



Sandra Rödin
Fastighetsavdelningen
08-508 270 39
sandra.rodin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-04-17

”Minskade utsläpp av växthusgaser i Stockholms stad år 2015”. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att som svar på remissen återropa detta tjänsteutlåtande och justera ärendet omedelbart.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har på remiss fått en rapport från miljöförvaltningen ”Minskade utsläpp av växthusgaser i Stockholms stad 2015”. I detta ärende lämnar kontoret synpunkter på rapporten.

Kontoret håller med om att utsläppet av växthusgaser måste minska och att målet om att minska utsläppen till 3 ton CO₂ per person år 2015 är fullt genomförbart. Kontoret anser dock att fokus på koldioxidutsläpp per person utan koppling till mål om energieffektivisering inte självklart genererar kostnadseffektiva åtgärder.

Utlåtande

Bakgrund

”Minskade utsläpp av växthusgaser i Stockholms stad 2015” är en rapport från miljöförvaltningen. Miljöförvaltningens uppdrag har varit att ge förslag på kostnadseffektiva åtgärder för att nå utsläppsminskningar av växthusgaser samt att utreda vad som krävs för att minska utsläpp av växthusgaser från 4,0 ton CO₂ per person till 3,5 respektive 3,0 ton CO₂ per person till 2015.



Miljöförvaltningen har i uppdraget involverat övriga förvaltningar och bolag inom staden som redovisat sina energistrategier, detta främjar delaktighet och engagemang vilket fastighetskontoret tycker är en bra utgångspunkt i arbetet med att minska utsläppen av växthusgaser. Nedan följer kontorets synpunkter på rapporten.

Rapporten har sänts på remiss bland annat till fastighetsnämnden. Svar på remissen skulle avgetts den 19 mars och på förfrågan medgavs inte förlängd remisstid längre än till den 31 mars inom vilken tid kontoret ej haft möjlighet svara. För att inte ytterligare försena svaret föreslår kontoret att ärendet justeras omedelbart.

Analys/synpunkter

Målen

Kontoret håller med om att utsläppet av växthusgaser måste minska och att målet om att minska utsläppet till 3 ton CO₂ per person är fullt genomförbart. Enligt Energimyndigheten finns stor potential att minska energianvändningen i den byggda miljön.

I rapporten hänvisas till referensscenariot som visar att målnivån 3,5 ton CO₂ per person uppnås om man antar att befolkningen ökar till 2015, även om elanvändningen och transportererna förväntas öka under perioden. EU:s energisparmål om att minska energianvändningen med 9 % till 2016 samt Sveriges nationella energisparmål om att minska energianvändningen med 20 % till 2020 och 50 % till 2050 tar inte hänsyn till befolkningsökning. I rapporten har ingen koppling gjorts till EU:s och Sveriges energisparmål och huruvida vi klarar av att uppfylla dessa. Kontoret anser att hänsyn till dessa mål måste tas och att den totala energianvändningen måste minska trots ökad befolkningsmängd.

Energiproduktion

I rapportens inledning föreslås att fokus skall ligga på effektivisering före konvertering, en rangordning som kontoret ställer sig bakom. Trots detta kan man på flera andra ställen i rapporten läsa att konvertering från olja till fjärrvärme och upphandling av miljömärkt el är de åtgärder som är mest betydelsefulla ur växthusgassynpunkt. På sidan 16 i rapporten föreslås att arbetet bör bedrivas så att fokus ligger på konvertering och därefter energieffektivisering, vilket strider mot rapportens inledning.

Kontoret tycker att kostnadseffektiva åtgärder för att minska växthusgasutsläpp främst ska handla om att minska behovet av energi och energieffektivisering, detta eftersom förvaltningar eller bolagen får igen det som investeras genom minskade energikostnader. Konvertering till förnyelsebar energi är åtgärder som direkt minskar utsläpp av växthusgaser, men åtgärderna är inte alltid kostnadseffektiva och konvertering till andra förnyelsebara energikällor kan generera andra negativa miljökonsekvenser på sikt. Kontoret tycker naturligtvis att det är viktigt att konvertera, men att energieffektivisering

är mer kostnadseffektiv och det bästa ur miljösynpunkt på lång sikt eftersom den renaste kilowattimmen är den som aldrig används.

I rapporten står att energibesparingar som förvaltningar, som hyr lokaler, kan göra ger blygsamma minskningar av växthusgaser på grund av att elen är miljömärkt. Det står också att en av förutsättningarna för att nå målen på 3,5 respektive 3,0 ton CO₂ per person är att alla förvaltningar och bolag köper Bra miljöval el. Kontoret anser att följande bör beaktas:

- Oavsett om energin är förnyelsebar eller inte så genereras nettoutsläpp av koldioxid beroende av hur avgränsning görs vid beräkning, dvs. växthusgaser genereras alltid vid förädling och transport.
- Om Stockholm stad köper upp den producerade bra miljövalmärkta elenergin får andra köpa el producerad av kolkraft (så kallad marginalel) eftersom produktionen av bra miljöval el inte täcker det totala elbehovet.
- För att få en rättvisare bedömning av föreslagna åtgärder och hur de påverkar uppfyllandet av målet tycker kontoret att man bör räkna med nordisk elmix istället för en elmix som enbart producerats av förnyelsebara energikällor när man räknar fram hur mycket koldioxid som energianvändningen ger upphov till. Om all elenergi som Stockholm stad använder antas vara bra miljöval vid en beräkning kan det skapa ett incitament för att bevara system med direktverkande el och drivkraften för att minska elanvändningen minskar.
- Prisbilden för den miljömärkta elen kan komma att öka om några år, vilket kan betyda att staden inte har råd.

