

Bilaga B**Utredningar och strategiska satsningar – som finansieras inom fastighetskontorets budgetram****Fastighetsutvecklingssatsningar****Driftoptimering**

Installera utrustning som visar mediaförbrukningen i realtid, ett IT verktyg för verksamheten och andra kunder – ett led i att effektivisera mediaförbrukningen. Intensifiera arbetet med fjärrstyrning och fjärravläsning av byggnader. Implementering av de arbetssätt som förutsägs i energieffektiviseringsprojektet i de fastigheter som inte ingår i det projektet. I driftoptimeringsarbetet ingår även inventering och framtagnings av lönsamma förbättringar av de tekniska installationerna på både kort som lång sikt. Organisationen förstärks med en energioptimerare med teknisk kompetens inom energiområdet så att kontoret i framtida projekt handlar upp den mest fördelaktiga installationen sett ur ett energisparperspektiv.

Miljö energiåtgärder

”Stockholms miljöprogram 2012-2015”, ”Åtgärdsplan för klimat och energi” samt Fastighetskontorets egen strävan om att bli en förebild och leda utvecklingen är exempel på åtaganden, ambitioner och krav som ställs på Fastighetskontoret inom miljöområdet. För att uppfylla dessa krav och åtaganden samt nå våra ambitioner planerar kontoret en strategisk satsning inom miljö och energiområdet. Kontoret har rekryterat kompetens inom området. Driftenheten har påbörjat en kompetensutveckling inom driftoptimering för att bättre kunna trimma in fastigheters befintliga system. För att driftoptimeringen ska bli effektiv finns behov av att uppdatera flertalet fastigheters styrsystem till moderna system som dels kan fjärrstyras och övervakas. Ett modernt styrsystem bör innehålla tillräckligt med mätpunkter för att synliggöra prestanda och möjliggöra identifiering av så kallade ”energitjuvar” d.v.s. byggnadsdelar eller installationer som inte fungerar som avsett. Mäter man så vet man, vet man så kan man förändra.

Stockholms miljöprogram 2012-2015 innefattar delmålet; 3.4 Stadens byggnader ska energieffektiviseras vid större ombyggnader. Delmålet innebär att vid stora ombyggnader ska energianvändningen i byggnaden reduceras till som högst enligt BBR:s nybyggnadsnorm. Kontorets fastighetsbestånd har en genomsnittlig energiförbrukning på 208 kWh/kvm/år och BBR:s nybyggnadsnorm är 85 kWh/kvm/år (+ hygienluftflöde). Ombyggnationer som mer än halverar energiförbrukningen bedöms vara mycket kostsamma, som referens kan nämnas att målet för energiprojektet är en minskad energiförbrukning med 30 procent.

En byggnads totala energiförbrukning påverkas till stor del av brukarna av byggnaden. Fastighetskontoret planerar att genomföra ett projekt där den momentana energiförbrukningen mäts och på ett lättförståeligt sätt presenteras för brukarna. Genom att brukarna blir medvetna om hur deras beteende påverkar energiförbrukningen och fokus

sätts på energifrågan, visar forskningen på att beteendet hos brukaren förändras och energianvändandet minskar.

Fastighetskontoret arbetar med att avveckla fossila bränslen för uppvärmning av FSK:s byggnader. Fjärrvärme prioriteras som ersättning till olja men där fjärrvärme inte är ekonomiskt försvarbart kommer oljan i andra hand ersättas med värmepumpar som drivs med miljöklassad el. Bara i undantagsfall där varken fjärrvärme eller värmepump kan ersätta hela värmebehovet reduceras oljeanvändningen till ett minimum genom en kombination av värmepump som basproducent av värme och olja som spetslast (behövs vid kallare väderlek) vilket ger en oljereduktion på upp till 90%.

Gröna avtal

Fastighetskontoret har under 2011 deltagit i Fastighetsägarnas arbete att ta fram en ”grön bilaga” till avtalsmallen för lokaler. Att införa ”Gröna avtal” ger kontoret ett verktyg att ytterligare förbättra energiprestandan och miljöpåverkan fastigheterna. ”Gröna avtal” innebär att vi tillsammans med hyresgästen kommer överens om effektiviseringar för kommande år som dels kan vara att fasa ut miljöfarliga ämnen och dels vara energibesparingar utan att för den delen försämra arbetsmiljön. För att de Gröna avtalen ska få den kvalitet som är avsikten måste uppgifter som energiförbrukning, drifttider, media, avfallsmängder och liknande miljöpåverkande bli mer detaljerade efter hyresgästens behov. En förutsättning är också att hyresgästdialogen förstärks i miljö- och kvalitetsarbetet samt att höja kompetensen hos medarbetarna.

