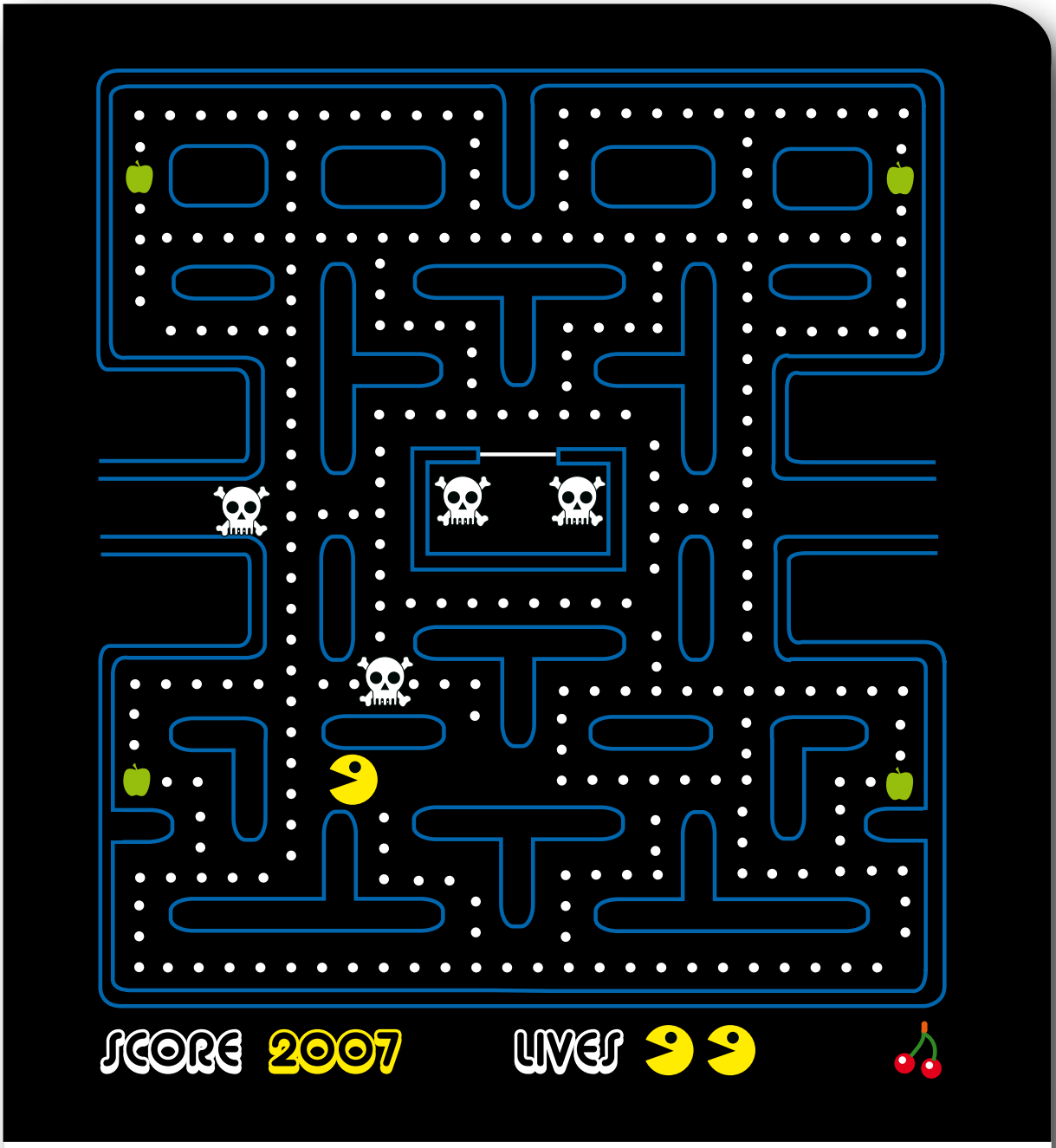

SABOS MILJÖPRIS 2007
GIFTFRI MILJÖ

Utfasning av farliga ämnen i förvaltning, byggnation och boendemiljö

SABO

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

INNEHÅLL

SABOS MILJÖPRIS 3

AB SIGTUNAHEM
— TAR SITT ANSVAR FÖR EN GIFTFRI MILJÖ 4

AB FAMILJEBOSTÄDER
— GICK FRÅN KAOS TILL ORDNING 6

AB STOCKHOLMSHEM
— HAR MÅNGA KORT I LEKEN 8

LUNDS KOMMUNALA BOSTADS AB
— I LUND GÖR MAN DET MESTA SJÄLV 8

AB SVENSKA BOSTÄDER
— FRÅN BUTIK TILL STUGA — DET NÄRA MILJÖARBETET 11

VARBERGS BOSTADS AB
— MILJÖARBETE ETT NATURLIGT INSLAG I VARDAGEN 12

HYRESBOSTÄDER I VÄXJÖ AB
— PCB-SANERING, INGET LÄTT ARBETE 13

BOSTADS AB POSEIDON
— TAR ANSVAR OCH HÄNSYN PÅ LÄNGRE SIKT 14

BOSTADS AB MIMER
— EN DEL ÄMNEN MÅSTE BARA BORT! 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, under SABOs kongress eller SABO-dagarna.

