

E0041



STADSDELSUTVECKLING I UMEÅ, HÅLLBARA ÅLIDHEM OCH TOMTEBO STRAND



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785088

Hållbara Ålidhem

- ur askan växte Norrlands största lågenergibygge fram

En tragisk händelse i Umeå blev startskottet för det som idag räknas som Norrlands största lågenergibygge. På juldagens morgon 2008 brann stora delar av stadsdelen Ålidhem ner till grunden. Det fanns redan ett stort behov av renovering i området, men nu blev läget akut; renovering och återuppbyggnad på samma gång. Det skulle dessutom ske hållbart och med så låga hyreshöjningar som möjligt.

Det kommunala bostadsbolaget Bostaden valde då att gå in i ett tätt samarbete med Umeå kommun och Umeå Energi. Tillsammans arbetade man fram ett paket med åtgärder för att göra stadsdelen tryggare, trivsammare och mer energieffektiv. Det blev starten för Hållbara Ålidhem – ett exempel på stadsplanering med systemtänk.

Stadsdelen som idag rymmer drygt 500 lägenheter, varav 140 är nya lågenergilägenheter, har minskat sin energianvändning med 40 procent jämfört med innan branden. Området har också blivit en förebild och föregångare vad gäller användandet av innovativ teknik inom energieffektivisering och förnybar energi.

Bland annat har man infört nya värmesystem, ny ventilation och ny LED-belysning, lägenheter har tilläggsisolerats och tvättmaskiner kopplats upp mot fjärrvärmesystemet. Hållbara Ålidhem har även 2 700 kvadratmeter solceller, som årligen producerar 320 000 kilowattimmar.

Redan från start satte projektet upp ett antal övergripande mål för arbetet med Hållbara Ålidhem. Vad gäller energianvändning var målen:

- Att minska områdets totala energianvändning med 50 procent.
- Att minska el- och fossilbränsleanvändningen i området med 20 procent.

Resultaten har sedan följts upp och utvärderats av Umeå universitet. Det visar att energibesparingen i de helt nybyggda lägenheterna är 60 procent jämfört med tidigare användning. I de lägenheter som har renoverats ligger energibesparingen på 30 – 35 procent jämfört med tidigare energiförbrukning i området.

Hållbara Ålidhem har satt Umeå på kartan när det gäller hållbar stadsplanering. Området färdigställdes år 2015 och fortfarande är intresset stort – hit kommer många kommunala bostadsbolag och andra aktörer på studiebesök.

Hållbara Ålidhem – framgångsfaktorer:

- nära samverkan mellan bostadsbolaget, kommunen och energibolaget
- har utgått från ett systemtänk i planeringsprocessen
- har testat innovativa lösningar och utvärderat dessa
- har haft ett nära samarbete med forskningen

HUR VI GJORDE

1. Det kommunala bostadsbolaget Bostaden inledde samarbete med Umeå kommun och Umeå Energi
2. Tillsammans tog de fram ett paket med 14 åtgärder för området.
3. För att kunna genomföra åtgärderna ansökte de gemensamt om finansiering från Boverket via Delegationen för hållbara städer. Beviljades 34 miljoner för fyra av åtgärderna. Resterande åtgärder har finansierats av Umeå kommun och bostadsbolaget. Totalt var kostnaden för att bygga om hela området 175 miljoner kronor.
4. Har haft ett nära samarbete med forskningen redan från start. Projektets arbete och effekter har följt upp av forskare vid Umeå universitet.

Vill du veta mer om hur du tar fram en energi- och klimatplan för ditt område? Se National Guidelines (länk)

Tomtebo strand

- En ny stadsdel med hållbarhet i fokus

I utkanten av Umeå centrum, precis intill universitetsområdet, planeras ett nytt stadsdelsområde med en blandning av verksamheter och ca 3000 bostäder. Som grund för detaljplanen finns en vision och ett hållbarhetsprogram som har tagits fram genom ett samarbete mellan Umeå kommun, sju byggaktörer och tre kommunala bolag. Ambitionerna är höga vad gäller social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i stadsdelen.

Tomtebo strand är ett exempel på gränsöverskridande samarbete från start. I projektet ingår Umeå kommun, HSB, NCC, PEAB, Riksbyggen, Rikshem, Skanska, Slättö och de kommunala bolagen Umeå Energi, parkeringsbolaget Upab och vatten- och avfallsbolaget Vakin.

Initiativet till formen för projektet kommer från Nätverket för hållbart byggande som 2016 tog kontakt med mark- och exploateringskontoret vid Umeå kommun med en önskan om att vara med i utvecklingen av den nya stadsdelen.

Föravtal skapar engagemang

Kommunen var positiva till idén om samverkan men eftersom det saknades en detaljplan över området kunde kommunen inte lova bort någon specifik mark till byggaktörerna. Därför beslutades det att Umeå kommun och byggaktörerna skulle skriva ett föravtal.

