

Grænt bókhald

Ársskýrsla 2004



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.

EFNISYFIRLIT

	Bls.
Skýrsla stjórnar og framkvæmdarstjóra.....	2
1. Formáli framkvæmdarstjóra.....	3
2. Starfsemi Félagsbústaða hf.....	3
3. Áhrif starfseminnar á umhverfið.....	4
4. Umhverfisstefna og skipulagning umhverfisstarfs.....	5
5. Markmið og árangur.....	6
6. Lagakröfur og eftirfylgni.....	9
Viðauki 1.....	10

SKÝRSLA STJÓRNAR OG FRAMKVÆMDARSTJÓRA

Rekstur fyrirtækisins með tilliti til umhverfismála var með eðlilegum hætti á árinu 2004 og var unnið að þeim í samræmi við umhverfisstefnu fyrirtækisins.

Stjórn og framkvæmdarstjóri Félagsbústaða hf. álíta að grænt bókhald, sem sett er fram í skýrslu þessari, gefi nauðsynlegar og réttar upplýsingar um umhverfismál fyrirtækisins.

Stjórn og framkvæmdarstjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með grænt bókhald fyrirtækisins fyrir árið 2004 með undirskrift sinni:

Reykjavík 17.mars 2005.

Stjórn Félagsbústaða hf.

Framkvæmdarstjóri

1. FORMÁLI FRAMKVÆMDARSTJÓRA

Félagsbústaðir hf. leggja mikla áherslu á umhverfismál í starfsemi sinni. Frá því á árinu 2002 hefur fyrirtækið unnið markvisst að úrbótum í umhverfismálum, en á því ári samþykkti stjórn fyrirtækisins einmitt framsækna umhverfisstefnu. Þetta er hins vegar í fyrsta sinn sem Félagsbústaðir hf. gefa út sérstaka umhverfisskýrslu. Ætlunin er að slík útgáfa verði árleg hér eftir, enda er umhverfisskýrsla af þessu tagi mikilvægur þáttur í að fylgja eftir og veita upplýsingar um umhverfisstarf fyrirtækisins. Árleg umhverfisskýrsla auðveldar einnig tölulegan samanburð umhverfisþátta milli ára.

Umhverfisstarf Félagsbústaða hf. á árinu 2004 var margþætt og var haldið áfram því starfi sem fram hafði farið árið á undan. Eitt þeirra verkefna sem hófst á árinu var að gera umhirðu lóða á vegum Félagsbústaða hf. vistvænni. Þetta er tilraunaverkefni sem tekur til lóðar við Meistaravelli og mun standa í þrjú ár, þar sem gerður verður samanburður á áhrifum þessara breyttu aðferða við umhirðu lóðanna við hefðbundnar aðferðir. Einnig var hafin vinna við að koma upp hjólastöndum við fjölbýlishús í eigu Félagsbústaða hf. Sömuleiðis er byrjað að setja niður grænar lykiltölur fyrir fyrirtækið og eru fyrstu lykiltölurnar settar fram í þessari skýrslu. Loks má nefna að gert var átak til að bæta umhverfislega frammistöðu við innkaup til skrifstofu fyrirtækisins, einkum hvað varðar skrifstofupappír og hreinsiefni.

Félagsbústaðir hf. munu halda áfram að vinna markvisst að úrbótum í umhverfismálum á árinu 2005 og framvegis. Eins og fram kemur í umhverfisstefnu fyrirtækisins hafa Félagsbústaðir hf. mikilvægu hlutverki að gegna við að vernda umhverfið komandi kynslóðum til hagsbóta. Fyrirtækið vill stuðla að sjálfbærri þróun náttúru, samfélags og efnahags og vera í fararbroddi meðal íslenskra fyrirtækja hvað þetta varðar. Fyrirtækið mun þrýsta á viðskiptamenn sína og verktaka að stefna að sama marki.

2. STARFSEMI FÉLAGSBÚSTAÐA HF.

Borgarstjórn Reykjavíkur samþykkti í desember 1996 að stofna hlutafélag um eignarhald og rekstur félagslegs leiguhúsnæðis á vegum Reykjavíkurborgar. Í framhaldi af því voru Félagsbústaðir hf. stofnaðir 8. apríl 1997. Megintilgangur með stofnun fyrirtækisins var að skilja rekstur félagslegra leiguíbúða Reykjavíkurborgar frá öðrum rekstri borgarinnar og bæta fjármálalega og faglega umsýslu rekstrarins. Fyrirtækið er nær alfarið í eigu borgarsjóðs, en Félagspjónustan í Reykjavík er skráð fyrir óverulegum hlut. Þrír menn sitja í stjórn fyrirtækisins og er núverandi formaður Þröstur Ólafsson.

