



SABOS MILJÖPRIS 2006 LOKAL HÅLLBAR UTVECKLING

En inspirerande exempelsamling



INNEHÅLL

SABOS MILJÖPRIS	3
HALMSTADS FASTIGHETS AB – FÖR EN LOKAL HÅLLBAR UTVECKLING	4
BOTKYRKABYGGEN AB – SOPORNA UNDER YTAN	7
SIGTUNAHEM AB – SPARAD ENERGI OCH ÖKAD AKTIVITET	9
STÅNGÅSTADEN AB – SPORT FÖR DE UNGA, ARBETE ÅT DE VUXNA	10
SVENSKA BOSTÄDER AB – DRÖMGÅRDAR, BILPOOLER OCH LIVSSTILSFRÅGOR	12
ASKERSUNDSBOSTÄDER AB – FRÅN OLJA TILL BERGVÄRME OCH VINDKRAFT	13
KRISTIANSTADSBYGGEN AB – OMBYGGNAD SOM HÅLLER LÄNGE	14
VARBERGS BOSTADS AB – 266 PUNKTER FÖR FRAMTIDEN	15

Kontaktpersoner på SABO

Therese Ernhult, 08-406 55 16, therese.ernhult@sabo.se
Patrizia Finessi, 08-406 55 37, patrizia.finessi@sabo.se

SABOS MILJÖPRIS

SABOs miljöpris instiftades 1993. Varje år har ett eget tema och det SABO-företag som har gjort bäst insatser inom det området får priset – ett stort äpple, utformat av olika konstnärer i skiftande material. Av tradition delas priset ut på sensommaren, under SABOs kongress eller SABO-dagarna.

Årets tema, lokal hållbar utveckling, är ett vidare tema än föregående år. Tanken är att bostadsföretagen ska visa att – och hur – man arbetar för långsiktig hållbarhet.

Begreppet ”hållbar utveckling” myntades 1987 av Gro Harlem Brundtland, som då var ordförande i FNs kommission för miljö och utveckling. Där ges följande definition:

”En hållbar utveckling är en utveckling som tillgodoser våra behov i dag utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina.”

Bostadsbolagens åtgärder och insatser för miljön och de boende ska alltså vara försvarbara även i ett längre perspektiv.

Det handlar om tre dimensioner: social, ekonomisk och ekologisk utveckling, alla ömsesidigt beroende av varandra. Ute i bostadsområdena kan det handla om allt från miljö-satsningar till sociala insatser för att öka integrationen.

Endast ett bostadsföretag kan vinna priset. Men alla de åtta tävlingsbidrag som kommit in är värda att lyftas fram.

Miljöteman 1993–2006

- 1993 Miljöarbete i bostadsföretag
- 1994 Avfallshantering
- 1995 Energi
- 1996 Lokala kretslopp
- 1997 Källsortering i bostadsområdet
- 1998 Människan i centrum för miljöarbetet
- 1999 Utemiljö
- 2000 Miljön som drivkraft
- 2001 Miljöanpassad ombyggnad
- 2002 Miljöinventering av innemiljön i befintlig bebyggelse
- 2003 Transporter och bränslen
- 2004 Utvecklande miljöer för barn och unga i bostadsområdet
- 2005 Minskad energianvändning i befintligt bestånd
- 2006 Lokal hållbar utveckling

Därför har vi i år valt att samla och presentera samtliga bidrag i denna skrift. Här beskrivs ansökningarna i korthet. Vill du veta mer – kontakta företagen!

Juryn för SABOs miljöpris 2006

Birgitta Nådell, ordförande i juryn och ledamot i SABOs styrelse

Ewa Frisk, chef för boendeenheten på Hyresgästföreningen Riksförbundet

Ulrika Hägred, expert på bostadsmarknadsfrågor, Boverket

Björn Söderberg, grundare av Fair Enterprise Network

Jonas Oldmark, generalsekreterare i stiftelsen Det Naturliga Steget

Therese Ernault, projektledare, SABO

Årets äpple är utfört i återvunna konserver (från SABOs personalmatsal) av konstnären Jonas Torstensson, Torstensson Art & Design Sweden AB.



FOTO: PAUL HOFF, KOSTA

**VINNARE
2006**



Skogsmulle (Anita Jönsson) besöker Sommarkul på Andersberg.

HALMSTADS FASTIGHETS AB

FÖR EN LOKAL HÅLLBAR UTVECKLING

HALMSTADS FASTIGHETS AB
Antal anställda 57
Antal lägenheter ca 9 500

Invandrare som tar tillvara byggmaterial från rivna hus och lär sig svenska. Arbetslösa som arbetar som miljövärdar. Checklistor för byggmaterial och energieffektiviseringar. Genom detta och annat vill Halmstads Fastighets AB ge hyresgästerna miljöriktiga bostäder samtidigt som kommuninvånarna stöttas socialt och kulturellt.

Projektet med miljövärdar är en miljö- och integrations-satsning som Halmstads Fastighets AB, HFAB, arbetar med sedan fem år. Miljövärdarna ska bland annat informera hyresgästerna om hur soporna ska sorteras. De besöker alla nyinflyttade, har miljölektioner i skolorna och är med på föreningsmöten.

