

Nulägesrapport

Östra Sala backe etapp 1

Uppföljning av kvalitet och hållbarhet





Inledning

2011 godkändes planprogrammet för Östra Sala backe och en markanvisningsprocess för den första etappen tog sin början. Programmets vision angav en hög ambitionsnivå kring bland annat stadsliv, kvalitet och utformning av bebyggelsen men också klimat, miljö och teknik i framkant. I egenskap av markägare såg kommunen möjligheten att knyta dessa ambitioner till markförsäljningen och den inledande markanvisningstävlingen gick helt enkelt ut på att fråga marknaden hur den kunde bidra till att uppnå planprogrammets mål. En workshopserie följde med vinnande byggherrar, deras arkitekter, kommunrepresentanter och andra samhällsbyggnadsintressenter. Workshoparna resulterade dels i en volymstudie och gemensamt formulerade stadsbyggnadsprinciper, dels i kvalitets- och hållbarhetskriterier; gemensamma krav som samtliga deltagande kunde ställa sig bakom. Under påföljande detaljplanprocess förfinades kriterierna till ett kvalitets- och hållbarhetskontrakt som kopplades till köpeavtalen.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet innehöll tre nivåer; bra som utgjorde lägstanivå, bättre och bäst, som byggherrarna antingen redan hade åtagit sig i sitt bidrag till markanvisningstävlingen eller frivilligt kunde välja att åta sig. Avsikten var att ge de olika byggherrarna möjlighet att spetsa sig inom olika områden.

En viktig del av kvalitets- och hållbarhetskontraktet är uppföljningen. Denna sker löpande i samband med bygglovansökan, under byggtiden, vid färdigställande och ett respektive två år efter färdigställande. Tabellen på nästa uppslag visar hur respektive byggherre ligger till i förhållande till sina åtaganden. Observera att detta är en nulägesbild och att den kan komma att ändras vartefter uppföljningen fortgår.

Blandad, trygg och levande stadsmiljö

Ambitionen är att bebyggelseutskottet i den östra delen av Sala backe ska ge förutsättningar för en levande stadsmiljö som attraherar olika människor, verksamheter och aktiviteter och ge en robust grund för utveckling av ett lokalt näringsliv. Därför har det i



detaljplanen fastställts att varje fastighet ska innehålla en lokal för centrumverksamhet om minst 50 m² i hörnet mot Fyrislundsgatan. I etapp 2 fick byggherrarna i markanvisningstävlingen frivilligt, som ett av tävlingskriterierna, ange hur mycket lokaler man tänkte tillskapa. Resultatet har där blivit ett tjugotal lokaler för centrumverksamhet, vilket förstås delvis kan förklaras med närheten till Årsta torg.

Gestaltning och stadsbyggnadsprincipernas roll i bygglov

Helheten avseende kvarterens utformning och gestaltning och rummen mellan husen har varit en gemensam fråga för kommunen och byggherrarna. Med utgångspunkt i programmets vision utarbetade byggherrarna och kommunen tillsammans fördjupade stadsbyggnadsprinciper. Under detaljplanskedet arbetade respektive byggherre fram ett gestaltungsförslag för sitt hus och dessa illustrationer tillsammans med de fördjupade stadsbyggnadsprinciperna har utgjort underlag i den efterföljande bygglovprocessen.

Kommunen tog också fram ett utformningsprogram för allmän plats som syftat till att vara vägledande för beslut som rör utformning av allmänna platser inom Östra Sala backe.

I Östra Sala backes andra etapp har utformningsprogrammet för allmän plats anpassats efter etappens förutsättningar och stadsbyggnadsprinciperna har utvecklats till ett gestaltungsprogram för kvartersmark i syfte att samordna kvartersmarken med omgivande allmän plats, säkerställa gestaltungs-kvaliteter från markanvisningstävling till genomförande och alltså vara ett stöd under bygglovhanteringen.

