

Utlåtande Rotel III (Dnr KS 2020/386)

Ökad klimatnytta genom en gemensam driftcentral för stadens fastigheter

Motion av Clara Lindblom m.fl. (alla V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

Clara Lindblom m.fl. (alla V) har väckt en motion i kommunfullmäktige. I motionen föreslås att alla fastigheter i stadens ägo ansluts till en gemensam driftcentral efter den modell som Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) driver i egen regi. Genom att koppla upp alla sina skolor och merparten av förskolorna till en driftcentral som i realtid övervakar och styr fastigheterna har SISAB kunnat minska energianvändningen och transporter. Satsningen har enligt motionärerna varit både ekonomiskt och klimatmässigt framgångsrik.

Den erfarenhet och de kunskaper som SISAB har byggt upp bör enligt motionärerna utnyttjas genom en investering i en gemensam driftcentral för stadens fastighetsägande bolag, förvaltningar och stiftelser. En sådan bedöms i motionen kosta omkring en miljard kronor, vilket skulle tjäna in på cirka fem till sex år.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, Stockholms Stadshus AB och Sveriges Allmännyttan. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Exploateringsnämnden och Sveriges Allmännyttan har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret bedömer att en gemensam samlokaliserad driftcentral skulle ha en begränsad klimatnytta.

Fastighetsnämnden ser ingen nytta eller något värde i en gemensam driftcentral, varken ur energioptimering eller i drift- och övervakningshänseende.

Stockholms Stadshus AB anser att det är en utmaning att hitta en lösning som passar alla, då förutsättningarna för bolagen och nämnderna skiljer sig åt.

Mina synpunkter

Den grönbåla majoriteten i Stockholms stad arbetar brett med att öka energiefektiviseringen och klimatnyttan i stadens bolag och nämnder. Av kommunfullmäktiges budget 2021 framgår det att Stockholm ska vara världsledande i det globala arbetet med att förverkliga Parisavtalets målsättningar i klimatarbetet, där staden intar rollen som en internationell förebild.

En del i att Stockholm ska utvecklas till en hållbar och dynamisk storstad är exempelvis att fasa ut fossila bränslen i upphandlingar med särskilt fokus på transporter, entreprenader och arbetsmaskiner. Det kan även handla om att genom upphandling minska inköpen av plastprodukter och plastförpackningar i stadens verksamheter samt att främja möjlighet till torghandel och närproducerat.

När det gäller energieffektiviseringen inom fastighetsbeståndet så är det någonting som stadens bolag och förvaltningar kontinuerligt arbetar med, med målet att minska klimatpåverkan genom en energieffektiv och optimerad drift. Detta sker utifrån olika fastighetsbestånd, system och leverantörer, varför en gemensam lösning som motionären föreslår inte är optimal då förutsättningarna för bolagen och nämnderna skiljer sig åt på flera plan.

Det är dock viktigt att bolagen och nämnderna i sitt arbete följer den tekniska utvecklingen vad gäller mätning och styrning av system i syfte att utveckla driftoptimering och energiuppföljning. Därför är det glädjande att det pågår ett samarbete inom staden för att främja ekonomiska och energipositiva effekter samt erfarenhetsutbyte och delande av goda exempel.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motionen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Emilia Bjuggren, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Bifalla motionen
2. Därutöver anför följande

Motionen syftar till att skyndsamt utreda förutsättningarna för att ta ett samlat grepp för driftcentraler i egen regi för stadens fastighetsägande bolag, förvaltningar och stiftelser samt att därefter återkomma med ett tydligt uppdrag baserat på den föreslagna utredningen. Det gläder oss därför att Svenska Bostäder kan se nyttan av att tillsätta en utredning som kan undersöka frågeställningarna i motionen ur ett övergripande perspektiv. Som framgår av motionen är en gemensam driftcentral inte det enda förslaget, utan om en utredning skulle visa att det är bättre att samla kompetens och styrning i ett gemensamt kompetenscentrum och eventuellt ha flera driftcentraler är sådana lösningar också välkomna.