Incitament för hyresgäst

I rapporten konstateras att fastighetsbolagen/fastighetsförvaltningarna har störst rådighet att energieffektivisera och att störst potential ligger i tekniska lösningar i byggnadsbeståndet. I rapporten konstateras också att förvaltningar som hyr lokaler och inte äger fastigheter ofta har ganska små resurser avsatta för energiuppföljning. Detta förhållande innebär att det kan bli problem om alla energiabonnemang ligger på hyresgästen. Fastighetskontoret håller med om att det är viktigt att skapa incitament för båda parter, hyresgäst och hyresvärd, och inte enbart skjuta över incitamentet till hyresgästen.

Energieffektivisering i fastigheter

EPC

På sidan 18 och sidan 26 i rapporten beskrivs i avsnittet om EPC att besparingsvinsten delas lika mellan beställaren och entreprenören. Detta är felaktigt, incitamentet innebär att man fördelar den del som hamnar över den projekterade/garanterade besparingen.

På sidan 27 står det att EPC-projektets genomförandetid är 3-5 år. Tiden för genomförandet efter att kartläggning genomförts brukar vara mellan 1 och 2 år.



I texten om EPC bör läggas till att uppföljning av energianvändningen genomförs under fas 3 med syftet att bibehålla besparingsnivåerna.

Fastighetskontoret tycker att det skulle vara intressant att se en överslagsberäkning av hur utsläppet av växthusgaser skulle minska om alla förvaltningar och bolag tillämpade EPC-konceptet.

I bilaga 3 till rapporten ”redovisning av inkomna svar från förvaltningar och bolag” finns fastighetskontoret redovisat på sidan 17-18. Vid tiden för inlämnande av underlag till rapporten så fanns inga pengar budgeterade för fastighetskontorets åtgärder. Nu finns 125 miljoner upptagna för energieffektiviseringsåtgärder i budgeten.

ÖVRIGT

Energieffektiviseringsåtgärder med återbetalningstider på 3 och 5 år finns redovisade. Om resultaträkningen första året är positiv, det vill säga den totala kapitalkostnaden är lägre än besparingen så anses en åtgärd vara kostnadseffektiv, detta kan ge längre återbetalningstider än 3-5 år. Återbetalningstiden för fastighetskontorets energiåtgärder är satt till 8,5 år med kalkylräntan 5 %.

Bostadsbolagen har redovisat en relativt hög energianvändning per kvm i sina energistrategier, vilket borde innebära att det finns stora potentialer att på ett kostnadseffektivt sätt minska energianvändningen. De har i strategierna redovisat investeringar med väldigt långa återbetalningstider, vilket låter orimligt med tanke på deras i dagsläget höga energianvändning.

Fastighetskontoret tycker att det är positivt att miljötillsyn av företag ska ske med fokus på energieffektivisering. Förslaget om att förvaltningar och bolag ska kunna använda inbesparade driftmedel på grund av genomförda åtgärder till mer kostsamma åtgärder längre fram håller kontoret också med om.

Övriga synpunkter/kommentarer

I åtgärdsprogrammet nämns inget om vindkraft. Staden har mark som skulle lämpa sig för uppförande av vindkraftverk.

Följande motsägelsefulla uppgifter och felaktigheter har hittats i rapporten:

- Sidan 23 tabell 4 har det inte fyllts i elbesparing vid driftoptimering av ventilationen, medan det på sidan 41 har angetts att driftoptimering av ventilationen minskar elanvändningen, detta är motsägelsefullt.

- Tabell 6 sidan 25 har angetts att vindsisolering är mindre kostnadseffektivt än fönsteråtgärder, medan det på sidan 38 står att kostnader för fönsterbyte är dubbelt så hög jämfört med att isolera vinden, detta är motsägelsefullt.
- Förslaget om timavläsning, på sidan 26, för att synliggöra energianvändningen timme för timme, fungerar inte i dagsläget för alla säkringsstorlekar.
- I åtgärds paketen 4.4 till 4.6 bör följande kostnadseffektiva åtgärder tas med, byte av värmepump i undercentral, fönstertätning, solavskärmning, styr- och regleråtgärder.
- Att driftoptimera på sidan 37 innebär också att balansera luftflöden. På samma sida under punkt 4 står att vindsisolera lokaler inte antas ge någon besparing, detta stämmer inte.
- Tabell 11 sidan 38, driftoptimering av ventilation finns inte med under rubriken lokaler.

Transporter

Tydlig policy för transportarbetet inom förvaltningarna och bolagen ser fastighetskontoret som en nödvändighet. Kontoret tycker att förslaget om att inte tillåta egen bil i tjänsten och att öka resandet med tåg istället för att flyga inrikes kan vara nödvändiga åtgärder. Fastighetskontoret tar också fasta på förslagen vad gäller omlastning för att minska tunga transporter.

På sidan 45 står det att andelen etanolbilar förväntas öka till 2011, men öriga miljöbilar förväntas ligga kvar på samma nivå som 2005. Kontorets uppfattning är att samtliga miljöbilar kommer att öka sin andel av totalt sålda bilar.

Slut