Värdarna, som både har svensk och utländsk bak-

grund, ser också till bolagets miljöstationer. Bostadsföretaget samarbetar med arbetsmarknadsenheten på Halmstads kommun och arbetsförmedlingen med projektet.

Målet är en god källsortering i bostadsområdena, samtidigt som arbetssökande ges meningsfulla arbetsuppgifter. Resultaten är goda i båda avseendena.

HFAB har också givit arbetslösa invandrare möjligheter till arbete, praktik och erfarenheter genom två rivningsprojekt. Byggnadsmaterial från gamla byggnader har tagits tillvara för återanvändning. Arbetet har kombinerats med undervisning i svenska språket. Även de här projekten har drivits i samarbete med arbetsmarknadsenheten för att få människor att bryta arbetslösheten och den isolering de känner i det svenska samhället.

Miljöprogram i byggprojekt

För att undvika framtida miljöproblem har bostadsföretaget utvecklat miljöprogram för sina byggprojekt. Syftet



Miljöronnd vid byggnation av HFABs kundcenter, Berne Nilsson Tage & Söner och Ulrika Nilsson HFAB.



HFABs miljövårdar besöker en hyresgäst.

Utdrag ur juryns utlåtande:

"Halmstads Fastighets AB (HFAB) vinner SABOs miljöpris 2006 för sitt breda, långsiktiga och strategiska arbete med att skapa en lokal hållbar utveckling i sina bostadsområden.

En hållbar utveckling tar hänsyn till ekologisk, ekonomisk och social välfärd. Ett bostadsföretags kärnverksamhet att tillhandahålla bostäder som invånarna trivs i, att göra detta så att inte miljön saboteras och att stötta invånarna ur ett socialt och kulturellt utvecklingsperspektiv, har i HFAB visat sig kunna gå hand i hand".

är att skapa fastigheter med låg miljöpåverkan och bra boendemiljö.

Redan på projekteringsstadiet formuleras miljömål, till exempel om den framtida energiförbrukningen i huset, i samråd med projektörer och entreprenörer.

En "undvikslista" med miljö- och hälsoskadliga ämnen har också utformats. Projektörerna och entreprenörerna har på det här sättet höjt sin medvetenhet och fått bättre kunskaper i miljöfrågor.

Systematiskt energiledningsarbete

HFAB arbetar systematiskt med energieffektivisering genom ett energiledningssystem. Energiförbrukningen har därigenom minskat med 17 procent sedan 2001 och företaget är numera helt obe-



roende av olja. HFAB har även tilldelats Svenska Naturskyddsföreningens miljödiplom för sitt arbete med vattensnåla installationer i bolagets lägenheter. Resultat: en genomsnittlig vattenbesparing på 17 procent.

Förebyggande bostadssocialt arbete

Under många år har HFAB deltagit i olika samverkansprojekt för en socialt bra utveckling i bostadsområdena. Verksamheten har intensifierats och fått en tydligare inriktning de senaste åren efter ett strategiskt beslut i HFABs styrelse.

Bolaget har bland annat två tjänster utplacerade i det stora miljonprogramsområdet Andersberg, som har hög andel invandrare. De två anställdas bostadssociala arbete sker i nära samarbete med bland andra socialförvaltningen, polisen, kvinnojouren

1. Rensning av tegel inom Gamletullsområdet.
2. Sångstund inom Sommarkul på Andersberg med fritidsledaren Henrik Påhle.
3. Lekfulla miljölektioner för skolbarn anordnat av Miljövårdarna.
4. Grillkväll i bostadsområdet Bäckagård.
5. Ansiktsmålning, Sommarkul på Andersberg.



och flyktingmottagningen. Arbetet riktar sig främst mot människor som har, eller riskerar att få, problem med sitt boende.

En annan form av förebyggande arbete är skapa mötesplatser för aktiviteter i bostadsområdena – till exempel datastugor, keramikmålning och träffpunkter för invandrarkvinnor. HFAB samarbetar då med lokala hyresgästföreningar och andra organisationer, ofta ABF.

Skapandet av Andersbergs nya centrum innebär en mycket stor förnyelse av områdets allt mer tomma centrum till ett centrum med medborgarservice, fritidsgård, mindre affärer och lokaler för aktiviteter, fester och utbildning. Projektet drivs i nära samarbete med flera av kommunens förvaltningar. Ombyggnadsarbetet pågår och verksamhetsstarten är planerad till senare delen av 2006.

Juryn anser att HFAB är en mycket god förebild för andra bostadsbolag och visar att det går att arbeta hållbart med hänsyn till alla tre aspekter – ekologi, ekonomi och social välfärd – för att skapa en god livsmiljö för nuvarande och kommande generationer.



