



Miljöredovisning 2007

Uppföljning av fastighetsnämndens miljöaktivitetsplan och miljöpolicy.

Innehållsförteckning:

Miljöpolicy	2
1. Miljöledning.....	3
2. Miljöeffektiva transporter	4
3. Giftfria Varor och Byggnader	4
4. Hållbar energianvändning	6
5. Hållbar användning av Mark och Vatten	8
6. Miljöeffektiv avfallshantering.....	9
7. Sund inomhusmiljö	10

Miljöpolicy

Under året antog fastighetsnämnden en ny miljöpolicy. Ett arbete med att integrera energi- och miljöledning i kontorets kvalitetsarbete har pågått. Bland annat har underlag för upphandling försetts med tydliga miljökrav riktade till projektörer och entreprenörer i byggprojekt. Energiledningsrutiner, mål och aktiviteter har arbetats fram.

Fastighetskontoret ska på ett långsiktigt hållbart sätt förvalta och utveckla Stockholm stads fastigheter. Hyresgästerna ska erbjudas ändamålsenliga lokaler som utgör ett stöd för hyresgästerna att uppnå sina miljöåtaganden oavsett verksamhet.

- *Miljö- och energiarbetet ska integreras i fastighetskontorets ledningssystem och vara ett stöd i arbetet mot ständig förbättring. Personalen inom fastighetskontoret ska löpande utbildas inom miljö- och energiområdet.*
- *Vid upphandling ska fastighetskontoret ställa miljökrav som medverkar till uppfyllande av miljöpolicy och för verksamheten antagna miljömål.*
- *Onödigt transportarbete ska undvikas och transporter ska utföras med miljöfordon enligt Stockholm stads definition.*
- *Kemikalier som används vid byggarbeten och under den löpande driften ska inte innehålla miljö- och hälsostörande ämnen enligt kriterier fastställda av ByggVaruBedömningen.*
- *Förekomst av eventuella fastighetsföroreningar ska alltid beaktas i samband med ombyggnadsåtgärd eller vid försäljning av fastighet. Konstaterad förorening saneras inom det aktuella projektet.*
- *Energianvändningen för fastighetskontorets fastighetsbestånd ska minska och oljeberoendet fasas ut till förmån för förnyelsebara källor. Fastighetskontoret ska vara en föregångare när det gäller att testa ny energieffektiv teknik.*
- *I de skog- och markområden fastighetsnämnden äger och förvaltar bör kontoret verka för att den biologiska mångfalden värnas. Värdefulla naturmiljöer ska skyddas eller återskapas och skogsbruk ska ske i enlighet med FSC. Delar av den odlingsbara marken ska nyttjas för produktion av biobränsle.*
- *I bygg- och rivningsprojekt som fastighetskontoret bedriver ska källsortering ske på plats och farligt avfall sorteras ut separat. Fastighetskontoret ska göra det möjligt för hyresgästerna att källsortera sitt avfall.*
- *Fastighetskontoret ska erbjuda hyresgästerna en god inomhusmiljö. Buller ska dämpas och starka magnetfält skärmis. Ventilation och temperatur ska anpassas för verksamheten och fuktproblem ska förebyggas.*

I. Miljöledning

Övergripande mål

- Miljö- och energiarbetet ska integreras i fastighetskontorets ledningssystem och vara ett stöd i arbetet mot ständig förbättring. Personalen inom fastighetskontoret ska löpande utbildas inom miljö- och energiområdet.
- Vid upphandling ska fastighetskontoret ställa miljökrav som medverkar till uppfyllande av miljöpolicy och för verksamheten antagna miljömål.

Uppföljning

Fastighetskontoret har påbörjat arbetet med en miljö- och energihandlingsplan som sträcker sig till 2011 för att på ett mer långsiktigt sätt planera för miljö- och energiarbetet.

Under året har underlag för upphandling av byggtreprenader och konsulter försetts med tydliga miljökrav riktade till projektörer och entreprenörer i byggprojekt. Mallar för att följa upp att miljökraven efterlevs har också utarbetats. Bland annat har en mall för vad entreprenörens miljöplan ska innehålla tagits fram samt en checklista över vad entreprenören ska kontrollera vid miljöronnd på byggarbetsplatsen. Det nya underlaget har tillämpats i minst tre större ombyggnadsprojekt under året. Alla byggprojektledare på fastighetskontoret har fått en genomgång av hjälpmedel som tagits fram för kravställande och uppföljning.

2. Miljöeffektiva transporter

Övergripande mål

- Onödigt transportarbete ska undvikas och transporter ska utföras med miljöfordon enligt Stockholm stads definition.

