

Hållbarhets PM, Alviks strand

Detta PM redovisar JMs bidrag till en hållbar utveckling inom Alviks Strand. När JM utvecklar nya bostäder och områden formar vi framtidens livsmiljöer.

JMs utveckling inom Alviks strand

JM äger sedan 2015 fastigheten Racketen 10 inom Alviks strand. Bebyggelsen på fastigheten består idag av nio delvis sammanbyggda kontorshus uppförda i början av 1980 talet, ett garage samt två äldre hus uppförda 1895–1900 invid Alviks strand (Vita villan och Chaufförsbostaden).

Planerad utformning och bebyggelse

Inom Alviks strand avser JM att skapa så bra förutsättningar som möjligt för ett gott liv. Genom utveckling vill vi bidra till att skapa en trygg och tillgänglig stadsdel med en blandning av både bostäder och lokaler.

JMs del av detaljplanen omfattar cirka 540 nya bostäder av varierande storlek. Målet är energieffektiva bostäder och cykelvänliga kvarter med bra gemensamhetsytor där även social hållbarhet främjas.

Två av kontorshusen från 80-talet bevaras som kontor men där ges även utrymme för LSS-bostäder och en förskola. Invid stranden bevaras Vita villan som kontor medan Chaufförsvillan omvandlas till bostadskomplement till intilliggande bostäder.



Planområdet ligger med en bra tillgång på service och kommunikationer ca 400 meter från Alviks torg där tillgång till spårbunden trafik samt flertal busslinjer finns.

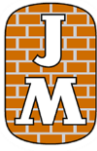
JM AB (publ)

Bostad Stockholm Förvärv

Postadress 169 82 Stockholm
Besöksadress Mathildatorget 9, Solna,
Internet www.jm.se

Telefon 08-782 87 00
Telefax 08-782 86 00
Org. nr 556045-2103

Bankgiro 197-1662
Plusgiro 19 71 66-2
Säte Stockholm



JMs hållbarhetsarbete

Som ledande bostadsutvecklare i Norden, med målsättningen att vara ledande inom hållbarhet, har vi ett stort ansvar. Inte bara för att minska vår egen påverkan, utan även när det gäller att ställa krav på samt inspirera våra leverantörer så att även de minskar sin påverkan och är ansvarsfulla arbetsgivare för sina medarbetare.

Inom JM pågår ett intensivt arbete i alla delar av vår organisation för att nå de hållbarhetsmål som vi har satt upp. Vi testar och utvärderar med ambitionen att implementera nya metoder och initiativ i hela koncernen. Hållbarhet är ett viktigt ledord redan vid ritbordet och vidare, längs hela byggprocessen.

För att nå hela vägen är vi beroende av dialog och samarbete med till exempel leverantörer, länsstyrelser och kommuner, forskare och företag både i och utanför vår egen bransch. JM var med och grundade Hagainiativet år 2010 och vi tar ofta chansen att driva på för tuffare krav, breda samarbeten och långsiktigt hållbara spelregler.

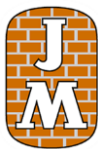
Social hållbarhet handlar inom JM både om att skapa sociala värden i projektutvecklingen och att vara en arbetsgivare som tar ett socialt ansvar.

Minimera klimatpåverkan

En del av JMs klimatpåverkan sker genom de utsläpp som uppstår i vår egen verksamhet, till exempel på våra byggarbetsplatser och kring våra logistikcenter.

Den största delen av våra utsläpp uppstår emellertid hos våra leverantörer, huvudsakligen vid tillverkningen av de materialen vi använder. Då vi är en stor inköpare med många leverantörer och har vi möjlighet att driva byggbranschen framåt mot att bli mer hållbar. Det handlar om att i dialog med leverantörer utveckla och erbjuda alternativ som minskar klimatpåverkan. Klimatpåverkan sker även i användarledet, det vill säga hos de boende efter att de har flyttat in.

Vi arbetar därför med att minska vår klimatpåverkan utifrån ett brett perspektiv. JM tar ansvar för att minska utsläppen både i de egna verksamheterna och hos andra som vi samarbetar och gör affärer med. Vi lägger också stor vikt vid att rita och bygga hem där det är lätt för människor att leva gott med ett lägre klimatavtryck.