Kontaktperson

Ulrika Nilsson, 035-13 83 00, ulrika.nilsson@hfab.se



HEDERS- OMNÄMNBANDE



AB BOTKYRKABYGGEN
Antal anställda 113
Antal lägenheter ca 11 700

AB BOTKYRKABYGGEN

SOPORNA UNDER YTAN

Botkyrkabyggen har underlättat sopsorteringen för hyresgästerna genom att låta soporna gå under jord. Nästan alla är nöjda med nyordningen.

Våren 2004 inledde Botkyrkabyggen, i samarbete med Hyresgästföreningen, ett långsiktigt arbete för att utveckla avfallshanteringen i företaget.

Fyra mål antogs:

- Skapa trygga och estetiskt tilltalande insamlingsplatser för komposterbart och brännbart hushållsavfall. Öka tillgängligheten för hyresgästerna och förbättra arbetsmiljön.
- Byta ut befintliga behållare för komposterbart och brännbart hushållsavfall i miljögårdarna till markbehållare.
- Förse grovsoprummen med elektroniska låssystem och kameraövervakning.
- Uppsnygning av befintliga miljögårdar.

En arbetsgrupp tillsattes i maj 2004 för att leda arbetet. Arbetsgruppen omfattade personal med olika funktioner inom Botkyrkabyggen samt representanter för Hyresgästföreningen och SRV-Återvinning.

Samma sommar gjorde gruppen studiebesök till Örebro, Huddinge, Göteborg, Södertälje och Norrköping. Olika lösningar för avfallshandling jämfördes med avseende på miljöhush, markbehållare, komprimatorer, sopsug, låssystem, kringarbete och handtering.

På hösten genomfördes ett pilotprojekt med systemet "Molok" för 2 300 lägenheter och ett försök med så kallad "Hulk" för 240 lägenheter. Det senare valdes i ett område med fyra punkthus nära centrum där Molok-systemet inte var ett tekniskt möjligt alternativ.

Luktfritt system

Molok är ett system med nedsänkta behållare. Endast en tredjedel syns ovan mark. Avfallet kastas ned i en traditionell sopnedkastslucka och hamnar i den nedgrävda behållaren. En sopbil med kran lyfter sedan upp sopsäcken, tömmer den i sopsilen och sätter i en ny säck. Systemet är tillslutet, luktfritt och drar inte till sig skadedjur eller fåglar.

Utdrag ur juryns utlåtande:

"Processen har genomförts på ett föredömligt sätt och resulterat i en effektivare källsortering, en ökad trivsel och trygghet och en förbättrad tillgänglighet. Dessutom är systemet utformat på ett estetiskt tilltalande sätt. Avfallshantering, som normalt är problemfyllt, har här blivit något att visa upp för andra!"

En hulk är ett sopnedkast i markplan. Röret leder ner till en komprimator och behållare i ett bilgarage under marken.

Våren 2005 genomfördes ett brett samråd med hyresgästerna, baserat på en skriftlig enkät. Sammanlagt ordnades 16 temamöten med diskussioner kring teknik och utseendet på sopsystemen.

Under senhösten genomfördes ytterligare en enkät bland annat för att se hur nyordningen hade fallit ut.

Samtliga frågor fick 80–99 procent positiva omdömen, medan de som är mindre nöjda räknades i enstaka personer. En plockanalys var också uppmuntrande: 80–90 procent av allt avfall som slängs i Molokarna var rätt sorterat.

Det enda påtagliga problemet är att många slänger kartonger i Moloken, vilket orsakar stopp i nedkaströren. Det problemet ska bolaget försöka avhjälpa med information.

Hyresgästerna övervakar grovsoporna

I ett område har hyresgästerna tagit över delar av förvaltningen, i samarbete med Botkyrkabyggens bovärd. Ett moment är hanteringen av grovsopor. Den lokala Hyresgästföreningen håller grovsoprummet öppet en dag i veckan, under övervakning. Därutöver har hyresgästerna tillgång till grovsoprummet när de vill, men då måste de först ringa någon i föreningen så att de kommer och öppnar. Ordningen och sorteringen i grovsoprummet har genom föreningens insatser blivit mycket bra.

Den totala investeringen för förbättrad avfallshante-



ring, när det är utbyggt i hela Botkyrkabyggens bestånd, kommer att uppgå till 24 miljoner kronor. På sikt räknar man med att insatserna ska minska kostnaderna för renhållning. Dessutom har trivseln och attraktiviteten i bostadsområdena ökat betydligt, enligt bolaget.

Juryn har givit sitt hedersomnämmande till Botkyrkabyggen för företagets strävan att skapa en ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar avfallshantering i hela sitt bestånd. Utvecklingsarbetet har enligt juryn präglats av en bred och intensiv kommunikation mellan bostadsföretag, hyresgäster och andra intressenter.

Kontaktperson

Birgitta Mörk, 08-530 693 00, birgitta.mork@botkyrkabyggen.se



Varje dag på pensionärskollet inleddes med ett pass Chi Gong.



AB SIGTUNAHEM
Antal anställda 68
Antal lägenheter ca 4 700

AB SIGTUNAHEM

SPARAD ENERGI OCH ÖKAD AKTIVITET

Låg energiförbrukning är viktigt för Sigtunahem – som även ordnar källsorteringskampanjer, boskolor och pensionärskollon.