"Om byggaktören hade fått veta vilken mark som var deras skulle de enbart fokusera på denna och inte på hela områdets hållbarhetsprofil."

- Johan Sjöström, projektledare Tomtebo Strand Umeå kommun

Genom föravtalet skapades ett engagemang och förpliktelse till den gemensamma hållbarhetsplan som kommunen tillsammans med aktörerna hade formulerat. Idén bakom detta är att byggaktörerna då kan gå in med pengar, kunskap och resurser i projektet. Det stödjer också tanken att alla aktörer ser till hela områdets hållbarhetsprofil, inte bara sin del, och samarbetar kring gemensamma mål.

"Ett föravtal kräver stort förtroende från byggaktörernas sida, i och med att de inte fick veta vilken mark de skulle få tilldelad eller hur stor den skulle vara. Om byggaktören hade fått veta vilken mark som var deras skulle de i större grad fokusera på denna och inte på hela områdets hållbarhetsprofil" - Johan Sjöström, projektledare Tomtebo Strand, Umeå kommun

TIPS

- Skapa samarbete med externa och interna aktörer i tidigt skede
- Ge dem möjlighet att delta så mycket de kan i processerna
- Tänk på helhetsbilden istället för kvartersnivå eller per byggaktör
- Ta hjälp av forskningen, till exempel universitet eller högskola som finns i staden
- Sätt mål och gör en plan för uppföljning av dessa.

- Markyta: 50 ha
- Antal bostäder: 3 000
- Möjlig verksamhetsmark: 70 000m²
- Bostadstyp: flerbostadshus med 2-7 våningar i kvartersstruktur med gröna gårdar.
- I utkant av Umeå centrum, men i direkt anslutning till Universitetsstaden



Hållbarhetsprogrammet och hållbarhetsrådet

Tanken med Tomtebostrand att det ska finnas lösningar och service i området, som gör det lätt att leva hållbart. Grunden till det hela är det hållbarhetsprogram som kommunen har tagit fram tillsammans med övriga aktörer.

Hållbarhetsprogrammet grundar sig på Sweden Green Building Councils metodik Citylab som är ett certifieringssystem med fyra certifieringar i olika skeden i stadsbyggnadsprocessen, från tidig planering till förvaltning. En stadsdel som är certifierad enligt Citylab lägger grunden för en jämlik och trygg miljö som är tillgänglig för alla. Den har minimal negativ klimat- och miljöpåverkan och kan stå emot klimatförändringar. Stadsdelen är flexibel och kan anpassas för ändrade behov i framtiden.

För att säkerställa att ambitionerna för Tomtebo strand uppfylls kommer kommunen även anlita ett hållbarhetsråd som har en granskande och rådgivande roll i processen. Alla byggaktörer ska möta rådet vid två tillfällen; första gången innan markangivningen ges och andra gången innan bygglov lämnas in. De råd och utlåtande som hållbarhetsrådet kommer med ska ge stöd till kommunen och byggaktörerna för att uppfylla hållbarhets- och kvalitetsprogrammet för Tomtebo strand.

I hållbarhetsrådet deltar, i första omgången, sju-åtta representanter från Umeå kommun, Umeå universitet och externa hållbarhetskonsulter. I andra omgången har även byggaktörerna själva möjlighet att delta i rådet och lämna synpunkter på varandras arbete. Hållbarhetsrådet erbjuder även ytterligare möten med byggaktörerna vid uppföljning av byggnationen.



Illustration 1. Cykelstråket i Tomtebostrand. WHITE Arkitekter.

PROJECT PARTNERS



POSAD MAXWAN
strategy x design

Swedish Environmental
Research Institute

LEGAMBIENTE



ENERGI AKLUB
CLIMATE POLICY INSTITUTE
APPLIED COMMUNICATIONS

www.citiesmultiply.eu

Copyright notice

©2019 MULTIPLY Consortium Partners. All rights reserved. MULTIPLY is a HORIZON2020 Project supported by the European Commission under grant agreement No785088. For more information on the project, its partners and contributors, please see the MULTIPLY website (www.citiesmultiply.eu). You are permitted to copy and distribute verbatim copies of this document, containing this copyright notice, but modifying this document is not allowed. All contents are reserved by default and may not be disclosed to third parties without the written consent of the MULTIPLY partners, except as mandated by the European Commission contract, for reviewing and dissemination purposes. All trademarks and other rights on third party products mentioned in this document are acknowledged and owned by the respective holders. The information contained in this document represents the views of MULTIPLY members as of the date they are published. The MULTIPLY consortium does not guarantee that any information contained herein is error-free, or up-to-date, nor makes warranties, express, implied, or statutory, by publishing this document