att restaurera och återställa området.

Projektet

År 1998 startade projektet Ekostaden Augustenborg med målet att göra en stadsdel från 1950-talet (innehållande 13 bostadskvarter) mer socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Bland de ambitioner som rymdes inom en lång rad olika delprojekt kan nämnas:

- Tillskapande av öppet dagvattensystem och gröna tak för att hantera källaröversvämningar.
- Upprustning av bostadsgårdar för ökad trivsel och social interaktion.
- Ökning av biodiversitet med 50%, ökning av naturupplevelser.
- Övergång till lokal avfallshantering.
- Generellt vända områdets negativa trend genom förbättrad närmiljö, ökad social samhörighet och framåtanda med hållbarhet i fokus.



Öppen dagvattenränna i betong längs gångvägen.

Foto: Boverket/Ulrika Åkerlund

Ekostaden har blivit nationellt och internationellt omskriven och besökt av tusentals studenter, planerare, politiker med flera. Parallellt med bomässeområdet Bo01 har Augustenborg blivit en del av Malmös varumärke som föregångare inom hållbar utveckling. Ekostaden erhöll utmärkelsen World Habitat Award 2010.

Bakom Ekostadsprojektet fanns från början inte någon tydlig plan. Augustenborg fanns inte utpekad som utvecklingsområde i någon översiktsplan eller liknande, utan projektplanerna växte först fram i en dialog mellan bostadsbolaget MKB (Malmö Kommunala Bostadsbolag) och några företrädare för kommunala förvaltningar inom Malmö Stad.



En nedsänkt bostadsgård med närlekplats som kan fördröja och infiltrera vatten vid skyfall.

Foto: Boverket/Ulrika Åkerlund

Vad gäller de planer som utvecklades kan man säga att ambitionen var att ta ett helhetsgrepp på hela livsmiljön. När man till exempel sökte praktiska lösningar för att hantera översvämningar i källarna genom att fördröja regnvatten lokalt inom stadsdelen, såg man till att göra detta med åtgärder som samtidigt också skulle bidra till att förhöja upplevelsevärden, vistelsevärden, lekvärden, pedagogiska värden, kulturhistoriska värden och - inte minst - biologiska värden.



Utsnitt av illustrationsplanen över Ekostaden med som visar en del av dagvattensystemet.

Plan av Svenska Landskap AB. Illustration: Ann-Sofi Högborg

Bilaga 3 Ekosystemtjänster

Vad är ekosystemtjänster?

Naturvårdsverket beskriver ekosystemtjänster så här:

“Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet.

Begreppet används för att skapa förståelse för att människors överlevnad och välmående är beroende av de tjänster som ekosystemen ger. Ekosystemtjänster synliggör på så sätt vårt beroende av fungerande ekosystem.

Fungerande ekosystem som levererar ekosystemtjänster är avgörande för att kunna hantera olika utmaningar kopplade till exempelvis klimatförändringar och mark- och resursanvändning.”

Det finns fyra typer av ekosystemtjänster:

- Försörjande ekosystemtjänster: att ekosystemen tillhandahåller råvaror för produktion av exempelvis mat, dricksvatten, fiberråvara och bioenergi.
- Reglerande ekosystemtjänster: till exempel luft- och vattenrening, vattenreglering, kolbindning och pollinering.
- Kulturella ekosystemtjänster: att ekosystemen tillhandahåller naturmiljöer lämpliga för till exempel friluftsliv, rekreation, pedagogik, upplevelser av natur- och kulturarv.
- Stödjande ekosystemtjänster: är förutsättningen för att övriga tjänster ska fungera, exempelvis fotosyntes, jordmånsbildning och biogeokemiska kretslopp och biologisk mångfald.



Olika typer av ekosystemtjänster. Illustration från Naturvårdsverket

Ekosystemtjänster inom en fastighet kan innebära:

- att det finns tillräckligt med grönområden inom fastigheten för att ge människor möjlighet till rekreation och avkoppling.
- att grönområden fungerar som livsmiljöer för vilda djur och växter och bidrar till att reglera platsens mikroklimat.
- att översvämningar och regnvatten hanteras genom att det finns grönytor som absorberar och rensar vattnet.
- att det finns en mångfald av naturliga livsmiljöer, som kan stödja en diversifierad biologisk mångfald och stärka platsens ekologiska system.
- att det finns en förmåga att hantera klimatförändringar genom att minska risken för översvämningar, torka och andra klimatrelaterade problem.



Urbana ekosystemtjänster. Illustration från c/o city

Bilaga 4 Referenser

Boverket (hämtad 2025-03). *Ekostaden Augustenborg, Malmö, Sverige*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/natverk-och-samarbeten/nordiskt-samarbete/stadsgronska/exempel/ekostaden/>

European Commission (2023). *Directorate-General for Climate Action, EU-level technical guidance on adapting buildings to climate change – Best practice guidance*, Publications Office of the European Union, 2023,
<https://data.europa.eu/doi/10.2834/585141>

Fastighetsägarna (2019). *Klimatsäkra din fastighet - Fastighetsägare i ett förändrat klimat*. <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-faktablad/ovrigt/klimatsakra-din-fastighet.pdf?bustCache=1751877400228>

IPBES (2019). *The global assessment report on biodiversity and ecosystem services – Summary for policy makers*. <https://doi.org/10.5281/zenodo.3553579>

Naturvårdsverket (hämtad 2025-08). *Ekosystemtjänster*.
<https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/mark-och-vattenanvandning/ekosystemtjanster/>

Offentliga fastigheter (2023). *Robusthetshöjande åtgärder i ett förändrat klimat – inspirerande exempel från befintlig miljö*.
<https://skr.se/offentligafastigheter/publikationer/publikationer/robusthetshojandeatgarderiettförändratklimatinspirerandeexempelframbefintligmiljo.74593.html>

SBUF (2023). *Biologisk mångfald i anläggningsprocessen - En kunskapssammanställning och vägledning. SBUF projektnummer 14079*.
<https://vpp.sbuf.se/Public/Documents/ProjectDocuments/2f97043b-82a9-4bc0-8e84-74ffff963f78/FinalReport/SBUF%2014079%20Slutrapport%20Biologisk%20m%C3%A5ngfald%20i%20anl%C3%A4ggningsbranschen%20-%20En%20kunskapssammanst%C3%A4llning%20och%20v%C3%A4gledning.pdf>

World Economic Forum (2025). *The Global Risks Report 2025. 20th Edition*.
https://reports.weforum.org/docs/WEF_Global_Risks_Report_2025.pdf