



Handläggare
Helena Ulfsparre
Tel 08-737 22 42

Styrelseärende
2012-11-06
Ärende nr 11
Dnr 2012/1928-4

Redovisning av Familjebostäders miljö- och energiarbete

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäders föreslås besluta följande

- att redovisningen av Familjebostäders miljö- och energiarbete godkänns.

Magdalena Bosson
VD

Thomas Stadig
chef VD- Stab

Sammanfattning

Familjebostäders miljö- och energiarbete ska drivas och utvecklas så att det bidrar till en hållbar samhällsutveckling och till bolagets målsättning om ett hållbart boende. Familjebostäder är sedan 1998 miljöcertifierat enligt ISO 14001 och arbetar därmed systematiskt med miljöfrågor.

Det konkreta arbetet har sin utgångspunkt i Familjebostäders miljöplan som baseras på Stockholms stads miljöprogram för perioden 2012-2015, bolagets egen miljöutredning från 2010 och ledningens årliga löpande genomgångar inom ramen för ISO 14001. I miljöplanen redovisas verksamhetens mer betydande miljöaspekter och målen för bolagets miljöarbete. De identifierade största miljöpåverkande inslagen i verksamheten är energianvändningen, ny- och ombyggnader och avfall från bostäder och lokaler.

Bakgrund

Under 2011 etablerades ett för bolaget övergripande Miljöråd i syfte att säkerställa miljöfrågornas allsidiga behandling och interna prioriteringar.

Miljörådet utgörs av företagsledningen och chefen för miljöenheten. Vid sidan av att ledningsfunktionen stärkts så bygger Familjebostäders kontroll och uppföljning av miljöarbetet på miljörevisioner.

Miljöcertifieringen innebär två årliga revisioner av för respektive granskningstillfälle valda verksamheter. Granskningen genomförs av extern revisor som också är den som bestämmer vad som ska granskas. Eventuella iakttaga avvikelser mot uppställt regelverk återkopplas till ledningen som ges möjlighet att åtgärda bristen. Senast genomförda revision ägde rum den 16 oktober 2012. Två mindre avvikelser konstaterades och åtgärdades i enlighet med certifieringssystemets modell för ständiga förbättringar.

Inom ramen för Stimulans för Stockholm har Familjebostäder kunnat tidigarelägga underhåll och reinvesteringar i fastighetsbeståndet. Drygt en tredjedel av de årliga satsningarna har avsett upprustningsåtgärder med en direkt energibesparande inriktning. Det har på detta sätt varit möjligt att kunna genomföra nödvändiga energiåtgärder som med ett annat finansiellt utgångsläge bedömts ha en svag lönsamhet.

Syftet med denna rapport är att ge en lägesbild av bolagets miljöarbete och i det följande beskrivs kortfattat Familjebostäders fokusområden 2012.

Miljöstrategiska fokusområden

Energianvändningen

Familjebostäders största miljöpåverkan sker genom bolagets energianvändning. Därför är fokus på att energianvändningen successivt ska minska, både vid nybyggnation, ombyggnation och förvaltning. En energistrategi har tagits fram och bolagets långsiktiga energimål har definierats till att minska energibehovet med 20 procent till 2020, jämfört med 2011.

Under den tidigare programperioden 2008 - 2011 för Stockholms stads miljöprogram var energimålet att minska energibehovet med 10 procent jämfört med 2007. Familjebostäder uppnådde då en energieffektivisering på drygt 12 procent.

Energieffektiviseringsarbetet följer en trestegsmodell:

1. Stora energieffektiviseringsprojekt inriktar sig på att genomföra åtgärder i samband med planerat underhåll eller andra nödvändiga åtgärder. Exempel på detta är ventilationsåtervinningsprojekt, s.k FTX, i samband med radonsanering. Under perioden 2012-2014 genomförs ventilationsåtgärder i 24 fastigheter som har förhöjda halter av radon. I vissa av dessa fastigheter pågår samtidigt fönster och fasadbyte med tilläggsisolering. Energibesparingen uppgår i projekten till mellan 30 och 40 procent.
2. Mindre energieffektiviseringsåtgärder inriktar sig på att genomföra mindre men många energirelaterade insatser som berör den enskilda fastigheten helt eller delvis. Exempel är nya effektiva undercentraler, kvalitetssäkrat mät- och

styrprogram, nya kulvertar, tätning av portar, införande av solfångare och värmepumpsteknik. Dessa åtgärder ses som kompletterande insatser för att möjliggöra optimal driftoptimering. Bolaget arbetar med fastighetsvisa energiplaner som genomförs sammanhållna områdesvis. Under 2013 genomför bolaget särskilda insatser i bostadsområdena Rinkeby/Tensta, Fagersjö/Farsta och Rågsved.