Endast ett bostadsföretag kan vinna priset, och 2007 blev det Sigtunahem. Två företag har fått hedersomnämnande och det är AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Samtliga bidrag är väl värda att lyftas fram, och därför presenterar vi här de nio företagen och deras miljöarbete.

Använd gärna skriften som inspiration för egna miljöprojekt, och kontakta gärna respektive företag om du vill veta mer!

Giftfri miljö – Utfasning av farliga ämnen i förvaltning, byggnation och boendemiljö

Bostadssektorn har stor påverkan på miljön. Vi har historiskt byggt in miljögifter i våra bostäder, till exempel PCB i fogmassor och använt material som kan ge problem med innemiljön. I förvaltningen används kemiska ämnen i bland annat städning, klottersanering, smörjmedel och målning. Även de boende använder kemikalier vid exempelvis städning och tvätt eller produkter som innehåller farliga ämnen som datorer, batterier med mera. Därför har SABO den här gången valt att ha temat Giftfri miljö för att få fram goda exempel från SABO-företag som arbetar med att fasa ut farliga ämnen i förvaltningen och vid nybyggnad/ombyggnad.

Miljöteman 1993–2007

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
2007 Giftfri miljö

Äpple i krossat returglas

Årets äpple är utfört i återvunna krossade flaskor av konstnären Jonas Torstensson, Torstensson Art & Design Sweden AB. Fotot är taget av Paul Hoff. Det är det femtonde äpplet som delas ut. Frågor om miljöpriset besvaras av Patrizia Finessi, SABO.

Juryn för SABOs miljöpris 2007

Birgitta Nådell, ordförande i juryn och ledamot i SABOs styrelse

Ewa Frisk, chef för boendeenheten på Hyresgästföreningen Riksförbundet

Anna Jarnehammar, avdelningschef miljöprestanda, IVL Svenska Miljöinstitutet

Karin Thorán, verksamhetschef Strategier och styrmedel på Kemikalieinspektionen

Patrizia Finessi, projektledare miljöfrågor, SABO

FOTO PAUL HOFF

VINNARE 2007

FOTO SIGTUNAHEMS ARKIV

SIGTUNAHEM AB
Antal anställda 74
Antal lägenheter ca 4 900
ISO 14001-certifierat 2002

SIGTUNAHEM AB

SIGTUNAHEM TAR SITT ANSVAR FÖR EN GIFTFRI MILJÖ

Som hyresvärd för nästan 1/3 av Sigtunas invånare har Sigtunahem ett stort ansvar att minska sin kemikalieanvändning och öka kunskapen om kemikalier. Det ansvaret har man tagit på allvar, och arbetet har varit mycket framgångsrikt.

Sigtunahems systematiska miljöarbete började 1999. Då antog man en miljöpolicy där visionen var att Sigtunahem skulle bidra till utvecklingen mot ett väl fungerande kretsloppssamhälle. Samma år tog man fram rutiner för kemikalier, inköp och avfall.

Tidigare hade man helt enkelt köpt in de kemikalier man tyckte var bra, från den leverantör man kände till bäst – eller den säljare som var mest påstridig. Nu har man minimerat antalet kemikalier i verksamheten. Att man därtill har sparat pengar på rutinerna är bara en bonus!

Ansvar och rutiner i kombination

För att en ny kemisk produkt ska få köpas in måste den först godkännas av företagets kemikalieansvarige. Alla godkända kemikalier läggs till i en kemikalielista. De kemikalier som måste användas trots att de innehåller farliga ämnen markeras med X. Dessa försöker man hela tiden ersätta med andra, miljövänliga, produkter. Samtliga kemiska produkter förvaras på anvisade platser, uppmärkta och tillsammans med säkerhetsblad.

Löpande inköp får endast göras av personal som fått särskild kemikalieutbildning eller information om kemikalierutinen och av produkter som finns med på kemikalielistan. Samtliga anställda som hanterar kemiska produkter ska ha tillgång till dokumenterad information om innehåll, hantering och nödlägesberedskap, och två gånger per år gör miljösamordnaren stickkontroller för att kolla att rätt produkter används.

FOTO SIGTUNAHEMS ARKIV

Utdrag ur juryns utlåtande

AB Sigtunahem vinner SABOs miljöpris 2007 för sin helhetssyn på giftfri miljö!

En enig jury har utsett Sigtunahem till vinnare av SABOs miljöpris 2007 för företagets helhetssyn på giftfri miljö. Sigtunahem har genom sitt systematiska arbete byggt upp en metodik för att minimera och fasa ut farliga ämnen i förvaltning och byggnation. Sigtunahem satsar på utbildning för sin personal på ett föredömligt sätt, dels med allmänna utbildningar för personalen dels specialutbildningar inom kemikaliehantering och inköp med miljökrav.

FOTO SIGTUNAHEMS ARKIV

Lekplatser, miljöstationer och rutiner – några konkreta exempel på Sigtunahems miljöarbete

- Samtliga lekplatser har inventerats för att se var det finns tryckimpregnerat material.
- Farligt avfall kan lämnas i någon av tre miljöstationer. I dessa stationer finns emballage för olika farliga avfall.
- I varje förråd hos områdeskontor, maskingrupp och reparatörer finns speciella emballage för farligt avfall, till exempel för spillolja, fettpatroner, sprayburkar och lösningsmedel.
- En avfallsrutin säkerställer att allt farligt avfall hamnar där det ska.

Kunskap ger engagemang

Inget miljöarbete blir framgångsrikt utan personalens engagemang och delaktighet, och därför har Sigtunahem satsat på utbildning.

