

Porsön 1:423 – kontorsbyggnad certifierat enligt BREEAM-SE

Porsön 1:423 är en nyproducerad kontorsbyggnad som har certifierats enligt BREEAM-SE 2017 med betyget very good, baserat på ett uppnått resultat om 57,4 % av möjliga poäng.

Byggnaden omfattar cirka 5 968 m² Atemp och är utformad med fokus på energieffektivitet, god inomhusmiljö och hållbara materialval. Den har energieffektiv belysning, snålspolande vattenarmaturer, god tillgänglighet samt goda förbindelser till kollektivtrafik.

Fastigheten är uppförd på redan ianspråktagen mark och projektet har arbetat aktivt med att stärka ekologiska värden i närområdet. För att säkerställa låg energianvändning i drift finns undermätning installerad, och både klimatberäkningar och materialloggning har genomförts under byggprocessen.

Särskilt innovativa och hållbara designegenskaper hos byggnaden

- **Hög energieffektivitet:** Byggnaden uppnår ca 33 % bättre energiprestanda än BBR29, med ett primärenergital på ca 34 kWh/m², år, vilket motsvarar energiklass A.
- **Solcellsanläggning på tak** med beräknad produktion om ca 62 400 kWh/år (2025).
- **Grönt hyresavtal** med hyresgästen som säkerställer 100 % förnybar el i både fastighet och verksamhet.
- **Laddinfrastruktur** 58 % av parkeringsplatserna (100 av 171) är utrustade med laddstolpar (krav var minst 5 %).
- **Materialstrategi med fokus på kemikaliesäkerhet:** samtliga fasta byggvaror och ohärdade kemiska produkter uppfyller krav på avsaknad av utfasningsämnen.
- **Produkter med EPD** dokumenterade och verifierade.
- **Optimerat inomhusklimat**, bl.a. genom yttre solskydd och god akustisk standard (bättre än BBR).

Projektkostnad

Projektets totala budget uppgick till **166 miljoner kronor**, och bedömningen är att projektet höll en god balans mellan kostnad och nytta.

Projektets storlek: golvyta, total yta

- Kontorsbyggnad omfattar 5 968 m² Atemp.
- Nytt kontorshus inom Luleå Science Park (Porsön)

Gemensamma eller offentligt tillgängliga faciliteter

- Cykelparkeringar för personal och besökare.
- Laddplatser för elbilar i mycket hög omfattning (58 % av platserna).
- Kontorsytor förberedda för framtida hyresgäst Anpassningar genom visningsytor av golv och undertak.

Åtgärder under byggprocessen för att minska miljöpåverkan

- Hållbarhetsprogram följdes i entreprenaden.
- LCA/klimatberäkning genomfördes för byggnaden.
- Krav på förnybar el, energieffektivitet och materialval integrerades i projektstyrning och upphandling.
- Kemikaliegranskning av material genomfördes systematiskt.
- Prioritering av produkter med EPD:er.
- Transportåtgärder: cykelparkeringar och laddinfrastruktur för elfordon.

Beräknade och verkliga koldioxidutsläpp eller energiprestanda

- **Energiprestanda:**
 - Primärenergital: ca 34 kWh/m², år
 - Ca 33 % bättre än BBR29
 - Energiklass A
- **Solcellsproduktion:**
 - Beräknad produktion: ca 62 423 kWh/år (2025)
- **Klimatpåverkan:**
 - LCA genomförd enligt plan.

Resultat av POE-studien (Post Occupancy Evaluation)

Återkoppling från brukare

- Hyresgästen använder brukarvägledningen i praktiken.
- Förvaltningen upplever att överlämning och utbildning fungerat väl.
- Inga identifierade behov av ytterligare stöd i drift.
- Akustik och inomhusklimat upplevs som väl fungerande

Energi- och vattenanvändning samt förnybar energi

- **Energi:**
 - Mycket god energiprestanda i drift i linje med projekterade värden.
 - Byggnaden drivs med 100 % förnybar el via elhandelsportfölj (Jämtkraft).
- **Vatten:**
 - Vatteneffektiva toaletter och kranar installerades
- **Förnybar energi:**
 - Solcellsanläggning installerad och i drift.
- **Regn- eller gråvatten:**
 - Ingen regnvatten- eller gråvattenlösning installerades