Social hållbarhet

Checklistan för social hållbarhet innehåller en del som rör planering på övergripande nivå och åtgärder på allmän plats och som riktar sig mot kommunen och en del för kvarters- och byggnadsnivå som riktar sig mot byggherren.

Att det tagits fram en checklista för social hållbarhet är en direkt följd av att dessa frågor lyftes

	ByggVesta	Hauschild + Siegel	Järntorget
	Inflyttat	I bygglovskede	Byggnation pågår
Social hållbarhet			
Dokumentet Checklista för social hållbarhet har aktivt använts som ett redskap under planeringen.			
Hiss ska stanna både på gatu- och gårdsplan. Barns lika villkor ska avspeglas i den fysiska miljön. Mötesplatser finns såväl i entréer/trapphus som på kvartersnivå.			
Hållbart byggande och energianvändning			
Minimerar antal transporter i byggskedet, miljöanpassar transporter och arbetsmaskiner. Väljer det mest miljövänliga alternativet vid val av energi- och transportslag.			
All energianvändning i byggskedet dokumenteras.			
Använder energieffektiva byggbodar samt metoder för att minimera energibehov för uttorkning och byggvärme. El ska komma från förnybar källa.			
Använder fjärrvärme för uppvärmning av energieffektiva byggbodar och för byggvärme/uttorkning. El ska komma från förnybar källa.			
Källsorterar byggavfall och byggspill samt har ett systematiskt arbete med avfallshantering inklusive uppföljning samt arbetar kontinuerligt med att förbättra sin avfallshantering.			
Uppfyller kraven på Miljöbyggnad klass brons - dock inget krav på certifiering.			
Hållbarhetscertifierar sitt projekt enligt allmänt accepterat system såsom Miljöbyggnad, LEED, BREEAM, Svanen. Uppnår näst högsta klassning inom valt system.			
Hållbarhetscertifierar sitt projekt enligt allmänt accepterat system såsom Miljöbyggnad, LEED, BREEAM, Svanen. Uppnår högsta klassning inom valt system.			
Hus byggs med stomme i trä vilket ger låga koldioxidutsläpp under produktion och binder koldioxid under husets hela livslängd, eller med alternativ byggt teknik som ger motsvarande klimatpåverkan.			
Byggnadens energianvändning är lägre än 65 kWh/m2 Atemp och är exkl hushålls- /verksamhetsenergi.			
Byggnadens energianvändning är 50-60 kWh/m2 Atemp och är exkl hushålls- /verksamhetsenergi.			
Byggnadens energianvändning är lägre än 50 kWh/m2 Atemp och är exkl hushålls- /verksamhetsenergi.			
Livscykelperspektiv och material			
Använder livscykelperspektiv vid system- och materialval för att skapa hälsosamma och långsiktigt hållbara byggnader med god fastighetsekonomi.			
Alla material/varor i byggnaden ska vara godkända i något av systemen Byggarubedömningen, BASTA, Sunda Hus eller motsvarande. Gäller produktkategorierna EFGHIJKLMN och Z enligt BSAB96.			
Alla material/varor utomhus skall vara godkända i något av systemen Byggarubedömningen, BASTA, Sunda Hus eller motsvarande.			
Installationer och förnybar elenergi			
Väljer installationsprodukter med låg energiförbrukning och lång livslängd. För produkter där det finns energimärkning väljs högsta effektivitetsindex/-klass.			
Förbereder för återvinning sv värme från avloppsvatten.			
Installerar endast vatten- och energisparande WC och blandare.			
Hushållsapparater ska uppfylla Energimyndighetens näst högsta klassning.			
Hushållsapparater ska uppfylla Energimyndighetens högsta klassning.			
Disk- tvättmaskiner och torkutrustning värms med vattenburen värme/fjärrvärme istället för el.			
Redovisar den takyta som är möjlig att använda för lokal produktion av el med solceller och utför kanalisation för lednings-dragning till anslutningspunkt för byggnadens elsystem.			
Installerar upp till 70 m2 solceller för att generera fastighetsel och hushållsel.			
All fastighets- och hushållsel kommer från vindkraft.			
Blivande bostadsrättsförening får miljövänlig el genom delägarskap i vindkraft som nybyggs.			
Beteende och medvetenhet			
Installerar individuell mätning av el och varmvatten.			
Arbetar med gröna hyreskontrakt för att underlätta för hyresgästen att göra medvetna val.			
Installerar entréskärmar som redovisar solcellers energigenerering, fastighetens värmeförbrukning, lokaltrafiken etc.			
Utrymme ska finnas inom varje kvarter för källsortering i 10 fraktioner.			
Tillräckligt utrymme ska finnas för källsortering i varje lägenhet.			
Genomför informationskampanjer om källsortering.			
Genomför förutom informationskampanjer även uppföljning av källsortering.			
Genomför informationsinsatser och kampanjer om hållbart resande.			
Hållbart resande			
Bekostar fast månadskostnad för bilpool för samtliga boende i minst fem år.			
Avsätter minst en bilpoolplats i garage.			
Installerar uttag för el- /elhybridbil till de boende som så önskar vid första inflytt.			
Parkeringstal för cykel beräknas för bostäder + lokaler och parkering redovisas i måttat plan.			
Cykelparkeringar ska vara låsbara.			
Cykelparkeringar ute ska vara belysta.			
Bygger cykelrum med luftpump.			
Bygger cykelservicerum med reparations- och tvättmöjligheter.			
Etablerar cykelpool och bemannad cykelverkstad alternativt tillhandahåller lådcyklar eller cykelkärror samt reserverar plats för dessa.			
Urban grönsstruktur			
En grönytefaktor på 0,5 ska uppnås.			
Utöver uppfyllt grönytefaktor 0,5 anläggs även för 8 eller fler plusfaktorer enligt dokumentet Grönytefaktor.			