Självklart håller vi helt med fastighetsnämnden om att upphandling av en driftcentral är olämpligt på grund av säkerhetsrisker och ökade kostnader, men något sådant föreslår inte heller motionärerna utan förslaget handlar om egen regi.

I flera andra remissvar framhålls att en aktiv driftsoptimering bäst utförs nära fastigheten och att förutsättningarna är väldigt olika för exempelvis utbildningsfastigheter och bostadsfastigheter där en komfortabel inomhusmiljö behöver finnas dygnet runt. Även om remissomgången knappast motsvarar den större utredning som motionen föreslår är det ändå bra att vikten av de verksamhetsnära förutsättningarna har blivit tydliga. Detta talar enligt vår mening för att alternativet om flera driftcentraler är värt att utreda liksom ett kompetenscentrum i syfte att förstärka pågående erfarenhetsutbyte mellan stadens fastighetsägande bolag, förvaltningar och stiftelser och bidra med inspiration och innovation.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 10 mars 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasriga (alla S) och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Clara Lindblom m.fl. (alla V) har väckt en motion i kommunfullmäktige. I motionen föreslås att alla fastigheter i stadens ägo ansluts till en gemensam driftcentral efter den modell som Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) driver i egen regi. Genom att koppla upp alla sina skolor och merparten av förskolorna till en driftcentral som i realtid övervakar och styr fastigheterna har SISAB kunnat minska energianvändningen och transportererna. Satsningen har enligt motionärerna varit både ekonomiskt och klimatmässigt framgångsrik. Den erfarenhet och de kunskaper som SISAB har byggt upp bör enligt motionärerna utnyttjas genom en investering i en gemensam driftcentral för stadens fastighetsägande bolag, förvaltningar och stiftelser. En sådan bedöms i motionen kosta omkring en miljard kronor, vilket skulle tjänas in på cirka fem till sex år. En utredning om en sådan investering bör enligt motionen göras under 2020.

I motionen föreslås att kommunfullmäktige beslutar att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen i samverkan med berörda organ får i uppdrag att skyndsamt utreda förutsättningar för ett samlat grepp för driftcentraler i egen regi för stadens fastighetsägande bolag, förvaltningar och stiftelser, och att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen ska återkomma senast i budget för 2021 med ett tydligt uppdrag om genomförande baserat på en utredning som görs under 2020.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, Stockholms Stadshus AB och Sveriges Allmännyttas Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Exploateringsnämnden och Sveriges Allmännyttas Stockholms Stadshus har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 januari 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Av kommunfullmäktiges budget 2021 framgår att Stockholm ska vara världsledande i det globala arbetet med att förverkliga Parisavtalets målsättningar i klimatarbetet, där staden intar rollen som en internationell förebild. I stadens Miljöprogram 2020-2023 innehåller mål 2.2 Effektiv energianvändning ett flertal exempel på hur stadens verksamheter kan arbeta för högre energieffektivitet. Nya innovativa metoder och arbetsätt kan utvecklas i pilotprojekt. Verksamheterna kan fortsätta att prioritera effektivisering av energianvändningen genom driftoptimering, förbättrat klimatskal och energieffektiv belysning med mera.

Stadsledningskontoret anser att den driftcentral som Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) driver är ett bra exempel på en åtgärd som en verksamhet kan göra för att effektivisera sin energianvändning. Övriga fastighetsägande bolag kan om de bedömer så utveckla liknande innovativa idéer inom ramen för miljöprogrammets mål och i samverkan med Skolfastigheter i Stockholm AB i syfte att utbyta erfarenheter. Med tanke på de olika förutsättningar som stadens fastighetsägande bolag har, och vikten av nära kundrelationer, bedömer stadsledningskontoret att en gemensam samlokaliserad driftcentral skulle ha en begränsad klimatnytta. Stadsledningskontoret menar att det är viktigt att utgå ifrån och förstå de olika hyresgästernas behov vilka skiljer sig åt mellan bolagen och dess verksamheter. De tekniska förutsättningarna skiljer sig också åt, exempelvis mellan utbildningsmiljöer och bostadshus vilket gör en gemensam driftcentral utmanande.

