



JUNEHM



Sörsjön- Taberg

Adress:	Sörsjövägen, Taberg
Fastighet:	ca 5.3 ha
Byggstart:	2020
Byggtid:	Etapp 1 klar (5st hus) Etapp 2 klar Q3 2024 (6st Hus)
Antal hus:	11 st.
Antal lägenheter:	143 st.
BOA:	ca 9900m2
Fasad:	Värmebehandlat trä
Tak:	Plåt
Solceller på taken:	Beräknad årlig produktion ca 220MWh
Ritat av:	BSV arkitekter & ingenjörer
Totalentreprenad:	Wästbygg AB

<https://www.junehem.se/artikel/taberg-sorsjon>



Projekt Sörsjön - "Att bo mitt i naturen"

Junehem AB är byggherre och beställare av projektet. Junehem tillhör allmännyttan i Jönköping och har som uppgift att både förvalta befintligt fastighetsbestånd och bygga nya hyreslägenheter. Sörsjön har vi jobbat med sedan 2015 och har hela tiden haft ett fokus på att bevara naturen och miljön i projektet.

"Att bo mitt i naturen" är ett signum för Sörsjön, vi vill att projektet ska spegla hållbarhet både exteriört som interiört. Byggtekniken och arkitekturen ska anknyta till skogsmiljön som bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Att på sikt få till den ursprungliga känslan av gallrad tallskog, blåbärsris och mossor har beaktats under projekteringen av byggnader, markplanering och dagvattenhantering.

Vi vill jobba mot gröna och förnybara lösningar när det gäller dagvatten, gråvatten, ventilation och elförbrukning. Junehem vill på ett hållbart sätt ta hand om naturens resurser och bidra till att minska förbrukningen både i och utanför bostäderna.

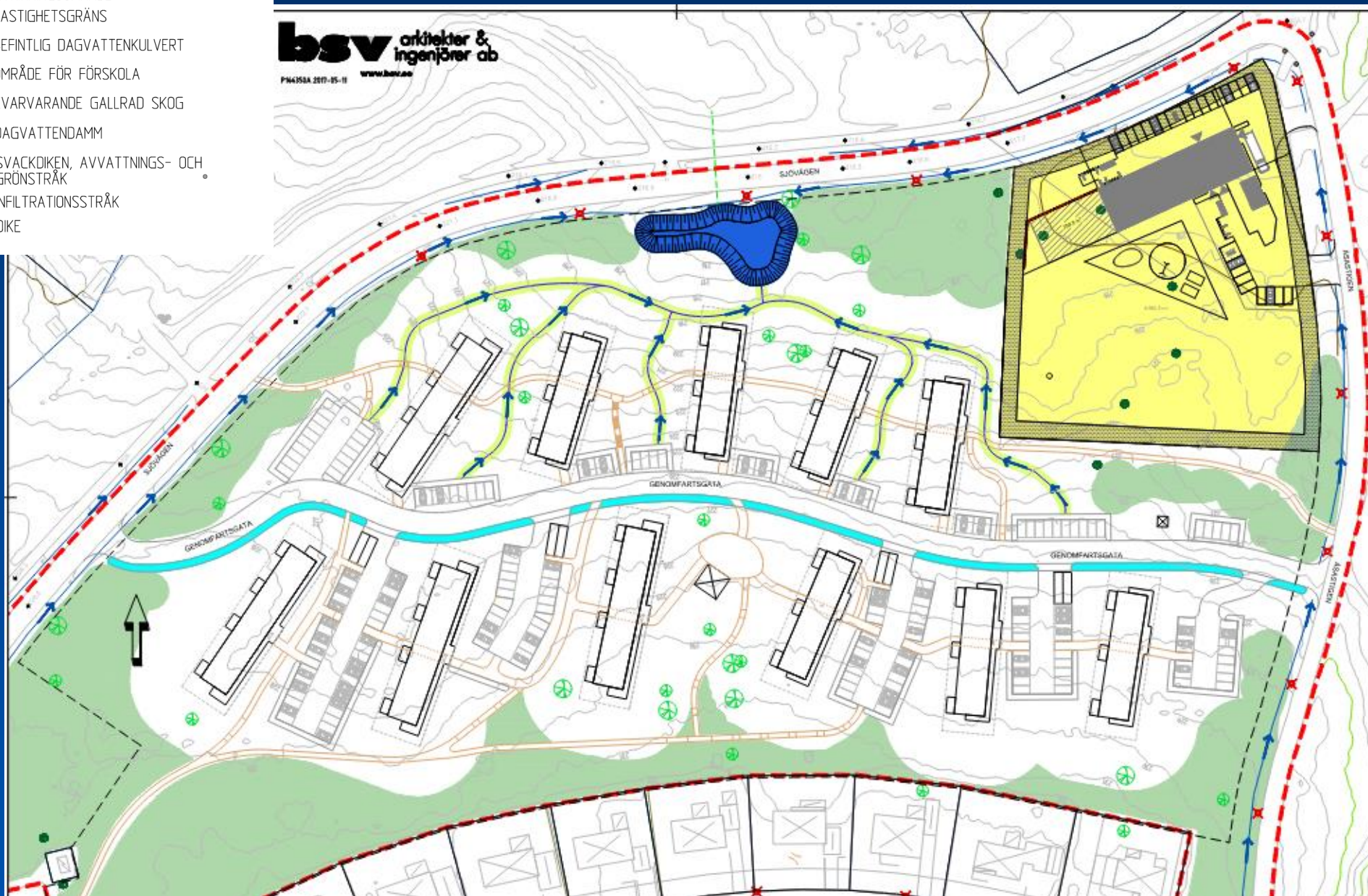
Tillsammans med våra projektörer och Jönköping Energi vill vi hitta möjligheter till att effektivisera drift och energianvändningen i vårt nya område. De systemlösningar som väljs ska leda till låg miljöpåverkan och hög energieffektivisering. Det blir intressant att följa hur ny teknik påverkar människor i vardagen och hur tekniken påverkar oss som fastighetsägare i drift och skötsel.

