



RIKTLINJER

ANTAGEN 2021-04-14

Hållbart byggande vid markanvisningar

Riktlinjer och checklista för exploatörer



Så används checklisten

I syfte att uppnå en hållbar stadsutveckling och minska den totala miljöpåverkan av bygg- och fastighetsbranschen, har Södertälje kommun tagit fram Riktlinjer för hållbart byggande vid markanvisningar, som tar avstamp i Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling. Riktlinjerna består av en checklista inom olika teman som beaktar de tre hållbarhetsdimensionerna; social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Checklistan ska fungera som ett verktyg där exploatören och kommunen tillsammans kommer överens om hur hållbar stadsutveckling ska genomsyra exploateringen i ett tidigt skede, samt hur exploatören under projektets gång avser att arbeta med utvalda hållbarhetspunkter.

Checklistan ska fyllas i inför varje markanvisning och den ifyllda checklisten blir sedan en bilaga till markanvisningsavtalet. Inför marköverlåtelsen ska exploatören redovisa en åtgärdsplan som beskriver hur de utvalda punkterna ska förverkligas i projektet. Åtgärdsplanen blir därefter en bilaga till köp- och genomförandeavtalet för att möjliggöra uppföljning. Samtliga åtgärder ska utföras på kvartersmark och det är exploatören som ansvarar för och bekostar utförandet.

Vilka och hur många hållbarhetspunkter som ska väljas bestäms i samråd med kommunen inför varje markanvisning, där kommunen vid bedömningen väger in olika faktorer. Bland annat görs bedömning utifrån projektets läge, omfattning, typ av bostad, upplåtelseform, vilken mark som tas i anspråk samt områdets unika förutsättningar. Kommunen bestämmer på så sätt ambitionsnivån utifrån varje projekts specifika förutsättningar, men för alla projekt finns dock ett antal minimikrav som ligger till grund för den preliminära bedömningen.



Foto: Pontus Orre/Södertälje kommun



MINIMIKRAV FÖR RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE VID MARKANVISNINGAR

1. Beroende på projektets tilltänkta storlek vid markanvisningen ska exploatören välja:

- Minst sex punkter i projekt med färre än 50 bostäder
- Minst åtta punkter i projekt med 50–150 bostäder
- Minst 10 punkter i projekt med 150–250 bostäder
- Minst 12 punkter i projekt med fler än 250 bostäder
- Minst en punkt ska väljas inom varje tema, dvs. avfall och återbruk, hållbart resande, ekosystemtjänster och social hållbarhet.

2. De valda punkterna ska täcka alla hållbarhetsdimensioner, dvs. social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet (vissa av punkterna utgår dock ifrån mer än en dimension).

3. I det fallet att projektets omfattning eller inriktning ändras under planarbetet, ska checklisten anpassas utifrån de nya förutsättningarna.

4. I det fallet att någon av de utvalda punkterna visar sig senare inte kunna uppfyllas i projektet, ska exploatören istället välja en annan punkt i samråd med kommunen inför marköverlåtelsen.

Följande ikoner används i checklisten för att representera de olika hållbarhetsdimensionerna:



Social hållbarhet



Ekologisk hållbarhet



Ekonomisk hållbarhet

Avfall och återbruk

Det vi bygger ska främja hållbar resursanvändning genom att bidra till smartare källsortering, återbruk av material och val av hållbara byggmaterial. Det gör vi genom att:



Vi arbetar med ett koncept för cirkulär arkitektur och design

Vi förbinder oss att ta fram ett koncept för cirkulär arkitektur och design med lösningar för framtida anpassning, flexibilitet och återanvändning, genom att exempelvis dimensionera takhöjd i bottenplan för omvandling till verksamhetslokal, skapa planlösningar som möjliggör anpassning av bostadsstorlekar i framtiden, anlägga ledningar/rör/trummor på ett sätt som möjliggör för omDispositionering av utrymmen vid renoveringar, med mera.



Vi använder återvunnet byggmaterial och/eller demonterbara konstruktioner

Vi förbinder oss att använda återvunnet byggmaterial och/eller demonterbara konstruktioner för byggnation. Återvunnet material och/eller demonterbara konstruktioner ska utgöra en betydande del av byggmaterialet, som bestäms tillsammans med kommunen utifrån projektets specifika förutsättningar/byggnadsutformning och redovisas i samband med bygglov.



