

Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758Till
Koncernstyrelsen

Redovisning av bostadsbolagens satsningar med tydlig miljöprofil i stadens miljonprogramsområden

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisningen av stadens bostadsbolags satsningar i miljonprogramsområden med miljöprofil godkänns.
2. Bolagen uppmanas förstärka insatserna för att uppnå de gemensamma målen.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Sammanfattning

Den 19 oktober 2009 beslutade kommunfullmäktige att stadens tekniska förvaltningar och bolag ska samverka kring ett antal Miljöprofilområden. Vidare beslutade kommunfullmäktige att koncernledningen skulle ge bostadsbolagen i uppdrag att de upprustningar som genomförs i miljonprogramsområden skall göras med en tydlig miljöprofil. Exploateringsnämnden fick i uppdrag att inrätta ett beredande och samordnande råd för genomförandet av miljöprofilområden.

Under våren 2010 har koncernledningen, i samarbete med de tre bostadsbolagen, identifierat lämpliga områden, gemensamma mål och ambitioner för miljöprofilsatsningen. Koncernledningen har även under våren 2010 medverkat i Exploateringsnämndens styrgrupp för miljöprofilområden och redovisat bolagens förslag.

Totalt omfattar de definierade områdena ca 12 400 lägenheter. Hos Svenska Bostäder omfattas ca 7 000 lägenheter, Familjebostäder ca 4 100 och Stockholmshem ca 1 400.

De gemensamma målen som bolagen utarbetat, i samråd med koncernledningen, är att energiförbrukningen skall minska med mer än 30 % under perioden 2009-2013. Energieffektiviseringen medför en lägre total energiförbrukning, men medför en ökad

elanvändning. Det ökade elbehovet ska kompenseras genom att förnyelsebar och egenproducerad el köps i motsvarande mängd. 5 % av värmeförbrukningen ska komma från egen produktion, genom exempelvis solpaneler/solceller på de befintliga byggnaderna och om så ej är möjligt ska återvinning installeras med minst 15 % energibesparing

Övriga ambitioner och målsättningar för områdena är att samtliga energieffektiviseringsåtgärder ska göras med syfte att *minska den totala miljöpåverkan* från stadens fastigheter samt att åtgärderna skall leda till *en upplevd förbättrad inomhusmiljö* hos hyresgästerna. Ambitionen är även att alla hyresgäster i områdena ska ges möjlighet att sopsortera. En översyn av möjligheterna till sortering av matavfall i berörda områden ska genomföras.

Bolagen bedömer att energieffektiviseringar i de olika områdena kommer att variera mellan 5 - 60 %. Denna skillnad beror på fastigheternas förutsättningar och vilka åtgärder som tillåts göras, beroende på bygglov och bevarandeintressen. Koncernledningen bedömer att stadens bostadsbolag genomför upprustningen enligt kommunfullmäktiges beslut. Tidplanen för åtgärderna varierar och det är av största vikt att bostadsbolagens arbete genomförs i dialog med Stadsbyggnadskontoret och Stadsmuseet.

Koncernledningen uppmanar bolagen att prioritera områden med stor effektiviseringspotential de närmaste åren och se över möjligheten till kompletterande åtgärder för att uppnå målen för miljöprofilområdena. Bolagen uppmanas också att genomgående göra de planerade projekten uppföljningsbara, så att resultatet av energieffektiviseringen blir tydlig.

Ärendet

Den 19 oktober 2009 beslutade kommunfullmäktige att stadens tekniska förvaltningar och bolag ska samverka kring ett antal Miljöprofilområden. Dessa är Norra Djurgårdsstaden och Lövholmen, som är utvecklingsområden med ny exploatering av bostäder och verksamheter. Beslutet omfattade även ett uppdrag till koncernledningen, att uppdra åt de kommunala bostadsbolagen att se till att de upprustningar som genomförs i miljonprogramsområden görs med en tydlig miljöprofil. Exploateringsnämnden gavs också uppdrag att inrätta ett beredande och samordnande råd för genomförandet av miljöprofilområden.

Under våren 2010 har koncernledningen sammankallat representanter, miljöansvariga, inom de tre bostadsbolagen. Syftet med gruppens arbete har varit att identifiera lämpliga områden för satsning med miljöprofil. Gruppen har även utarbetat ett förslag till en gemensam miljöprofilering och ambitionsnivå i de miljonprogramsområden som rustas för närvarande och de områden som planeras rustas upp framöver.