redan på tidigt stadium och har genomfört arbetet med stadsutvecklingen. Efter att kvalitets- och hållbarhetskontraktet skrevs under har det arbetats fram ett verktyg för social konsekvensanalys på stadsbyggnadsförvaltningen. Detta verktyg omfattar teman som sammanhang och identitet, trygghet och tillgänglighet, jämställdhet, barnperspektiv och folkhälsa. Verktyget bekräftar att projektet inkluderat de flesta aspekterna på social hållbarhet i planeringen och förhoppningen är att Uppsala kommun överlag är på rätt väg när det gäller att väga in den sociala hållbarheten vid planering och drift av stadsmiljöer.

Hållbart byggande och energianvändning

I arbetet med Östra Sala backe identifierades ett behov att fokusera på energi och klimatpåverkan i byggandet för att bidra till Uppsala kommuns mål om att gå mot klimatneutralitet. Tillsammans med de vinnande byggherrarna formulerades insatser för detta. De åtgärder som då listades var:

- minska transporter och arbetsmaskinernas klimatpåverkan
- dokumentation av energianvändning under byggskedet
- energieffektivisering med fokus på bodar och byggvärme/uttorkning
- öka användning av förnybar energi samt fjärrvärme
- källsortering av byggavfall och att utveckla avfallshanteringen

Erfarenheten från det som till dags dato förevarit visar på att energieffektivisering och transportlogistik är något som relativt enkelt anammas av byggande aktörer. Avfallshandling och källsortering är även det en handtering som har accepterade system och regelverk.

Ett område som arbetades med i projektet var att synliggöra resurs- och energianvändning i byggskedet. Det arbetet var en ambitiös och tidig ansats och idag finns i branschen en allt större medvetenhet om hur stor del av en byggnads klimatpåverkan över en livscykel som byggandet faktiskt står för. Bland annat konstateras i rapporten ”Byggandets klimatpåverkan”

som Sveriges Bygginstrumenter gav ut 2015 att i storleksordningen hälften av klimatpåverkan skapas av byggskedet och de material som byggnaden uppförs med. Vidare har fjärrvärme i byggskedet för just etapp 1 inte kunnat spela den roll som var ambitionen, det orsakas av både ekonomiska men framför allt praktiska skäl då fjärrvärme inte kunnat dras fram i detta skede. En byggherre löste dock sin etablering och personallokaler med att hyra in sig i en befintlig byggnad i området.