Sigtunahem arbetar strukturerat med miljöfrågor sedan sju år tillbaka. För fyra år sedan, 2002, certifierades företaget enligt miljöledningsstandarden ISO 14001.

All nyproduktion planeras med tonvikt på de långsiktiga nationella miljömålen. Dit hör minskad energiförbrukning. Målet är att halvera förbrukningen fram till 2050 och att nya hus inte ska förbruka mer än 90 kilowattimmar energi per kvadratmeter och år.

Det målet nåddes med råge i några hus som byggdes 2004/2005. Där ligger totalförbrukningen på 48 kilowattimmar per kvadratmeter och år vid 22 graders värme inomhus.

Företaget ställer också höga krav på byggmaterial för att undvika farliga ämnen. Dessutom deklareras alla material

som byggs in noggrant, för att förebygga framtida problem.

Radon har mätts i alla marklägenheter och i 20 procent av de övriga lägenheterna. Under året görs en åtgärdsplan för de lägenheter som har höga radonhalter.

PCB-fogar har inventerats i alla fastigheter och sanerats överallt där de förekom.

Vartannat år tas legionellaprover i alla fastigheter och där legionella har förekommit tas sedan prover med tätare intervall.

Soptävling

Alla Sigtunahems fastigheter har tillgång till fastighetsnära källsortering i så kallade miljöhus. Avfallskostnaderna hålls på det sättet nere, eftersom andelen restsopor minskar. En gång per år samlar en miljöbil in farligt avfall på olika platser i bostadsområdena. En källsorteringskampanj med en tävling pågick under ett år.

Hyresgästerna tävlade områdesvis och det gällde att hålla snyggt och rättssorterat i miljöhusen. Priset var en



Nyproduktionen
Meltcher Skougs gata.

hyresreducering under en månad med 300 kronor. Flera områden förbättrade sig avsevärt under tävlingsåret.

Varje år hålls en grundläggande miljöutbildning för all personal med fördjupning i något ämne, till exempel in-
köp, kemikalier eller källsortering.

Boskola ökar inflytandet

Den så kallade Valstasatsningen sker i samarbete med Sigtuna kommun. Målet är ökat medborgarinflytande för de boende i Valsta och Steninge. Tanken är att inflytandet ska öka i både kommunala frågor och boendefrågor.

En heltidsanställd projektledare finns på plats i området. Navet är Frejgården, en mötesplats där alla, oavsett ålder kan träffas för att fika, umgås eller lära sig något. Här bedrivs aktiviteter som internetcafé, studiecirkel, läsläsning och medborgargruppsmöten. Den årliga Valstadagen är en "festivaldag", som ska visa upp vad som erbjuds i kommunen i fråga om kultur, miljö och mångfald.

Boskola/aktivitetskollo med helinackordering och

självhushåll har erbjudits högstadieungdomar i Sigtunahems bostadsområden. Syftet är att de skulle få sätta sig in i regelverk och områdesskötsel samt att få tillfälle att dela med sig av sina tankar och idéer. På det sättet ville bolaget få "ambassadörer" som sprider information vidare till föräldrar, syskon och kamrater.

Boskolan pågick under två sommarveckor med utbildning i bland annat källsortering, demokrati, sociala frågor, enklare reparationer och kostnadsmedvetenhet. Gruppen fortsatte att hålla ihop efter kolloveckorna och skrev till exempel ungdomsreportage i bolagets hyresgästtidning. Några har också därefter varit semestervikarier för fastighetsskötarna och miniledare i kommande års kollen.

Kollo för äldre

Sigtunahem tar även ansvar för sina äldre hyresgäster, bland annat genom ett pensionärskollo. Det första var 2004, då kontakter togs med PRO, SPF och Vantjänstföreningen i kommunen. Ett femtiotal pensionärer åkte på kollo till Grillby, utanför Enköping. Vistelsen blev populär och har blivit ett återkommande inslag.

Trygghetsvandringar är ett annat projekt. Under vandringarna besiktigar bland andra områdeschef, kvartersvärdar och närpolisen bostadsområdena ur trygghetsperspektiv. Besiktningarna mynnar ut i beslut som åtgärdas så snabbt som möjligt, till exempel genom förstärkt belysning.

Kontaktperson

Pernilla Larsson, 08-591 796 00, pernilla.larsson@sigtunahem.se

AB STÅNGÅSTADEN

SPORT FÖR DE UNGA, ARBETE ÅT DE VUXNA



Tvåårsprojektet "Ett aktivt Ryd" har hunnit halvvägs. Arbetslösa har nu möjlighet att gå på studieverkstad och få hjälp att starta egna företag. Och barn kan få prova på olika sporter i idrottshallen. Det finns även ett aktivt miljöarbete.

Ryd är ett miljonprogramområde i Linköping med 8 000 boende. Mer än 2 000 är studenter. Stångåstaden äger större delen av lägenhetsbeståndet.