Vi samverkar kring transporter, sortering och återbruk av byggmaterial

Vi förbinder oss att anordna eller medverka i samordning av logistiklösningar för byggtransporter, sortering av byggavfall, massahantering och/eller återbruk av byggmaterial under byggnation i samverkan med andra exploitörer. Minst 70% av det icke-farliga byggavfallet ska förberedas för återanvändning och/eller återvinnas enligt målet i EU:s Avfallsdirektiv.



Vi anlägger återbruksrum/kretsloppsrum för boenden

Vi förbinder oss att anlägga återbruksrum/kretsloppsrum som möjliggör utbyten av begagnade hushållsföremål, möbler och liknande mellan boenden. Utrymmet/-en ska vara minst 15 kvm per 50 bostäder men får inte vara större än 30 kvm per utrymme. En plan för förvaltning av utrymmet ska redovisas, där det bland annat ska framgå hur grovsopor som inte återbrukas av boende ska omhändertas, gärna i samverkan med återbruksaktör.



Vi arbetar med att förebygga nedskräpning

Vi förbinder oss att ta fram en analys av nedskräpningsmönster i området som tar hänsyn till befintliga nedskräpningsmönster samt hur planerad byggnation kan påverka dessa eller skapa nya förutsättningar. Analysen ska innehålla åtgärdsförslag som genomförs vid byggnation för att förebygga och förhindra nedskräpning, samt en beskrivning av tilltänkt förvaltning/drift av utförda åtgärder där det är lämpligt.



Vi tillhandahåller startpaket för källsortering till alla bostäder vid inflyttning

Vi förbinder oss att tillhandahålla, för samtliga bostäder, ett startpaket för källsortering med behållare för fraktioner enligt kommunens avfallsplan. Behållare ska organiseras i ett utrymme i bostaden som är avsedd för källsortering, märkas med symbol för olika fraktioner, vara enkla att rengöra samt kunna bäras till avsedd yta för källsortering, genom att t.ex. vara utrustad med hjul eller handtag.



Vi samverkar i forskningsprojekt om hållbara byggmaterial och avfallshantering

Vi förbinder oss att samarbeta med ett universitet eller forskningsinstitution i ett forsknings/utvecklingsprojekt som syftar till att analysera hållbarhetsfrågor rörande byggmaterial eller avfallshantering under planerings- och/eller byggskedet. Ett samverkansavtal samt en beskrivning av forskningsprojektet ska redovisas.

Hållbart resande

Det vi bygger främjar hållbart resande genom att bidra till att fler kan välja gång, cykel och kollektivtrafik. Det gör vi genom att:



Vi anordnar välplanerade cykelparkeringar inomhus

Vi förbinder oss att anordna minst hälften av cykelparkeringarna inomhus i cykelrum belägna maximalt 25 meters gångväg från boendeentrén. Cykelrum ska ha ingångar med cykelvänliga trösklar och ramp, dörrar med minst 120 cm bredd och automatiska dörröppnare. Det ska finnas möjlighet till att parkera cykelvagnar och lastcyklar, fastlåsning i ramen, tillgång till stöldskyddad luftpump samt uttag för laddning av elcyklar. I projekt med fler än 50 bostäder ska cykelparkeringarna delas upp mellan flera cykelrum som placeras med hänsyn till avstånd mellan olika entréer till byggnaden/-er.



Vi arbetar med belysning som främjar gång- och cykel som färdmedel

Vi förbinder oss att ta fram en belysningsstudie som främjar gång- och cykel som färdmedel med fokus på trygghetskapade åtgärder. Belysningsstudien ska syfta till att höja standarden av belysningsåtgärder på kvartersmark genom att t.ex. tillskapa ett belysningsstråk med konstnärliga kvalitéer. Belysningsstudien ska innehålla åtgärdsförslag som genomförs vid byggnation.



Vi erbjuder en avgiftsfri låncykelpool till boenden

Vi förbinder oss att skapa en låncykelpool som erbjuds avgiftsfritt till boenden. Låncykelpoolen ska innehålla två elcyklar, en cykelkärra och en lastcykel med elassistans per 50 bostäder. Ett bokningssystem för låncykelpoolen ska anordnas. En plan för förvaltning av låncykelpoolen, med bland annat åtgärder för underhåll, reparationer och ersättning av cyklarna under de första fem åren, ska även redovisas.



Vi anlägger gemensamma parkeringslösningar i samverkan med andra

Vi förbinder oss att anlägga gemensamma parkeringslösningar i samverkan med andra exploitörer eller fastighetsägare i området, inklusive tekniska lösningar för bokning/uthyrning av parkeringsplatser. När det är möjligt ska parkeringslösningen samutnyttjas av boende och verksamheter som har parkeringsbehov vid olika tidpunkter under dygnet.