Koncernledningen har under våren 2010 medverkat i Exploateringsnämndens styrgrupp för miljöprofilområden och redovisat bolagens förslag.

Följande ärende omfattar en avrapportering av föreslagen *för gemensam miljöprofilering av miljonprogramsupprustningar* samt en *statusrapport över pågående och planerade arbeten*.

Bolagens gemensamma mål och ambitioner avseende miljonprogramsupprustningen

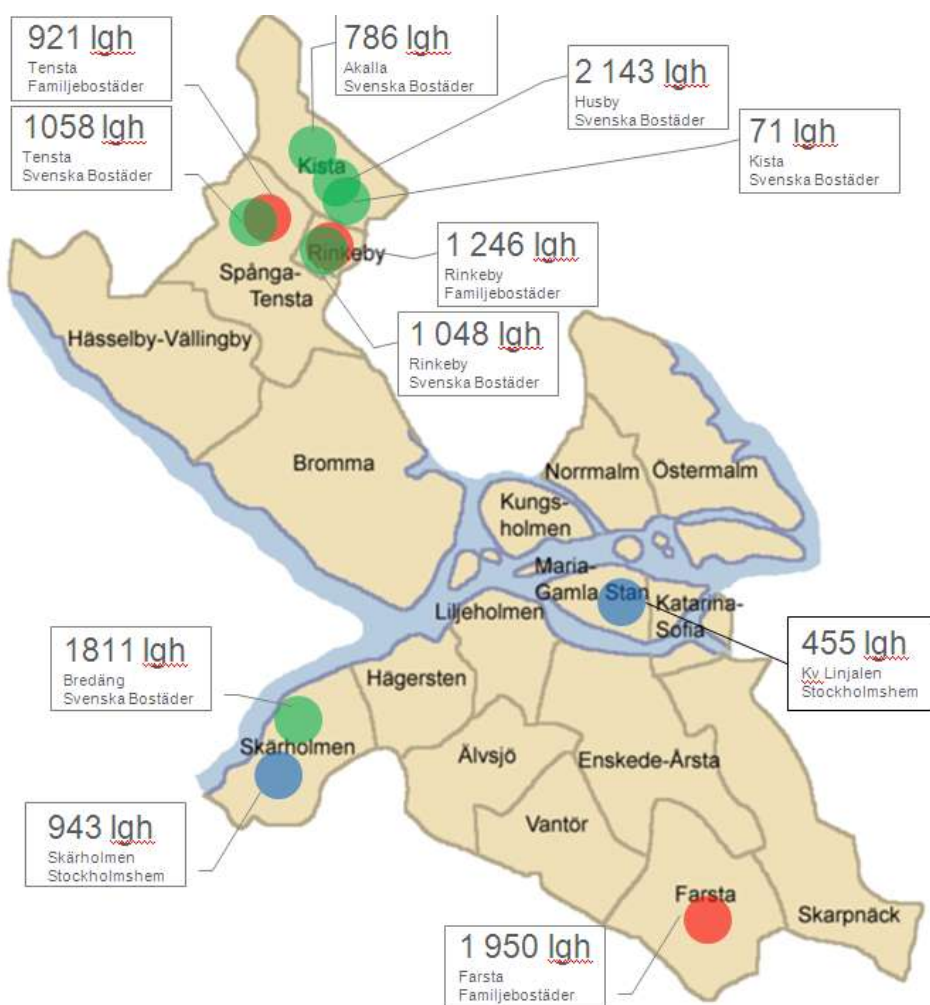
Stadens bostadsbolag har under 2009 genomfört omfattande upprustningsåtgärder i hela fastighetsbestånden. Under 2009 uppgick det till 1,9 mdkr, varav ca 34 % eller 650 mnkr omfattade energieffektiviseringsåtgärder. Under våren 2010 har koncernledningen initierat en samordningsgrupp med energi/miljöansvariga i de tre bostadsbolagen. Syftet med samordningen var att:

- definiera de områden som är lämpliga att ge en miljöprofilering för upprustningen.
- definiera gemensamma mål för upprustningsåtgärderna i dessa områden.

Utvalda områden och fastighetsbestånd

De tre bolagen har definierat områden med fastigheter byggda under miljonprogrammet, d.v.s. 1965-1975, där åtgärder pågår och planeras för närvarande. Urvalet har även baserats på att områdena skall omfatta en viss volym lägenheter, så att åtgärderna har förutsättningar att genomföras rationellt och ge betydande effekter både miljömässigt och ekonomiskt för staden.

Följande områden har bolagen definierat som lämpliga.