Sedan 2000 får all personal en grundutbildning som tar upp miljöhot, verksamhetens miljöpåverkan och företagets miljöledningssystem. Varje år ordnas dessutom en fördjupning om något ämne till exempel inköp, kemikalier, källsortering eller byggmaterial. Alla som hanterar kemikalier genomgår en kemikalieutbildning och de som arbetar med upphandling och inköp av produkter med särskilda miljökrav får en speciell inköpsutbildning.

Miljökrav vid upphandling och entreprenad

Sigtunahem anlitar, precis som alla andra bostadsbolag, ofta leverantörer och entreprenörer utifrån. För dessa ställer man ett antal miljökrav, bland annat i form av kravspecifikationer och dokumentation. Man har även tagit fram handboken *Vi tar vårt miljöansvar på allvar* som delas ut till personer anställda i andra företag men som arbetar hos Sigtunahem.

Under olika projekt kontrolleras vilka material som föreslås och man väljer alternativ för produkter som inte uppfyller ställda krav. Alla material som byggs in deklareras noggrant, för att förebygga framtida problem. Varje projektledare ansvarar för minst två revisioner där man kollar att entreprenören uppfyller sina åtaganden.

Ett nära samarbete med hyresgästerna A och O

Sigtunahem jobbar med miljön på många nivåer och på olika sätt, utifrån övertygelsen att arbetet hela tiden måste ske i nära samarbete med hyresgäster. Därför informerar man kontinuerligt om vad som får slängas i avloppet, vad som är farligt avfall och så vidare. Man har bland annat tagit fram ett informationshäfte om miljövänliga kemikalier, och en miljöbil åker runt och hämtar upp hyresgästernas farliga avfall. Detta har blivit mycket uppskattat.

Kontaktperson Pernilla Larsson, miljösamordnare
08-591 796 47, pernilla.larsson@sigtunahem.se

HEDERS-
OMNÄMNANDE

FOTO TINA WISSÉN

Fyra kemgruppsrepresentanter; bakre rad från vänster: Johan Eriksson- husvärd Årsta, Reidar Moen – projektledare installationer, Johan Eklöf – husvärd Rinkeby och Torsten Olsson – husvärd Tensta.

AB FAMILJEBOSTÄDER
Antal anställda 279
Antal lägenheter ca 23 000
ISO 14001-certifierat 1998

AB FAMILJEBOSTÄDER

FAMILJEBOSTÄDER GICK FRÅN KAOS TILL ORDNING

Ett stort bostadsbolag som Familjebostäder i Stockholm använder självklart stora mängder kemiska produkter dagligen, inte minst i husvärdarnas verksamhet. Lite lim här, lite låsspray där – och många bäckar små blir lätt en stor å. Då bestämde man sig för att göra något åt det.

Inom Familjebostäder ansvarar en husvärd för ett eget område. Varje husvärd har i snitt 5 felanmälningar per dag, varav många kräver kemiska produkter för att åtgärdas. Med totalt 90 husvärdar inser man snabbt att mängden kemiska produkter i omlopp blir betydande.

Genom ett aktivt miljöarbete, där framför allt husvärdarna ingår, har Familjebostäder gått från bristande kontroll till god ordning. Numera hör husvärdarna aktivt av sig till miljöenheten och ber om hjälp att gå igenom sitt kemikalieförråd.

Bryta vanor och byta varor

År 1998 visade en intern miljöutredning att husvärdar och fastighetsreparatörer helt enkelt köpte och använde de kemiska produkter de var vana vid. Därför lyfte företagsledningen kemikalieanvändningen som en av flera miljöaspekter att fokusera på. Husvärdar och fastighetsreparatörer fick rapportera vilka kemiska produkter de använde. Produkterna sammanställdes och

FOTO TINA WISSÉN

FOTO HELENA GRANLUND

Utdrag ur juryns utlåtande

AB Familjebostäders resa från kaos till ordning i den dagliga kemikaliehanteringen

Familjebostäder har fått hedersomnämnande för sitt uthålliga och trägna arbete med att få husvärdarna, de som dagligen använder kemiska produkter, att bli delaktiga och aktiva i utfasningen av farliga ämnen. Den från början lilla och centraliserade "kemgruppen" har utvecklats till en grupp där husvärdarna fått fler representanter och kan vara med att påverka arbetet. Enligt Familjebostäder har resan varit lång från attityden "Rör inte min PL400" och "Jag skulle ha låst in kontaktlimmet innan du kom" till att idag möta engagerade husvärdar som aktivt hör av sig till miljöenheten och ber om hjälp med att gå igenom kemikalieförrådet.

en så kallad kemlista togs fram med enbart miljö- och hälsomässigt bra produkter.

Man bildade även en särskild kemikaliegrupp med representanter från husvärdarna, reparatörerna, inköparna och miljöenheten. Gruppens uppgift är att hela tiden uppdatera kemlistan med godkända produkter. I dag finns drygt 50 produkter på kemlistan, och listan nås lätt via intranätet i alla husvärdskontor. Samtliga produkter är länkade till information om hantering vid olycksfall och spill samt vad man ska göra när produkten blir avfall.

