

Warszawa, 2 kwietnia 2021
Godzina 15:00

Materiał na wyłączność

Autorka: Izabela Kucharska, manager ds. rozwoju produktu w spółce mieszkaniowej Skanska

Ekologiczne osiedla mieszkaniowe

Zrównoważone budownictwo pozwala deweloperom tworzyć mieszkania przyjazne zarówno ludziom, jak i środowisku. Odpowiednie rozplanowanie przestrzeni na terenie inwestycji, certyfikacje środowiskowe, dbałość o niskoemisyjność budynków i zastosowanie „zielonych” rozwiązań to jedne z najważniejszych cech ekologicznych osiedli mieszkaniowych. W jaki sposób deweloperzy realizują te założenia? Które „zielone” technologie mają największe znaczenie? I czy mieszkanie wykończone „pod klucz” jest bardziej ekologiczne od tego w stanie deweloperskim?

Ekologiczna żywność, ekologiczne kosmetyki, ekologiczne ubrania – idea życia w zgodzie z naturą nie jest jedynie chwilowym trendem czy też krótkotrwałym pomysłem na życie. Jako mieszkańcy naszej planety stajemy się coraz bardziej świadomi swojego wpływu na globalną sytuację klimatyczną i środowiskową. Dlatego życie w stylu eko to nurt, który przenika coraz więcej wymiarów naszej codzienności. Naturalnie ma też bezpośredni związek z najbliższym nam wszystkim przestrzeniom – z naszymi mieszkaniami. Dlatego też, obok ceny, metrażu i lokalizacji, ważna dla klientów i świadomych poszukiwaczy swoich wymarzonych „M” staje się ekologia, a dokładniej ekologiczne rozwiązania na osiedlach mieszkalnych.

I tak na znaczeniu zyskuje filozofia zrównoważonego budownictwa oraz konkretne działania, które świadomi deweloperzy podejmują już na etapie projektowania osiedli. Dzięki temu inwestorzy tworzą budynki przyjazne, energooszczędne i funkcjonalne, a do ich budów wykorzystują wyłącznie nietoksyczne materiały. Istotną rolę odgrywają także certyfikaty środowiskowe, np. certyfikat LEED lub BREEAM, które wymagają od deweloperów spełnienia wielu wyśrubowanych norm jakościowych. Dzięki certyfikatом mieszkańcy mogą mieć pewność, że żyją w miejscu przyjaznym nie tylko ludziom, ale także środowisku.

„Zielone” podejście przed rozpoczęciem projektu

Choć zwykle szczegółowo analizujemy efekt końcowy prac budowlanych, ekologiczny charakter osiedla zaczyna formować się dużo wcześniej – już na etapie zakupu działki przez dewelopera. To właśnie wtedy inwestor przeprowadza szereg specjalistycznych analiz z udziałem niezależnych ekspertów. Należą do nich ekolodzy, geolodzy, ornitolodzy, przyrodnicy i inni. Dzięki ich rzetelnym badaniom danego terenu możliwe jest ustalenie ostatecznej wersji projektu, który ostatecznie będzie można określić mianem ekologicznego osiedla.

Kształt budynku a przyjazność środowisku

Najważniejszym celem zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego jest zaprojektowanie i wybudowanie takich budynków, które będą „odporne” na straty ciepła do otoczenia. Z jednej strony to kwestie regulowane przez obowiązujące Warunki Techniczne, z drugiej strony – to również cel, który przyświeca świadomym deweloperom. Bryła budynku odgrywa tutaj bardzo ważną rolę – niektóre kształty budynków są bardziej energooszczędne,

a tym samym bardziej ekologiczne od innych. Które bryły są najbardziej „zielone”? Największą efektywność energetyczną gwarantuje budynek o zwartej bryle - zbliżonej do kształtu prostokąta, a tym samym bez załamania ścian, wnęk i wykuszy, które sprzyjają utracie ciepła z wnętrza mieszkań.