Stadsledningskontorets anser inte att något ytterligare uppdrag behöver läggas på stadens fastighetsägande bolag, förvaltningar och stiftelser.

Stadsledningskontorets föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motion om driftcentral från Clara Lindblom (V) m. fl. besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 november 2020 följande.

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 oktober 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret har ett väldigt brett bestånd av byggnader. Fastighetsbeståndet består bland annat av stadshus, slott, ishallar, simhallar, konsthallar, saluhallar, bostäder och små sommarstugor. Dessa byggnader kan inte drivas likvärdigt och olika tekniska systemlösningar krävs för olika objekt. De verksamheter som pågår i byggnaderna har också olika behov under dygnets alla timmar.

Kontoret har redan flertalet av sina byggnader anslutna till ett överordnat övervakningssystem, där byggnader går att följa och styra med hjälp av så kallade SCADA-system. Detta möjliggör en styrning och övervakning av varierande driftparametrar i realtid. I dagsläget har fastighetskontoret samma plattform som SISAB till delar av sitt fastighetsbestånd, men även andra plattformar används. Detta i syfte att kunna konkurransutsätta leverantörer av övervakningssystem samt tillgodose en säker och energioptimerad drift som utgår från typ av byggnad och verksamhet.

En gemensam driftcentral knuten till en leverantör skulle leda till att staden hamnar i ett beroende av leverantören. Detta skulle kunna leda till kostnader vid om- och tillbyggnationer eftersom endast ett fabrikat är aktuellt att upphandla.

Med tanke på den kvadratmeteryta som Stockholms stads förvaltningar och bolag hanterar, skulle valet av en gemensam driftcentral slå ut alla mindre aktörer som verkar inom drift och övervakningssystem. Dessutom finns en stor skillnad i komplexitet i driften av en ishall eller simhall, jämfört med en skola eller ett bostadshus vilket ställer olika krav och förutsättningar på ett övervakningssystem.

Av dessa anledningar ser därför fastighetskontoret ingen nytta eller något värde i en gemensam driftcentral, varken ur energioptimering eller i drift- och övervakningshänseende.

Kontoret behöver istället fortsatt medel för att utveckla samt komplettera fastighetsbeståndet med ytterligare mätare och givare för bättre styrning i byggnaderna; som digital konditionsbaserad driftövervakning, att koppla larm till givare i större utsträckning samt programmering av övervakningssystem.

Kontoret ska verka för att möjliggöra mätning och styrning av tekniska system, i syfte att utveckla driftoptimering, energiuppföljning med mera. Kontoret ska även följa, utreda och analysera nyttan av utbyggd övervakning, så kallad IOT (internet-of-things), i av kontoret ägda lokaler. Parallellt behöver utredning ske av så kallade molntjänster och dess säkerhet kopplat till styrning och övervakning av byggnader.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 3 december 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Underremisser

Skolfastigheter i Stockholms remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1)

SISAB uppskattar att bolagets arbete med driftcentral lyfts som ett gott exempel inom staden. Det är ett arbete som utgått från verksamhetsnära förutsättningar där SISAB under en lång tid utvecklat och justerat bolagets metoder i arbetet. Utifrån motionens förslag vill SISAB tillägga att en viktig del av arbetet inom bolaget har varit att verka för att anta våra hyresgästers perspektiv, förstå och möta behoven i utbildningsmiljöer samt prioritera vad de sätter värde på.

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2)

Svenska Bostäder kan se nyttan av att tillsätta en utredning som kan undersöka frågan ur ett övergripande perspektiv. Bolaget kan exempelvis se flera fördelar med att samla kompetens kring fastighetsrelaterad AI i ett kompetenscentrum. Att helt samlokalisera driftövervakningen menar bolaget är svårt att se klimatnyttan i, då förutsättningarna mellan bolagen skiljer sig åt på flera plan.