Större inflytande gav förankring och effektivitet

De första åren präglades av en del barnsjukdomar:

- Vid kontroller hittades produkter som inte var tillåtna.
- Ny personal kände inte till listan, trots de jobbat i företaget i flera månader.
- Husvärdarna klagade på att vissa favoriter var omöjliga att ersätta, att produkterna på listan inte fanns att köpa hos upphandlade leverantörer och att listan innehöll för få produkter.

Reaktionerna kom sig av att kemikaliegruppen och listan inte hade förankrats ordentligt. Därför kompletterades gruppen med fler representanter från förvaltningsområdena. Listan utökades och förändrades, och en kopia skickades ut till upphandlade leverantörer.

Numera är rutinerna kring kemikalieanvändningen väl inarbetade i den dagliga verksamheten. Kemikaliegruppen sammanträder regelbundet, tar upp förslag och önskemål och diskuterar igenom eventuella avvikelser från listan sedan senaste mötet utifrån husvärdarnas händelserapporter.

Tillgängliga rutiner även vid byggprojekt

Kemikalier hanteras inte bara i den dagliga förvaltningen utan även vid olika byggprojekt. Familjebostäder har i dag fungerande kemikalierutiner från projektstart till färdigt hus. Dessa rutiner finns på intranätet där alla projektledare kommer åt dem.

I större projekt (över sju miljoner kronor) finns dessutom alltid en särskild miljökontrollant som ser till att rutinerna följs. Vid byggstart håller kontrollanten ett informationsmöte för entreprenörerna, förklarar miljökraven och överlämnar en avvecklingslista för kemikalier, en materialförteckningsblankett samt en händelserapportblankett.

Miljökontrollanten följer sedan projektet, gör stickprovskontroller och kontrollerar att materialförteckningen stämmer och uppdateras allt eftersom projektet fortgår.

Kontaktperson
Ingvar Andréasson, telefon: 08-737 20 91, e-post:

HEDERS-
OMNÄMNANDE

FOTO OLLE TOREFELDT

Stockholmshem har en el-vagn i sina källsorteringsrum för att få ordning på elavfallet.

AB STOCKHOLMSHEM
Antal anställda 336
Antal lägenheter ca 30 800
ISO 14001-certifierat 1999

AB STOCKHOLMSHEM

STOCKHOLMSHEM HAR MÅNGA KORT I LEKEN

Huskort, stentvål, insamling av elskrot och en gemensam databas – Stockholmshem har insett att miljöarbetet måste bedrivas på många fronter samtidigt.

När det gäller kemiska ämnen kan den kunskap vi har i dag komma att omvärderas i framtiden, tack vare upptäckter och nya rön. Olika kombinationer av ämnen kan dessutom få oönskade effekter på sikt. Därför är det viktigt att veta vilka ämnen som finns var i byggnaderna.

Ett huskort för varje fastighet

All nyproduktion och ombyggnad ska följas av dokumentation för att man i framtiden ska veta vad som har byggts in. Men enskilda godkända material kan bli helt fel i kombination med andra – flytspackel är ett exempel på detta. Därför är det viktigt att lätt kunna lokalisera var en felaktig kombination finns, för att man ska kunna vidta de rätta åtgärderna.

Detta har Stockholmshem tagit fasta på och därför har man tagit fram s.k. huskort för varje fastighet, där man följer olika underhållsåtgärder. Huskorten, som ständigt utvecklas, finns att tillgå på företagets intranät.

Produkt- och teknikutveckling följs åt

Vissa kemiska produkter är svåra att helt ta bort – hur gärna man än vill. Därför arbetar Stockholmshem även med olika tekniska lösningar för att minimera användningen. I badrummen till exempel har dörrkarmen utformats så att övergången mellan kakel och karm inte behöver fogas med mjukfog.

Företaget diskuterar ständigt vad som är den bästa nyttan i långa loppet, och det systematiska arbetet har inneburit att många kemiska produkter helt försvunnit. Vid trapphusstädning använder man i dag stentvål. Fönsterputsningen sker med endast vatten och vanligt diskmedel. Parkförvaltaren har sett till att användningen av tryckimpregnerade trävaror begränsas ordentligt.

Manualer och produktfakta till hyresgästerna

Hyresgästerna är självklart viktiga i miljöarbetet. När en ny hyresgäst flyttar in följer användarmanual och produktfakta med lägenheten. När någon ska välja golvmaterial eller tapeter till sin lägenhet bifogas information om hur materialet tillverkats samt för- och nackdelar med just detta val. Tidningen Stockholmshemmet skickas kontinuerligt skickas ut till hyresgästerna, och där finns miljöanpassade råd om städning, tvätt, energiförbrukning med mera.

Miljödatabasen Byggd miljö

Redan 1995 började Stockholmshem inventera och dokumentera sin miljöhantering. En central fråga var hur man skulle hitta lämpliga produkter för sin verksamhet. Tillsammans med ett antal andra bolag startade man miljödatabasen Byggd Miljö, där Stockholmshem i dag är delägare. Databasen innehåller cirka 2 700 olika miljöprövade byggvaror och nya varor tillförs hela tiden. Årsskiftet 2006–2007 gick databasen ihop med verktyget Miljöbedömning av byggvaror (MilaB). På så sätt kan man i ännu högre grad klassa kemiska produkter och byggvaror.

