

Hållbar förvaltning av bostadsgårdar

TIM DELSHAMMAR

En god utemiljö i flerbostadsområden är ett viktigt mål för att skapa en hållbar stad. Den stora utmaningen för framtiden är att rusta upp de befintliga bostadsområdena eftersom de under överskådlig tid kommer att utgöra merparten av bostadsområdena i våra tätorter. En hållbar upprustning av befintliga bostadsområden berör såväl ekologisk som ekonomisk och social hållbarhet. Detta faktablad bygger på ett seminarium om hållbara bostadsgårdar som arrangerades i Malmö av **Movium** vid SLU och **ISU - institutet för hållbar utveckling** vid Malmö högskola i november 2009. I faktabladet ges tips på ett antal olika åtgärder som på olika sätt kan bidra till att skapa en hållbar förvaltning av bostadsgårdar. Faktabladet riktar sig till bostadsföretag.

En hållbar förvaltning av bostadsgårdar kan ske på olika sätt. Man kan till exempel göra saker som tidigare, men på ett sätt som belastar miljön mindre. De arbetsinsatser som görs för att förvalta gården har nästan alltid någon form av miljöbelastning. Detsamma gäller de material som används på gården. Olika material har olika miljöbelastning. Genom att välja rätt typ av tekniska lösningar, rätt insats och rätt material kan gårdens miljöbelastning minskas.

Bostadsgården är naturligtvis inte bara en belastning. Den kan även bidra med positiva miljövärden. Man nyskapa eller förändra en befintlig utemiljö så att den kan bidra med olika miljövärden. Detta är en fråga som behandlas i miljöcertifieringsarbete för bostadsbyggande som till exempel Malmö-Lund regionens **Miljöbyggprogram syd** eller de internationella miljövärderingssystemen **LEED** och **BREEAM**.



Förvaltning och utveckling av bostadsgårdar är viktigt för en hållbar stadsutveckling

I ett större perspektiv kan bostadsgården vara en strategisk resurs för ett hållbart samhälle. Det handlar om gårdens utformning, om det skötselarbete som utförs och om de aktiviteter som sker på gården. Det handlar om att undersöka vilken roll bostadsgården har och om den kan förändras. Kan bostadsgården bidra till ekonomisk hållbarhet? Social hållbarhet? Ekologisk hållbarhet? Hur kan olika hållbarhetsmål samverka?

En investering för framtiden



EUROPEISKA
UNIONEN
Europeiska
regionala
utvecklingsfonder

Samma gård, fast bättre

Säkra fogarna!

Alla bostadsgårdar behöver hårdgjorda ytor. De behövs på gång- och cykelstråk. De kan också finnas på ytor som till exempel uteplatser eller bollplaner. Hårdgjorda ytor kan till exempel vara grusytor, asfaltsytor eller plattytter. Det är viktigt att de hårdgjorda ytorna är ogräsfria. Ytor med ogräs är ett hinder för framkomlighet med barnvagnar eller för personer med funktionshinder. Ogräs i hårdgjorda ytor leder också till att ytorna får en kortare livslängd än vad de annars skulle ha haft. I plattytter är fogarna mellan plattorna den svaga punkten. Här etableras ogräset. Under större delen av 1900-talet användes olika typer av kemisk bekämpning för att bekämpa ogräs i plattfogar. Om man inte kan eller vill använda kemisk ogräsbekämpning återstår bara mekanisk ogräsbekämpning med hacka eller borste. Det är bara hårt trafikerade plattytter som inte behöver rensas från ogräs.

Ett sätt att minska behovet av ogräsbekämpning är att välja rätt fog i plattytter. Det finns flera olika typer av fogmaterial. Vilket material man bör välja beror på hur ytan används och hur den sköts. Traditionellt fogmaterial enligt MarkAma fungerar bra på ytor som är hårt trafikerade, men om de sköts med maskinell sopning med sopsug finns det en risk att fogmaterialet borstas ur fogen. I dåligt fyllda fogar har ogräset lätt för att etableras.

