



Handläggare: Solveig Nilsson
Telefon: 08-508-02 160

Till
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Miljöredovisning för Borgarfjordsgatan 14

Förslag till beslut

Nämnden godkänner redovisningen.

Olle Johnselius
stadsdelsdirektör

Håkan Serdén
kanslichef

Sammanfattning

Vid Rinkeby-Kista stadsdelsnämnds sammanträde den 24 januari 2008 beslutade nämnden om förhyrning av nya förvaltningslokaler på Borgarfjordsgatan 14 i Kista. Nämnden anförde därutöver, att när de nya lokalerna anpassas för ianspråktagande, bör förvaltningen inom rimliga kostnadsramar och i möjligaste mån ta hänsyn till lokalernas och verksamhetens miljö- och climateffekter.

Förvaltningen redovisar i detta ärende hur fastighetsägaren och den anlitade byggkonsulten tillämpar olika kvalitets- och miljöledningssystem under byggprocessen. Vidare redovisas fakta kring byggnadens tillgänglighet, den framtida avfallshanteringen, valet av installationssystem samt hur förvaltningen i detta sammanhang försöker rätta sig efter några av stadens allmänna miljömål.

Uppdrag och bakgrund

Vid Rinkeby-Kista stadsdelsnämnds sammanträde den 24 januari 2008 beslutade nämnden om förhyrning av nya förvaltningslokaler på Borgarfjordsgatan 14 i Kista. Nämnden anförde därutöver, att när de nya lokalerna anpassas för ianspråktagande, bör förvaltningen inom rimliga kostnadsramar och i möjligaste mån ta hänsyn till lokalernas och verksamhetens miljö- och klimateffekter.

Ägaren till fastigheten är Reykjavik 2 AB, som i sin tur ägs av Jarl Asset Management AB. Arcona AB är ansvarig konsult under byggnadsprocessen. För projektet Kv. Reykjavik finns en kvalitets- och miljöplan som baseras på Arcona AB:s kvalitetsledningssystem som är uppbyggt i enlighet med ISO kvalitets- och miljöledningssystem. Miljö- och klimateffekter har beaktats i såväl byggnadsprocessen som materialval, installationssystem och inredning.

Tillgänglighet

Fastigheten Borgarfjordsgatan 14 är ett medvetet val av förvaltningsbyggnad, bl.a. p.g a dess närhet till kollektiva transportmöjligheter. Fastighetens placering medför gångavstånd, ca 400-500 meter, till Kista T-bana samt att buss 514 med direktförbindelse till Rinkeby och Husby har busshållplats utanför fastigheten. Det kommunikationstekniska läget blir ännu bättre de närmaste åren när busslinjer etableras genom bostadsområdena Kista gård och Kistahöjden, vilka nu är under uppförande.

Det kommer att iordningsställas ett antal gästparkeringsplatser utomhus, huvudsakligen RH-platser. Därutöver, fördelat på de båda entréerna, planeras ett antal platser för cyklar, samt att det för anställda kommer att finnas ca 20 st platser för cyklar i garaget. Ett antal låncyklar, som kan användas vid tjänsteärenden, kommer också att finnas.

Miljöåtgärder i samband med byggnadsprocessen.

För projektet Kv. Reykjavik finns en kvalitets- och miljöplan som baseras på Arcona AB:s kvalitetsledningssystem, som är uppbyggt i enlighet med ISO 9001:2000. Deras kvalitetsledningssystem inkluderar även miljöledning enligt ISO 14000. För att säkra miljöarbetet i byggnadsprocessen har kontinuerliga möten hållits mellan Arcona AB och fastighetsägaren. En kvalitets- och miljöansvarig för projektet har funnits på plats på heltid. En miljöinventering av fastigheten utfördes innan rivnings- och byggnadsarbetet påbörjades.

Rivningsavfall har hanterats enligt en rivningsplan som är inskickad till och godkänd av Stadsbyggnadskontoret. Källsortering vid rivning och byggproduktion sker i olika fraktioner, farligt avfall sorteras och specialbehandlas i enlighet med gällande lagstiftning. Återanvändning av material såsom ställverk, fönsterbänkskanalisation och fläktaggregat sker i så stor utsträckning som möjligt.

Vid val av byggnadsmaterial använder sig projektet av KEMI:s "Prioriteringsguide och Begränsningsdatabas", vilken innehåller information om begränsningar av användningen av ämnen eller ämnesgrupper. Exempelvis undviks mattor av PVC. Dessa innehåller ftalater, som är klassificerade som giftiga samt reproduktions- och hormonstörande. Istället används linoleummattor som golvbeläggning. Allt det byggnadsmaterial som väljs och som i något av överenskomna underlag betraktas som olämpliga ska dokumenteras i en avvikelserapport.