Tidplan

Familjebostäders upprustningsprojekt pågår för närvarande och bolaget bedömer sig ha möjlighet att genomföra huvuddelen av åtgärderna i dessa områden till år 2013.

Stockholmshem planerar genomföra åtgärderna under år 2010-2011, för att kunna utvärdera resultatet år 2012.

Totalt omfattar Svenska Bostäders områden 6 917 lägenheter, men där upprustningen genom bl.a. Järvadialogen kommer fortgå under en avsevärt mycket längre tidsperiod, fram till ca år 2022.

Gemensamma mål och indikatorer för miljöprofilering

Miljöprofileringen utgår från den befintliga bebyggelsen. De tre bolagen har mycket olika förutsättningar i sina miljöprogramsområden, varför de gemensamma målen i stor utsträckning handlat om att definiera gemensamma ambitioner för möjliga förbättringar, trots det varierande utgångsläget.

De gemensamma målen som bolagen, i samråd med koncernledningen, utarbetat är följande:

- Energiförbrukningen mätt i kWh/kvm/år skall minska med mer än 30 % under perioden 2009-2013 (avser värme - uppvärmning och varmvatten - samt fastighets-el).
- Energieffektiviseringen medför en lägre total energiförbrukning, men medför en ökad elanvändningen. Det ökade elbehovet ska kompenseras genom att förnyelsebar och egenproducerad el köps i motsvarande mängd.
- 5 % av värmeförbrukningen ska komma från egen produktion genom exempelvis solpaneler/solceller på de befintliga byggnaderna eller så ska återvinning installeras med minst 15 % energibesparing.

Övrig ambition och målsättning för områdena:

- Samtliga energieffektiviseringsåtgärder ska göras med syfte att minska den totala miljöpåverkan från stadens fastigheter.
- Åtgärderna skall leda till en upplevt förbättrad inomhusmiljö hos hyresgästerna.
- Ambitionen är att alla hyresgäster i områdena ska ges möjlighet att sopsortera.
- Ambitionen är att göra en översyn av möjligheterna av sortering av matavfall i berörda områden.

Resultatet av åtgärderna ska följas upp inom bolagens egna drifts- och förvaltningsuppföljning för respektive fastighet och område. Avrapportering sker även kontinuerligt till koncernledningen och stadens samordningsgrupp för miljöprofilområden.

Statusrapport avseende genomförda åtgärder till och med år 2010

Stockholmshem AB

Skärholmen



Området omfattar 943 lgh och hade år 2008 en energiförbrukning om 232 kWh/kvm/år. Genom vattenbesparingsåtgärder samt utbyte av värmepumpar under 2010/2011 bedöms energiförbrukningen i området minska till 140 kWh/kvm/år, d.v.s en minskning om ca 40 %. Den el som driver de nya värmepumparna är ursprungsmärkt som vindkraft.

Kv Linjalen Södermalm



Bostadsområdet har 455 lägenheter och energiförbrukningen var 173 kWh/kvm/år 2008. Under 2009 har åtgärder såsom injustering av värmesystem, vattensparåtgärder samt ventilationsinsatser genomförts. Prognoser pekar på en energieffektivisering om ca 25 %, från 173 till 129 kWh/kvm/år.

Under 2010-2011 ska återvinning av frånluft installeras, vilket bedöms minska energiförbrukningen till 60-65 kWh/kvm/år.

I båda projekten undersöks också förutsättningar för fönsterbyte, solpaneler m.m.

AB Familjebostäder

Farsta



I Farsta har 1785 lägenheter, dvs. drygt 90% av 1960-talsfastigheterna, åtgärdats med tilläggsisolering av fasader och vindar samt fönsterbyten. Åtgärderna bedöms ge en energieffektivisering på 15-20 %, dvs. från 186,7 kWh/kvm/år till ca 150 kWh/kvm/år. Energieffektiviseringen ger således en minskad förbrukning om ca 5 000 kWh/år.

Rinkeby



Vattensparåtgärder och injustering av bl.a. fläktsystem har gett en energieffektivisering om 5-10 %. 1 138 lägenheter, dvs 91 % av miljonprogramsfastigheterna har åtgärdats.

Tensta



Av Familjebostäders 866 lägenheter i området har 79 % åtgärdats (684 lgh), genom injustering av värme, kulvertbyte, byte av balkongdörrar och fönster. Tilläggsisolering genomförs i vissa fastigheter samt värmeåtervinning och vattensparåtgärder. Resultatet av åtgärderna bedöms uppgå till 5-10 % energieffektivisering.

