

Handläggare
Jonas Tolf
Telefon: 08-508 28 943**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2013-09-24 p. 16

Deltagande i externfinansierat projekt om energieffektivisering

Förvaltningens förslag till beslut

1. Godkänna förvaltningens deltagande i projektet

Gunnar Söderholm
FörvaltningschefGustaf Landahl
Avdelningschef

Bakgrund

Miljöförvaltningen, Fastighetsägarna Stockholm och Fastighetsägarna Service AB har tecknade i mars 2013 en avsiktsförklaring om att genomföra gemensamma energieffektiviseringsprojekt och att söka extern medfinansiering för dessa.

Förvaltningen, Fastighetsägarana Service AB (Fastighetsägarna nedan) och det regionala energikontoret vid Kommunförbundet Stockholms län (KSL nedan) har för avsikt att lämna in en gemensam projektansökan till Energimyndigheten.

Projektet omfattar energieffektivisering i byggnader i ett kvarter på Kungsholmen, men även boende och lokalyresgästers påverkan på energianvändning och utsläpp av växthusgaser. I kvarteret finns bostadsrättsföreningar, hyreshus (Familje-bostäder), privatägda kontorshus samt branschorganisationen

Fastighetsägarna Stockholms kontor. Samtliga fastighetsägare i kvarteret är medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Energianvändningen kommer att kartläggas och följas upp i kvarterets byggnader. Fastighetsägarna Göteborg har tagit fram ett verktyg för byggnadsvis energiuppföljning. Verktöget kommer att användas i projektet. Med kartläggningen som bas kommer effektiviseringsåtgärder att kunna visualiseras för fastighetsägare, boende och lokalhyresgäster. Inom projektet kommer det att finnas möjlighet att utforma s.k. gröna hyresavtal utifrån en modell som Fastighetsägarna har tagit fram. Gröna hyresavtal är en standardbilaga till hyresavtal där hyresgäst och hyresvärd för lokaler gemensamt kommer överens om åtgärder bl.a. minskad energianvändning, bättre avfallshantering och miljövänliga val vid ombyggnad. Inom ramen för avtalen kan incitamentsöverenskommelser göras t.ex. att dela på energieffektiviseringsvinster.

Stadens energi- och klimatrådgivning och Stockholm stads energicentrum kommer att ingå i projektet. Energicentrum bidrar med expertkunskap och erfarenhetsöverföring från stadens egna fastighetsägares arbete med energieffektiviseringar. Av den solinstrålningskarta som förvaltningen har tagit fram framgår att Familjebostäders byggnad i kvarteret har goda förutsättningar för solenergiproduktion. Energicentrum och Familjebostäder utvecklar för närvarande en ny teknik för vattenburen värmeåtervinning som lämpar sig speciellt för byggnader med små lägenheter (vanligt förekommande i smalhus) där det saknas utrymme för luftburen värmeåtervinning. Tekniken skulle kunna utprovas inom projektet. Familjebostäder har tillfrågats om deltagande i projektet och kommer att ta beslut om deltagande inom kort.

Fastighetsägarna kommer att göra sin kontorsbyggnad till ett ”show case” för energieffektiviseringsåtgärder. I byggnaden finns konferenslokaler där seminarier kan anordnas för att sprida erfarenheter från projektet till föreningens medlemmar och andra. För sina medlemmars räkning kan Fastighetsägarna med sin kompetens genomföra gemensamma teknikupphandlingar för att säkra kvalitet och lägsta kostnad.

I dialogen med boende och lokalhyresgäster kommer erfarenheter och material från *Klimatsmartas stockholmare* att kunna användas, t.ex. tryckt material som *Klimatsmart på kontoret*, *Klimatsmart i hemmet* samt *Klimatvågen*.

Projektet har mycket stor potential för att sprida erfarenheter. Genom samverkan mellan staden och Fastighetsägarna kan resultaten nå ut till ca 70% av stadens fastighetsägare. KSL:s deltagande bidrar till regional erfarenhetsspridning, bl.a. genom energi- och klimatrådgivningens regionala samverkan. Genom förvaltningens och Fastighetsägarnas nätverk kommer erfarenheterna från projektet att kunna spridas nationellt och internationellt. Förvaltningen deltar bl.a. i C40 nätverket *Private Sector Building Energy Efficiency Network*.

Projektet ska genomföras under 2014. Planerad budget för projektet är 1,9 mkr varav 1,5 mkr i sökt bidrag från Energimyndigheten. Förvaltningens egeninsats består dels av egen tid inom ramfinansiering för de delar som riktar sig till allmännyttan och dels tid inom den externfinansierade energi- och klimatrådgivningen i de delar som riktar sig till de privata fastighetsägarna. Budgetfördelning mellan projektparterna framgår av tabell 1.

	Miljöförvaltningen	Fastighetsägarna	KSL
Egen finansiering	175 000	175 000	50 000
Sökt bidrag	700 000	700 000	100 000
Summa	875 000	875 000	150 000

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att det är mycket viktigt att det föreslagna projektet genomförs. Enligt stadens miljöprogram ska staden verka för att energianvändningen i det privata fastighetsbeståndet minskar med fem procent under programperioden. Ett mål som är svårt att uppnå.

Det privata fastighetsbeståndet ägs till stor del av små bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. Andelen bostadsrätter i Stockholm uppgår till 54 procent av totala antalet lägenheter. Ofta saknas kunskap om vilka energieffektiviseringsåtgärder som kan genomförs liksom kunskap om teknikval och hur teknik-upphandlingar ska genomföras på bästa sätt.

Fastighetsägarnas möjlighet att bistå sina medlemmar med upphandlingskompetens samt deras kompetens inom energieffektivisering tillsammans med energicentrums kompetens

och erfarenheter från stadens energieffektiviseringsarbete utgör en unik möjlighet att få till stånd effektiviseringsåtgärder. Medverkan av ägare till både kontors- och bostadsbyggnader stärker projektet ytterligare liksom de goda möjligheterna att sprida erfarenheter från projektet regionalt, nationellt och internationellt.

Förvaltningen anser att det är viktigt att samverkansprojekt med egen och extern finansiering kan genomföras. Det ger möjlighet att öka på takten för att nå stadens energieffektiviseringsmål och därmed minska klimatpåverkan. Förvaltningens bedömning är att det fortsättningsvis kommer att finnas möjligheter till att söka fler projekt med extern medfinansiering.

Mot bakgrund till ovanstående föreslår förvaltningen att nämnden godkänner deltagandet i projektet.

SLUT