

Miljööredovisning 2006

Denna miljööredovisning ansluter till fastighetskontorets verksamhetsberättelse för år 2006. Uppföljningen sker mot Stockholms stads miljöprogram 2002-2006 samt fastighetskontorets miljöaktivitetsplan 2006.

I november anställdes en miljö- och energisamordnare till fastighetskontoret. Samordnaren skall arbeta övergripande med planering, styrning, uppföljning och stöd i miljö- och energifrågor. Samordnaren har också hand om övergripande omvärldsbevakning samt kontakt med myndigheter avseende miljöfrågor.

Miljöpolicy

Fastighetskontorets miljöpolicy har omarbetats under perioden för att anpassas till förvaltningens verksamhet. Miljöpolicyen kommer att antas i början av 2007. En miljöaspektutredning har genomförts, vilken ligger till grund för kontorets nya miljöhandlingsplan 2007-2010.

Följande betydande miljöaspekter har värderats som betydande. Dessa aspekter blir även styrande för det kommande miljöarbetet:

- Energi
- Ljudmiljö
- Skog och mark
- Avfall
- Kemikalier
- Fastighetsföroreningar
- Transporter

Övergripande miljömål

Uppföljningen har för 2006 skett mot de övergripande miljömål som Stockholms stad satt upp i miljöprogrammet 2002-2006.

- Hållbar energianvändning
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Säkra varor
- Miljöeffektiva transporter
- Ekologisk planering och skötsel
- Sund inomhusmiljö

Hållbar energianvändning

Övergripande mål

- Förbrukning av fossila bränslen för uppvärmning skall minska med 20 % genom anslutning till fjärrvärme
- Minst 80 % av använda bränslen för produktion av fjärrvärme ska vara förnyelsebara
- Energianvändning för el och uppvärmning skall miljöanpassas och minska. Andelen miljömärkt el skall öka

Under året har fastighetskontoret upplåtit ett pilotprojekt på Kulturhuset för Energicentrum. Pilotprojektet "Öppet hus" har finansierats av Energicentrum och projektet har gått ut på att bygga upp ett system med driftdata där energi och inneklimat samverkar.

Värme

	Utfall 2004	Utfall 2005	Utfall 2006
Värmeanvändning, kWh/m ² uthyrbar yta	172	175	174

Under 2006 har energiåtgärder genomförts på flera förvaltningsområden, det rör sig främst om konverteringar från olja och direktverkande el, men också om åtgärder på befintliga ventilationssystem, främst med syfte att klara krav avseende inneklimat.

Utav de byggnader som inkluderas i nyckeltalet ovan är ca 90 % anslutna till fjärrvärme.

Nyckeltalen för värmeanvändningen ovan avser kontorets fastigheter frånräknade de jordbruksfastigheter och bostäder som har egen uppvärmning samt fastigheter inom slakthusområdet och saluhallarna. Total uthyrbara ytan som inkluderas i nyckeltalet är 287 619 m². De fastigheter som förvaltas av fastighetskontoret, men ägs av annat bolag eller förvaltning är inte medräknade. Statistik förs för ytterligare 75 000 kvm uthyrbar yta, men här har avläsning inte genomförts fullständigt.

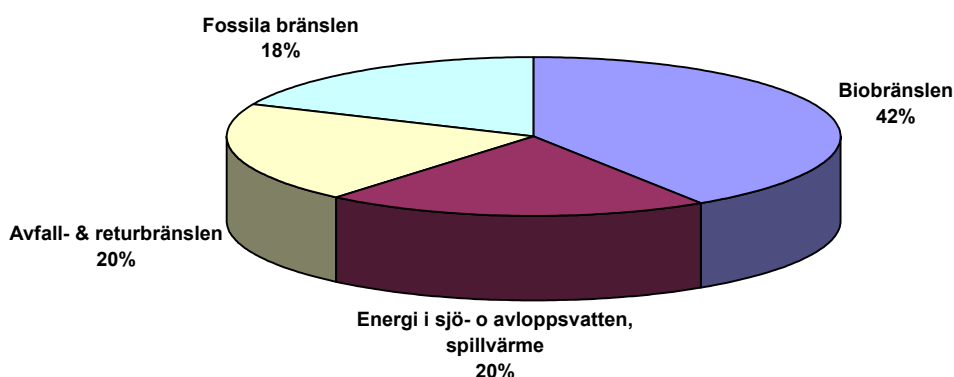
Utfallet för värmeanvändningen visar ingen större förändring jämfört med 2005. Då kontorets fastighetsbestånd inrymmer varierande verksamheter samt inkluderar byggnader av speciell karaktär blir det svårt att jämföra nyckeltal för värmeanvändningen med andra fastighetsbolag. Energistatistiken är heller inte tillförlitlig för hela fastighetsbeståndet då endast statistik förs för en tredjedel av byggnaderna. Vid jämförelse med andra fastighetsbolag ligger värmeanvändningen högre, men det kan som sagt ha att göra med verksamheterna som inryms samt byggnadernas speciella karaktär.