Våren 2005 startade bolaget projektet "Ett aktivt Ryd". Syftet är att komma i kontakt med de boende och utröna vilka önskemål och behov de har, för att sedan kunna göra förbättringar. En förutsättning var att för varje krona som bostadsbolaget satsade skulle två kronor satsas av andra aktörer.

Flera olika projekt har tidigare bedrivits i Ryd för ökad delaktighet och trygghet. Erfarenheterna från dem är att verksamheterna oftast försvunnit när projektledaren slutat. Den här gången är det meningen att aktiviteterna ska fortsätta att leva även när projektiden är slut.



I studieverkstaden lär sig Fehime Cakar hur man använder en dator.

Både ung som gammal tyckte att det var roligt att fira lucia i Ryds centrum.

Projektet har valt att fokusera på följande delar:

- En studieverkstad
- En sportverksamhet
- Ett entreprenörskapsprojekt

Men steg ett i projektet var att komma i kontakt med så många boende och aktörer som möjligt. Man bjöd in sig till möten på skolan, på vårdcentralen, fritidshemmen med mera. Ett nätverk byggdes på detta sätt upp av boende och aktörer.

I syfte att skapa förtroende och öppna upp för fortsatta aktiviteter genomdrevs en mängd småprojekt, till exempel en vinter-loppmarknad och en julmarknad.

Studier, sport och entreprenörskap

Studieverkstaden startade i februari 2006. I dag deltar 15 personer varje vardagsförmiddag. Projektet står för lokalen och andra praktiska detaljer, medan den kommunala vuxenutbildningen betalar ett studieförbund för att hålla orienteringskurser (individuellt anpassade grundstudier).

Syftet är att öka sysselsättningen för arbetslösa hyresgäster.

”Sportis” vänder sig till barn och ungdomar. Genom att prova olika idrotter ska de förmås att röra sig mer.

För att få en fungerande sportisverksamhet i Ryd behövdes tid i idrottshallen, ledare och deltagare. Därför togs kontakt med Barn- och fritidsprogrammet på en gymnasieskola i Linköping.

Intresserade gymnasieelever har därefter erbjudits sportutbildning, sommarjobb på dagkollo i Ryd och intyg på fullgjorda arbetsuppgifter som sportisledare. I gentjänst förbinder de sig att, efter genomgången utbildning, jobba som sportisledare en gång per vecka under två terminer. Tolv förstaårselever har nappat på erbjudandet.



Det lokala fotbollslaget säljer lotter på handlarnas julfest i Ryds centrum.

Den tredje delen handlar om entreprenörskap. Syftet är att underlätta och uppmuntra arbetslösa att starta eget företag, med fördel placerat i just Ryd. Det hela är utformat som ett EU-projekt i samverkan med arbetsförmedlingen, försäkringskassan och sociala förvaltningen. Alla dessa är medfinansierare. Det sjuösattes i april 2006. En projektledare hjälper och stöttar de 30 deltagarna med arbete, studier eller eget företag.

Ekologi i Ryd

I Ryd finns även ett aktivt miljöarbete. En miljöinventering av inomhusmiljön påbörjades i hela området hösten 2005. Det resulterade bland annat i energisparåtgärder i form av injustering av befintliga system. Radonmätningar har också gjorts. Likaså har källsorteringsrum iordningställt i hela området, byggda av ett material som består av återvunnen plast och träfiber. Här kan hyresgästerna lämna förpackningar och elektronik. För varje ton källsorterat avfall får hyresgästerna 100 kronor i aktivitetsstöd.



Dekormålning i kyrkan inför uppsättningen av Snövit.

Ett aktivt Ryd

Föreningen ”Ett aktivt Ryd” har nu skapats. Den är tänkt att fylla ett framtida behov. Alla boende i Ryd erbjuds att bli medlemmar och styrelsen ska på sikt utgöras helt av de boende. Föreningens syfte är att upprätthålla det nätverk som projektet byggt upp, vidmakthålla den nya samverkansformen i området, aktivt medverka till att fler föreningar skapas och befintliga föreningar hålls vid liv.

Kommunen har fått upp ögonen för projektet och skrivit under ett samarbetsavtal. I det erbjuder kommunen, förutom ekonomiskt stöd, direktkontakt med representanter från samtliga nämnder.

Kontaktperson

Ann-Kristin Rasmusson, 013-20 85 00,
ann-kristin.rasmusson@stangastaden.se

DRÖMGÅRDAR, BILPOOLER OCH LIVSSTILSFRÅGOR

Svenska Bostäders miljöarbete lägger stor tyngd på livsstilsfrågor – att uppmärksamma hyresgästerna på att det går att minska miljöbelastningen utan att det alltid krävs så stora åtgärder. Till stor del handlar det om att ändra vanor.

Att värna om miljön är enligt företaget inte bara att spara energi, minska föroreningar, välja miljöanpassade produkter, återanvända och odla giftfritt. Miljö är också en fråga om hur man lever sitt liv, vilken uppväxtmiljö man kan ge sina barn och hur trygg man är där man bor. Det är också viktigt för Svenska Bostäder att hyresgästerna får möjlighet att påverka sitt boende, till exempel genom självförvaltning.

