



Handläggare
Johanna Wikander
08-508 269 07
johanna.wikander@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-06-14

Fastighetskontorets tillämpning av miljöcertifieringssystem

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att detta tjänsteutlåtande ersätter tidigare beslut i ärendet.
2. Fastighetsnämnden beslutar att fastighetskontorets val av miljöcertifieringssystem för befintliga fastigheter under förvaltning ska fortsatt vara BREEAM In Use.
3. Fastighetsnämnden beslutar att fastighetskontoret vid större ombyggnationer samt nybyggnationer ska göra projektspecifika val av vilket av de etablerade miljöcertifieringssystemen som ska användas, samt betygsnivå. Mindre ombyggnationer, i fastigheter under förvaltning som inte redan är BREEAM In Use certifierade, ska inte miljöcertifieras.
4. Fastighetsnämnden beslutar att för, av detta beslut, berörda projekt ska underlag inför utredningsbeslut innehålla en redogörelse för preliminärt val av etablerat miljöcertifieringssystem samt målnivå. För idrottsfastigheter motsvarar detta inriktningsbeslut.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Sammanfattning

Fastighetskontoret arbetar med att minska verksamhetens miljö- och klimatpåverkan med utgångspunkt i stadens miljöprogram 2016-2019. Miljöcertifiering vid ny- och ombyggnad samt av våra befintliga fastigheter ingår som en del i vårt förbättringsarbete mot allt mer hållbara fastigheter. Det bidrar även till att göra fastighetskontoret till en mer attraktiv hyresvärd och att stärka stadens varumärke och vision om ett hållbart Stockholm.

Fastighetskontoret har i dagsläget 100 byggnader certifierade i enlighet med miljöcertifieringssystemet BREEAM In Use och har därmed byggt upp en gedigen erfarenhet och kompetens i dess tillämpning. Därför anses det vara fördelaktigt för fastighetskontoret att fortsätta tillämpa BREEAM In Use i sin förvaltning. Dock så är potentialen till att miljöcertifiera väsentligt fler byggnader under förvaltning nådd. Vid mindre ombyggnationer så kan lärdomar och erfarenheter från en redan utförd BREEAM In Use certifiering nyttjas. Med hänsyn till fastighetskontorets varierande bestånd så kan projekt- eller fastighetsspecifika förutsättningar motivera användandet av olika miljöcertifieringssystem. Därför föreslås det att fastighetskontoret vid större ombyggnation samt nybyggnation gör projektspecifika val av vilket av de etablerade miljöcertifieringssystem som ska tillämpas, samt målnivå.

Utlåtande

Bakgrund

I tidigare beslut har fastighetsnämnden beslutat att minimikravet vid nyproduktion ska vara ”Miljöklassad byggnad” samt ”Green Building”. Det beslutades även att fastigheter som byggs om i större omfattning ska certifieras enligt ”Green Building” samt om det är möjligt ”Miljöklassad byggnad” (Dnr 4.1-041/2011).

Sedan fastighetsnämndens beslut i 2011 har marknaden och miljöcertifieringssystemen utvecklats. BREEAM för nybyggnad och ombyggnad finns idag tillgänglig på svenska och anpassad till den svenska marknaden. Green Building fokuserar endast på energi. Utöver denna begränsning så var Green Building ett EU lett initiativ som avslutades 2014 och lever nu endast vidare i en svensk version.

Fastighetskontoret har i dagsläget 100 byggnader certifierade i enlighet med BREEAM In Use och har därmed byggt upp en gedigen erfarenhet och kompetens i dess tillämpning. Det kvarstår dock arbete med att utvärdera och arbeta in resultatet från det miljöcertifieringsarbete som hittills har utförts.

Föreslagna åtgärder

Befintliga fastigheter

Valet av miljöcertifieringssystem för befintliga fastigheter under förvaltning ska fortsatt vara BREEAM In Use.

Den stora potentialen att miljöcertifiera ytterligare befintliga fastigheter enligt BREEAM In Use anses dock vara nådd. Därför ska fastighetskontoret framöver endast låta certifiera befintliga fastigheter där det finns en potential att en certifiering leder till betydande förbättringar av fastighetens miljö och energiprestanda.

Mindre ombyggnationer

Vid mindre ombyggnationer av redan BREEAM In Use certifierade fastigheter ska resultatet och kunskapen från en befintlig BREEAM In Use certifiering beaktas. Annat miljöcertifieringssystem än BREEAM In Use ska inte tillämpas i dessa projekt.

I detta hänseende definieras mindre ombyggnationer som:

- Löpande underhåll och renoveringar som inte kräver evakuering, eller
- Ombyggnationer under 50 mnkr.

Mindre ombyggnationer, i fastigheter under förvaltning som inte redan är BREEAM In Use certifierade, ska inte miljöcertifieras.

Större ombyggnationer

Vid större ombyggnationer ska val av etablerat miljöcertifieringssystem, samt målnivå, vara projektspecifikt. Detta för att säkerställa att det mest lämpade systemet utifrån projektets förutsättningar väljs.

I detta hänseende definieras större ombyggnation som:

- Ombyggnation som kräver evakuering (i enlighet med definitionen av större ombyggnation i Stockholms stads Miljöprogram 2016-2019), eller
- Ombyggnationer över 50 mnkr.

Nybyggnation

Vid nybyggnation ska val av etablerat miljöcertifieringssystem, samt målnivå, vara projektspecifikt. Detta för att säkerställa att det mest lämpade systemet utifrån projektets förutsättningar väljs.

Nybyggnationer som ska vara föremål för miljöcertifiering definieras som projekt över 10 mnkr.

Beslutsunderlag

Det föreslås att för, av detta beslut, berörda projekt ska underlag inför utredningsbeslut innehålla en redogörelse för preliminärt val av etablerat miljöcertifieringssystem samt målnivå. För idrottsfastigheter motsvarar detta inriktningsbeslut. Beslutet ska fattas av projektets styrgrupp eller beställaren.

Avslutningsvis föreslår fastighetskontoret att detta beslut blir gällande omgående för nya projekt som påbörjas efter datum för nämndbeslut.

Slut