Umiejscowienie budynku względem stron świata

Kolejną kwestią, która jest ściśle związana z energooszczędnością budynków jest ich orientacja względem stron świata. Zwykle jako mieszkańcy, koncentrujemy się przede wszystkim na tym, jak doświetlone jest mieszkanie. Niektórzy z nas preferują nieco ciemniejsze, a przez to chłodniejsze przestrzenie, inni z kolei lubią pomieszczenia bardzo dobrze nasłonecznione. Jednak projektanci ekologicznych osiedli uwzględniają jeszcze jeden aspekt związany ze stronami świata. Otóż projekt energooszczędnego budynku powinien zakładać zastosowanie możliwie niewielkich przeszkleń od strony północnej, a możliwie największe otwarcie mieszkania od strony południowej. Co z kolei wpływa na lokalizację pomieszczeń w mieszkaniu, od strony północnej lokalizujemy mniejsze pomieszczenia takie jak spiżarnię, garderoby a od nasłonecznionej większe takie jak salon, sypialnie. To zabieg, który z jednej strony przeciwdziała utracie ciepła, a z drugiej strony zapewnia mieszkańcom maksymalny dostęp do światła naturalnego.

Prace budowlane i troska o środowisko

Kiedy ostateczny projekt jest już gotowy, deweloper wraz z generalnym wykonawcą mogą przystąpić do jego realizacji. Prace budowlane to niezwykle istotny proces podczas tworzenia ekologicznych przestrzeni mieszkaniowych. Najważniejsze kwestie w tym przypadku to zarządzanie odpadami budowlanymi, koordynowanie łańcucha dostaw, przeciwdziałanie emisji pyłów oraz minimalizowanie negatywnego wpływu na otoczenie podczas prowadzonych prac. „Zielone” i odpowiedzialne podejście wykonawców zakłada na tym etapie ograniczenie emisji pyłów, segregację śmieci, ustalenie odpowiednich godzin prowadzenia prac, unikanie ryzyka zanieczyszczenia gleby i wód gruntowych.

To również czas, w którym generalny wykonawca stosuje takie zrównoważone rozwiązania, jak m.in.: oświetlenie placu i zaplecza budowy z wykorzystaniem technologii LED; centralne sterowanie zasilaniem budowy, pozwalające w sposób programowany wyłączać ogrzewanie i oświetlenie tam, gdzie nie przebywają aktualnie ludzie. Na tym etapie realizacji osiedli można zaobserwować również tak innowacyjne rozwiązania jak zasilanie budowy energią wiatrową. Świadome ograniczanie korzystania z energii elektrycznej na rzecz zielonej energii redukuje niekorzystny wpływ dewelopera i generalnego wykonawcy na środowisko poprzez redukcję emisji szkodliwych gazów i ciepła.

Choć wszystkie powyższe działania realizuje się na etapie prac budowlanych, mają one bezpośredni związek i wpływ na ekologiczny charakter inwestycji.

Energooszczędne technologie i alternatywne źródła energii

Ekspertyzy, które deweloper przeprowadza w początkowej fazie prac nad projektem osiedla, pozwalają stworzyć modele energetyczne konkretnych budynków, a tym samym dobrać odpowiednie technologie i rozwiązania, które pomogą odpowiedzialnie zarządzać energią w mieszkaniach. Zwłaszcza że według danych GUS aż 65% energii zużywamy na ogrzewanie mieszkań oraz podgrzewanie wody. Dlatego tak istotne jest, by projekty ekologicznych inwestycji mieszkaniowych uwzględniały także kwestię produkcji „zielonej” energii – tak rzeczywiście się dzieje. Coraz częściej na dachach budynków mieszkalnych montuje się panele fotowoltaiczne, które mają znaczący wpływ na zmniejszenie poboru energii z sieci miejskiej – tego typu technologie znajdziemy chociażby na jednym z budynków warszawskiego osiedla Holm House.