Utdrag ur juryns utlåtande

AB Stockholmshem dokumenterar kemikalier i byggmaterial fastighetsvis

Stockholmshem får hedersomnämnande för sitt arbete med att dokumentera de byggmaterial som byggs in i husen i så kallade ”huskort”. Varje fastighet har ett eget ”huskort”, som gör det lätt att lokalisera produkter om de i framtiden visar sig vara miljö- och hälsofarliga och där man också kan följa vilka underhållsåtgärder som är utförda. Det aktiva val en boende gör av golvmaterial och tapeter följs av en information om tillverkning samt fördelar kontra nackdelar med just detta val.

Databasen finns på företagets intranät, tillgänglig för alla anställda. Den används också av beställare, inköpare och olika projektledare

Kontaktperson Kristina Selander, miljöansvarig, 08-658 06 77
kristina.selander@stockholmshem.se

LUNDS KOMMUNALA FASTIGHETS AB

I LUND GÖR MAN DET MESTA SJÄLVA

LUNDS KOMMUNALA FASTIGHETS AB
Antal anställda 180
Antal lägenheter ca 8 100
Miljödiplomerat 1998

Genom att använda egen personal så långt möjligt kan bostadsbolaget LKF i Lund lättare styra sitt miljöarbete. Därmed ökar tryggheten om att miljömål och anvisningar efterlevs – inte minst när det gäller kemikaliehantering och val av material och produkter.

I dag ligger inköpsansvaret för kemikalier på en av områdescheferna som även uppdaterar och håller kemikalielistorna aktuella. I ansvaret ligger också att se till att aktuella säkerhetsdatablad finns tillgängliga för alla godkända produkter.

LKF har även en miljöledningsgrupp som leds av miljöchefen. Gruppen följer kontinuerligt upp miljömålen, speciellt när det gäller utfasning av farliga ämnen. Inom nyproduktion och ombyggnad är målet att till 2008 införa ett miljöinriktat material-, produkt- och metodval enligt databasen Sunda hus.

FOTO INGBRITT WADSJÖ, LKF

Så ser rabatterna ut efter PCB sanering på Linero.

Informera och utbilda kontinuerligt

LKF inledde sitt kemikaliearbete redan i slutet av 1980-talet, och i början av 1990-talet inventerade man kemikalieinnehavet. Detta ledde till att många produkter fasades ut.

Målet är att hela tiden öka antalet miljögodkända produkter utifrån och därmed minska mängden av miljöskadliga produkter. All personal informeras kontinuerligt, bland annat genom *Miljönytt* som ges ut minst två gånger per år.

Hösten 2006 fick all personal miljöutbildning, där man tog upp LKFs miljöarbete med fokus på klimatfrågan, kemikalier och avfallshantering. Dessutom genomförs årligen en utbildning om företagets LKFs miljöarbete och mål för alla nyanställda.

Alla hyresgäster besöks vart tredje år

Vart tredje år besöks samtliga lägenheter inom ramen för MIBB (Miljöinventering i befintlig bebyggelse). Då passar man på att ge miljötips till de boende. Till varje lägenhet hör dessutom en lägenhetspärm med skötseltips för golv, ventilation, avlopp och så vidare och alla boende har fått foldern *Enkla miljötips från A-Ö.*

Kontaktperson Bengt Sandin, miljöchef
046-35 85 64, bengt.sandin@lkf.lund.se

FOTO ING-BRITT WADSJÖ, LKF

FOTO STEFAN BOHLIN

AB SVENSKA BOSTÄDER
Antal anställda 524
Antal lägenheter ca 43 000
Eget miljösystem 1997

AB SVENSKA BOSTÄDER

FRÅN BUTIK TILL STUGA – DET NÄRA MILJÖARBETET

Ett av Svenska Bostäders övergripande mål är att man ska använda minimalt med miljöstörande ämnen i verksamheten och att föroreningar ska omhändertas nära och miljöriktigt.

Svenska Bostäder har arbetat länge med miljöfrågor. Redan 1992 öppnade man en miljöbutik, där man sålde miljöanpassad tvål, såpa och tvättmedel till hyresgästerna. Butiken upphörde 1998 eftersom det då hade blivit lättare att hitta bra miljöanpassade alternativ i handeln. Sedan 1995 har samtliga Svenska Bostäders hyresgäster tillgång till en miljöstuga inom cirka 200 meter från bostaden, där farligt avfall kan sorteras.

Farliga ämnen fasas ut

Det är nödvändigt att minska användningen av miljöstörande ämnen när man bygger om och bygger nytt. Dels gagnar det miljön, dels undviker man framtida saneringskostnader.

Svenska Bostäder bestämde sig 1995 för att använda Kemikalieinspektionens OBS- och begränsningslista. Men man saknade ett riktigt bra verktyg på marknaden som var både användarvänligt och funktionellt. Därför gick man med i nätverket Byggd Miljö. Byggd Miljö avvecklingslista har utvecklats till en databas med 2 700 miljöprövade byggvaror.

Svenska Bostäder miljöbedömer alla byggprojekt

Genom Byggd Miljö är det enkelt att välja miljöanpassade kemiska byggprodukter när man projekterar, bygger och förvaltar sina fastigheter. Avvecklingslistan bifogas dessutom till samtliga upphandlingar av ramavtal där de aktuella produkterna kan förekomma.

Man ställer dessutom miljökrav i alla byggprojekt – stora såväl som små – och alla kemiska byggprodukter som används ska vara miljövärderade och godkända för användning.