AB Svenska Bostäder

Svenska Bostäder har under de senaste 30 åren sänkt sin energianvändning med ca 35 % . Bolagets långsiktiga energistrategi anger att bolaget ska sänka sin energianvändning med ytterligare 30 % till år 2020. 100 % av företagets elanvändning är idag miljömärkt och därmed förnyelsebar.

I de miljonprogramsområden, som nämns i detta ärende, har under åren en kontinuerlig energieffektivisering skett av främst värme- och ventilationssystemen i den löpande driften. Arbetet har resulterat i att samtliga värmecentraler, fläktar och ventilationsaggregat är utbytta och att alla värme- och ventilationssystemen har injusterats. I absoluta tal svarar dessa åtgärder för att användningen av värme och fastighetsel minskat med ca 30 000 MWh/år.

Enligt ett nytt utarbetat ombyggnadskoncept utförs alla nödvändiga åtgärder i en och samma fastighet med evakuerade hyresgäster. Detta koncept kan också gälla för projekt med kvarboende och utförs då i en följd av år. I konceptet kan till exempel stambyten, tak, fasader, fönster, värmesystem, ventilationsanläggningar, gemensamma utrymmen och gårdar ingå efter samråd med de boende. Detta angreppssätt har valts för att öka kundnöjdheten, höja kostnadseffektiviteten, samtidigt som energianvändningen minskas. Arbetssättet tillämpas i de projekt där nära samverkan sker med staden (Järvalyftet, Hållbara Städer samt Energimyndighetens medverkan i projekt Bredäng - Rekordelig Renovering). Totalt bedöms ombyggnationen i företagets miljöprofilområden resultera i en ytterligare minskning av energianvändningen med ca 40 000 MWh/år.

Med tidigare genomförda effektiviseringsåtgärder i den löpande samt den planerade ombyggnationen fram till ca år 2020, kommer Svenska Bostäders miljöprofilområden att ha halverat energianvändningen i fastigheterna. Det motsvarar en minskad energianvändning med ca 70 000 MWh/år. 70 000 MWh motsvarar i sin tur den årliga energianvändningen i 2 800 småhus i Sverige.

Bredäng



Området omfattar 1 811 lägenheter. De projekt som idag är under produktion beräknas medföra en energieffektivisering med 50 %. Projekten omfattar byte av ventilationssystem till system med återvinning, tilläggsisolering av fasader och vindar, fönsterbyte, vattensparåtgärder, byte av undercentral samt injusterings av värme och ventilationssystem. Samtliga fastigheter beräknas vara åtgärdade 2018.

Tidigare har ca 20 % av lägenheterna åtgärdats genom tilläggsisolering av gavlarna och fönsterbyten. Detta har givit en energieffektivisering på ca 7 %. Totalt beräknas åtgärderna leda till en energieffektivisering motsvarande 8 000 MWh/år.

Tensta



Svenska Bostäders fastigheter i området omfattar 1 012 lägenheter. Energibesparingsprojektet planerar Svenska Bostäder att påbörja 2012 och området beräknas vara ombyggt 2021. Beräkningar visar att det är genomförbart att spara ca 40-45 %, vilket skulle medföra en sänkning av energianvändningen med ca 6 000 MWh/år. För närvarande pågår optimering av den löpande driften genom bolagets digitala verktyg Energiportalen, som driftsattes i början av 2010.

Rinkeby



Bolagets fastigheter i Rinkeby omfattar 1 048 lägenheter. Projektering av ombyggnadsprojekt pågår och produktion bedöms starta februari 2011 och pågå till 2020. Projektet innebär installation av nya undercentraler, byte av värmesystem, stambyte, tilläggsisolering av fasader, byte av fönster, installation av ventilation med återvinning, injustering av värme och ventilation. Energibesparingseffekten beräknas bli 40 %, vilket medför en sänkning av energianvändningen med 5 500 MWh/år.

Husby



Husby omfattar 2 143 lägenheter i bolagets bestånd. Ombyggnad pågår av en fastighet och hela området beräknas vara ombyggt år 2022. I pågående och kommande projekt planeras tilläggsisolering av fasader och loftgångar och tak, stambyte, byte av värmesystem, byte av fönster, installation av ventilation med återvinning, samt injustering av värme- och ventilationssystem. Energibesparingseffekten beräknas bli ca 40-50 %, vilket medför en sänkning av energianvändningen med ca 16 500 MWh/år.