Det finns en rad exempel på hur Svenska Bostäder arbetar lokalt, tillsammans med hyresgästerna för att skapa ett sunt och miljöanpassat boende.

I Dalen, ett bostadsområde i södra Stockholm, pågår projektet "Drömgården". Tanken är att hyresgästerna själva ska designa egna drömgårdar. Hittills har en gård blivit klar. Hyresgästerna där har kommit med förslag och så

länge de inte krockat med rådande säkerhetsbestämmelser eller orimliga skötselkrav har förslagen använts rakt av. Övriga 13 gårdar i området förvandlas till drömgårdar under de närmaste åren.

Svenska Bostäder har låtit en konsult göra en grundlig utredning av bostadsområdena på Järvafältet, där Husby, Tensta och Rinkeby ingår. Bland annat har konsulten tidvis bott i en av lägenheterna i området, för att få en bra uppfattning om hur det är att bo där.

Dessutom har 3 200 slumpvis utvalda boende, inte bara de egna hyresgästerna, i stadsdelen fått svara på en enkät som bland annat tar upp frågor kring trygghet och säkerhet. Enkätsvaren kommer fungera som underlag för konkreta förbättringsåtgärder.

I Husby har bolaget satsat på miljöinformation genom SFI, Svenska för invandrare. I Rinkeby har man samarbetat med en somalisk förening som informerar om miljöfrågor, i synnerhet källsortering och nedskräpning.

På många håll, bland annat i Tensta, hjälper barn på ett par av gårdarna husvärden med praktiska göromål – plantera sommarblommor, vattna, plocka skräp och annat. Som tack för hjälpen åker barn, föräldrar och personal från Svenska Bostäder till Gröna Lund strax före skolstart varje år.

Barnaktiviteter

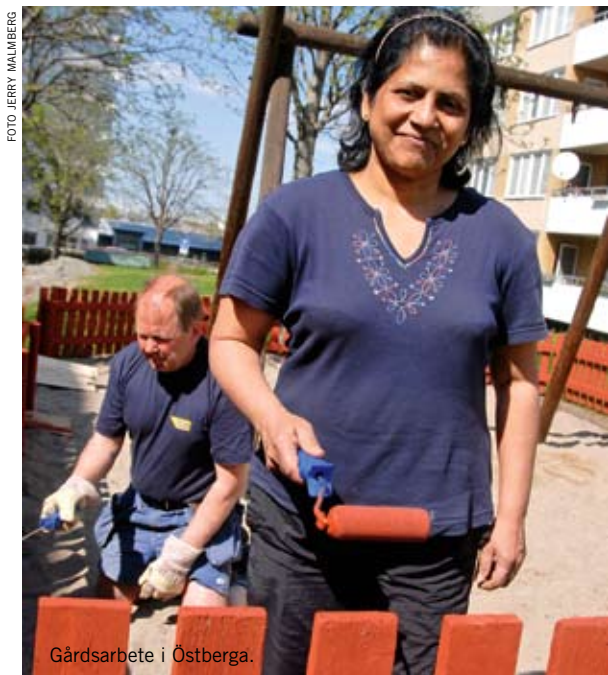
Varje år erbjuder bostadsföretaget hyresgästernas barn att delta i olika former av sommaraktiviteter, som fotbolls-, friidrotts- och simskolor. Från och med i år erbjuds barnen även möjlighet att delta i en daglägerskola under en vecka.

Inför sommarsäsongen rekryterar Svenska Bostäder ett stort antal feriearbetande ungdomar. Företräde ges till ungdomar bosatta i invandrartäta bostadsområden.

Dagläger för totalt 75 barn på en 4H-gård på Järvafältet har arrangerats under sommaren. Bostadsbolaget samarbetar med organisationerna 4H och Skog och Ungdom. Huvudsyftet är att öka barnens kunskaper om djur, natur, allemansrätt, nedskräpning, kemikalier och miljö genom annorlunda och spännande aktiviteter. Ett annat syfte är att skapa meningsfull sysselsättning under sommarlovet för de barn som inte har möjlighet att åka iväg på semester.

Många åtgärder

När det aktiva energiarbetet i företaget inleddes 1977 låg energianvändningen på 275 kilowattimmar per kvadratmeter.



Gårdsarbete i Östberga.

Numera förbrukas i snitt 172 kilowattimmar. Uppvärmning och varmvattenproduktion sker till 97 procent med fjärrvärme och bolaget köper miljömärkt el.

Nu läggs ännu större kraft på energieffektivisering. Bland annat datoriseras hela fastighetsbeståndet med fjärravläsning av alla mätare.

Svenska Bostäder arbetar sedan många år med fastighetsnära källsortering. Sedan 1994 har alla hyresgäster tillgång till miljöstuga eller utrymme i fastigheten för källsortering. Soporna sorteras i upp till nio fraktioner.