Uppföljning

Transportarbetet som utförts under 2007 har ökat jämfört med föregående år. FSK:s resor med bilpoolsbilar har ökat med 10,7 % och resor med egen bil i tjänsten har ökat med 10,8 %. Andel miljöbilar som FSK nyttjar uppgår till 84 %, 21 stycken av 25 vilket är samma som 2006. I gas/bensinbilarna har användningen av gas ökat från 65,5 % till 73,5 %. I etanol/bensinbilarna har användningen av etanol ökat från 73,6 % till 93 %. En etanol/bensinbil har under året bytts ut mot en el/bensinbil vilket medfört att den totala andelen förnyelsebart bränsle (gas/etanol) som tankats har minskat något från 38,5 % till 37,6 %.

- En utredning avseende bilpoolens nyttjandegrad har genomförts. En ytterligare utredning pågår för närvarande huruvida bilpoolen ska skötas av en extern leverantör och vara allmänheten tillgänglig på kvällstid och helger för högre nyttjandegrad.

3. Giftfria Varor och Byggnader

Övergripande mål

- Kemikalier som används under byggproduktion och under den löpande driften ska inte innehålla miljö- och/eller hälsoskadliga ämnen enligt ByggVaruBedömningens kriterier.
- Förekomst av eventuella fastighetsföroreningar ska alltid beaktas i samband med ombyggnadsåtgärd eller vid försäljning av fastighet. Konstaterad förorening saneras inom det aktuella projektet.

Uppföljning

Totalt har 3 649 kg köldmedia rapporterats in till miljöförvaltningen under året. Av dessa 3 649 kg är det 152 kg som innehåller köldmedia som skadar ozonskiktet.

Miljöinventering inför fyra större rivningsprojekt har genomförts under året. I inventeringarna påträffades främst asbest. Byggnaderna på fastigheten i Ågesta där brandförsvaret idag bedriver verksamhet har inventerats avseende miljöstörande avfall.

Bland annat påträffades asbest, kvicksilver, CFC köldmedia, oljor och PCB i isolerrutor.

En kurs i fastighetsföreningar och fuktskador har hållits för projektledare och förvaltare. Kursen har översiktligt beskrivit miljö- och hälsostörande ämnen som kan påträffas i en byggnad, vad en miljöinventering bör innehålla samt hur olika delar av ett hus ska utformas för att fuktskador ska undvikas.

Miljökonsult har anlitats för miljöuppföljning i två ombyggnadsprojekt. Miljökonsulterna har bland annat kontrollerat kemiska byggprodukter. Totalt har stickprov gjorts på 58 produkter, av dessa är 92 % godkända enligt databasen för miljöbedömning (Milab/ByggdMiljö), där fastighetskontoret skaffat licens under året.

Tre misstänkta fastigheter har inventerats avseende markföroreningar. Fastigheterna Förrådet 1 och 2 klassas som riskklass 2, dvs. stor risk. Inom området finns en sandtvätt som misstänks vara orsaken till de metallföroreningar som påträffats i grundvattnet i anslutning till fastigheten. I dagsläget bedöms inte att föroreningssituationen inom området föranleda omedelbar saneringsåtgärd, dock rekommenderas att fastigheten kontrolleras ytterligare i förebyggande syfte.

Tidigare genomförda PCB- inventeringar har granskats. Totalt har 174 inventeringar genomförts under åren. Flera av byggnaderna som inventerats har övergått till andra förvaltningar eller sålts. Av de byggnader som FSK äger idag är det ca 15 stycken som inte inventerats och som misstänks innehålla PCB.

Miljöinventering inför rivning har genomförts i rivningsprojekt i byggnader på Skarpnäcksgård 1:1, Beridarebanan 10, Pilträdet 9 samt Sandhagen 3 och 4. I inventeringarna påträffades främst asbest.

4. Hållbar energianvändning

Övergripande mål

- Energianvändningen för fastighetskontorets fastighetsbestånd ska minska och oljeberoendet fasas ut till förmån för förnyelsebara källor. Fastighetskontoret ska vara en föregångare när det gäller att testa ny energieffektiv teknik.

Uppföljning

Ett tjänsteutlåtande om att energieffektivisera fastighetskontorets fastighetsbestånd antogs av Fastighetsnämnden den 26:e april. En samarbetspartner för energieffektivisering har handlats upp enligt konceptet EPC. Samarbetspartnern kartlägger fastigheternas energistatus (fas 1), förslår och genomför åtgärder (fas 2) samt följer upp energianvändningen och stödjer driften efter genomförda åtgärder (fas 3). Under året har fas 1 påbörjats och ett tjugotal byggnader har besiktigats. En Kick-off anordnades 24 oktober med syfte att skapa engagemang hos fastighetskontorets anställda. Under hösten har företaget YIT haft återkommande genomgångar med fastighetskontorets personal för att ta tillvara kunskap och erfarenheter om berörda byggnader.