Vi skapar ett leveransrum eller paketboxar i närheten av bostadsentrén

Vi förbinder oss att skapa ett fysiskt utrymme för leveranser i närheten av byggnadsentrén för att minska behovet av egen bil vid inhandling av varor. Placering ska ta hänsyn till leveransfordons tillträde, exempelvis i närheten av avfallshantering. Utrymmet ska omfatta 5 kvm per 50 bostäder, vara låsbart och ha ett system som säkerställer rätt mottagare av varor. Utformningen kan t.ex. vara i form av paketboxar, ett leveransrum eller skåphylla med lås.



Vi erbjuder medlemskap i bilpool till alla bostäder

Vi förbinder oss att erbjuda medlemskap i bilpool till samtliga bostäder under hela första året efter inflyttning. Medlemskapet ska erbjudas avgiftsfritt till boenden och marknadsföras vid försäljning av bostäderna. Ett avtal med bilpoolsleverantör, eller likvärdig plan som säkerställer medlemskapet vid inflyttning, ska redovisas.



Vi erbjuder årskort i kollektivtrafiken och ett informationspaket om resmöjligheter

Vi förbinder oss att bekosta ett årskort i kollektivtrafiken till samtliga bostäder under hela första året efter inflyttning. Årskortet ska avse minst en vuxen resenär i varje bostad och lämnas till boenden vid inflyttning. Ett informationspaket om resmöjligheter i närområdet ska även lämnas tillsammans med kollektivtrafikkortet. Informationspaketet ska innehålla bl.a. kartor med information om närliggande hållplatser för kollektivtrafik, gång- och cykelstråk i närområdet samt lokala affärer och tjänster.

Ekosystemtjänster

Det vi bygger främjar ekosystemtjänster, genom att bidra till att ekosystem tas tillvara i planeringen till en resurs som gynnar människans välbefinnande. Det gör vi genom att:



Vi iordningställer odlingsplatser för boenden

Vi förbinder oss att iordningställa platser för odling, motsvarade minst 25 kvm för färre än 50 bostäder, 50 kvm för 50-150 bostäder, 75 kvm för 150-250 bostäder eller 100 kvm för fler än 250 bostäder. Det ska finnas tillgång till gemensamma låneredskap för skötsel och kompostbehållare för trädgårdsavfall. En plan för förvaltning av odlingsplatserna ska redovisas. I övrigt ska odlingsplatserna utformas som fritidsodling enligt Södertälje kommuns odlingsstrategi.



Vi samlar in regnvatten för bevattning av utemiljöer

Vi förbinder oss att anlägga ett system för insamling regnvattnet som kan användas för bevattning av utemiljöer. Insamlingsystemet ska vara nedgrävt och inrymma minst 25 liter regnvatten per kvm trädgård eller odlingsmark där bevattning krävs. En skötselplan redovisas och lämnas vidare till blivande fastighetsägare.



Vi använder dagvattenlösningar som är estetisk tilltalande och ekologiskt hållbara

Vi förbinder oss att anlägga dagvattenlösningar som, utöver att fördröja vattnet, har estetiska och ekologiska funktioner, t.ex. planteringsytor, synliga vattenspeglar eller regnträdgårdar. Det ska redovisas hur mycket dagvatten som omhändertas. En skötselplan ska också redovisas och lämnas vidare till blivande fastighetsägare.



Vi arbetar med ekologiska förstärkningsåtgärder

Vi förbinder oss att ta fram en plan för ekologiska förstärkningsåtgärder som genomförs vid byggnation. Förstärkningsåtgärder kan t.ex. innebära stärkning av ekologiska spridningssamband, anläggning av insektshotell/lekmiljöer för groddjur, med mera. Åtgärderna ska följa det som framgår av Södertälje kommuns pollineringsplan.



Vi använder kulturmiljön som en resurs i gestaltning

Vi förbinder oss att ta fram ett gestaltungsförslag som utgår ifrån platsens kulturmiljö genom att bevara, använda och utveckla värdefulla delar av kulturmiljön. Gestaltungsförslaget ska bl.a. beakta platsens identitet, karaktärsdrag, historia och landskap samt samspele med befintlig bebyggelse och stärker kulturmiljön.



Vi använder växlighet som ett verktyg för att skapa behagliga livsmiljöer för människan

Vi förbinder oss att utföra en analys med åtgärdsförslag på hur växlighet kan användas för att skapa behagliga livsmiljöer/lokalt klimat utifrån platsens unika förutsättningar. Analysen ska ta hänsyn till bl.a. skuggning, buller, vind, luftkvalitet, värme, med mera och syfta till att skapa bekväma och hälsosamma livsmiljöer för människor. Åtgärdsförslag ska genomföras vid byggnation.



