

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Vårt dnr 2011-0907

Remiss av Upprättande av Stockholms stads miljöprogram 2012-2015, Dnr 1207/2010

Med anledning av rubricerad remiss får Stockholms hem lämna följande svar.

Remissen

Förslaget till Miljöprogram för Stockholms stad 2012-2015 innehåller sex inriktningsmål samt 29 delmål. Inriktningsmålen beskriver fundamentet i en hållbar stadsutveckling utifrån miljöaspekterna i hållbarhetstemat. Inriktningsmålen identifierar inom vilka områden staden ska fokusera sina insatser:

- Miljöeffektiva transporter
- Giftfria varor och byggnader
- Hållbar energianvändning
- Hållbar användning av mark och vatten
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Sund inomhusmiljö

I bilagor finns indikatorer med förslag till uppföljningsmått och faktaunderlag samt ger en nationell och internationell utblick kring målområdet.

Samtliga nämnder och styrelser förväntas ta fram, alternativt uppdatera befintliga miljöhandlingsplaner utifrån Miljöprogram 2012-2015. Genomförandet och uppföljningen av delmålen i verksamhetsplanen sker i ILS.

Stockholms hems synpunkter

Stockholms stads bostadsbolag har på olika sätt varit involverade i processen att ta fram förslaget till miljöprogram och våra synpunkter har till stor del beaktats. Vårt yttrande kommer därför bara att ta upp sådant där vi har en avvikande åsikt i sakfrågan eller där vi anser att något behöver förtydligas.

2. Giftfria varor och byggnader

Allmänt

Målformuleringarna i 2.1.1, 2.2.1 och 2.2.2 föreslås för klarhetens skull ändras så att ”Andel upphandlingardär krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår” ändras till ”..... miljö- och hälsofarliga ämnen inte ska ingå”.

2.2.1 Som mätmetod föreslås att ”indikatorn tas fram genom att beräkna kvoten av antal upphandlingar som skett enligt ovan och det totala antalet upphandlingar.

Uppgifter tas fram manuellt av förvaltningar och bolag”.

Förslaget skulle innebära ett betydande merarbete för bolaget. Mätmetoden kan därför exempelvis utformas så att förvaltningar och bolag ska visa i vilken grad ett dokumenterat och systematiskt arbete genomförs för att uppfylla målet.

3. Hållbar energianvändning

Allmänt

I ett antal mål och indikatorer föreslås att mätetalet ska anges i kvadratmeter. I bolagets verksamhet förekommer flera definitioner beroende vilka ytor som ska mätas per kvadratmeter, exempelvis BTA, BOA/LOA, BRA och Atemp. Vilken beräkningsgrund som ska användas i respektive mål måste därför klargöras.

De investeringar som måste göras för att uppnå de olika målen måste för de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen enligt lag vara affärsmässiga. Detta innebär att vissa investeringar inte kan genomföras om de inte är kostnadseffektiva.

3.4 Vid markanvisning ska staden kräva att energianvändningen är högst 55 kWh/kvadratmeter (Atemp?)

Det föreslagna målet är tekniskt sett möjligt att uppnå, men endast med extraordinära insatser. Ofta innebär detta lösningar med exempelvis solceller eller värmepumpar vars livslängd är osäker och servicebehovet kan vara relativt stort. Investeringarna måste dock vara affärsmässiga och kostnadseffektiva, se ovan. Den merkostnad som uppkommer bedöms idag vara svår att räkna hem med de avkastningskrav som koncernen ställer på sina bostadsbolag. Detta hänger delvis samman med att fastighetsvärderarkåren visat stor tröghet med att höja fastighetsvärdena på energisnåla hus. Förväntade höjda driftsnetton på grund av minskad energiförbrukning skulle motivera detta, vilket resulterat i att bankerna i Schweiz accepterar 10 % högre investeringskostnader jämfört med ett konventionellt byggt hus, se ”energisk arkitektur”, Boverket 2006.

3.4.1 Andel nybyggda hus som uppfyller kravet att energianvändningen är högst 55 kWh/m² (Atemp?)

Som mätmetod föreslås att energianvändningen ska beräknas av byggherren vid projektering enligt Svebys metodik. Man säger också att ”Viktning av fastighetsel sker enligt BBR 18”. Sistnämnda mening föreslås utgå eftersom Svebys beräkningsgrunder sker på annat sätt.

3.5 Stadens byggnader ska energieffektiviseras vid större ombyggnader.

Allmänt

Det är oklart hur byggnadernas värde ska sättas, schablonmässigt, enligt taxeringsvärdet eller aktuell värdering. En generell schablon är olämplig eftersom fastighetsvärdena för Stockholms hems bostadsfastigheter varierar mellan cirka 10 000 kronor /m² och 35 000 kr/m². Vidare är det oklart vilka kostnader som ska räknas in i renoveringskostnaderna vid ombyggnad.

3.5. Vi föreslår att man i stället för beskrivningens text ”energianvändningen reduceras till som högst BBR:s nybyggnadsnorm” ändras till att ”energianvändningen bör reduceras med minst 30 %”. 2 kWh/m² beräknad energianvändning enligt ”stor ombyggnad” föreslås kompletteras med ”relativt energianvändning (normalår) före första utförandet av energieffektiviseringsåtgärd i byggnaden”, lika med motsvarande text i 3.5.1. Orsaken till detta är att beräkningsgrunden är mer tillämplig för alla byggnadstyper och ger ett likvärdigt beräknings-sätt som "mycket stor ombyggnad .

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Stockholm 2011-09-12

Ingela Lindh