En utredning avseende möjlighet till fliseldning i Vinterviken har genomförts. Utredningen visar att fliseldning är det ekonomiskt mest fördelaktiga alternativet på sikt. Vid nyttjande av flis från fastighetskontorets egna skogsbestånd blir kalkylen än bättre. Vidare utredning pågår avseende driftsäkerhet, uppförande av skorsten i området, påverkan av närmiljön etc. Studiebesök på liknande biobränsleanläggningar på Adelsö och på Kagghamra gård har gjorts under året. En utredning avseende möjligheter till varaktigt uttag av biobränsle på stadens mark har också genomförts.

Konvertering från olja till fjärrvärme har genomförts i fyra byggnader och från olja till värmepump i 11 byggnader. En biobränslepanna har installerats på Fituna gård. Pannan ska eldas med halm och har en effekt på 850 kW. Den halmeldade pannan finansieras av miljömiljarden. Totalt har konverteringarna minskat oljeanvändningen med ca 215 000 l.

Solceller har installerats på Kulturhuset. Dessa har en maxeffekt om ca 32,3 kW och de producerar ca 24 000 kWh/år.

En sammanställning över de energislag fastighetskontoret nyttjar för uppvärmning har gjorts under perioden. Fjärrvärme försörjer ca 78 % av fastighetsbeståndets yta, olja/gas ca 10 %, el ca 10 % och övriga energislag ca 2 % av ytan.

På Kulturhuset har energieffektiv belysning, så kallade lysdioder installerats på prov. På Kulturhuset pågår också loggning av driftdata för analys i PIA-programmet.

Under året har arbete med att föra in energistatistik i mediamodulen LEB pågått. El- och värmemätare har identifierats och matats in. Av elmätarna har 86 % av mätarna matats in och av värmemätarna finns 84 % av mätarna inlagda. En dialog har förts med

energileverantören för att underlätta inläsning av data från energileverantörens statistiksystem till mediamodulen i LEB.

För att få tillgång till fullständig statistik över energianvändningen i de byggnader som fastighetskontoret äger och som enligt lag ska energideklarerars så har fullmakter sänts ut till hyresgäster som innehar egna mediaabonnemang.

Arbetet med en energiledningsprocess har påbörjats. Arbetet leds av fastighetskontorets energi- och miljösamordnare och ÅF har anlitats som stöd. Energipolicy, mål och rutiner har tagits fram.

Som underlag till utvärderingen av nya stadsbibliotekets tävlingsförslag har en utredning avseende förslagets energistatus gjorts. Utredningen visar på det vinnande förslagets brister avseende klimatskalet varför det är av stor vikt att tidigt beakta energifrågan vid vidare planering, inte minst för att uppfylla energikraven i nya BBR.

5. Hållbar användning av Mark och Vatten

Övergripande mål

- I de skog- och markområden fastighetsnämnden äger och förvaltar bör kontoret verka för att den biologiska mångfalden värnas. Värdefulla naturmiljöer ska skyddas eller återskapas och skogsbruk ska ske i enlighet med FSC (standard för certifiering av skogsbruk). Delar av den odlingsbara marken ska nyttjas för produktion av biobränsle.

Uppföljning

Ett grönt bokslut daterat 2007-04-11 beskriver hur väl naturvårdshänsyn, vattenvård och skogsproduktion har bedrivits på FSK:s skogliga bestånd. Omdömet blev godkänt till väl godkänt och det viktade betyget har förbättrats från föregående år.

En utredning har genomförts på stadens mark avseende möjligheter att öka uttaget av biobränsle, dvs. avverkningsrester, träddelar, stubbrytning och rötved samt möjligheter att lägga om en del av massavedsproduktionen till produktion av biobränsle. Utredningen visar på stora potentialer för ett varaktigt uttag av biobränslen.

Staden har låtit uppföra ett antal viltvatten som genererat fler våtmarker.

Fastighetskontoret deltar i två friluftspjakt i samarbete med andra kommuner och fastighetsägare, Svartsjövikens och Hanvedens.

Svartsjövikens

Fastighetskontoret i samverkan med bland andra Ekerö Kommun har sedan 2000 arbetat med att restaurera strandängarna om 22 Ha i Svartsjövikensområdet på Ekerö. Efter att statliga medel skjutits till har ängarna restaurerats och en översilningsanläggning har restaurerats med gott resultat.