JMs klimatmål: Nära noll år 2030

JMs klimatpåverkande utsläpp ska vara nära noll till år 2030, vilket betyder att vår målsättning är att minska klimatutsläppen relaterat till byggnation med 85% fram till år 2030. På vår väg mot målet arbetar vi med:

- Insatser för att minska den klimatpåverkan som uppstår i byggprocessen
- Insatser för att de som flyttar in i JMs bostäder har förutsättningar att leva så hållbart som möjligt i sin bostad och i samhället.

Hur JM ska nå målet definieras i dokumentet JMs resa mot nära noll-klimatfärdplan 2023-2030. Insatser definierade i färdplanen räcker inte för att nå ända fram till 2030-målet, utan Färdplanen kommer att följas upp och revideras årligen i takt med att forskning och utveckling går framåt.

Klimatpåverkan i byggprocessen

Nedan är exempel på hur vi avser att arbeta med våra största utsläppskällor i byggprocessen inom Alviks strand.

Rivning, demontering och återbruk

Inom projekt Alviks strand kommer sju av kontorsbyggnaderna uppförda på 80-talet att rivas för att ge plats till nya tillgängliga bostäder av varierande storlek. Utan denna åtgärd når vi till exempel inte stadens mål om maximal lutning för lokalgator. Inför rivningen kommer en återbruksinventering genomföras. I inventeringen får vi reda på om material från befintlig byggnad kan återbrukas inom projektet, i annat projekt inom JM eller säljas vidare till annan aktör.

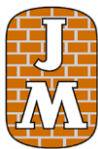
Materialen som används och hållbara inköp

Produktion av nya bostäder kräver mycket material och de byggmaterial vi använder orsakar klimatpåverkande utsläpp när de framställs. Materialen står därför för den största delen av JMs utsläpp inom projektet. För att kunna minska våra klimatutsläpp kommer vi därför vara precisa i vilka volymer som beställs och vilka material vi väljer.

Det material med störst utmaning är betong, eftersom framställningen av bindemedlet cement i betongen genererar stora utsläpp av koldioxid. Sedan hösten 2022 använder vi betong som är klimatförbättrad med 10 procent. Vi testar och utvärderar även betong som är ännu mer klimatförbättrad.

Avfallsminimering

JM har som mål att minska totala mängd byggavfall och öka andel byggavfall som källsorteras i fraktioner för materialåtervinning. För att nå detta mål är vi så precisa som möjligt när material beställs till projekten. Vi behöver också hantera materialet varsamt på arbetsplatserna för att undvika att det blir skadat och obrukbart. Det avfall/spill som ändå uppstår ska sorteras för att kunna materialåtervinnas.



Förbrukning av el, värme och kyla på byggarbetsplatserna

Under byggprocessen förbrukar JM el, värme och kyla. JM köper endast el som är miljömärkt med Bra Miljöval, som kommer från förnybara källor så som vind- och vattenkraft. Våra byggbodar är välisolerade och energieffektiva och våra byggarbetsplatser har lågenergibelysning som styrs av dagsljuset.

Drivmedel i fordon och maskiner

Hösten 2022 började JM implementeringen av konceptet Fossilfria byggarbetsplatser som innebär att vi ställer krav på att drivmedlet i fordon och arbetsmaskiner på byggarbetsplatserna ska vara förnybart och/eller eldrivna. Drivmedel i de fordon och maskiner vi använder på byggarbetsplatserna står visserligen för en relativt liten del av JMs utsläpp. Det är dock ett område som kräver relativt små insatser för att en utsläppsminskning ska kunna uppnås.

Energieffektiva och Svanenmärkta bostäder

En stor del av JMs totala klimatpåverkande utsläpp finns i de färdiga bostäderna. Därför satsar JM på att bygga in tekniker och funktioner som skapar förutsättningar för kunderna att leva miljömässigt hållbart när de flyttat in.

Alla hus Svanenmärks

Sedan 2018 Svanenmärker JM alla nya bostäder. Svanen är Nordens officiella miljömärkning och innebär att en oberoende part granskar byggprojektet utifrån ett stort antal krav. Svanen innebär bland annat krav på låg energianvändning, klimatförbättrad betong, energieffektiva vitvaror, behovsstyrd belysning, materialåtervinning eller återanvändning för byggavfall, sopsortering för boende, fuktsäker konstruktion och god tillgång till dagsljus.