To jednak nie koniec technologii optymalizujących produkcję i zużycie ciepła w budynkach. W przyszłości standardowymi rozwiązaniami z tego zakresu staną się pompy ciepła oraz systemy rekuperacji, które będą zapobiegały utratom ciepła przez wentylację w budynkach mieszkalnych.

Sprytne zarządzanie energią

Zrównoważone zarządzanie energią elektryczną i cieplną w mieszkaniach to zagadnienie wielowymiarowe. Poza alternatywnymi źródłami energii ważne są także rozwiązania, które znajdziemy w samych mieszkaniach. Jednym z nich są trzyszybowe okna w mieszkaniach, które, mimo dużych przeszkleń, pozwalają na efektywne zatrzymywanie ciepła wewnątrz budynku, a tym samym utrzymanie odpowiedniej temperatury w mieszkaniu.

Deweloperzy coraz częściej zwracają się także w stronę technologii smart home, która w różnym zakresie staje się bazowym elementem inwestycji. O jakich sprytnych rozwiązaniach mowa? Są to, m.in. systemy inteligentnego ogrzewania ze specjalnymi głowicami termostatycznymi na grzejniki oraz systemy automatyki mieszkaniowej, które umożliwiają mieszkańcom szybkie i wygodne wyłączenie oświetlenia, ogrzewania i zasilania gniazd elektrycznych w mieszkaniu. Użytkownicy mogą na bieżąco śledzić bieżące zużycie energii w swoim mieszkaniu – wszystko odbywa się oczywiście przy pomocy specjalnej aplikacji stworzonej na smartfony.

Zagospodarowanie wody deszczowej

Bardzo ważnym aspektem związanym z ekologią na terenie osiedla jest również odpowiednie zagospodarowanie wody opadowej, a tym samym ograniczenie pozyskiwania i wprowadzania wody do sieci miejskiej. Aby to osiągnąć, deweloperzy wprowadzają na tereny osiedli zbiorniki retencyjne, w których magazynowana jest deszczówka, a dodatkowo na działkach pojawiają się specjalne skrzynki rozsączające. Dzięki nim woda opadowa może być wykorzystywana przez mieszkańców do podlewania ogródków i osiedlowej zieleni, a także do zasilania myjek rowerowych. Co ciekawe, czasami magazynowana deszczówka zasila również większe zbiorniki wodne, powstałe razem z inwestycją mieszkaniową. Takim przykładem jest warszawskie osiedle Jaśminowy Mokotów – woda opadowa, zebrana z dróg w pobliżu inwestycji, zasila jezioro w okolicznym Parku Enklawa, który powstał przy udziale Skanska i innych deweloperów.

W trosce o bioróżnorodność

Specjalistyczne analizy, które deweloper przeprowadza na początku prac projektowych, pozwalają również dokładnie zbadać ekosystem zastany na terenie inwestycji. Po uwzględnieniu obszaru powierzchni biologicznie czynnej i możliwości zabudowy terenu, projektanci przystępują do starannego zaprojektowania i rozplanowania osiedlowej zieleni. Dzięki temu deweloperzy mogą wprowadzić na działkę inwestycji różnorodne rośliny, m.in. drzewa, krzewy i byliny. Co więcej, projektanci dbają także o to, by na terenie osiedli pojawiały się domki dla owadów i budki dla ptaków. To wszystko sprawia, że osiedle staje się zielonym, sielskim i bardzo przyjemnym miejscem, a jednocześnie jest przestrzenią przyjazną nie tylko dla ludzi, ale również dla zwierząt.

Zielone dachy budynków mieszkalnych

Jeszcze niedawno zielone dachy kojarzyły się nam przede wszystkim z niecodziennymi i ekstrawaganckimi projektami budynków komercyjnych. Dziś coraz częściej możemy spotkać bujną roślinność nie tylko na dachach domków jednorodzinnych, ale również na dachach budynków osiedli mieszkalnych.