Checklistor – bra hjälpmedel vid uppföljning

Miljökraven följs upp genom att Svenska Bostäders miljösamordnare granskar dokumentationen över använda och inbyggda varor. Det finns checklistor som visar att föreskrivna och använda produkter blivit miljövärderade och godkända, och när bygget är klart redovisas en byggvarudeklaration för varje inbyggd vara.

Kontaktperson Elisabeth Teichert, miljöchef
08-598 610 37, elisabeth.teichert@svebo.se

VARBERGS BOSTADS AB

MILJÖARBETE ETT NATURLIGT INSLAG I VARDAGEN

VARBERGS BOSTADS AB
Antal anställda 91
Antal lägenheter ca 6 700
SO 14001-certifierat 1999

Varbergs Bostads AB arbetar systematiskt med miljöarbetet som en naturlig del av vardagen. Företaget har vidtagit en mängd åtgärder för att fasa ut farliga kemikalier. Ett viktigt pedagogiskt grepp är att få hyresgästerna att kompostera. Då kan man lokalt få slutna kretslopp utan konstgödningsmedel, med fantastiska resultat och bättre näringsvärden i jorden och mindre gifter i omlopp.

Långt innan miljöledningssystemet infördes 1999 fanns en tydlig inriktning i Varbergs Bostads AB att miljöfrågor var viktiga. En kemikalielista infördes på initiativ av personalen redan i slutet av 1980-talet.

Åtgärder för utfasning av farliga ämnen

- En kemikalielista finns över godkända produkter med tillhörande Säkerhetsdatablad
- Miljökrav vid upphandling
- Kontroller och revisioner av ingångna avtal
- Miljö och kvalitetsstyrning i projekteringsstadiet
- Rutiner för bygg och underhållsprocessen
- Användning av polyplank, norrlandsfur och ek har ökat
- Hantering av farligt avfall
- Rätt hantering och förvaring av kemikalier
- Byggt oljeavskiljare på arbetsplatserna
- Inventerat och sanerat PCB i fastigheterna
- Infört förbud mot fordonstvätt i bostadsområdena
- Minska mängden freoner
- Lokal kompostering av matavfall och kompostjord används i bostadsområdet
- Information till hyresgäster
- Kretsloppsanpassad trädgårdsskötsel
- Återför organiskt material i planteringsytor och gräsytor
- Organiskt gödselmedel
- Förbud mot bekämpningsmedel
- Jordprover styr gödsling och jordförbättring

De anställdas delaktighet är viktig

År 2000 inleddes en verksamhetsutveckling med sikte på hållbarhet för framtiden, Företagsledningen presenterade sina mål för framtiden – god miljö, nöjda kunder, nöjda medarbetare, god etik och god ekonomi.

I dag är verksamhetssystemet certifierat enligt ISO 14001 och 9001. Systemet finns tillgängligt för alla anställda och innehåller information och förslag till förbättringar. Uppföljning sker genom möten, miljörevisioner och presentationer av mätningar av miljöpåverkan. Personalen deltar också när olika underhållsåtgärder presenteras och verksamhetsplaner fastställs.

Lokalt slutna kretslopp för framtiden

Varbergs Bostads AB satsar nu på lokalt slutna kretslopp, genom kompostering, med organiskt gödsel, helt utan användning av konstgödningsmedel. Resultatet är fantastiskt med bättre näringsvärden i jorden än tidigare. Man försöker dessutom återskapa en naturlighet i miljön genom att låta blad och gräsrester förmultna i stället för att använda dyra och icke miljövänliga transporter.

Totalt 92 procent av hyresgästerna har möjlighet att källsortera sitt hushållsavfall och 61 procent har möjlighet att kompostera sitt matavfall. Komposteringen blir väldigt påtaglig och konkret för hyresgästerna när matjord till rabatter och blomlådorna kommer från det egna avfallet. Kretsloppstänkandet genomsyrar allt arbete.

Kontaktperson Daniel Spetz, miljö- och kvalitetschef,
0340-69 75 00, daniel.spetz@varbergsbostad.se

FOTO HYRESBOSTÄDER I VÄXJÖ AB

HYRESBOSTÄDER I VÄXJÖ AB
Antal anställda 46
Antal lägenheter ca 5 300

HYRESBOSTÄDER I VÄXJÖ AB

PCB-SANERING – INGET LÄTT ARBETE

Hyresbostäder i Växjö AB äger och förvaltar fler än 5 500 lägenheter i Växjö. Nästan hälften av lägenheterna är uppförda 1956–1973, det vill säga under den period när man använde PCB i fogmassan. Efter en inventering insåg man att något måste göras.

År 2001 inventerade Hyresbostäder i Växjö förekomsten av PCB i fastigheter som byggdes eller renoverades 1956–1973. Efter inventeringen började man sanera, och i dagsläget har man sanerat strax under 3 000 kg fogmassa som innehöll PCB. Fler fastigheter står på tur.

PCB-sanering tar längre tid än man tror

När saneringen inleddes 2003 gick mycket tid åt till att diskutera saneringsmetod och vilken typ av maskiner entreprenören skulle använda. Men vid slutbesiktningen framkom att delar av de fogar som skulle saneras endast hade täckts över med ny fog. Entreprenaden underkändes, och saneringen fick göras om.

Under 2004 upphandlades en ny saneringsentreprenad för att sanera fogmassor i en fastighet. I denna anbudsförfråga stod det att entreprenören inte fick foga om förrän saneringen godkänts av Hyresbostäder – en lärdom från föregående sanering. Men även den här saneringen drog ut på tiden. Dels upptäcktes fler PCB-kontaminerade fogar, allt eftersom sanering pågick. Dels gick delar av fasaden sönder när man slipade bort de sista fogresterna.