En anledning till den relativt höga energianvändningen avseende värme kan ha att göra med att fastighetskontoret inte haft någon samordnad struktur i sitt energiarbete efter omorganiseringen. Energieffektiva åtgärder har inte prioriterats i det planerade underhållet, kommunikationen mellan förvaltare och driftpersonal har varit bristande samt har analyser av byggnadernas energistatus uteblivit. Av fastighetskontorets totala antalet byggnader förs statistik för ett fåtal.

Manuell avläsning av fjärrvärmemätarna kan ha gett vissa felmarginaler.

Redovisade uppgifter har korrigerats i enlighet med SMHI: s graddagssystem för att jämförelser över tiden ska möjliggöras.

Av mixen bränslen som används vid framställande av fjärrvärme framgår att cirka 60 procent av den värme som levererats är producerad från förnyelsebara energikällor. Exempel på sådana är träflis, pellets, sjövärme, bergvärme, etc. Fastighetskontoret kan inte påverka leverantörens bränslemix.



El

Energiåtgärder avseende el har genomförts under året, bland annat har konverteringar till fjärrkyla genomförts samt en del energieffektiva belysningsåtgärder. Ventilationstekniska åtgärder som genomförts under året har också inneburit energibesparing i form av utbyte till mer eleffektiva fläktar.

Tendensen visar att elanvändningen minskar över tiden. Detta har dels att göra med de eleffektiva åtgärder som genomförts under året. Att elanvändningen tenderar att minska kan också bero på att den el som krävs för att producera fjärrkyla debiteras som kyla och inte som fastighetsel samt att byggnader som värmts upp med el konverterat till fjärrvärme.

Tillförlitligt nyckeltal avseende elanvändningen kan ej redovisas. En utav anledningarna är att flertalet byggnader där elavläsning görs regelbundet har avläsningfel av någon

form. För att minimera avläsningsfel och få en mera tillförlitlig energistatistik avseende el har ett projekt på Slakthusområdet avseende fjärravläsning pågått under året. Fjärravläsningen möjliggör att energistatistik levereras direkt in i fastighetsdatabasen LEB. Mätare har även installerats för att mäta hyresgästernas verkliga användning vilket i längden ger hyresgästen motiv till att minimera sin energianvändning.

Fastighetsel handlas upp centralt inom staden, varpå kontoret inte kan påverka elmixen.

Miljöeffektiv avfallshantering

Övergripande mål

- Verksamheter skall erbjudas goda möjligheter att sortera ut farligt avfall
- System för fastighetsnära källsortering skall skapas
- Avfall som går till deponi skall minska och materialåtervinningen skall öka

Hyresgästavfall

För Söderhallarna, Slakthusområdet, City och Kulturhuset har kontoret upplåtit utrymme för källsortering samt deltagit i arrangeringen av system för fastighetsnära sortering.

I Kulturhuset ordnas kontinuerligt möten avseende källsortering mellan förvaltarna, brukarna och avfallsentreprenören. Utredning avseende installation av anläggning för att ta hand om komposterbart avfall har påbörjats under året.

I en fastighet för hemlösa i Räcksta där sorteringen inte fungerat tillfredsställande har kontoret samordnat kontakt mellan hyresgäster och avfallsentreprenör. Avfallsentreprenören har informerat hyresgästerna och tillsammans har man byggt upp ett fastighetsnära system för källsortering.

Hanteringen av hyresgästernas avfall ser olika ut beroende av verksamhet som inryms i kontorets fastigheter. De flesta hyresgäster ombesörjer avfallshanteringens själva, men kontoret upplåter utrymme för i vissa fall grovsopor och hushållsavfall.

Ingen statistik förs över hyresgästernas avfall.