Kan projektet Sörsjön bidra till att fler bostadsbyggare tänker på innovativa lösningar och system för att få en hållbar stadsutveckling är det mycket positivt ur ett samhällsperspektiv. Vi har tagit avstamp i social och ekologisk hållbarhet och anser att detta är vägen framåt.

PRINCIPSKISS FÖR DAGVATTENAVLEDNING FÖRKLARINGAR

- AVRINNINGSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- BEFINTLIG DAGVATTENKULVERT
- OMRÅDE FÖR FÖRSKOLA
- KVARVARANDE GALLRAD SKOG
- DAGVATTENDAMM
- SVACKDIKEN, AVVATTNINGS- OCH GRÖNSTRÅK
- INFILTRATIONSSTRÅK
- DIKE

Översiktskarta



Stadsbyggnadsidé, arkitekten beskriver:

På den sluttande naturtomten söder om Sörsjön placeras ett antal smala, långsträckta lamellhus på tvären mot höjdkurvorna. Husens gavlar ansluter mot en ny genomfartsväg, parallellt med Norra vägen.

Delar av skogen sparas mot villorna i söder och mot vägen i norr. Mellan husen planteras nya träd i samband med markplanering. "Att bo mitt i naturen" ska vara påtagligt, ett signum för bebyggelsen. Att på sikt få till den ursprungliga känslan av gallrad tallskog, blåbärsris och mossor ska vara påtaglig och beaktas under projekteringen av byggnader, markplanering och dagvattenhantering.

Gångvägar leder genom området och gör det tillgängligt. Gångvägarna förs även genom huskropparna via generösa portaler, som ger en extra upplevelse och bjuder på vyer och varierade utblickar för den som cyklar eller promenerar genom området. Det kommer att byggas en central samlingsplats på området med ett växthus, grillplats och odlingslotter.