Micasa Fastigheters remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3)

Micasa Fastigheter har idag fullt utvecklade tekniska fastighetsövervakningssystem motsvarande SISABs lösning för driftövervakning. Bolaget konstaterar även att bolagens olika tekniska grundförutsättningar och utmaningar när det gäller klimatinvesteringar samt olika typer av verksamhet i fastigheterna gör att de inte ser en vinst av att samlokalisera driftövervakningen till en enhet för hela stadens fastighetsbestånd.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4)

Familjebostäder bedömer att aktiv driftsoptimering utförs bäst nära fastigheten och dess hyresgäster, där god kännedom om byggnaden, systemen och användningen finns samlat. Familjebostäder har en avtalsbunden relation till hyresgästen och ett helhetsansvar för boendet. Ett genomförande av förslagen i motionen riskerar enligt bolagets bedömning att äventyra bolagets kundrelationer och möjligheterna att behålla och attrahera kompetent personal.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen ser positivt på de initiativ som tas fram och görs för att öka energieffektiviseringen och skapa ökad klimatnytta inom staden. I detta fall, med förslag om en gemensam driftcentral är det viktigt att utgå ifrån och förstå de olika hyresgästernas behov, som skiljer sig åt mellan bolagen och dess verksamheter. Koncernledningen instämmer med bolagens uppfattning att det är en utmaning att hitta en lösning som passar alla, då förutsättningarna för bolagen och nämnderna skiljer sig åt på flera plan. Därmed blir det svårt att se klimatnyttan i att helt samlokalisera driftövervakningen i en gemensam driftcentral.

En av anledningarna till SISAB:s framgångsrika arbete med en egenkontrollerad driftövervakning är just att de, utifrån sina särskilda förutsättningar, kunnat anpassa behovet av energitillförseln till utbildningsmiljöer. En betydande faktor för SISABs besparingspotential är att driftoptimeringen kan styras till de timmar då lokalerna an-

vänds. Bostadshyresgäster har däremot både behov av och rätt till en komfortabel inomhusmiljö miljö dygnet runt.

Koncernledningen anser att det redan pågående samarbetet inom staden för att främja ekonomiska och energipositiva effekter ska fortsätta samt erfarenhetsutbyte och delande av goda exempel. Det ska även tilläggas att bolagen redan idag arbetar kontinuerligt för en hållbar fastighetsförvaltning med målsättning att minska fastighetsdriftens klimatpåverkan genom en energieffektiv och optimerad drift. Ett utvecklingsarbete bedrivs även i bolagen för att minska manuellt arbete och övergå till digital styrning, driftoptimering och driftövervakning.

Bilaga 1

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

Clara Lindblom m.fl. (V) föreslår att fastighetsnämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anför följande:

Remissvaret utgår från att motionen skulle föreslå att driftcentralen skulle upphandlas, vilket mycket riktigt skulle kunna innebära både säkerhetsrisker och ökade kostnader. Nu syftar dock inte till att upphandla driften av stadens fastigheter, utan utveckla den i stadens egen regi. Ett sätt skulle kunna vara en eller flera driftcentraler, alternativt ett kompetenscentrum som kan bidra till innovation och utveckling av befintliga system. För SISAB:s del har den egna driftcentralen inneburit att bolaget under åren 2012 – 2019 minskat sin energianvändning med 34 procent, vilket motsvarar 18 500 ton koldioxid. Stora kostnadsbesparingar genom effektiviseringar av driften har också kunnat göras. Vi tycker det är tråkigt att kontoret avfärdar förslaget om ett utvecklat stads- och koncernövergripande arbete kring driften och energianvändningen i våra fastigheter. Även om fastighetsnämndens bestånd skiljer sig avsevärt från SISAB:s är vi övertygade om att även denna nämnd hade kunnat dra nytta av ett utökat samarbete