Byggavfall

Krav ställs alltid på utsortering vid källan vid upphandling av byggtreprenör och kontroll brukar göras av den ansvarige projektledaren. Denna kontroll har inte dokumenterats.

Ingen statistik har förts under året på det bygg- och rivningsavfall som uppkommit i de byggprojekt som kontoret bedriver.

Driftavfall

Driftavfallet sorteras till viss del i hyresgästernas system för avfallshantering. I det fall driften har större mängder avfall, som exempelvis vid byte av filter beställs separat container. Inom vissa fastigheter har driften egna utrymmen för sortering av driftavfall. Mycket utav det driftavfall som uppstår transporteras bort genom kontorets egen försorg.

Säkra varor

Övergripande mål

- De mest miljöanpassade kemikalierna skall upphandlas
- Koppar undviks i tappvattensystem
- Koppar på byggnader får enbart användas då materialet har kulturhistoriskt värde
- Användningen av bly och kadmium skall minska
- 70 % av alla fastigheter med PCB-haltig fogmassa skall vara sanerade senast 2006

I större investeringsprojekt som kontoret bedriver har krav ställts avseende innehåll i material och produkter, bland annat ska produkterna inte innehålla ämnen som återfinns i Kemikalieinspektionens begränsningsdatabas. Krav ställs också på inlämnande av byggvarudeklarationer. Under året har ingen uppföljning avseende innehåll i produkter genomförts.

För inköp av de produkter som driftenheten använder görs ingen uppföljning avseende innehåll. Driften köper själva in produkterna. Produkterna förvaras i regel i fastigheternas driftutrymmen. Ingen förteckning eller några säkerhetsdatablad/varuinformationsblad finns för de miljö- och/eller hälsostörande produkterna.

Koppar används som regel i tappvattensystem vid ombyggnation på grund av komplettering av redan befintliga system av koppar.

Koppartak projekteras efter krav från Stadsmuseum. kontoret försöker begränsa användningen till för allmänheten synliga delar av byggnaden.

Flera av fastighetskontorets byggnader har inventerats med avseende på PCB, det gäller främst de byggnader som finns inom staden. För byggnader utanför stadens gränser har inga inventeringar genomförts. Under året har en sammanställning påbörjats avseende genomförda saneringar.

Miljöeffektiva transporter

Övergripande mål

- Andelen förnyelsebara drivmedel skall öka till mer än 5 %
- Kväveoxidutsläppen från transporterna skall minska med minst 25 %
- Arbetsmaskiners miljöprestanda skall värdesättas vid upphandling
- Miljökrav skall ställas vid upphandling av transporter
- Stadens fordon skall tvättas i anläggningar med effektiv rening

För entreprenörer som avropas på ramavtal har miljökrav avseende transporter ställts. Dessa krav inkluderar krav på fordonets ålder, avgasrenande tekniska applikationer samt drivmedel. Ingen uppföljning har gjorts mot detta under året.

Fastighetskontorets egna driftpersonal har en fordonspark bestående av nio fordon. Av dessa fordon uppfyller åtta definitionen på miljöbil. Ingen av driftpersonalen har genomgått utbildning i Ecodrivning. Tvätt av driftens bilar ombesörjes av driften själva i garage utan oljeavskiljning.

Kund- och kontorsservice driver en bilpool för Stockholm stads anställda. Bilpoolen hade i slutet av 2006 48 fordon, av dessa drivs 11 med biogas, 5 med etanol, 26 med el, 1 med diesel och 1 med bensin. Av dessa 48 fordon uppfyller 46 definitionen på miljöbil.

Dessa fordon tankades under 2006 med:

10 542 l biogas
6 032 l etanol
1 255 l diesel
28 084 l bensin

Detta motsvarar ett utsläpp av CO₂ med 112,6 ton. Hade alla fordon tankats med enbart bensin hade utsläppet av CO₂ motsvarat ca 128,6 ton.

Anställda på fastighetskontoret reste 57 922 km i tjänsten med egen bil under 2006, detta motsvarar ca 5 213 l bensin eller 14,6 ton CO₂.