Fasader utförs av stående träpanel som efterhand blir silvergrå. Vindsplan och insida portaler kläs med skivmaterial med en accentkulör för varje hus.

Husens högsmla gavlar och generösa takutsprång ger bebyggelsen karaktär och samspråkar med tallarnas höga trädstammar och högt sittande trädskronor. Takskivorna mot norr kragar ut en bit från husgavlarna och bildar en sorts loggia som "tar in naturen" under husens tak, som en fin gest till projektets grundidé "Att bo mitt i naturen".



Genomgående lägenheter med välplanerade ytor, stort ljusinsläpp, inglasad balkong, helkaklat badrum och bra förvaringsmöjligheter.

Digitala postboxar i entrén och digitala namnskyltar vid lägenhetsdörrarna samt nyckelsystemet Iloq underlättar både vardagen för våra hyresgäster och förvaltningen för vår personal.

I anslutning till husen finns ett flertal miljörum med komplett källsortering samt djupbehållare för rest- och matavfall.

Utöver garage, carport och parkeringsplatser erbjuder vi även laddplatser till våra hyresgäster som har eller planerar att införskaffa elbil.

"Hållbart byggande och boende"



Hållbarhet på flera plan

Vi ville hitta ett sätt att främja den biologiska mångfalden i området och samtidigt utforma utemiljön för att förbättra skötseln för vår personal. Större delen av fastigheten är sluttande och kommer därför täckas av ängsmark. Så småningom kommer även den omgivande skogsvegetationen att sprida sig in i området. Sluttningarna har planerats så de inte blir allt för branta att arbeta i. Runt de hus som har planmark i anslutning till genomfartsvägen planteras gräsmatta som kommer klippas med robotgräsklippare. Inplanerade snöfickor och en snöröjningsplan underlättar på vinterhalvåret. Tack vare detta blir skötseln av utemiljön mer resurseffektiv och ger en bättre arbetsmiljö, samtidigt stödjer och stärker vi de ekosystemtjänster som finns i närområdet.

Till husen används underhållsfritt miljövänligt virke till fasad, stora takutsprång ger ett kompletterande väderskydd. I planeringen av projektet har vi tagit hjälp av byggvarubedömningen vid val av material och produkter för att uppnå långsiktig hållbarhet under husens hela livscykel.

I centrum av området skapas en gemenskapsyta. Där kommer det bland annat finnas ett växthus som hyresgästerna kan låna till sociala sammankomster, odlingslådor och en lekplats med sittplatser utspridda runt om. Portalerna i husen hjälper till att skapa långa siktlinjer och gör att trygghetskänslan förstärks när man rör sig genom området. Rekreatiomsområden som badplats, motionsspår och utegym finns i grannskapet och bidrar till välmående hos våra hyresgäster.