Varje projekt ska även fram en energirapport och en plan för hur den biologiska mångfalden på platsen bevaras eller stärks.

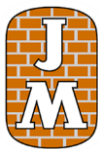
Energieffektivt är standard

Att skapa förutsättningar för att ha en effektiv energianvändning i de färdigställda byggnaderna är en högt prioriterad fråga för JM. Dels för att hög energianvändning kan ge klimatpåverkande utsläpp, dels för att vi vet att energikostnader kan vara belastande på de boendes ekonomi.

Sedan 2008 bygger JM genomgående energieffektiva hus, vilket innebär att husen har välisolerade väggar, tak och fönster. Värmen i ventilationens frånluft återvinns. Resultatet blir hus som har en energianvändning under normen. Bostäderna är också utrustade med genomgående energieffektiva vitvaror: spishäll, ugn, kylskåp, frys, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare.

Källsortering i alla bostäder

Alla JMs bostäder förbereds för källsortering av förpackningar i diskbänksskåpet. Flerbostadshus har dessutom ett miljörum i markplanet för insamling av



sorterade förpackningarna samt fler andra material som ljuskällor, elektronik och batterier.

Initiativ för mindre bilanvändning

Att stimulera till mindre bilanvändning och skapa incitament för användning av andra färdmedel som kollektivtrafik och cykel är ett viktigt område för JM. Inom projekt Alviks strand är antalet bilparkeringar minskat till förmån för andra mobilitetslösningar som bil- och cykelpooler samt elcyklar.

Möjlighet till laddning

Parkeringsplatserna är förberedda för installation av laddstolpar för elbil, var tionde parkeringsplats har laddstolpe eller laddbox redan vid inflyttningen.

Sociala värden i samhällsutvecklingen

Ett socialt ansvarstagande är en viktig del i planeringen av nya bostäder och samhällen. JM vill skapa platser där människor idag och i framtiden ges förutsättningar att trivas, kunna leva ett gott och tryggt liv. Där de grundläggande mänskliga behoven tillgodoses samtidigt som det finns goda förutsättningar att utvecklas och ta hand om sin hälsa.

JM strävar därför efter att beakta sociala värden i alla faser, från projektering och produktion till förvaltning. På så vis bidrar JM till socialt värdeskapande i samhällsutvecklingen. På JM har vi definierat fem områden inom social hållbarhet som vi arbetar med;

- Hållbar arkitektur
- Tillgänglighet och inkludering
- Trygghet och gemenskap
- Hälsa och välbefinnande
- Jämställdhet och mångfald

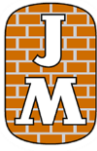
Hållbar arkitektur

Genom att vid planering av nya stadsdelar utgå från platsen förstärker vi och tillför värden med målet att skapa miljöer för alla. Det ska finnas möjligheter att röra sig enkelt och sömlöst mellan angränsande platser eftersom det skapar ekonomisk, social och miljömässig sammanhållning och en sammanhållen stad.



Sammanhållen stad

Inom projektet planeras flera nya stråk samt en hiss upp till det nya stationstorget för att knyta samman den nya stadsdelen med dess omgivning. Ambitionen är att med detta bidra till att minimera eventuella mentala och sociala barriärer och möjliggöra för möten mellan olika grupper av människor.



Urbana och stadsmässiga kvaliteter med god tillgång till service

Alviks strand är beläget ett stenkast från Alviks torg. Som ett komplement till detta planeras inom JM:s område kompletterande service framför allt koncentrerat invid det nya strandtorget. Genom att bygga områden med urbana och stadsmässiga kvaliteter och god tillgång till service säkerställs ett attraktivt och hållbart område som skapar goda livsmiljöer och trygghet över tid.

Tillgängliga grönområden

Ett av projekt Alviks strands stora kvaliteter är närhet till både vatten och grönområde på Alviksberget. Som en del av stadsutvecklingen utvecklas Alviksberget av staden till en parkmiljö som ett komplement till strandparken. Genom att planera för, och tillgodose detta skapas tillgång till rekreativa värden för olika behov utifrån ålder, kön samt funktionsvariationer.

Utformningen präglas av ett barnperspektiv

Inom Alviks strand kommer det finnas många fina ytor och platser för lek och sociala möten, både på allmän plats och på kvartersmark. För att ge barn och unga en utökad rörelseförmåga att på egen hand utforska dessa miljöer på egna villkor skapas genom området bilfria trappstråk inom bland annat JM:s område som binder samman grönområdet på Alviksberget med bostäderna och strandparken.