Särskilda miljödaggar ordnas regelbundet i områdena. Ofta ligger fokus på avfall och källsortering. Personal från Svenska Bostäder står ute i miljöstugorna och visar hyresgästerna hur de ska sortera. I miljödagarna ingår också städning, trädgårdsskötsel, balkongtävling och andra aktiviteter.

Fem bilpooler med sammanlagt 15 miljöbilar finns



FOTO FANNY OLDENBURG

inom bolaget. Bilarna används i allt större utsträckning i stället för egen bil i tjänsten. De anställda har också informerats om ekonomisk körning för att minska bränsleanvändning. I bostadsområdena används ofta

små elbilar och elmopeder i fastighetsskötseln. Företagets har även uppmuntrat personalen till att resa kollektivt genom att erbjuda ett bidrag till månadskort för lokaltrafiken.

Miljöfarliga ämnen – som radon, markföroreningar och asbest – kartläggs, dokumenteras och saneras fortlöpande. Exempelvis har nära fem kilometer PCB-haltig fogmassa sanerats och radonåtgärder pågår på ett sextiotal platser i beståndet.

Hållbar utveckling vid nyproduktion

Svenska Bostäder arbetar även systematiskt med miljöfrågor i nybyggnadsprojekt. Miljökrav ställs i ett tidigt skede och följer med under hela projektets gång. Kemiska byggprodukter granskas noggrant genom ett system framtaget tillsammans med andra företag. Miljökrav är även en del av förfrågningsunderlaget vid upphandling av entreprenörer. Varje år genomförs dessutom revisioner av en utomstående sakkunnig av hur miljökraven efterlevs hos utvalda entreprenörer.

Kontaktperson

Elisabeth Teichert, 08-598 610 00, elisabeth.teichert@svebo.se

ASKERSUNDSBOSTÄDER

FRÅN OLJA TILL BERGVÄRME OCH VINDKRAFT

ASKERSUNDSBOSTÄDER AB
Antal anställda 16
Antal lägenheter ca 850

Askersunds bostäder har ett eget vindkraftverk. Om 7–10 år går det med vinst – kanske ännu tidigare, om elpriserna stiger.

Askersunds bostäders styrelse beslutade i januari 2005 att bygga ett vindkraftverk på Almudden, en mil söder om Askersund, vid Vätterns nordliga ände.

I september 2005 invigdes vindkraftverket. Hela elproduktionen därifrån, 1 500 000 kilowattimmar per år, levereras till bostadsbolaget. Det motsvarar bolagets halva årsbehov av fastighetsel.

Payoff-tiden för vindkraftverket är 7–10 år, men kan bli kortare om elpriset stiger. Oljeförbrukningen har sänkts från 250 till 150 kubikmeter.

Företaget har installerat berg- och sjövärmearläggningar i sex fastigheter,

som tidigare var oljevärmda. Värmepumparna drivs med el från vindkraftverket. Målet är att merparten av bolagets 20 oljeuppvärmda fastigheter ska få berg- eller sjövärme senast år 2010. Då ska endast 25 kubikmeter olja förbrukas i företaget.

Fördelarna med konvertering från olja till förnybar energi är både miljömässiga och ekonomiska.

Miljövinster är bland annat att utsläppen av koldioxid minskar med 1 275 ton koldioxid per år. Energikostnaderna övergår samtidigt från att vara helt rörliga och opåverkbara till att bli fasta och påverkbara för åtminstone 20 år framåt.



Kontaktperson

Bo Svensson, 0583-810 00,
bo.svensson@bostader.askersund.se

OMBYGGNAD SOM HÅLLER LÄNGE

Dammar för dagvatten, solfångare, tilläggsisolering, stensättningar, inglasade loftgångar... När miljonprogramsområdet Österäng byggdes om var både hyresgästernas trivsel och miljöfrågorna viktiga.

Kristianstadsbyggen har 1 200 lägenheter i Österäng. I början av 1990-talet var många av husen i mycket dåligt skick. Betongen sprack och dräneringen var dålig. Fuktskador och läckor gjorde att området gradvis förföll. Valet stod mellan att riva eller bygga om.

Det blev ombyggnad – med inriktning på långsiktigt hållbart byggande med ekologiska, förvaltningsekonomiska och sociala aspekter i fokus. Den del av upprustningen som gjordes mellan 1988 och 2000 stöddes av staten genom Lip-pengar, ett investeringsprogram för ekologisk omställning.

Olika arkitekter skapar variation

För varje etapp blev det enligt Kristianstadsbyggen allt tydligare att ett nytt och mer levande bostadsområde höll på att växa fram. De ombyggda låghusen har inglasade balkonger och inåt gårdarna finns inglasade loftgångar med gemensamma utrymmen.

På gårdarna finns dammar och vattendrag för att ta hand om dagvattnet. Stensättningar, sittgrupper och planteringar har anlagts för att uppmuntra livet mellan husen, vilket var ett av målen med ombyggnadsarbetet. Flera olika arkitekter har engagerats i byggetapperna för att öka variationen.



Dagvattendamm i Österäng.



Hyresgäst Kurt Svensson deltar i projektet "Ett blommande ABK".