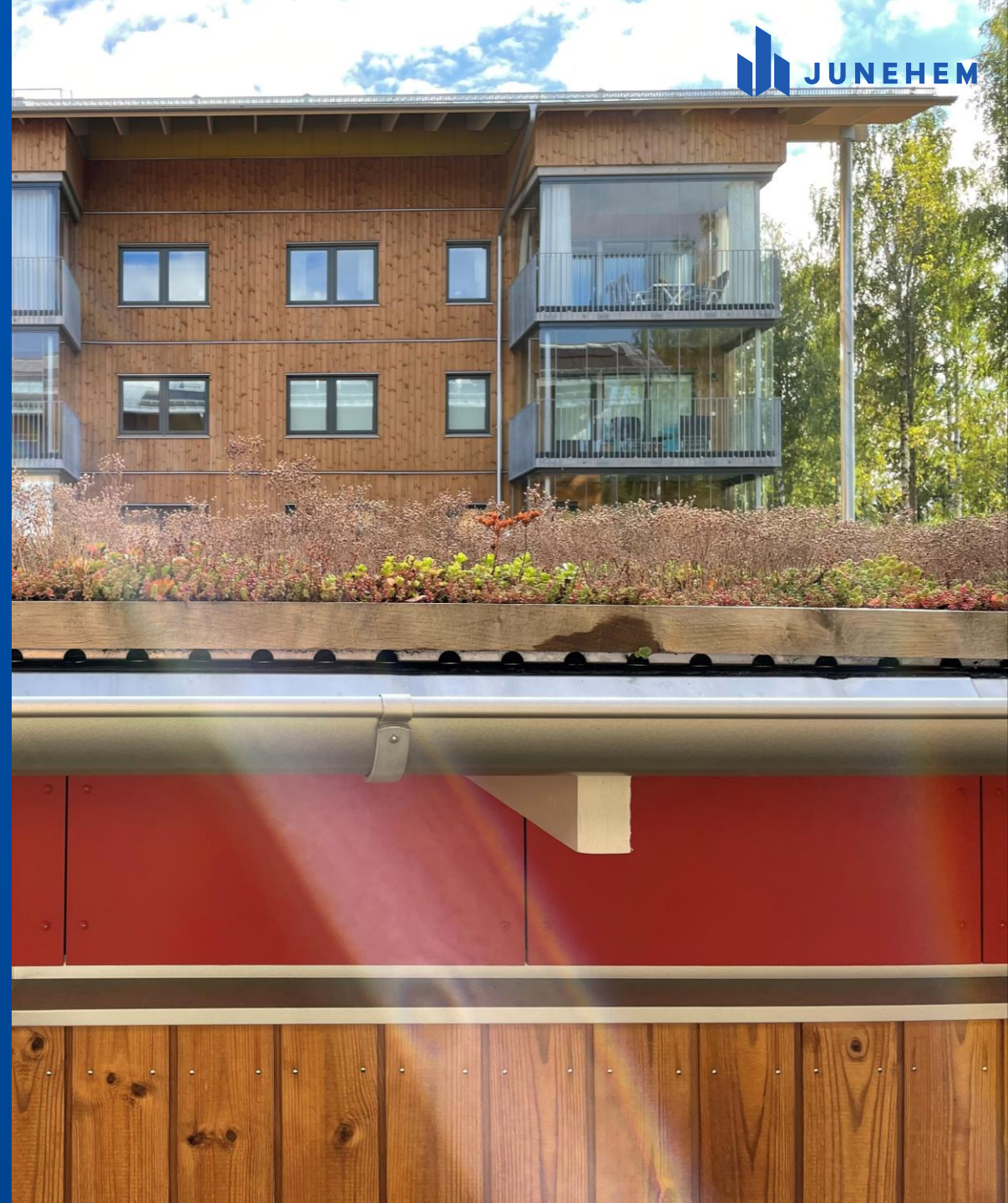
Dagvattenåtervinning och dagvattenhantering

Allt dagvatten på Sörsjön hanteras lokalt på den egna fastigheten, vilket minskar belastningen på miljön och det kommunala nätet. Dagvattnet tas omhand med hjälp av fördröjning nära husen, för att sedan avledas med trög avledning till ett fördröjningsmagasin, en anlagd damm. Dagvattnet förs till dammen med hjälp av både dolda och öppna terräng/svackdiken. De öppna svackdikena är utformade för att efterlikna bäckar i landskapet.

För att minska på ogenomsläppliga ytor används gräsarmering på parkeringsplatserna och sedum anläggs på alla garage och carports, detta minskar avrinning av dagvatten med upp till 50%. Ett infiltrationsstråk är placerat längs med genomfartsvägen för att omhänderta vatten från den södra delen av fastigheten som därefter leds ner till dammen.

Vi har också installerat fyra dagvattentankar på området för att ta vara på vattnet från husens takavvattning, tankarna rymmer tillsammans 16 m³. Vattnet är tänkt att kunna användas av hyresgästerna till cykel och hundtvätt samt av fastighetsskötare för bevattning.