Identitet och upplevelse

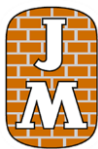
Inom JM:s fastighet vid Alviks strand bevaras två historiska byggnader uppförda i slutet av 1800-talet, Vita villan och Chaufförsvillan. Vita villan inhyste från 1929 Barnängens Tekniska fabrik. Barnängens Tekniska Fabriks varumärke var en sittande björn emellan baktassarna hållande en mortel, i vilken han stöter med en mortelstöt. Än idag finns en staty av denna björn invid Vita villan. Denna staty kommer få en ny placering i området efter utveckling för att knyta an till platsens historia.



Områdets historiska bakgrund som industriområde kommer även ges i uttryck i de nya bostadshusens gestaltning.

Gårdar och entréer

Utformningen av gårdar och entréer kommer studeras vidare i kommande skeden. Men hur vi utformar dessa påverkar hur de som ska bo där ges möjlighet att mötas och vilka förutsättningar som finns i den byggda miljön för att skapa en social sammanhållning.



Tillgänglighet och inkludering

Vi skapar tillgängliga och inkluderande områden som är enkla att besöka för att möjliggöra möten mellan människor från olika stadsdelar, och en sammanhållen stad. Genom att anta ett inkluderande perspektiv under utformningen säkerställs att området utformas med hänsyn till olika behov utifrån ålder, kön samt funktionsvariationer.



Tillgång till jämställd mobilitet

Samtliga JMs nya bostäder inom Alviks strand är belägna inom 400 meter till Alvik, en knutpunkt med tunnelbana, tvärbana och bussar. Genom att bygga i kollektivtrafiknära områden kan en jämställd tillgång till mobilitet säkerställas och området blir attraktivt och inkluderande för en större målgrupp, så som exempelvis ungdomar och kvinnor, grupper som i en lägre grad är bilburna.

I samband med byggnation av de nya bostäderna kommer även den övre Gustavslundsvägen att sänkas med som mest 6 meter jämfört med dagens nivåer för att möjliggöra en tillgänglig miljö för cyklister och fotgängare.

Destination för fler

Tillgängliga och inkluderande områden vänder sig även till de som inte bor eller arbetar i området. Inom JMs del av stadsutvecklingen är det framför allt det nya strandtorget och dess omgivning som har förutsättning att bli en destination för fler.

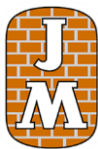
Längs med strandpromenaden, som redan idag ett populärt stråk för närboende i Alvik, skapas en ny destination genom lokaler i bottenvåningarna, en solbrygga och en pendelbåtshållplats.

Inkluderande ålders- och genusperspektiv

Genom att anta ett inkluderande ålders- och genusperspektiv under utformningen säkerställs att området utformas med hänsyn till olika behov utifrån ålder, kön samt funktionsvariationer. Tillgänglighet ur detta perspektiv kommer i Alviks strand beaktas i utformningen i form av exempelvis markbeläggning i utemiljön och på gårdar.

Delaktighet och inflytande inför/vid utformning

I många av JMs projekt involveras närboende och andra intressenter inför utformning och/eller under byggprocessen vilket skapar delaktighet och inflytande. Involvering av barn och ungdomar kan göras genom att låta dem delta i utformningen av exempelvis konst och gårdar eller att samarbeta med närliggande skolor genom att erbjuda praktikplatser. Om detta kommer vara aktuellt inom projekt Alviks strand är ännu inte beslutat.



Trygghet och gemenskap

Genom att utveckla områden med blandade funktioner och starka mötesplatser bygger vi en grund för trygghet över dygnets timmar. Gemensamma ytor och mötesplatser såväl i bostadshuset som i området främjar en social samvaro mellan grannar och besökare.



Aktiva bottenvåningar och starka målpunkter

Inom Alviks strand planeras för aktiva bottenvåningar koncentrerade till två noder inom JM:s del av stadsutvecklingen. En nod placeras längs med övre Gustavslundsvägen. Den andra är placerad invid det nya strandtorget. Genom aktiva bottenvåningar och starka målpunkter ökar genomströmningen till området, vilket ger liv och rörelse fler av dygnets timmar och verkar trygghetsskapande.