På plattytter där ogräset är ett problem kan man välja en fog som har bättre förmåga att hindra ogräsetablering. Vilken fog som ska väljas beror på

- typ av överbyggnad
- trafikbelastning
- renhållningsmetod och intervall
- förväntat slitage och motståndskraft mot ogräs

Eco-driving

Man kan minska kan minska miljöbelastningen genom att välja rätt bränsle. Men även med ett bra miljöval av bränsle är eco-driving en bra åtgärd för att ytterligare sänka miljöbelastningen från grönytemaskiner. Det är ett arbetssätt som kan-



Säkra fogarna!

ske mest förknippas med biltrafik. Det används även inom andra områden, till exempel inom lantbruket. Det kan också användas när det gäller förvaltning av bostadsgårdar. Eco-driving handlar om att minska kostnaderna för drivmedel och arbete samt om att minska miljöbelastningen från fordon. Modellen bygger på några enkla punkter:

- Planera arbetet för att minimera körningen
- Framföra maskiner och fordon på ett bränsleekonomiskt sätt
- Handha och underhålla maskiner och fordon på rätt sätt för att de ska vara energieffektiva och få lång livslängd

Bostadsföretag kan stärka sitt miljöarbete genom att låta egen personal utbildas i Eco-driving eller genom att ställa krav på sina entreprenörer.

Rätt växtteknik

Dåligt planerade eller anlagda vegetationsytor innebär att bostadsgården får en försämrad funktion, ofta i kombination med att det krävs onödigt mycket skötselinsatser för att hålla miljön i avsett skick. Det är alltså ett slöseri både med den värdefulla marken på bostadsgården och med

de resurser som sätts in för skötsel. Några vanliga exempel på växttekniska fel:

- Buskar som växer ut över gångytor så att dessa inte blir framkomliga
- Träd och buskar som växer framför fönster och hindrar utsikt och solinstrålning
- Träd eller buskar som står placerade så att de hindrar gräsklippning eller annan maskinell skötsel

Växttekniska fel kan uppkomma av flera olika orsaker. De kan till exempel bero på att utemiljön inte har anlagts enligt upprättade ritningar. Det kan bero på att det har gjorts tillägg i efterhand. Men det kan också bero på den som har ritat utemiljön har dåliga kunskaper om hur växtmaterialet utvecklas. Några frågor att tänka på för att förebygga växttekniska fel:

- Hur stora kommer de planerade träden och buskarna att bli?
- Kommer de att bli så höga eller breda så att det kan behövas beskärning för inte vegetationen ska vara i vägen?
- Kommer vegetationen att skapa onödiga svårigheter för löpande skötsel, till exempel gräsklippning?

Det är bra att låta skötselpersonalen granska ritningar innan en gårdsmiljö anläggs eller förändras.



Svackdike - ett effektivt sätt att hantera dagvatten



Gröna väggar ger grönska i tätta miljöer

Långsiktig trädvård

Träden på bostadsgården har många funktioner. De ger vindskydd, skugga och delar in miljön i mindre rum. Många människor har starka relationer till träd. Träden uppfattas som något som representerar stabilitet, tidlöshet och minnen. Därför är det inte så konstigt att människor protesterar när träd tas ner.

Det är alltså viktigt att förvaltare har goda kunskaper om de träd de förvaltar. En god trädvård kan förlänga trädens livslängd. Det handlar om att se till så att de har goda växtförhållanden så att de är vitala. Beskärningsinsatser som utförs på rätt sätt och vid rätt tillfälle kan förebygga skador. Men träd har en begränsad livslängd. Därför är det bra att planera för en förnyelse av trädbeståndet innan de äldre träden har tagits bort. Om man planerar med god framförhållning kan man i många fall se till så att det alltid finns rejäla träd på bostadsgården.