To rozwiązanie, które niesie ze sobą wiele ekologicznych korzyści – zwłaszcza w przestrzeniach miejskich. Dlaczego? Starannie dobrana roślinność, umieszczona na dość rozległej powierzchni dachu, stanowi barierę dla zanieczyszczeń, pochłania dwutlenek węgla i produkuje tlen – szacuje się, że 15 m kw. zielonego dachu może wyprodukować tlen dla dziesięciu osób. Co więcej, zielone dachy stanowią również świetną termoizolację – zarówno zimą, jak i latem. A to z kolei może przekładać się na mniejsze zużycie energii, a w konsekwencji niższe opłaty za prąd i ogrzewanie.

Budynki a otoczenie osiedla

Projekt ekologicznego osiedla uwzględnia również aspekt dopasowania budynków do otoczenia, w którym mają się znaleźć. W tym przypadku dobrą praktyką jest harmonijne wkomponowanie inwestycji w tkankę miejską. Dlatego też projektanci przeprowadzają dokładną analizę, chcąc dowiedzieć się jak najwięcej o tym, co wcześniej znajdowało się na terenie działki i co znajduje się w najbliższym sąsiedztwie osiedla. Dzięki temu możliwe jest stworzenie nowoczesnych budynków, które jednocześnie powstają w duchu poszanowania istniejącej już architektury okolicy.

Osiedla dobrze wkomponowane w otoczenie charakteryzują się stonowaną kolorystyką i rezygnacją z niestandardowych, „krzykliwych” rozwiązań w projektach brył budynków. Jeśli inwestycja powstaje na terenie, który dawniej był niezwykle zieloną okolicą, warto, by osiedle miało kameralny charakter, budynki nie posiadały wielu kondygnacji, a wraz z inwestycją powstały dodatkowe tereny zielone – dokładnie tak, jak chociażby w przypadku wspomnianego już wcześniej Jaśminowego Mokotowa.

Stacje ładowania samochodów elektrycznych i "zielone" środki transportu

Osoby poszukujące ekologicznych mieszkań oczekują od swoich nowych, wymarzonych domów, by były to miejsca w pełni dopasowane do ich świadomego podejścia do życia. Dotyczy to również korzystania z „zielonych” form transportu. Dlatego na przyjaznych osiedlach mieszkańcy znajdą stojaki i haki na rowery, a także specjalne stanowiska do naprawy jednośladów. Deweloperzy coraz częściej dbają również o to, by na parkingach inwestycji pojawiały się stacje do ładowania samochodów elektrycznych – przykładem wdrożenia takiego rozwiązania może być warszawskie osiedle Holm House 2. Myśląc o „zielonych” środkach transportu, nie można zapomnieć również o dobrym skomunikowaniu osiedla z centrum miasta. Mowa tu oczywiście o zapewnieniu mieszkańcom łatwego dostępu do komunikacji miejskiej – metra, tramwajów i autobusów. W końcu z pewnością to właśnie z nich chętnie korzystają mieszkańcy miast z eko-spojrzeniem na świat.

Ekologiczne mieszkania fit-out

Chociaż w Polsce wciąż jeszcze najbardziej popularne są odbiory mieszkań w stanie deweloperskim, coraz częściej interesujemy się lokalami wykończonymi „pod klucz” – gotowymi do wprowadzenia się „od zaraz”. To podejście, które wiąże się z wieloma

praktycznymi ułatwieniami. Z jednej strony pozwala nam zaoszczędzić czas, a także uniknąć różnego rodzaju trudności – wybierając gotowe mieszkanie nie musimy samodzielnie poszukiwać materiałów i elementów wykończeniowych, a z drugiej strony – nie musimy szukać i nadzorować prac ekip remontowych. Mamy też gwarancję, że nad projektem naszego mieszkania czuwał wykwalifikowany architekt.