Í árslok 2004 áttu Félagsbústaðir hf. 1.690 íbúðir, eða samtals um 115.911 þús. m². Meðalstærð íbúða var 69 m². Nær allar íbúðirnar eru staðsettar í fjölbýlishúsum, en þó nokkrar í raðhúsum og örfáar í einbýli. Tæplega helmingur íbúðanna er tveggja herbergja og rúmlega fjórðungur þriggja herbergja.

Frá árinu 1999 hefur íbúðum í eigu Félagsbústaða fjölgað árlega um 100-150 með kaupum á fasteignamarkaði og af Reykjavíkurborg. Á árinu 2004 voru keyptar 151 íbúðir og stefnt að kaupum á 50 íbúðum á ári árin 2005 og 2006. Reykjavíkurborg leggur fram 10% af stofnkostnaði íbúða í formi árlegrar hlutafjárukningar, sem er að öðru leyti fjármagnaður með húsnæðislánum frá Íbúðalánasjóði.

Félagsþjónustan í Reykjavík annast úthlutun íbúðanna, sem eru leigðar út til tekjulágra einstaklinga og fjölskyldna sem uppfylla skilyrði um leigurétt í samræmi við reglur um félagslegt húsnæði og ekki geta staðið undir greiðslubyrði lána vegna íbúðakaupa og eiga ekki kost á leiguhúsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Félagsbústaðir hf. eru stærsti aðilinn í rekstri íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Af öðrum stórum aðilum í svipuðum rekstri má nefna Búseta, Félagsstofnun stúdenta og Öryrkjabandalag Íslands. Þá hafa nýlega verið stofnuð fyrirtæki um rekstur fasteigna á vegum sveitarfélaga á Akureyri, Reykjanesbæ og Ísafjarðarbæ.

Starfsemi Félagsbústaða hf. fer fram í þremur starfsdeildum; fjármála-, þjónustu og framkvæmdadeild. Skrifstofa fyrirtækisins er til húsa að Hallveigarstíg 1 í Reykjavík, en auk þess er lageraðstaða og verkstæði að Súðavogi 42. Hjá fyrirtækinu starfa í dag 22 starfsmenn, þar af 7 í fjármáladeild, 2 í þjónustudeild og 12 í framkvæmdadeild auk framkvæmdastjóra.

3. ÁHRIF STARFSEMINNAR Á UMHVERFIÐ

Félagsbústaðir hf. hafa margvísleg áhrif á umhverfið með starfsemi sinni. Við nýbyggingar er hönnun mannvirkja og útisvæða mikilvægasti þátturinn hvað þetta varðar. Það hvernig til tekst á hönnunarstiginu hefur afgerandi og langvarandi áhrif á umhverfismál félagsins. Þar er lagður grunnur að vali hráefna, en ýmis hráefni sem notuð eru í byggingariðnaði geta haft varanleg skaðleg áhrif á umhverfi og heilsu, annað hvort við framleiðslu og/eða við ógætilega meðhöndlun efnanna sem úrgangs. Hönnun mannvirkja hefur einnig veruleg áhrif á orkunýtni þeirra, en góð einangrun utan á húsum er meðal helstu áherslna við hönnun á vegum Félagsbústaða hf. Loks getur hönnun mannvirkja og útisvæða ráðið töluverðu um umhverfisáhrif frá umferð til og frá húsunum. Hér er átt við þætti á borð við frágang og staðsetningu bílageymslna, aðstöðu fyrir reiðhjól o.fl.

Hluti af starfsemi félagsins er hirðing og viðhald lóða, en verktakar ráða að mestu vali á hráefnum vegna þessa. Þættir sem hafa áhrif á umhverfið eru t.d. áburðarefni, varnarefni og eldsneyti á sláttuvélar.

Ýmsir þættir sem tengjast hefðbundnum skrifstofurekstri hafa einnig áhrif á umhverfið. Hér má nefna pappírnotkun, prenthylki, hreinsiefnanotkun og orkunotkun.