Bostadsföretag som saknar egen expertis när det gäller träd kan anlita en arborist för att upprätta en trädplan för fastighetsbeståndet.

Nya inslag i på bostadsgården Dagvatten

De senaste decennierna har allt fler kommunala VA-förvaltningar börjat ställa krav på att regnvattnet från fastigheter ska fördröjas på fastigheten. Detta är ett sätt att minska risken för översvämningar vid häftiga regn. Regnvatten på bostadsgården kan också vara ett positivt tillskott för miljön.

Ett sätt att fördröja dagvattnet är att arbeta med öppet dagvatten, vilket innebär att dagvattnet rinner på ytan istället för i rör under marken. Den enklaste, billigaste och mest lättskötta varianten innebär att dagvattnet rinner över gräsytor till så kallade svackdiken med klippt gräs. En annan variant innebär att vattnet leds i hårdgjorda kanaler. Vattnet kan samlas upp i en damm vars vattennivå varierar beroende på hur mycket det regnar. Ytor som är genomsläppliga, till exempel grusytor och vegetationsytor, kan användas för att infiltrera en del av regnvattnet. Avrinningen från dessa ytor sker långsammare än från hårdgjorda ytor.

Gröna tak

Gröna tak har använts flitigt vid upp- rustningsprojekt och nybyggnadsprojekt med miljöprofil. De bidrar till att fördröja dagvattnet. Men de bidrar också till gårdens biologiska mångfald. Tunna gröna tak – sedummattor – kan användas för att skapa gröna miljöer där det är svårt att ge plats för annan vegetation, till exempel på taken på låga byggnader och på gårdar som ligger på betongbjälklag.

Idag används ett ganska begränsat utbud av gröna tak. Det är i första hand prefabricerade sedummattor som används. Där det finns tak som tål en större belastning kan tjockare gröna tak användas. Då finns det möjlighet att skapa gröna tak med perenner, gräs och till och med buskar.

Gröna väggar

Gröna väggar är i sig inte ett nytt inslag i bostadsmiljöer. Murgröna, vildvin och

clematis är bara några exempel på klätterväxter som har använts på väggar. De traditionella gröna väggarna består av växter som växer på marken. Idag finns det system för gröna väggar som bygger på konstbevattning. Det innebär att växterna inte behöver växa i marken utan kan planteras i ett konstgjort växtsubstrat som sätt fast på väggen. Med en sådan lösning går det snabbt att skapa en grön vägg. Nackdelen med ett system som bygger på konstbevattning är att det är känsligt för störningar. Om bevattningssystemet går sönder kommer växterna torka ut. Systemet kräver alltså regelbunden tillsyn.

Gröna väggar kan vara ett sätt att skapa grönska i tätta miljöer.

Biologisk mångfald

Bostadsgården är en bra möjlighet för att skapa biologisk mångfald. Det finns många små detaljer som tillsammans skapar förutsättningar för ett rikare växt- och djurliv. Ofta saknas det öppet vatten i tätorter. Små och stora vattenytor är alltså ett bra tillskott för miljön. Vilka växter som finns på gården har stor betydelse för vilka djur som trivs. Foderväxter för insekter bidrar ett rikare insektliv. Det gäller till exempel sälj, som blommar tidigt på våren. Buddleja är ett exempel på en växt som är attraktiv för dagfjärilar, kaprifol är en växt som är attraktiv för nattfjärilar.



Gårdsmiljön - en resurs för hållbar utveckling

Gården som en strategisk resurs

Bostadsgården kan vara en miljöanpassad del av bostadsområdet. Den kan också vara ett nav i bostadsföretagets hållbarhetsarbete. Utemiljön kan användas för att bidra till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Den ekologiska hållbarheten handlar bland annat om en minskad resursanvändning och en ökad biologisk mångfald.