Livscykelperspektiv och material

Också livscykelperspektivet i system- och materialval lyftes tidigt. Inom projektet genomfördes ett kandidatarbete på Uppsala Universitet där en byggnad (Järntorget projekt) uppförd i träbyggnadsteknik respektive i huvudsak betong utvärderades. Studiens slutsats är att ”träbyggnad” har över en livscykel lägre klimatpåverkan.

Val av byggnadsmaterial har idag och redan innan projektet påbörjades flera etablerade system som syftar till att undvika och fasa ut material som riskerar att påverka hälsa och inomhusklimat. Tack vare en redan hög medvetenhet i bransch och ett regelverk kring dessa frågor har samtliga projekt levererat eller kommer att leverera adekvat dokumentation.

Installationer och förnybar elenergi

Ett innovativt initiativ togs av Vattenfall Värme AB. Det avsåg att ersätta stora delar av hushållens elanvändning i vitvaror med fjärrvärme vilket har både ekonomiska och klimatmässiga fördelar. I backspegeln kan konstateras både svårigheter att upphandla vitvaror som använder sådan teknik och att lösningen inte har etablerats hos branschaktörer. Detta har medfört att idén inte genomförts i etappen. En byggherre, Veidekke, avsåg att använda tekniken men lyckades inte upphandla anpassade vitvaror. Man valde då att i sitt projekt bygga en fastighetstvättstuga som försågs med maskinutrustning med värmedrift. Det är i sig en positiv resursbesparing då en fastighetstvättstuga totalt sett är mer energieffektiv jämfört med att ha tvätt-/torkutrustning i varje bostad.



Hållbart resande

Mobilitet och hållbara resor har varit ett fokusområde redan från början i projektet. En utredning av mobilitetsfrågorna tydliggjorde nödvändiga åtgärder för att stärka möjligheten för att bo och leva utan att behöva äga bil och därmed minska behovet av bilparkering. Enligt den är åtgärder som underlättar gång, cykel och resor med kollektiva färdmedel nödvändiga. Även bilpool är en resurs som ska etableras.

I mobilitetsutredningen föreslogs en ”egen” parkeringsnorm för Östra Sala backe, etapp 1, som sedan influerade principerna för Uppsala kommuns senare parkeringsnorm där p-tal kopplas till omfattningen av mobilitetsåtgärder i specifika byggprojekt. De förslag som las fram i utredningen har också kommit att, eller kommer att, genomföras av kommunen och byggherrarna. Det är ett betydande steg på vägen till att bilpooler etableras, blir synliga och ökar medvetenheten om dess möjligheter hos Uppsalas invånare men

också ett steg på vägen till att göra hållbara resor mer attraktiva.

Urban grönstruktur

Införandet av grönytefaktor har syftat till att säkerställa gröna gårdar trots att de är underbyggda med garage där jordlagret i normala fall är för tunt för att exempelvis större träd ska kunna växa där. Dessutom ska grönytefaktorn stimulera till att öka den biologiska mångfalden, höja rekreativa och sociala värden samt för att anpassa området till framtida temperaturhöjningar.

Till etapp 2 av Östra Sala backe var en förutsättning från start att gårdarna dels inte fick vara mer än 0,5 m högre än gatuplanet för att på så vis skapa en tydligare koppling, både fysiskt och visuellt, mellan gata och gård. Dessutom ska jorddjupet vara minst 0,8 m över hela gårdsbjälklaget vilket möjliggör att växtlighet på gården kan ske mer flexibelt och dessutom omfatta även lite större träd och buskar.