Följande aktiviteter har genomförts under perioden:

- Grillplats har upprättats.
- De löpande arbetena med att röja växtlighet kring vandringsleden och beta strandängarna har fortsatt.
- Mälaröarnas ornitologiska förening har inventerat rastande och häckande fågel runt viken. I samband med restaureringen påverkas fågellivet och detta ska genom inventering 3 gånger per år hållas under uppsikt.
- I Slottsdammen, Ekerö, har den Större vattensalamandern inventerats under tertial 3. Salamandern är beroende av att vattenkvaliteten är god.
- I maj hölls ett öppet hus där föreningar och media bjödits in. Projektet beskrevs och marknadsfördes av de olika inblandade.

Hanveden

Huddinge, Haninge, Botkyrka och Stockholms kommun har ett gemensamt ansvar för Hanvedenkilen.

Följande aktiviteter har genomförts under perioden:

- Under ledning av Världsnaturfondens sötvattenexpert har fälttester och inventering av vattenlandskap och vattenobjekt genomförts. Arbetet ska resultera i en modell för skoglig vattenplanering.
- Projektet medverkade den 6 oktober i orienteringstävlingen ”25-manna”. I ett särskilt informationstält informerade representanter för de olika kommunerna och Stockholms stad om projektet och om området ”Hanveden”. Samtidigt lanserades den nyligen framtagna friluftskartan som för övrigt uppskattades mycket av tävlande och besökare.

6. Miljöeffektiv avfallshantering

Övergripande mål

- I bygg- och rivningsprojekt som fastighetskontoret bedriver ska källsortering ske på plats och farligt avfall sorteras ut separat. Fastighetskontoret ska göra det möjligt för hyresgästerna att källsortera sitt avfall.

Uppföljning

De tre saluhallarna har utretts avseende avfallshanteringen. Utredningen har visat på stor förbättringspotential. Utredningen kommer att leda till förändringar i hantering, utrustning samt utbildning av hyresgäster.

I Kulturhuset har en ny anläggning för komposterbart avfall installerats under året. Anläggningen driftsattes i början av året och används idag av en restaurang. Kapaciteten ska kontrolleras löpande men ska serva de tre restauranger som finns i byggnaden idag.

I Stadshuset har en utredning om källsorteringen påbörjats. Utredningen ska ge förslag på hur man ska kunna minimera transportererna av avfallet genom att hämta större mängder. En parallell undersökning för matavfallet har också initierats. Möjligheter att mala ned matavfallet ses över.

Tre ombyggnadsprojekt har kontrollerats avseende källsortering. Totalt har ca 90 ton avfall producerats. Två av tre projekt som kontrollerats har haft källsortering på plats. Totala sorteringsgraden uppgick till 42 %, det vill säga 42 % av avfallet som uppkom återvanns på ett eller annat sätt och 58 % deponerades.

7. Sund inomhusmiljö

Övergripande mål

- Fastighetskontoret ska erbjuda hyresgästerna en god inomhusmiljö. Buller ska dämpas och starka magnetfält skärmas. Ventilation och temperatur ska anpassas för verksamheten och fuktproblem ska förebyggas.

Uppföljning

Fastighetskontorets ärendehanteringssystem har följts upp för att ta reda på hur många felanmälningar som har med inomhusmiljö att göra. Andelen felanmälningar avseende inomhusmiljö uppgick till 11 % av totala antalet felanmälningar, dvs en ökning med 1,6 % jämfört med 2006. För att kunna följa upp felanmälningarna har ett antal sökord valts ut. Dessa är 22 till antalet. Sökorden är vanliga uttryck för klagomål på inomhusmiljön.

Bullermätning är utförd i saluhallarna. Bullernivåerna överstiger Arbetsmiljöverkets riktlinjer för den typ av arbetsförhållande som råder i hallarna. I Östermalmshallen och i Söderhallarna finns problem med rumsakustiken på grund av avsaknad av ljudabsorbenter, medan det i Hötorgshallen är höga installationsbullernivåer.

En sammanställning över fastigheter som erhållit flest felanmälningar avseende inomhusmiljö har tagits fram. Listan ligger som underlag för de enkätundersökningar som initierats under slutet av 2007. Totalt har nio fastigheter identifierats där flest klagomål avseende inomhusmiljö förekommer.

Radonmätningar har påbörjats för bostäder som fastighetskontoret äger i Botkyrka kommun.

Mögellukter har undersökts på Hantverkargatan 3D i ett konferensrum samt i hus D på Glasbruket 3. Även vid förvaltningskontoret till Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, lokaler som fastighetskontoret övertagit från Centrumkompaniet, har mögellukt undersökts. Ett åtgärdsprogram för detta kommer tas fram under våren 2008.

Obligatoriska ventilationskontroller har matats in i besiktningssystemet i fastighetssystemet LEB under året.