Akalla



Beståndet hos Svenska Bostäder omfattar 786 lägenheter och start för ombyggnader planeras till mars 2011. Samtliga fastigheter beräknas vara ombyggda 2020.

I projektet planeras installation av avloppsvärmeväxlare, tilläggsisolering av fasader och vindar, stambyte, byte av värmesystem, byte av fönster, installation av ventilationssystem med återvinning och injustering av värme och ventilationssystem, installation av solfångare och solceller på vissa tak och fasader. Energibesparingseffekten beräknas bli 40 %, vilket skulle medföra en sänkning av energianvändningen med 4 000 MWh/år.

Kista



Svenska Bostäders fastigheter innehåller 71 lägenheter i radhus. Projektering pågår och produktionsstart planeras till sommaren 2011. Hela ombyggnaden beräknas vara klar 2013. De åtgärder som planeras är installation av bergvärme, solfångare, spetsvärmeanläggning med rapsolja, ny ventilation med återvinning samt byte av fönster. Effektiviseringseffekten beräknas bli ca 50 %.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen bedömer att stadens bostadsbolag genomför upprustningen av miljonprogramsområdena med det huvudsyfte som kommunfullmäktiges beslut stipulerar.

Utvecklingsarbete pågår även genom diskussioner om att tillvarata överskott från solfångare i Fortums nät.

Koncernledningen kan dock konstatera att tidplanen för åtgärderna varierar avsevärt mellan bolagen, vilket kan förklaras av att bolagen har olika tekniska, ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra projekten. Koncernledningen anser att det är av största vikt att bostadsbolagens arbete i dessa områden kan genomföras genom en konstruktiv dialog med berörda instanser, såsom stadsbyggnadsnämnden och kulturnämnden/stadsmuseet. Bevarandebidraget måste ställas i relation till de resultat som föreslagna åtgärder leder till. Förutom miljö- och energivinster ger tilläggsisolering, fönsterbyten eller ombyggnad förbättrade både tekniska och ekonomiska förutsättningar för fastigheterna i dessa områden.

Det bör också noteras att stora åtgärder genomförs även i bolagens 50-talsfastigheter där stora miljövinster också erhålls.

AB Svenska Bostäder har utarbetat ett arbetssätt i Järvadialogen kring sina omfattande ombyggnader kring Järvafältet. Det medför att både planering och genomförande tar längre tid. Koncernledningen uppmanar därför bolaget att under de närmaste åren prioritera områden med stor effektiviseringspotential, för att uppnå målen för miljöprofilområdena. I de första projekten i Bredäng kunde endast gavlarna tilläggsisoleras av byggnadsantikvariska skäl, vilket medfört lägre energibesparingar. Bolaget uppmanas därför se över möjligheterna till ytterligare effektiviseringar genom exempelvis återvinning av frånluft, solpaneler m.m.

AB Familjebostäder redovisar en lägre bedömning av besparingspotentialen i sina projekt, vilket delvis kan förklaras av att fastigheterna i Rinkeby genomgått en omfattande upprustning under 1990-talet och därmed inte har samma kvarstående effektiviseringspotential. Sammantaget når inte bolagen upp till målsättningen under åren 2009-2013. Koncernledningen uppmanar därför bolagen att prioritera de projekt som uppfyller målsättningen för

miljöprofilområden i sin kommande planering. De områden som bedöms medföra den största energibesparingspotentialen och som omfattar stora besparingsvolymmer räknat i antal kWh bör prioriteras.

Bolagen uppmanas också att genomgående göra energieffektiviseringsprojekten uppföljningsbara, avseende resultatet av energibesparingen. Det är således av största vikt att fastigheterna mäts upp, befintligt energianvändning kartläggs m.m. så att konsekvenserna av åtgärderna tydligt framgår i driftsstatistiken och kan följas upp.

Det finns relevanta förklaringar till varför ett par av bolagen i dagsläget redovisar svårigheter att uppfylla målen inom perioden 2009-2013. Den utvecklade och politiskt förankrade processen kring Järvadialogen kräver lång planeringstid inför genomförande av effektiviseringsåtgärder. Vikten av samordning och konstruktiv dialog med stadens övriga aktörer i processen att utveckla miljonprogramsområdena måste poängteras. För att uppnå målen måste även andra inblandade aktörer såsom stadsbyggnadsnämnden, kulturnämnden/stadsmuseet och stadens infrastrukturbolag medverka. Staden behöver således samarbeta på bred front med miljöprofileringen i dessa områden.