"Bevara naturen och miljön"



Den mest unika innovationen i projekt Sörsjön är vår implementering av gråvattenåtervinning

Vattnet renas dels genom en naturlig infiltration, dels genom ett filtersystem. Vattnet som förs tillbaka in i husen är inte klassat som dricksvatten men det har renats så pass mycket att det inte ska finnas några tillväxtbakterier i det.

Vattnet renas genom en bio-reaktorprocess och pumpas även genom ett ultrafilter som tar bort resterande suspenderade partiklar, bakterier och virus ner till 0,02 mikrometer. Toalettspolningssystemen följer en ny standard SS EN 16941-2 som implementerades i Sverige under 2021, som bl.a. reglerar renhet på bruksvatten för toalettspolning.

Bedömningen är att återvinningen av gråvatten ska täcka alla toalettspolningar som görs under ett års tid. Junehems beräkning är att det sparar ungefär 300 kubikmeter vatten per år och hus. För att systemet ska kunna fungera krävs förbrukning av dricksvatten i huset.

För hyresgästen blir den stora skillnaden att man får en lägre förbrukning av kallvatten eftersom man inte betalar för det vattnet som annars skulle gå till toalettspolningen.

Om det av någon anledning inte skulle gå att föra det återvunna gråvattnet till toaletterna finns det möjligheter att gå runt det. Systemet är designat att kunna växla över till tappvattensystemet om det blir strömavbrott eller driftstopp så att det alltid går att använda toaletterna.

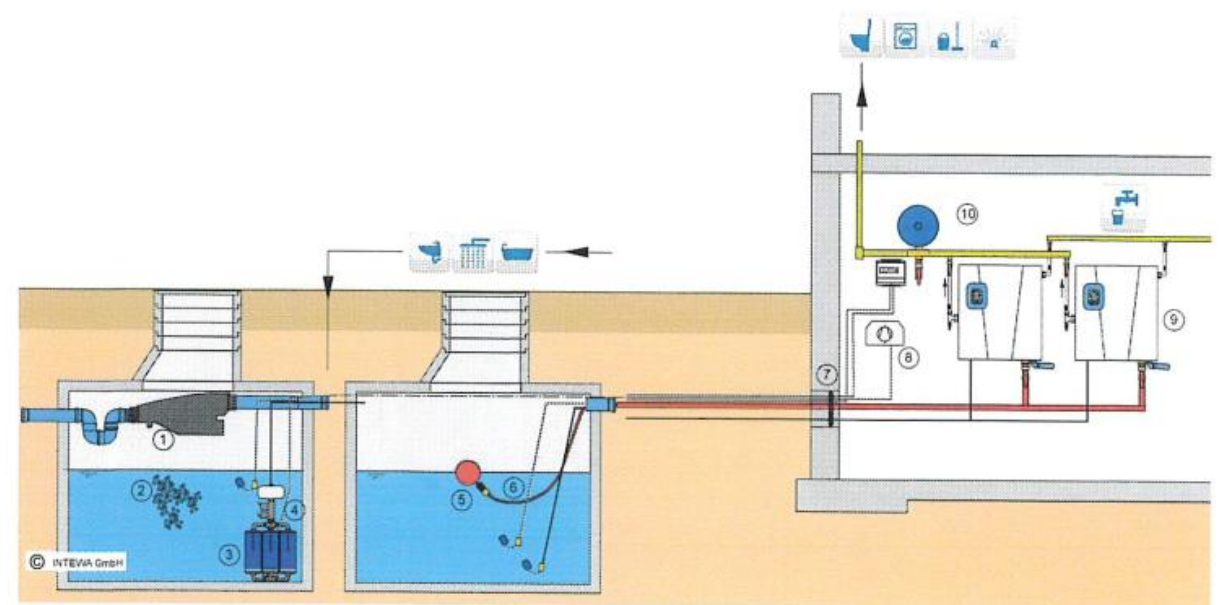
Genom att vi nu testar nya tekniker i dessa hus och vi gör det under ett helt projekt så ser vi en god möjlighet till utvärdering och eftertanke för att i framtiden både kunna implementera det i befintliga fastigheter men kanske framförallt att göra det till en ny standard vid nyproduktion av bostäder.