Ýmiss konar úrgangur fellur til við starfsemi Félagsbústaða hf. Þar vegur þyngst úrgangur sem fellur til við nýbyggingar og meiri háttar viðhald íbúða. Einnig fellur til mikill úrgangur við hirðingu og viðhald lóða, sérstaklega þegar unnið er að verulegum endurbótum með tilheyrandi jarðvegsskiptum. Loks fellur til ýmiss úrgangur á skrifstofu félagsins. Áhrif starfseminnar á umhverfið ráðast mikið af því hvernig staðið er að flokkun og meðhöndlun alls þessa úrgangs.

Nokkurt magn spilliefna fellur til við nýbyggingar og meiriháttar viðhald íbúða. Auk þessa geta spilliefni og hættuleg efni verið bundin í gömlum byggingum í töluverðu magni. Þar má nefna efni á borð við blý, brómeruð eldvarnaefni, þalöt, ísósýanöt, kopar, pólývínýlklóríð (PVC) og PCB.

Hér er enn ótalinn sá þáttur í starfsemi Félagsbústaða hf. sem líklega hefur mest áhrif á umhverfið, þ.e.a.s. daglegt heimilishald íbúa í íbúðum félagsins. Í þessu sambandi veга fjórir þættir væntanlega þyngst, þ.e. ferðalög, matvæli, meðhöndlun úrgangs og orkunotkun á heimilum. Enn er þó ótalinn sá þáttur sem mestu máli skiptir þegar starfsemi fyrirtækisins er

skoðuð frá sjónarhóli sjálfbærrar þróunar, en það er félagsleg velferð íbúanna. Öll þessi atriði teljast til óbeinna umhverfisáhrifa, þar sem stjórnun þeirra er ekki beinlínis á valdi fyrirtækisins. Hlutverk fyrirtækisins hvað þetta varðar felst einkum í fræðslu, upplýsingagjöf og umsjón með innviðum.

4. UMHVERFISSTEFNA OG SKIPULAGNING UMHVERFISSTARFS

Stjórn Félagsbústaða hf. samþykkti eftirfarandi umhverfisstefnu fyrir fyrirtækið á árinu 2002:

Félagsbústaðir hf. hafa mikilvægu hlutverki að gegna við að vernda umhverfið komandi kynslóðum til hagsbóta. Fyrirtækið vill stuðla að sjálfbærri þróun náttúru, samfélags og efnahags og vera í fararbroddi meðal íslenskra fyrirtækja hvað þetta varðar. Fyrirtækið mun þrýsta á viðskiptamenn sína og verktaka að stefna að sama marki.

Félagsbústaðir hf. leggja áhersla á fyrirbyggjandi aðgerðir og stöðugar úrbætur í umhverfisstarfi, með sérstakri áherslu á eftirfarandi þætti:

1. **Endurnýjanlegar auðlindir:** Félagsbústaðir hf. munu leitast við að nota endurnýjanlegar auðlindir og náttúruleg efni í starfsemi sinni og hafa umhverfissjónarmið að leiðarljósi við fjárfestingar og innkaup.
2. **Hönnun:** Félagsbústaðir hf. munu hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við hönnun mannvirkja og útisvæða á vegum fyrirtækisins, með sérstakri áherslu á aðstöðu fyrir íbúa og gesti sem kjósa að ganga eða hjóla í stað þess að nota einkabíla.
3. **Orkumál:** Félagsbústaðir hf. leggja áherslu á að fylgjast vel með orkunotkun og leita leiða til að draga úr henni, bæði á hönnunarstigi og í rekstri.
4. **Úrgangsmál:** Félagsbústaðir hf. leggja áherslu á að draga úr myndun úrgangs í allri starfsemi á vegum fyrirtækisins. Lögð er áhersla á endurnýtingu og endurvinnslu þess úrgangs sem engu að síður fellur til. Jafnframt verða íbúar í húsnæði fyrirtækisins hvattir og studdir til að lágmarka úrgang og vinna að endurnýtingu og endurvinnslu.
5. **Fráveitumál:** Reynt verður að fyrirbyggja að mengandi efni berist í fráveituvatn frá starfsemi Félagsbústaða hf.
6. **Hávaði og loftmengun:** Kappkostað verður að tryggja íbúum í húsnæði Félagsbústaða hf. gott umhverfi til búsetu og útivistar, þar sem hávaði og loftmengun er í lágmarki. Sérstök áhersla verður lögð á að draga úr útstreymi gróðurhúsalofttegunda í tengslum við starfsemi fyrirtækisins.
7. **LjósMengun:** Við uppsetningu og endurnýjun útilýsingar verður þess gætt að ljósmengun verði í lágmarki.
8. **Miðlun upplýsinga:** Félagsbústaðir hf. leggja áherslu á greiða miðlun upplýsinga um umhverfisstarf fyrirtækisins og opin skoðanaskipti við alla hagsmunaaðila. Í þessum tilgangi mun fyrirtækið árlega birta skýrslu um umhverfisþætti í starfseminni.
9. **Umhverfisfræðsla:** Félagsbústaðir hf. munu stuðla að því að stjórnendur þess, starfsmenn og íbúar í húsnæði fyrirtækisins hafi greiðan aðgang að fræðslu um umhverfismál.
10. **Staðardagskrá 21:** Félagsbústaðir hf. munu vinna með Reykjavíkurborg, og eftir atvikum öðrum sveitarfélögum, að uppbyggingu og eftirfylgni langtímaáætlunar um sjálfbæra þróun, Staðardagskrár 21, í samræmi við samþykktir Heimsráðstefnu Sameinuðu þjóðanna um umhverfi og þróun í Ríó 1992.
11. **Lög og reglur:** Félagsbústaðir hf. vilja tryggja að öll starfsemi fyrirtækisins sé í samræmi við texta og tilgang laga, reglugerða, samninga og annarra samþykktu um verndun umhverfisins. Í þessari vitleitni verður einnig lögð áhersla á að fylgjast með væntanlegum breytingum á umhverfislöggjöf og taka tillit til þeirra við gerð langtímaáætlana.