3. Resultatet av driftoptimering är det som är avgörande för att lyckas nå energimålet. Det är ett ständigt pågående arbete som kräver hög kompetens. Arbetet syftar till att utnyttja byggnadernas förutsättningar för att uppnå optimal drift. För maximal effekt av insatserna under punkt 1 och 2 ovan sker en förnyad driftoptimering.

Miljörutiner i byggprojekt

Familjebostäder planerar för en årlig byggstart av 500 nya lägenheter. Byggnaderna ska bli energieffektiva och byggas med miljögodkända byggvaror så belastning minimeras på miljön samtidigt som de boende får en bra inomhusmiljö. Familjebostäders miljöcertifiering innebär bland annat ett systematiskt arbete vid miljö- och energistyrning av våra byggprojekt. Miljö- och energistyrning finns med redan i projekteringsfasen för att säkerställa att kraven uppfylls.

All nyproduktion utvärderas enligt Familjebostäders egna miljöprestandaindex. Miljöprestandaindexet är ett internt utvärderingsverktyg där ett miljöbetyg beräknas för byggprojekten utifrån energiprestanda, andel miljögodkända byggvaror, byggplatsens avfallshantering och fastighetens inomhusmiljö.

För att säkerställa energiprestanda i nyproduktionen har Familjebostäder infört vites- och incitamentsklausul för energianvändning typhusavtalen. Entreprenören tar hand om driften under garantitiden två år. Uppnås beställd energianvändning eller lägre verkställts incitament annars utgår vite enligt avtal.

Familjebostäder ställer även krav på att de byggvaror som används i byggprojekt är miljögodkända i enlighet med EU:s kemikalielagstiftning. Vid alla nybyggnationer används miljödatabasen Byggvarubedömningen (BVB). I BVB finns miljögranskade byggvaror som ska göra det lättare att undvika att material som kan vara miljö- eller hälsoskadliga byggs in i byggnaderna.

Familjebostäder har målsättningen att utveckla vites- och incitamentsavtal för att styra mot användning av miljögodkända byggvaror även i övriga nyproduktions- och ombyggnadsprojekt.

Miljöbyggnad

Med miljöprestandaindex som arbetssätt i ny- och ombyggnadsverksamheten är steget inte långt till systemet för Miljöbyggnad.

Miljöbyggnad är ett standardiserat och etablerat system för miljö-, energi och inomhusmiljöprestanda i byggnader. Miljöbyggnad är en svensk certifiering och därmed anpassad till svenska förhållanden. Miljöbyggnad är ett kvitto på att

projektets miljö- och energimål uppnåts. Miljöbyggnad är ett enkelt sätt att kommunicera miljöambitionen till hyresgäster och allmänhet.

Familjebostäders ambition är att utveckla nyproduktionen med styrning mot Miljöbyggnad som standardkoncept. Byggprojektering för första passivhuset med Miljöbyggnad Guld sker under 2013 i samband med markanvisningsansökan i Norra Djurgårdsstaden. Satsningen planeras i ett internationellt samverkansprojekt, Eurhonet, som i sig syftar till att bygga passivhus inom EUs gränser.

Radon

Det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö innehåller ett delmål för radon som berör bostäder, ”radonhalter i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft senast 2020”. Stockholms stad krav på Familjebostäder är att delmålet skulle vara uppfyllt 2012. Arbetet innebär radonsanering för markradon och blåbetong samt efterföljande radonmätning. Övriga fastigheter omfattas av mätkrav genom särskilt mätprogram. Mätningar och åtgärder är tidskrävande. Bolaget har en bra kontroll och plan på vilka åtgärder som ska vidtas för att uppnå målet.

Målet för 2012 är att andel av fastighetsbeståndet som klarat kravet för godkända mätningar av radon och ej har radonhalt över 200 Bq/m³ ska vara minst 70 procent.

Utfallet av pågående radonarbete är att 77 procent av vårt fastighetsbestånd uppfyller mätkravet och har radonhalter under 200 Bq/m³.

Ventilationsplanen med FTX bedöms att halvera antalet fastigheter med förhöjda radonhalter, från 45 till 20 st. Övriga fastigheter med förhöjda radonhalter är orsakat av markradon och åtgärdas fortlöpande.