”Gråvattenåtervinningen är inte ett ekonomiskt projekt utan en hållbarhetssatsning, att inte slösa med resurser där vi istället kan återbruka är viktigt för vår framtid”

citat VD, Junehem AB

Grävattenåtervinning

- > Avloppssystemet är ett självfallssystem, spillvattnet från respektive lägenhets golvbrunnar och tvättställ leds via separata stammar med självfall ner till återvinningssystemets tankar.
- > Renar mer än 1800l/dygn
- > Är enkelt att skala upp eller ner beroende på behov



- | | |
|--|---|
| 1. PURAIN filter med skimmer och backventil. | 2. AQUALOOP flytande tillväxtelement. |
| 3. 6 x AQUALOOP Membran | 4. AQUALOOP Membranstation med styrning och luftblås. |
| 5. Flytsugmunstycke med grovfilter | 6. 10m Sugslang 1 eller ½ tum |
| 7. Genomförning DN150 | 8. AQUALOOP Syreblåsare 200 liter |
| 9. 2 x RAINMASTER Favorit 20-SC | 10. Expansionskärl |



Projektets gång

2015 påbörjades planeringen kring byggnationen vid Sörsjön i Taberg. Eftersom Taberg har en mycket hög andel småhus med äganderätt och det är ett attraktivt område så föreslogs Sörsjön att bebyggas med flerbostadshus där man bl.a. ska ta hänsyn till den omgivande naturen och friluftslivet i området. Trots att behovet av lägenheter är stort har vi även en skyldighet att tänka klimatsmart & ta tillvara och bevara ekosystemtjänsterna inom vår stadsutveckling. För Junehem väger ett långsiktigt ekonomiskt förhållningssätt tyngre än den avgränsade projektekonomi, kortsiktiga ekonomiska intressen får inte gå före miljön.

Junehem tog tillsammans med projektgruppen fram ett förfrågningsunderlag. Entreprenaden är en LOU upphandling där projektet är tilldelat en totalentreprenör.

Wästbygg AB vann upphandlingen för Etapp 1, sedan avropades även Etapp 2 som option.

Junehem har varit med under hela detaljprojekteringen och framtagande av bygghandlingar.

Projektets organisation fungerar bra och samarbetet flyter på. Vi har en lyhörd totalentreprenör som ser till helheten och vi har ett gemensamt mål för projektet i stort.



Reflektioner

Projektet har producerats för att ha låga drift och underhållskostnader över lång tid. Då vi gjort en medveten satsning på ny teknik ser vi mervärdet i att kunna införa tekniken på fler fastigheter. Junehem ser inte denna investeringen som något som ska bära sig själv utan snarare som en del av framtidens utveckling.

I projektet så har vi aktivt valt att "bara" spola toaletterna med det återvunna vattnet men ett mål i framtiden är att kunna utöka systemet och på så vis få en bättre ekonomisk kalkyl.

Men man måste börja någonstans för att kunna utvärdera och utvecklas.

Med hjälp av det statliga stödet för nyproduktion har Junehem kunnat hålla en låg hyresnivå och samtidigt även en god projektekonomi.

Nu när 5 av 11 hus är inflyttade ser vi en bra spridning på våra hyresgäster. Det är individer i alla åldrar, redan befintliga hyresgäster som flyttar inom bolaget, personer som lämnar villalivet och även barnfamiljer.

Junehem har inte jobbat mot en specifik målgrupp under projektet. Vi har hela tiden utgått från våra ägardirektiv där vårt uppdrag i huvudsak är att främja integration och social sammanhållning, tillhandahålla bostäder till rimliga kostnader i form av hyresrätter och medverka till en god utveckling i hela kommunen.











Junehem / Box 7/ 56221 Norrahammar

036-299 22 00/ kontakt@junehem.se/ www.junehem.se