Þórarinn Magnússon er umhverfisstjóri Félagsbústaða hf., og hefur sem slíkur yfirumsjón með öllu umhverfisstarfi á vegum fyrirtækisins. Stefán Gíslason, umhverfisstjórnunarfræðingur og samstarfsmenn hans hjá UMÍS ehf. Environice hafa veitt faglega ráðgjöf hvað þetta varðar.

Þetta samstarf hófst á árinu 2002 með því að Stefán gerði úttekt á helstu umhverfisþáttum í starfsemi Félagsbústaða hf. og setti fram tillögur til úrbóta í 55 liðum í skýrslunni „Félagsbústaðir hf. – Umhverfisúttekt og tillögur um fyrstu aðgerðir“, sem afhent var í nóvember 2002. Frekari útfærsla var síðan kynnt í *Áfangaskýrslu 1*, sem lögð var fram í október 2003.

5. MARKMID OG ÁRANGUR

Í framhaldi af umhverfisúttekt sem gerð var hjá Félagsbústöðum hf. seinni hluta árs 2002 voru, eins og að framan greinir, settar fram 55 tillögur um aðgerðir til að bæta umhverfislega frammistöðu fyrirtækisins. Á árinu 2004 var hafin vinna við að framfylgja 4 af þessum tillögum. Hér á eftir er gerð stutt grein fyrir þessum atriðum:

Tillaga 4.6.1 Upplýsingastreymi – umhverfisskýrsla

Árlega verði gefin út umhverfisskýrsla, þar sem gerð er grein fyrir mælanlegum umhverfisþáttum í starfseminni (grænt bókhald) og rakinn framgangur helstu viðfangsefna á umhverfissviðinu.

Skýrsla sú sem hér birtist er liður í að framfylgja þessari tillögu.

Tillaga 4.8.1 Mælingar og vöktun – grænt bókhald

Tekið verði upp grænt bókhald yfir starfsemi Félagsbústaða hf. Skilgreindar verði lykiltölur sem taka bæði til umhverfisþátta á skrifstofu og í einstökum fjölbýlishúsum. Lykiltölur verði valdar þannig að hægt verði að byggja á þeim samanburð milli fjölbýlishúsa eða hverfa.