Glöm inte hyresgästerna vid sanering

Vid samtliga saneringar har hyresgästerna informerats tidigt om PCB och om hur en sanering påverkar dem som hyresgäster. Lägenhetsinnehavarna har även fått skriftlig information direkt i brevlådan.

I de fastigheter där det har funnits olika verksamheter har en representant från varje verksamhet, entreprenören och Hyresbostäder träffats innan saneringen påbörjats. På detta möte har man diskuterat vad en sanering innebär och hur entreprenören går till väga för att inte störa den pågående verksamheten.

Kontakten med kommunen är ett värdefullt stöd

Under samtliga saneringar har kontakten med kommunens miljö- och hälsoskyddskontor haft stor betydelse. De har ofta varit med vid arbetsplatsbesöken för att ge råd och stöttning. Den goda kontakten med kommunen har varit viktig.

Kontaktperson Tina Forsell, miljö- och kvalitetsansvarig
0470-770871, tina.forsell@hyresbostaderivaxjo.se

BOSTADS AB POSEIDON

TAR ANSVAR OCH HÄNSYN PÅ LÄNGRE SIKT

BOSTADS AB POSEIDON
Antal anställda 183
Antal lägenheter ca 23 500
Naturliga stegets villkor

Bostads AB Poseidon är ett av Göteborgs största bostadsföretag, och man tar mer än gärna sitt miljöansvar. Men arbetet måste vara långsiktigt, med hänsyn till människor och miljö, och ske tillsammans med hyresgästerna.

”För att se vad som ska göras måste man veta vad man har.” Så resonerade Bostads AB Poseidon och därför miljöinventerade man sitt bestånd i början av 2000-talet. Ett stort antal ämnen kartlades – asbest, PCB, bly, koppar, kvicksilver, radon, zink, PVC, freon, oljeavfall och även fukt. Utöver de allmänna utrymmena besiktigades även cirka fem procent av lägenheterna. Fynden kategoriserades utifrån en tredelad skala:

A – åtgärd snarast
B – åtgärd på sikt
C – utan åtgärd

Detta blev grunden till en utfasningsplan, som beskriver hur och i vilken takt olika ämnen ska åtgärdas. Resultatet dokumenterades på planritningar för varje fastighet. Informationen utformades så att användarna lätt kunde se – i text och bild – var ämnet finns. All dokumentation finns tillgänglig för medarbetarna i en databas.

Vissa åtgärder genomfördes direkt, medan andra åtgärdas allt eftersom. Inför varje nytt byggprojekt går man igenom inventeringen för de fastigheter som berörs. Kunskaperna förs även vidare till alla som är inblandade i projektet.

Många verktyg till sin hjälp

Självklart vill man förhindra att nya miljö- eller hälsostörande ämnen byggs in i fastigheterna. Därför har man anslutit sig till *Avgifta byggandet* – ett projekt som identifierat vanliga ämnen i byggbranschen som är möjliga att ersätta och som tagit fram en avvecklingslista. I samtliga upphandlingar av varor och tjänster kräver man numera bland annat att ämnen som används eller byggs in i fastigheterna inte får finnas med på avvecklingslistan.

Därutöver använder man Kemikalieinspektionens PRIO-lista och databasen Sunda hus, där man enkelt kan se vilka produkter som är lämpliga att använda.

För att säkerställa miljökraven genomför man miljörevisioner ute på arbetsplatserna under produktionen. Där får man fram ett protokoll som redovisar eventuella avvikelser, vem som har ansvaret för att rätta till dem och när det ska vara gjort.

Ambassadörer och kunskapsspridare

Husvärdar och miljövärdar fungerar som ambassadörer och kunskapsspridare, och Poseidon arbetar ständigt med kompetensutveckling i miljöfrågor.

Hösten 2006 deltog samtliga anställda i en endagsutbildning på Ekocentrum i Göteborg. Målet var att skaffa ytterligare kunskaper om orsakerna till klimatförändringarna och hur man kan bidra för att begränsa dem. För att man bättre skulle kunna använda informationen i kontakten med hyresgästerna ordnades särskilda workshops – ett mycket uppskattat inslag!

Miljöhus för hyresgästerna

Poseidon arbetar också aktivt med att öka kunskapen om naturens kretslopp bland hyresgästerna. Man har miljöhus i allt fler bostadsområden, där hyresgästerna kan sortera sitt avfall i 13 olika fraktioner. I de flesta miljöhus finns också en kompostmaskin för biologiskt avfall.

Miljöhusen ska kännas ljusa, rena och trygga att vistas i. I samband med att ett nytt miljöhus invigs bjuder man därför in samtliga hyresgäster i området till en utbildningsdag. Syftet är att skapa förståelse för kretsloppstänkandet och det faktum att ingenting försvinner.

Kontaktperson Lena Medby, miljöchef, 031-332 11 51
lena.medby@poseidon.goteborg.se

FOTO LENA MEDBY

FOTO ANNA HULT

BOSTADS AB MIMER

EN DEL ÄMNEN MÅSTE BARA BORT!