Ekologisk planering och skötsel

Övergripande mål

- Skötseln av naturliga och kulturpräglade biotoper ska ge en ökad biologisk mångfald. Skötseln ska vara ekologiskt inriktad och anpassas till skyddsvärda arter enligt ArtArken
- Förorenade marker ska kartläggas och sanering påbörjas. Spridning av föroreningar ska förhindras
- Föroreningar till mark, yt- och grundvatten ska minska

Biologisk mångfald

Ca 15 % av den mark kontoret förvaltar är öppen mark med bete eller slätter. Fördelning av marken ser ut enligt nedan:

- 17 000 Ha produktiv skogsmark
- 4 000 Ha kulturmark, åker och bete
- 2 000 Ha Impediment (berg/myr)
- 3 000 Ha övrigt (kraftledning, grustäcker etc)

Fastighetskontoret avsätter 24 % av den produktiva skogen för att bevara eller skapa höga naturvärden. I dessa 24 procent är inte naturreservaten inräknade.

Allt skogsbruk kontoret bedriver är FSC-märkt.

Omloppstiden för skogen är normalt 100 år. kontoret har utökat omloppstiden till 120 år, vilket ger ett uttag på 0,6 %.

I Svartsjövikens på Ekerö har ett våtmarksområde restaurerats. Under året har tidigare fräsning av våtmarken förbättrats och bidrag från länsstyrelsen har beviljats för detta ändamål. Projektet drivs i samarbete mellan Statens fastighetsverk, kriminalvården, Ekerö kommun och kontoret.

I Hanveden bedrivs ett samarbetsprojekt mellan berörda kommuner som bland annat syftar till att förmedla information om Hanvedens kultur- och naturmiljö. Under 2006 har man bland annat färdigställt en gemensam GIS-databas. Skogliga analyser för att få fram handlingsstrategier för skötsel har arbetats fram, likaså underlag för en friluftskarta.

Inget grönt bokslut avseende skogsbruket för kontoret kopplat till naturvårdshänsyn har upprättats för 2006.

En utredning avseende möjligheter till varaktigt uttag av biobränsle för energiproduktion på stadens mark har påbörjats.

Föroreningar

Sammanställning avseende misstänkta förorenade markområden inom kontorets ägo har påbörjats.

Sund inomhusmiljö**Övergripande mål**

- Fuktdimensioneringsprogram ska tillämpas vid nybyggnation, ombyggnation och förvaltning och antalet fuktskador ska minska.
- All ventilation ska uppfylla normerna för god luftkvalitet.

- Program för att åtgärda höga radongashalter i flerfamiljshus tas fram och åtgärder påbörjas
- Buller från verksamheter och installationer ska minska
- Antalet personer som utsätts för magnetiska fält över 0,2 μ T i årsmedelvärde ska inte öka

Inomhusmiljö

En NKI undersökning genomfördes under 2005. Skalan går från 1-100 och redovisar hur nöjda kontorets kunder är bland annat med avseende på lokalernas inomhusmiljö. I intervallet 37-62 ges ett svagt omdöme. Följande samlade betyg fick kontorets lokaler:

Aspekt	Betyg	Resultat
Inre miljö	61	svagt-medel
Temperatur och luftkvalitet (vinter)	50	svagt
Temperatur och luftkvalitet (sommar)	49	svagt
Arbetsmiljö map ljud	63	medel
Arbetsmiljö map ljus	66	medel

Statistik från LEB visar på antalet felanmälningar som har med inomhusmiljö att göra under året:

Typ av felanmälan	Antal
Fukt, mögel, lukt, läckage	278
Ljud, buller	27
Luft	125
Temperatur, kallt, varmt	785
Totalt	1215

Ärenderapportering påbörjades vid årsskiftet 2005/2006 varför tidigare statistik inte finns tillgänglig för jämförelse mellan åren.

Utöver energiåtgärder som bedrivits under året för att förbättra inomhusklimatet har kontoret vidtagit åtgärder för att minimera höga ljudnivåer. Receptionen på Stadsmuseét har byggts om och ljudisolerade undertakspaltor i Tekniska Nämndhuset har satts upp. Därutöver har ljudmätning utförts på rockklubben Debaser samt på Slakthusområdet då verksamheten stört omkringliggande hyresgäster respektive boende i närheten.

OVK

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) finns för de flesta större fastigheter som FSK äger. Protokollen finns i pappersform insatta i pärmar. Driften handhar OVK-besiktningen och dessa beställs i regel av driftchefen. OVK-protokoll finns främst för de nyare aggregaten i en fastighet. För de ventilationssystem som hyresgästerna låtit uppföra finns ingen kontroll från FSK:s sida avseende OVK-besiktning.



SLUT