För att eliminera riskerna för fuktproblem i produktions-, utförande- och i brukskedet bevakas kritiska konstruktioner och signeras en fuktchecklista på plats av Arconas produktionsledning. Exempelvis byggdes gårdsbjälklaget med tätskikt färdigt inomhus innan rivning påbörjades. På så sätt tas redan under byggtiden allt regnvatten om hand och leds bort.

Avfallshantering

Källsortering kommer att ske i sju fraktioner;

1. Returpapper
2. Kartonger
3. Ofärgat glas
4. Färgat glas
5. Metall
6. Hård plast
7. Behållare för returburkar och flaskor.

Det kommer också att bli inredning för källsortering vid pentry och lunchrum samt små moduler för sortering vid varje arbetsplats.

Installationssystem

Ventilationsaggregat med värmeväxlare, ett s.k FTX-system, har installerats för att ta tillvara energin från ventilationsluften. I FTX-systemet överförs värme från frånluften via en värmeväxlare till tilluften innan den kommer in i huset. Med en värmeväxlare kan 50-85 procent av värmen i frånluften tas tillvara. För att effektivisera driften styrs ventilationen i pentryn och lunchrum av koldioxidgivare. Ventilationen går således igång automatiskt vid behov.

Luftväxling av frånluft/tilluft i garage gör att man även där tillvaratar värmen i frånluftsventilationen för att värma upp luften som tillförs garaget.

Fastighetsägaren har installerat fjärrkyla i fastigheten. Kontorsmiljöer innehåller många värmealstrande datorer, kopiatorer och annan teknisk utrustning. För att uppnå ett behagligt inomhusklimat måste därför inomhusluften ibland kylas ner. Fjärrkyla bygger på att kallt vatten distribueras i ett ledningsnät på samma sätt som fjärrvärme. I ett slutet kretslopp med liten miljöpåverkan blir energiförbrukningen minimal jämfört med om fastigheten kylts med en egen kylanläggning.

Fastighetens fasad har generösa fönster och i fastigheten finns en stor innergård. För att utnyttja dagsljuset maximalt har förvaltningen valt glasväggar från tjänsterummen längs fasaderna in mot korridorer och sammanträdesrum. Ljusa väggar och inventarier har dessutom valts för att reflektera ljuset bättre och minskar behovet av belysning i mittsektionen. Detta minskar i sin tur energiförbrukningen.

Omodern belysning förbrukar mycket el och ger ofta dålig arbetsmiljö. Att minska elanvändning för belysning kan göras på olika sätt, dels genom att minska drifttiderna, dels genom att minska installerad effekt. Närvarostyrd belysning genom rörelsedetektorer finns på samtliga WC. Övriga utrymmen kan efterhand kompletteras med sådan utrustning om så önskas. Övrig belysning är tidsstyrd med separerade tidkanaler för korridorsbelysning och kontorsbelysning. Tiderna för central släckning/tändning avgörs av hyresgästen. Separat elmätning för varje central möjliggör mätning på enskilda delar av kontorsplanen.

Lysrör och lågenergilampor måste innehålla kvicksilver för att fungera. Men i den nya förvaltningsbyggnaden installeras fullfärgslysrör, som innehåller ca hälften så mycket kvicksilver som enkelfärgslysrör. De senaste modellerna av lysrör är också effektivare. De ger mer ljus per watt samt har en längre livslängd.

Miljömål

Stockholms stads miljöprogram för åren 2008-2011 anger mål för en hållbar energianvändning. Under programperioden ska energianvändningen i stadens egna byggnader och anläggningar, sammantaget för hela staden, minska med 10 procent i jämförelse med år 2006.

En ny lag, som baseras på ett EG-direktiv, kräver att fastighetsägare ska deklarerar energianvändning och inomhusmiljö för sina fastigheter. Detta kommer att underlätta stadsdelsområdets arbete med energieffektiviseringen inom samtliga verksamheter. För kontorsbyggnader ska en sådan energideklaration vara genomförd senast den 1 januari 2009. Dessutom ska energideklarationen innehålla förslag på lämpliga åtgärder för att minska energianvändningen.

I övrigt ansvarar givetvis stadsdelsområdet också för att övriga delmål om att utsläpp från miljö- och hälsoskadliga ämnen från varor och byggnader ska minskas under programperioden genom att bl.a. ställa krav vid inköp av varor och tjänster.