BOSTADS AB MIMER
Antal anställda 115
Antal lägenheter ca 12 100
Medlem i Agenda21 i Västmanland

FOTO PIA NORDLANDER, BILDN

Både PCB och radon är mycket skadliga för människan, och båda måste bort ur våra boendemiljöer – något som Bostads AB Mimer tagit på allvar.

Inventering och sanering av PCB var en del i byggsektorns frivilliga åtagande. Inom ramen för Byggsektorns Kretsloppsråd startades 1998 ett projekt för att identifiera och sanera PCB i landets byggnader. Projektet satte ett mål för saneringen – de mest riskabla materialen skulle vara sanerade till 2002/2003. Detta tog Mimer fasta på, och 1999 satte man målet att inventera sina fastigheter till 2001 och sanera dem till 2002.

PCB-inventering 2001

Man ville att resultatet av inventeringen skulle kunna användas som underlag för den kommande saneringen. I arbetet ingick även att sammanställa ett förfrågningsunderlag för upphandling av fogentreprenörer.

Inventeringsarbetet inleddes med att alla fastigheter som byggdes eller renoverades 1956–1972 identifierades – totalt 127 fastigheter. Fogmasseprover och markprover togs på 43 fastigheter (cirka 6 500 lägenheter). PCB-kontaminerad fog återfanns i 14 av de inventerade byggnaderna (cirka 2 500 lägenheter) i 5 bostadsområden.

Cirka 80 kilo PCB avlägsnades

Saneringsarbetet påbörjades i maj 2002. Under saneringen vidtogs flera skyddsåtgärder, bland annat täcktes marken kring arbetsområdet in så att nedfallande fogrester kunde samlas in. Avfallet förvarades i en låst container på arbetsplatsen och hämtades av en godkänd entreprenör. Totalt avlägsnades 4 194 kg fog som innehöll cirka 80 kg PCB.

Radonmätningar 1997 och 2003

År 1997 beslutade Mimer att mäta radongashalten i beståndet, och 1997–1999 gjordes 880 tremånadersmätningar i sammanlagt cirka 830 lägenheter. Mätresultatet visade förhöjda värden i 15 hus (cirka 100 lägenheter). De förhöjda värdena berodde till största delen på markradon, och åtgärder vidtogs i samtliga fall för att få ner radonvärdena till godkända nivåer.

I december 2001 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om nya och mer omfattande mätningar i hela lägenhetsbeståndet och i slutet av augusti 2003 började man sanera. Man började med de lägenheter där halten varit högst. Sedan sanerade man områdesvis, utifrån värdena.

Saneringen tog lång tid; åtgärder och kontrollmätningar var inte klara förrän våren 2005. Att det drog ut på tiden beror på att man stötte på en del problem som man inte hade kunnat förutse, till exempel igensatta fönsterventiler och gamla fastigheter med torpargrund där man valde mer tidskrävande golvbjälksisoleringar istället för radonsugar på fasaden

Ett boinflytandeprojekt med studenter därtill

Mätningen genomfördes som ett boinflytandeprojekt i samarbete med Hyresgästföreningen. Syftet var att engagera hyresgästerna i arbetet med att placera ut och samla in mätdosor.

Rekryteringen av hyresgäster gick dock lite trögare än man hade hoppats. Till slut fick man vända sig till Mälardalens Högskola för att hitta intresserade studenter. Sammanlagt var det cirka 150 hyresgäster och 25 studenter som hjälpte till. I december 2002 placerades cirka 9 000 mätdosor ut och insamlingen påbörjades i slutet av februari 2003.

Totalt mättes 4 450 lägenheter, vilket motsvarade 34 procent av beståndet. Av de mätta lägenheterna hade 512 lägenheter förhöjda värden.

Viktigt med god och löpande information!

Det är nödvändigt med löpande information vid ett saneringsarbete som påverkar de boende så pass mycket som är fallet vid både PCB- och radonsanering.

Under arbetet informerades anställda och hyresgäster vid flertalet tillfällen via olika kanaler – intranät, personalmöten, kundtidning, brev till hyresgästerna, trapphusinformation och informationsmöten.

Kontaktperson Anna Wadsten, miljö- och kvalitetssamordnare, 021-39 70 09, anna.wadsten@mimer.nu

Giftfri miljö – så gör nio SABO-företag för att fasa ut farliga ämnen i förvaltning, byggnation och boendemiljö.

Miljö har sedan länge varit en viktig strategisk fråga och miljöarbetet har blivit en del av vardagen för många SABO-företag. Det betyder inte att det är lätt. Miljöfrågan är komplex och kommer in i olika delar av verksamheten i allt från upphandling till källsortering av avfall. Årets miljöpris vill uppmärksamma arbetet med att fasa ut farliga ämnen i förvaltning, byggnation och boendemiljö. Vi ville få in aspekter på hur man arbetar med personalen och hur de boende kan involveras i arbetet, eftersom alla måste dra sitt strå till stacken om det ska fungera.

SABO har fått in nio bidrag som vi vill sprida till andra företag genom den här skriften. Det är företag som utmärkt sig i arbetet med giftfri miljö och som vi vill lyfta fram som goda exempel för andra.

Årets miljöpris går till AB Sigtunahem. De två hedersomnämnda företagen är AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

FOTO PAUL HOFF

Trycksaksnummer 6303/2007-06.1000 Grafisk produktion & textbearbetning : SABO Förlags AB Tryck och repro: Edita Västra Aros, Västerås

SABO Besöksadress Vasagatan 8–10, Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se