

# Västra Stranden Etapp 1-kontorsbyggnad certifierat enligt BREEAM-SE

Västra Stranden Etapp 1 är den första etappen i ett större kvarter där en myndighet är hyresgäst. Projektet är certifierat enligt BREEAM-SE 2017 med betyget very good, efter att ha uppnått mer än hälften av möjliga poäng (57,3 %).

Byggnaden omfattar cirka 5 128 m<sup>2</sup> Atemp och är utformad med fokus på energieffektivitet och hållbara lösningar. Den uppnår cirka 33 % bättre energiprestanda än BBR, med ett primärenergital på 46 kWh/m<sup>2</sup>, år, och har en solcellsanläggning installerad på taket. Ett grönt hyresavtal säkerställer att fastigheten och verksamheten använder 100 % förnybar el.

Projektet har även arbetat aktivt med materialval, livscykelanalys och ekologiska åtgärder i utemiljön för att stärka den långsiktiga hållbarheten.

## Särskilt innovativa och hållbara designegenskaper hos byggnaden

- **Energieffektivitet:** Byggnaden uppnår ca 33 % bättre energiprestanda än BBR, med ett primärenergital på 46 kWh/m<sup>2</sup>, år.
- **Solcellsanläggning** installerad på taket, med en beräknad produktion på ca 90 000 kWh/år enligt energideklarationen.
- **Grönt hyresavtal** med hyresgästen, som säkerställer användning av endast förnybar el och gemensamt ansvar för resursanvändning.
- **Livscykelanalys (LCA)** genomförd via One Click LCA.
- **Ekologiska åtgärder** såsom inhemska växter, träd, buskar, ängsytor och boplatser för djur samt en femårig skötselplan för biologisk mångfald.
- Fokus på material med lång livslängd, låg miljö- och hälsopåverkan samt viss användning av produkter med EPD.

## Projektkostnad

Projektets totala budget uppgick till **206 miljoner kronor**. Bedömningen är att projektet höll en god balans mellan kostnad och nytta.

## Projektets storlek: golvyta, total yta

- Kontorsbyggnad omfattar 5 128 m<sup>2</sup> Atemp.

- Nytt kontorshus uppfört för hyresgästen.
- Västra Stranden, Etapp 1 utgör den första etappen i ett större kvarter.

### **Gemensamma eller offentligt tillgängliga faciliteter**

- Cykelparkeringar med väderskydd planerade nära personalentré (fullt genomförande sker när hela kvarteret och garage är färdigställt).
- Utemiljö och gård färdigställs i senare etapp och kommer då att fungera som gemensamma ytor.

### **Åtgärder under byggprocessen för att minska miljöpåverkan**

- Dokumentation av byggskedets klimatpåverkan genom LCA-beräkning.
- Krav på miljöcertifiering och energieffektivitet inkluderades i entreprenadhandlingar.
- Prioritering av material med låg miljöpåverkan och lång livslängd.
- Användning av produkter med EPD:er.
- Ekologiska åtgärder som inhemska växter, träd/buskar, ängsytor, boplatser och skötselplan för biologisk mångfald har implementerats.
- Grönt hyresavtal som styr drift och energianvändning även efter färdigställande.

### **Beräknade och verkliga koldioxidutsläpp eller energiprestanda**

- **Energiprestanda:**
  - Primärenergital: 46 kWh/m<sup>2</sup>, år.
  - Ca 33 % bättre än BBR.
- **Solcellsproduktion:**
  - Beräknad i energideklaration: 90 000 kWh/år.
  - Tidig uppföljning visar lägre värden (ca 26 000 kWh/år), men dessa bedöms som ej representativa p.g.a. tidigt driftsskede.
- **Klimatpåverkan:**
  - LCA genomförd (One Click LCA).

- Resultat: 82,8 %, vilket gav 5 poäng i Mat 01.
- Klimatdeklaration lämnades in inför slutbesked.

## **Resultat av POE-studien (Post Occupancy Evaluation)**

### ***Återkoppling från hyresgäst***

- Enkät visar att vattensystemet fungerar enligt förväntat.
- Serviceanmälningar har inkommit gällande inomhusklimatet.
- Inomhusklimatet uppfyller tekniska komfortkrav (PMV 0,5, PPD 9,9 %). Studien visar att upplevda problem finns.
- Det finns förbättringspotential i överlämning mellan projekt och förvaltning.

### ***Energi- och vattenanvändning samt förnybar energi***

- **Energi:**

- Uppföljningen visar att solcellsproduktionen är betydligt högre än beräknat.
- Uppföljning planeras efter ca 2 års drift för mer rättvisande data.

- **Vatten:**

- Snålspolande armaturer installerade.

- **Förnybar energi:**

- Solcellsanläggning installerad.
- Grönt hyresavtal säkerställer att både fastighet och verksamhet använder 100 % förnybar el.

- **Regn- eller gråvatten:**

- Ingen regnvatten- eller gråvattenförsörjning installerades.