Ytterligare el-bilar

Staden har ambitionen och målet om att verksamheterna ska fasa ut fordon som inte är el-bilar. I dagsläget leasar fastighetskontoret fem bokningsbara personbilar och 16 drifttekniska fordon (skåpbilar) samt ett specialfordon för egendomsförvaltningen. Fastighetskontoret påbörjade arbetet under 2011 då den första el-bilen beställdes, med avrop från den centrala upphandlingen inom staden. Detta föregicks av en inventering och utredning av behov och tekniska förutsättningar. Under 2013-2015 ser fastighetskontoret vidare möjlighet att ytterligare ersätta resterande icke el-bilar (elhybrider samt gasbilar) med el-bilar. Främst gäller det personbilar, då de tekniska förutsättningarna av nuvarande generation av el-bilar för driftfordon inte uppfylls. Idag tillgodoses inte kontorets krav/behov fullt ut eftersom räckvidden är för kort.

Om ekonomiska förutsättningar finns och antalet bilar antas förbli oförändrat så har fastighetskontoret planer att fasa ut icke el-bilar enligt sammanställningen nedan:

	2012	2013	2014	2015
Personbil				
el-bil	1	3	5	6
icke el-bil	5	3	1	0
Driftbil				
el-bil	0	0	2	4
icke el-bil	16	16	14	12

SBA (Systematisk Brandskydds Arbete)

Kontoret fortsätter arbetet med att införliva idrottsfastigheterna i vårt SBA med 15 fastigheter 2013 och 10 fastigheter vardera åren 2014 och 2015. Vi tar även fram brandskyddsdokumentation för våra större idrottsanläggningar och en del kulturbyggnader som Oscarsteatern och Börshuset.

Utveckling av offentliga rum och mötesplatser

Utformningen av det offentliga rummets olika delar och dess relation till varandra har stor betydelse för hur stadslivet ter sig och fungerar, liksom vilken karaktär och kvalitet det ger staden. Salutorgen och Brunkebergstorg som naturlig mötesplats och dess handel är en verksamhet där fastighetskontoret ska verka för en utveckling av utbud och öppethållande för stadens invånare och besökare. I fastighetsbeståndet finns bland annat saluhallar och kulturinstitutioner som kan bidra med sina verksamheter och vara en del av det offentliga rummet. Kontorets ambition är att gemensamt med berörda aktörer, både externt och internt inom staden, utveckla och bidra till att det offentliga rummet berikas och tillgängliggörs.

Utveckla/komplettera affärsplaner med vårdprogram, gestaltningsprogram och utvecklingsplan

Fastighetskontoret vill kvalitetssäkra sin verksamhet inom arkitektur och bevarandefrågor för ny- och ombyggnad samt förvaltning av byggnader och anläggningar som ligger inom fastighetskontorets ansvar. Ambitionen är att höja kompetensen inom ämnesområdet arkitektur i förvaltningen samt att utveckla samarbetet med stadens övriga förvaltningar och externa aktörer. Staden ska agera som föredöme genom det offentliga byggandet och i egenskap av fastighetsägare och förvaltare vill fastighetskontoret verka för att bidra till framtida utveckling inom arkitektur och bevarandefrågor utifrån sitt uppdrag.

För att uppnå en sammanhållen helhet för Fastighetskontorets bevarandevärda byggnader inom Stockholms Stad behövs långsiktiga vårdprogram för byggnaderna. Vårdprogrammen syftar till att kvalitets- och effektivitetssäkra fastighetsförvaltningen av dessa byggnader. Vårdprogrammets mål är förutom att tillvarata och utveckla kulturvärden också att underlätta processen kring ombyggnader och renoveringar genom att i tid ta fram bättre underlag kring vilka förändringar som är förenliga med byggnadens bevarandevärde. Att utröna byggnadens möjligheter är även en del i den strategiska fastighetsplaneringen som pågått under en tid i form av affärsplaner, där de fastighetsekonomiska förutsättningarna utreds, och utgör underlag för skapandet av kontorets framtida strategiska fastighetsportfölj.

Utformningsanvisningar ska fungera som standard och ge riktlinjer för utformning vid förvaltning, ombyggnader och nybyggnation. Utformningsprogrammet ska se till helheten, vilket innebär att ombyggnad och nybyggnad kan ske i etapper och att punktinsatser kan göras utan att byggnadens karaktär förloras. En attraktiv stadsmiljö där Fastighetskontoret har i uppdrag att tillgängliggöra, utforma och utveckla våra saluhallstorg Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg samt Brunkebergs torg. Torgen utgör väsentliga delar i en attraktiv stadsmiljö. Utformnings- och

bevarandefrågor ligger i linje med Arkitektur Stockholm, den strategi som beskriver hur arkitektur av hög kvalitet kan bidra med till att Stockholm utvecklas.