Vi planterar utemiljöer som främjar biologisk mångfald och pollinering

Vi förbinder oss att ta fram en planteringsplan för utemiljöerna utifrån platsens unika förutsättningar. Planteringsplanen ska ta hänsyn till de olika årstiderna samt bidra till biologisk mångfald och pollinering. Utemiljöerna ska anläggas enligt planteringsplanen och en skötselplan ska lämnas till blivande fastighetsägare.

Social hållbarhet

Det vi bygger främjar social hållbarhet genom att bidra till mer jämlika och jämställda miljöer där olika behov kan tillgodoses och bidra till ökad samvaro, trygghet, tillgänglighet och integration. Det gör vi genom att:



Vi bygger bostäder med lägre boendekostnader

Vi förbinder oss att arbeta med lösningar som bidrar till lägre boendekostnader, bl.a. genom att erbjuda möjlighet att köpa/hyra en oinredd bostad till lägre pris där de som flyttar in själva får utföra och välja standard på delar av den inre miljön (t.ex. tapeter, färg, skåp, osv.).



Vi arbetar för en ökad variation av bostadsstorlekar, upplåtelseformer och boendetyper

Vi förbinder oss att arbeta med bostadsstorlekar, upplåtelseformer och boendetyper som bidrar till en ökad mångfald och variation i området. Det kan t.ex. åstadkommas genom att tillskapa nya typer av boendemiljöer såsom kollektivboende, trygghets-/mellanboende för äldre målgrupper, byggemenskaper eller flerbostadshus som innehåller blandande upplåtelseformer.



Vi bidrar till ökad jämställdhet, trygghet, integration och samvaro

Vi förbinder oss att redovisa ett åtgärdsförslag som visar hur utvecklingsförslaget ska bidra till ökad jämställdhet, trygghet, integration och samvaro där barn- och äldre perspektiv beaktas särskilt. Åtgärdsförslag ska ta hänsyn till både den befintliga miljön och planerad bebyggelse. Åtgärderna ska genomföras vid byggnation.



Vi involverar boende, näringsidkare och föreningar i planering och utbyggnadsprocessen

Vi förbinder oss att involvera boende, näringsidkare och föreningar i området under planerings- och utbyggnadsprocessen genom att de ges möjlighet att vara delaktiga/medverkande vid framtagning av utformningsförslag, dvs. utöver de formella dialoger som utförs som del av planarbetet. En plan för hur detta ska utföras ska redovisas och genomföras.



Vi erbjuder större bostäder som kan anpassas när boendeförhållanden ändras

Vi förbinder oss att bygga en uthyrningsdel i minst hälften av de bostäder som är 4 rok eller större. Uthyrningsdelen ska på något sätt kunna avskiljas från övriga bostaden, t.ex. genom tillgång till egen toalett/kök eller ingång. Punkten får dock enbart väljas om utvecklingsförslaget omfattar minst 10 bostäder med 4 rok eller större.



Vi tillhandahåller betalda praktikplatser/anställningar

Vi förbinder oss att tillhandahålla betalda praktikplatser/anställningar för ungdomar och arbetslösa från närområdet under planerings och/eller byggfasen. Minst en praktikplats/anställning per 25 bostäder ska erbjudas under minst ett års tid, gärna i samarbete med Telge Tillväxt, skolor/fritidsgårdar eller arbetsförmedlingen. En plan för hur detta ska utföras ska redovisas och genomföras.



Vi bygger ett fysiskt utrymme för delningstjänster och samvaro

Vi förbinder oss att skapa ett gemensamt fysiskt utrymme för delningstjänster och samvaro som får användas kostnadsfritt av boende, t.ex. avsett för verkstad, läxstudio, växthus, tillagningskök, co-working space, möteslokal, med mera. Utrymmet ska vara minst 15 kvm per 50 bostäder och nödvändiga redskap/utrustning ska även tillhandahållas för att utrymmet ska kunna nyttjas för avsett ändamål.

Vill du veta mer?

Är du intresserad av markanvisningar i Södertälje? Du kan anmäla ditt intresse för kommande markanvisningar och läsa mer om hur vi jobbar med markanvisningar i vår markanvisningspolicy på vår hemsida, www.sodertalje.se.

Har du frågor om riktlinjer för hållbart byggande vid markanvisningar är du välkommen att ta kontakt med mark- och exploateringsenheten genom att mejla oss på fastighet@sodertalje.se.



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 (vxl) • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se