Poza wieloma zaletami praktycznymi, mieszkania wykończone „pod klucz” wiążą się także z większą troską o ekologię. A to chociażby dlatego, że deweloperzy dbają o recykling odpadów budowlanych, który sięga nawet 97%, a także zasilają place budów „zieloną” energią. Co więcej, generalni wykonawcy renomowanych firm prowadzą swoje prace w sposób zrównoważony i przyjazny nie tylko dla środowiska, ale również dla najbliższego otoczenia i sąsiadów, co w oczywisty sposób stanowi o jeszcze bardziej ekologicznym i bardziej przyjaznym charakterze osiedla.

Osiedla z certyfikatem BREEAM

Niemal każda z wcześniej opisanych praktyk wiąże się z przystąpieniem dewelopera do certyfikacji osiedla w międzynarodowym systemie BREEAM. To obecnie jeden z najpopularniejszych certyfikatów środowiskowych w Europie. Jest metodą, która pozwala ocenić budynki pod kątem ekologiczności i przyjazności naturze. Pierwsze osiedla mieszkalne w Polsce z tym „zielonym” znacznikiem pojawiły się w 2015 roku – trend ten zapoczątkowała Skanska na warszawskim Osiedlu Mickiewicza.

Dlaczego certyfikat jest dla mieszkańców gwarancją, że ich osiedle jest ekologicznym i przyjaznym miejscem do życia? Przede wszystkim dlatego, że przystąpienie do certyfikacji BREEAM obowiązuje dewelopera do spełniania wielu wyśrubowanych norm na każdym etapie prac nad realizacją projektu. Standardy te pogrupowane są na dziesięć kryteriów – należą do nich: zarządzanie placem budowy, zdrowie i dobre samopoczucie, energia, transport, woda, użyte materiały, odpady, ekologia i poszanowanie terenu, zanieczyszczenia oraz innowacyjność. Certyfikat BREEAM jest więc równoznaczny z zastosowaniem przez deweloperów wielu „zielonych” technologii i rozwiązań, które ostatecznie przekładają się na komfort życia mieszkańców i zgodność osiedla z ich ekologicznie zorientowanym stylem życia.

Ekologia a korzyści dla mieszkańców

Wybór mieszkania na ekologicznym osiedlu może przynieść mieszkańcom wiele korzyści – zarówno materialnych, jak i niematerialnych. Kryzys klimatyczny to problem, którego jako społeczeństwo jesteśmy coraz bardziej świadomi – niestety w Polsce nie możemy jeszcze mówić o powszechnej wiedzy w tym zakresie. Oznacza to, że sam zakup mieszkania na ekologicznym osiedlu jest dla świadomych nabywców źródłem satysfakcji i poczucia zgodności z własnymi przekonaniami i troską o środowisko, którą sami przejawiają.

Na tym jednak nie koniec. Wykorzystanie w mieszkaniach energooszczędnych rozwiązań jest ściśle związane z oszczędnościami na rachunkach za życie energii cieplnej i elektrycznej – szacuje się, że oszczędności te mogą sięgać nawet 40% w skali roku. Kolejną korzyścią

materialną, związaną z zakupem mieszkania na „zielonym” osiedlu jest fakt, że obecnie właściciele mieszkań z certyfikatem BREEAM (lub z innym certyfikatem środowiskowym) mogą liczyć na najbardziej atrakcyjne oprocentowanie kredytów hipotecznych na rynku – obniżki marży w ramach „zielonej” hipoteki wahają się od 0,1% do nawet 0,5%, co pozwala znacząco obniżyć koszty obsługi kredytu.

Biorąc pod uwagę wszystkie korzyści proekologicznego podejścia do życia, można przypuszczać, że „zielone” budownictwo będzie stale zyskiwało na znaczeniu i popularności, a zasób zrównoważonych rozwiązań w przestrzeniach mieszkaniowych będzie się powiększał. Będzie to efekt stale rosnącej świadomości ekologicznej potencjalnych nabywców, którzy w dalszym ciągu będą poszukiwali inwestycji w pełni dopasowanych do swoich potrzeb oraz do swojego holistycznego spojrzenia na kwestie komfortu, związanego bezpośrednio z „zielonym” i świadomym stylem życia.