Blandad bebyggelse och funktioner

Inom Alviks strand planerar JM en blandad bebyggelse med bostäder, arbetsplatser, kommersiella lokaler, förskola och ett LSS-boende. Genom utveckling av nya hus som från början är tänkta som bostäder ges en ökad möjlighet till bostäder av varierande storlek vilket möjliggör för människor i olika livssituationer att bo här. Tillsammans bidrar även detta till trygghetsskapande genom aktivitet och genomströmning.

Gårdar, entréer och utblickar

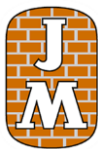
Genomtänkt utformning av gårdar, entréer och utblickar med fokus på belysning och fria siktlinjer skapar trygghet genom social kontroll. Inom projekt Alviks strand planeras för balkonger mot både gata och gård vilket möjliggör en ökad trygghet i det offentliga rummet. Attraktivt gestaltade entréer lockar till social samvaro.

Gemensamma ytor och platser för gemenskap

Gemensamma ytor och platser såsom gemensamhetslokal, grillplatser, platser för odling, bouleanor, vattenlek och lekplatser bidrar till att skapa gemenskap och underlätta umgänge mellan de boende och kan även verka identitetsskapande.

Inom varje kvarter planeras för en gemensam yta för de boende. Inom kvarter ett kvarter utgörs denna av en större takterrass med utsikt över Mälaren. Inom övriga kvarter ligger utgörs den gemensamma ytan av gården. Exakt hur dessa utformas kommer beslutas i ett senare skede i projektet.

Gemensamma ytor kan även vara digitala mötesrum såsom en app för bostadsföreningen, digitala anslagstavlor eller grupper på sociala medier som kompletterar hemsida.



Hälsa och välbefinnande

Genom att bygga för en gång- och cykelprioritet när vi utvecklar våra projekt gör vi det enklare för människor att förflytta sig på ett sätt som är hållbart för såväl hälsa som miljö. Befintliga rekreativa värden tillgängliggörs, och nya värden tillskapas. Bostadsgårdar såväl som hela områden byggs för att inspirera till rörelse och gemenskap för alla.



Hållbar mobilitet

Inom projekt Alviks strand planerar JM för att skapa lättillgängliga cykelparkeringar med ex dörrautomatik, hiss etc. nära bostaden medan merparten av områdets bilparkeringar förläggs i ett gemensamt externt garage. Därmed skapas ett incitament att ta cykeln vid kortare sträckor. Andra mobilitetsåtgärder som kan bli aktuella är cykelpooler och cykelverkstad. Med cykelpooler för lastcyklar överkoms en del av bilens fördelar gentemot cykeln i form av lastutrymme och hastighet. Cykelverkstad gör cykellivet lättare och kan bli en mötesplats för gemenskap. Ambitionen är att även erbjuda de boende tillgång till en bilpool vilket minskar behovet av egen bil. Bilpoolen kommer i så fall att drivas av en extern aktör.

Möjlighet till odling

Inom projektet kommer det i den fortsatta planeringen att utredas möjlighet till att till exempel anlägga odlingslotter på gården. Även takterrasser och separata växthus på gården kan nyttjas för gemensam odling. Gemensamma platser för odling skapar mötesplatser för grannar som kan öka välbefinnandet hos de boende ytterligare.

Träningsmöjligheter

Inom projekt Alviks strand kommer det att finnas goda möjligheter till träning både inom- och utomhus.

Jämställdhet och mångfald

När nya bostäder tillkommer skapas flyttkedjor, rörlighet och bättre matchning i hela bostadssystemet. Unga vuxna behöver små och prisvärda bostäder för att kunna etablera sig. Växande familjer behöver större bostäder när behoven ökar. Äldre behöver mer tillgängliga och lättskötta hem för att kunna bo kvar med god livskvalitet. Med varierade upplåtelseformer skapas förutsättningar för en hållbar bostadsförsörjning i samhället.



Normkritisk bostadsutformning

Genom att anta ett normkritiskt perspektiv i bostadsutformningen kan vi bygga bostäder som attraherar olika grupper av människor, familje- och boendekonstellationer. Exempel kan vara varannan vecka-lägenheter med från- och tillvalsväggar, lägenheter med uthyrningsdelar och lägenheter anpassade för generationsboende.