På så vis har man bland annat kommit fram till en optimering av miljömålen. I de etapper som finansierades av Lip prioriterades miljövänliga byggmaterial, utan hänsyn till vilket underhållsarbete de kräver. I senare etapper vägdes även denna aspekt in för att minska den indirekta miljöbelastning som frekvent underhåll för med sig.

Ett exempel är valet mellan aluminiumprofiler och oljad ek för glasinfattningar. Aluminium kräver mycket energi vid tillverkning och återvinning – men har lång livslängd. Ek kräver regelbundet underhåll för att fylla sin uppgift.

Bo kvar länge

På miljö- och energiområdet märks tilläggsisolering, montering av solfångare på punkthusen, frånluftvärmepumpar och användning av solceller, som bidrar tillushållselen. Dessutom värms husen numera med fjärrvärme i stället för med direktverkande el.

De ombyggda husen är tillgängliga för rörelsehinderade hyresgäster. Det bidrar till att fler kan bo kvar längre upp i åldrarna. Mitt i området finns en centrumbyggnad med bibliotek, affärer, badhus, lekskola och kyrka. Det finns även förskolor, en låg- och mellanstadieskola och ett gymnasium.

Hela ombyggnaden väntas vara klar 2010.

Kontaktperson

Per-Ola Pershaf, 044-780 32 00, per-ola.pershaf@abk.se



Fastighetsskötarna går en kurs i komposteringsteknik.



VARBERGS BOSTADS AB
Antal anställda 86
Antal lägenheter ca 5 000

VARBERGS BOSTADS AB

266 PUNKTER FÖR FRAMTIDEN

Varbergs Bostads AB vill kombinera god miljö, nöjda kunder, nöjda medarbetare, god etik och god ekonomi. För fem år sedan lämnade personalen 266 förslag på hur verksamheten kunde förbättras med ökad hållbarhet som resultat. I dag är de flesta av förslagen genomförda.

Företaget arbetar sedan 1997 systematiskt med miljö- och hållbarhetsfrågor. I samband med satsningen infördes miljöcoacher, som fungerar som pådrivande länkar mellan ledningen och personalen. Ett mål var att certifiera företaget enligt ISO 14001. Det uppnåddes 1999.

Under 2005 genomförde bostadsföretaget ett etikprojekt där personal och företagsledning tillsammans lyfte fram olika situationer som kan medföra etiska dilemman. Utifrån personalens synpunkter har styrelsen fastställt riktlinjer för etik. Etikarbetet är nu infört bland personalen och ingår i företagets verksamhetsplan.

Exempel på åtgärder för hållbar utveckling:

Minskat fastighetsel genom

- Lågenergibelysning
- Snålare tvättutrustningar
- Ljuskvoter

Minskad energiförbrukning vid uppvärmning

- Installerat bergvärme
- Konverterat från el och naturgas till spillvärme
- Injusteringar av värmeanläggningar och radiatorer

Minimering av fossila drivmedel

- Mopeder har ersatts av elfordon

- Miljöanpassade tjänstebilar
- Utbildning i effektivt körsätt
- Inköp av fler tjänstecykler

Förbättrad avfallshantering

- Källsortering av hushållsavfall
- Lokal kompostering av matavfall
- Information till hyresgäster

Förbättring av våra samarbetspartners miljöarbete

- Miljökrav vid upphandling
- Kontroller och revisioner av ingångna avtal
- Miljö- och kvalitetsstyrning i projekteringsstadiet
- Kemikalielista

Kretsloppsanpassad trädgårdsskötsel

- Organiskt gödselmedel
- Förbud mot bekämpningsmedel
- Jordprover styr gödsling och jordförbättring
- Kompostjord används i bostadsområdet

Hantering av farligt avfall

- Rätt hantering och förvaring av kemikalier
- Oljeavskiljare på arbetsplatserna
- Inventerat och sanerat PCB i fastigheterna

Minskad vattenförbrukning

- Snålspolande toaletter
- Engreppsblandare
- Byte av duschmikrofoner
- Vissa lägenheter har fått separat vattenavläsning

Ökad andel nöjda medarbetare

- Förebyggande friskvård, frukostföreläsningar
- Subventionerade riks-kuponger
- Subventionerad träning och massage
- Kakorna är borta och fri frukt är infört
- Subventionerad konstklubb
- Utbildning i att hantera "hot och våld"

Kontaktperson

Daniel Spetz, 0340-69 75 00, daniel.spetz@varbergsbostad.se



Åtta bostadsföretag som arbetar för lokal hållbar utveckling

Miljö har länge varit en viktig strategisk fråga och miljöarbete är en självklarhet för många SABO-företag. Flera företag tar också nästa steg och arbetar med hela begreppet hållbar utveckling – för en välfärd som är både ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar.

Vi vill här lyfta fram goda exempel från några SABO-företag som gjort insatser både för nuvarande och kommande generationer.



FOTO: PAUL HOFF, KOSTA

Trycksaksnummer 6297/2006-08.1000 Grafisk produktion & textbearbetning : SABO Förlags AB Tryck och repro: Edita Västra Aros, Västerås