Dodatkowych informacji udzielają:

Mateusz Haniszewski, Senior PR Consultant, Komunikacja Plus, tel +48 609 998 444, e-mail: mhaniszewski@komunikacjaplus.pl,

Direct line for media, tel +46 (0)10 448 88 99

Tą i poprzednie informacje prasowe można również znaleźć pod adresem <https://www.skanska.pl/o-skanska/media/informacje-prasowe/>

The Skanska Group

Skanska jest światowym liderem w budownictwie. Realizujemy projekty na wybranych rynkach w Skandynawii, Europie i USA. Kierując się wartościami Grupy, Skanska chcemy przyczynić się do tworzenia lepszego społeczeństwa. Dostarczamy innowacyjnych, zrównoważonych rozwiązań zarówno dla prostych, jak i złożonych zadań. Zatrudniamy około 35 000 pracowników, a nasze przychody w 2019 roku wyniosły 177 miliardów SEK.

Skanska Residential Development Poland

Jesteśmy deweloperem, realizującym od 2011 r. na polskim rynku wysokiej jakości projekty mieszkaniowe. Czerpiemy z ponad 130-letniej historii Grupy Skanska i ponad 100-letniego doświadczenia w budowie domów i osiedli w takich krajach jak Wielka Brytania, Szwecja, Norwegia, Finlandia i Czechy.

Zgodnie z filozofią działania Skanska, stawiamy na budownictwo zrównoważone. Szczególną wagę przykładamy do projektowania obiektów bez barier architektonicznych dla osób o różnym stopniu mobilności i w różnym wieku. Dbamy o zapewnienie równowagi pomiędzy budynkami a strefami zielonymi, a także o przemyślane projektowanie przestrzeni wspólnych dla mieszkańców.

W Polsce wybudowaliśmy Park Ostrobramska, Osiedle Mickiewicza (etap 1, 2 i 3), Jaśminowy Mokotów (etap 1 i 2), Holm House (etap 1 i 2) oraz Park Skandynawia (etap 1). Obecnie jesteśmy w trakcie realizacji kolejnych etapów naszych inwestycji w najbardziej lubianych dzielnicach Warszawy - Jaśminowy Mokotów (etap 3), Holm House (etap 3), Osiedle Mickiewicza (etap 4), Park Skandynawia (etap 2 i 3). Osiedle Mickiewicza to pierwsze osiedle mieszkalne w Polsce z certyfikatem BREEAM, Jaśminowy Mokotów to pierwsza budowa w Warszawie zasilana wyłącznie energią wiatrową. Holm House to z kolei pionierski projekt mieszkalny z certyfikatem "Obiekt bez barier". Aktualnie wszystkie nasze inwestycje powstają zgodnie z certyfikacją środowiskową BREEAM.

Niezwykle istotna dla naszej firmy świadomość środowiskowa, w ślad za którą tworzymy zrównoważone osiedla mieszkaniowe, owocuje uznaniem w oczach ekspertów rynku budowlanego i nieruchomości. Podczas naszej 10-letniej obecności na polskim rynku mieszkaniowym zdobyliśmy szereg branżowych nagród i wyróżnień w takich konkursach jak, Nagroda Architektoniczna Prezydenta m.st. Warszawy; „Lider Dostępności”; PLGBC Green Building Awards, 4Buildings Awards "Zielony Orzeł" oraz

SKANSKA

“Twórcy Przestrzeni” „Rzeczpospolitej”, Listki CSR Polityki. Co roku nasze działania w obszarze społecznej odpowiedzialności biznesu są notowane w Raporcie Forum Odpowiedzialnego Biznesu.

Więcej informacji na stronie: mieszkaj.skanska.pl

Zapraszamy do odwiedzin bloga: greenliving.byskanska.pl