När det gäller den sociala hållbarheten har bostadsgården traditionellt haft rollen som mötesplats för de boende, vilket i sig är en viktig förutsättning för social hållbarhet. Den har också haft funktionen av ett bostadsnära uterum, en lekplats och något att titta på från lägenheterna. Framtidens bostadsgårdar kan medvetet utvecklas för att fylla delvis nya funktioner. De kan till exempel fungera som platser för återhämtning efter stress. De kan vara en plats för integration mellan människor

med olika bakgrund och de kan vara en utvecklande miljö för barn.

Omflyttning av hyresgäster innebär en kostnad för bostadsföretagen. Om bostadsgården kan bidra till att människor vill bo kvar så innebär det både ekonomiska och sociala vinster. I kvarteret Innanhavet i Stockholm har bostadsföretaget Familjebostäder valt att anlägga odlingslotter på en stor del av bostadsgården för att göra det attraktivt för människor att bo kvar i området. Det är alltså ett exempel på hur bostadsgården kan bidra till ekonomisk hållbarhet.

Vandalisering och hårt slitage innebär kostnader som bostadsföretagen vill undvika. Det skapar också en mindre attraktiv utemiljö. Lägenhetssträdgårdar är ett exempel på hur gårdsmiljön kan utformas så att fler människor väljer att vistas på gården. Fler människor innebär att det är svårare att komma undan med vandalisering. Det ger också en mer levande och attraktiv miljö.

Läsförslag

Fogar: Kanschat, Anna, Hansson, David (2008). *Fogmaterial för markbeläggningar - Egenskaper, utvärderingar och rekommendationer*. Stockholm: SKL (http://brs.skl.se/brsbibl/kata_documents/doc39329_1.pdf)

Eco-driving: Sveriges Trafikskolors Riksförbund (<http://www.str.se/Miljo/Ecodriving/>)

Trädvård: Flatholm, Anna (1997). *Trädplanens ABC*. Movium (Gröna fakta 2/1997)

Dagvatten: Delshammar, Tim, Huisman, Mark, Kristofférsen, Anders (2004). *Uppfattningar om öppen dagvattenhantering i Augustenborg, Malmö - utvärdering efter några års drift*. (<http://www.greenroof.se/data/archive/media/Forskarrapporter/9--Utv-av-uppf.pdf>); Söderblom, Pär (2004). *Skötsel av det öppna dagvattensystemet i Augustenborg* (<http://www.greenroof.se/data/archive/media/Forskarrapporter/8---Skoetsel.pdf>);

Gröna tak: Scandinavian Greenroof Institute (<http://www.greenroof.se/>); Företaget Vegtech (<http://www.vegtech.se>); Företaget Nyfam (<http://www.nyfam.se>).

Biologisk mångfald: Svenska naturskyddsföreningen - Vilda grannar (<http://www.naturskyddsforeningen.se/natur-och-miljo/djur-och-natur/vilda-grannar/>)

Social hållbarhet: Schmidtbauer, Pia (2008). *Odling som vardagskultur*. Alnarp: Movium (Gröna fakta 5/2008);

Myhr, Ulla (2007). *Utemiljö och hälsa*. Stockholm: Arkitekternas forum för forskning och utveckling (Arkus)

- Faktabladet är utarbetat inom LTJ-fakultetens område Landskapsutveckling, <http://www.slu.se/sv/fakulteter/ljtj/om-fakulteten/institutioner/landskapsutveckling/>

- Projektet är finansierat inom projekt ERUF - Ekologisk omställning av efterkrigstidens bostadsbebyggelse, nr 40545. Finansiär: Europeiska regionala utvecklingsfonden samt område Landskapsutveckling, SLU.

- Projektansvarig/ författare: Tim Delshammar tim.delshammar@ljtj.slu.se, område Landskapsutveckling, SLU, Alnarp

- Övrig publicering inom projektet - <http://epsilon.slu.se>