I dagsläget återstår att genomföra godkända mätningar i 40 fastigheter.

Avfall

Ett nationellt avfallsmål är att återanvändning av hushållsavfall ska öka, bl.a. genom att det ska bli enklare för hushållen att lämna material och produkter för återvinning. För att bidra till målet försöker Familjebostäder erbjuda sina hyresgäster så bra källsorteringsmöjligheter som möjligt, och arbetar kontinuerligt med att förbättra sorteringsmöjligheterna inom bostadsområdena. Dock är förutsättningarna för detta, t.ex. tillgång till utrymmen, olika i resp. område.

Idag behandlas den största delen av hushållsavfallet genom förbränning med energiutvinning. Genom att återvinna material istället för att förbränna minskar koldioxidutsläppen. Varje år uppkommer cirka 13 300 ton avfall från Familjebostäders hyresgäster, och utav dessa är ca 9 000 ton hushållsavfall som går till förbränning. Varje år källsorterar också Familjebostäders hyresgäster ut ca 1 600 ton avfall som sedan återvinns.

Familjebostäder har fortsatt sin utbyggnad av bottentömmande djupbehållare för insamling av avfallsfraktionerna hushållsavfall, matavfall, tidningar, ofärgat och färgat glas. De bottentömmande djupbehållare har införts för att utöka den maskinella hämtningen av avfall och därmed lösa arbetsmiljöproblem. Under

2013 planeras en vidare utbyggnad av nedgrävda djupbehållare i områdena Tallkrogen, Gubbängen, delar av Farsta Centrum och en fastighet i Bandhagen.

Matavfallsinsamling

Det nationella målet för matavfall är att senast år 2018 ska minst 50 procent av matavfallet från hushåll, storkök, butiker och restauranger sorteras ut och behandlas biologiskt så att växtnäring tas tillvara, där minst 40 procent behandlas, så att även energi (biogasutvinning) tas tillvara. För att uppnå målet har Stockholm stad beslutat att stadens verksamheter senast år 2015 ska erbjuda minst 65% av hushållen matavfallsinsamling.

Familjebostäder startade hösten 2008 ett pilotprojekt där 1 500 hushåll fick erbjudande om att sortera ut sitt matavfall i bottentömmande djupbehållare. Utbyggnaden har sedan fortsatt och per september i år har ca 40 % av hyresgästerna möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Det allra största antalet hyresgäster har möjlighet att lämna sitt matavfall i bottentömmande djupbehållare, men även ett fåtal har möjlighet att sortera ut sitt matavfall via sopsug. Totalt har cirka 8700 lägenheter möjlighet att sortera ut sitt matavfall, och av dessa är det cirka 470 lägenheter som kan lämna sitt matavfall via sopsug. Vårt mål för 2013 är att 42 % av hyresgästerna ska ha möjlighet att sortera ut sitt matavfall.

Allt matavfall som samlas in tas om hand av Trafikkontorets matavfallsinsamling och skickas vidare för produktion av biogas och biogödsel. Biogödseln, s.k. rötresten kan sedan återföras till jord- och skogsbruk. Detta under förutsättning att matavfallet inte samrötas med avloppsslam.

Det råder biogasbrist i Stockholmsområdet så de insamlade mängderna av matavfall behöver öka. Och för att nå det nationella målet för insamling och behandling av matavfall kommer Familjebostäder under 2013 att genomföra en kommunikationssatsning för att få fler hyresgäster att sortera ut matavfall för ökad klimatnytta i form av biogas och biogödsel.

För att nå det nationella målet krävs även att ett större flertal, ca 65 % av Familjebostäder hyresgäster har möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Familjebostäder deltar därför i ett försök som Trafikkontoret genomför med sortering av matavfall via Opti-bag i mobil sopsug, stationär sopsug samt bottentömmande djupbehållare. Försöket innebär att hyresgästerna kan lämna sitt matavfall respektive hushållsrest i olikfärgade påsar som sedan sorteras ut i efterhand. Försöket kommer att pågå fram tom augusti 2013.

Kommunikation

Familjebostäder fokuserar på att utveckla hyresgästernas kunskap och beteende om miljö och energifrågor. Bolaget har tagit fram en kommunikationsplan som syftar till att underlätta för hyresgäster att leva hållbart. Miljöambassadörer är utsedda bland hyresgäster och deltar i olika reportage med att pröva olika lösningar. Varje artikel har ett tema inom ämnet miljö och energi.