Skilgreindar hafa verið fyrstu lykiltölurnar og eru þær taldar upp hér að neðan:

Heiti lykiltölu	Teljari	Nefnari
Þjálfun, þekking og færni (umhverfisvitund)		
Umhverfisfræðsla fyrir starfsfólk	Starfsmenn sem fengið hafa umhverfisfræðslu (fjöldi)	Allir starfsmenn (fjöldi)
Hráefni		
Innkaup: Eldhús- og salernispappír	Keyptur umhverfismerktur eldhús- og salernispappír (kr.)	Keyptur eldhús- og salernispappír samtals (kr.)
Innkaup: Þvottaefni fyrir uppþvottavél	Keypt umhverfismerkt þvottaefni (kr.)	Keypt þvottaefni samtals (kr.)
Innkaup: Pappír til prentunar/ljósritunar	Keyptur pappír samtals (kr.)	Allir starfsmenn á skrifstofu (stöðugildi)
Úrgangur		
Úrgangsflokkar	Tegundir flokkaðs úrgangs (fjöldi)	1
Orka		
Rafmagnsnotkun	Rafmagnsnotkun á skrifstofum (KWst)	Heildarflatarmál skrifstofuhúsnæðis (m ²)
Hráefni		
Áburður	Heildaráburðarnotkun (kr eða kg)	Heildarflatarmál ræktaðra lóða (m ²)
Varnarefni	Kemísk varnarefni (kr eða kg)	Heildarflatarmál ræktaðra lóða (m ²)

Félagbústaðir hf. hafa sett sér það markmið að reglulega verði haldin námskeið fyrir starfsmenn um umhverfismál. Því er það hlutverk fyrstu lykiltölunnar að gefa til kynna hversu hátt hlutfall af starfsmönnum hefur notið umhverfisfræðslu á síðasta ári. Á síðasta ári voru engin námskeið haldin á þessu sviði, en hins vegar fengu allir starfsmenn Félagbústaða hf. umhverfisfræðslu á árinu 2003 og stefnt er að fræðslufundum með starfsfólki á árinu 2005.

Félagbústaðir hf. hafa sett sér það markmið að umhverfismerktar vörur verði látnar hafa forgang við innkaup eins og kostur er. Því er nauðsynlegt að fylgjast með hversu hátt hlutfall innkaupanna í tilteknum vöruflokkum uppfylla þessi skilyrði, þ.e. hvort umhverfismerktar vörur séu valdar. Markmiðið er að umhverfismerktar vörur verði 100% af innkaupunum í þessum vöruflokkum.

Fyrri lykiltalan sem fellur undir þetta markmið er innkaup á eldhús- og salernispappír. Þar er mælt hvert hlutfallið af umhverfismerktum pappír er af öllum keyptum eldhús- og salernispappír, í krónum talið. Í þessari lykiltölu er hlutfallið **15%**.

Seinni lykiltalan undir þessu markmiði er innkaup á þvottaefni fyrir uppþvottavél. Þar er sömuleiðis mælt hvert hlutfallið af umhverfismerktu þvottaefni er af öllu keyptu þvottaefni fyrir uppþvottavélar, í krónum talið. Hlutfallið í þessari lykiltölu fyrir árið 2004 er **100%**.

Fjórða lykiltalan lýtur að notkun á pappír til prentunar á skrifstofum Félagbústaða hf. Markmiðið er að draga úr notkun á pappír eins og kostur er, bæði til að draga úr útgjöldum, sem og til að draga úr notkun auðlinda og úrgangsmýndun. Pappírnotkunin er mæld sem kostnaður vegna pappírkaupa deilt á fjölda stöðugilda á skrifstofu. Árið 2004 var þessi upphæð **3.415 kr.** á hvert stöðugildi.

Félagbústaðir hf. hafa sett sér markmið um betri flokkun úrgangs á skrifstofum fyrirtækisins. Æskilegt er að úrgangur sé flokkaður strax við myndunarstað, til að möguleiki sé á að meðhöndlun úrgangsins sé sem best og hægt sé að koma honum í endurvinnsluferli, þannig að úrgangurinn geti orðið hráefni fyrir aðra framleiðslu. Því er það ákveðinn mælikvarði á árangurinn í þessum efnum, að tilgreina í hversu marga flokka úrgangur á skrifstofunum er flokkaður. Árið 2004 var um **5 flokka** að ræða.

Rafmagnsnotkun á skrifstofum er eitt af þeim atriðum sem oft er hægt að ná sparnaði í, þótt sú notkun sé hlutfallslega lítil hjá Félagbústöðum hf. miðað við þá notkun sem er í fjölbýlishúsum þess. Þetta er eitt af þeim atriðum sem lykiltölur Félagbústaða hf. fyrir árið 2004 taka á. Mæld er rafmagnsnotkun á skrifstofum í kWst á hverja flatareiningu skrifstofuhúsnæðis. Árið 2004 var rafmagnsnotkun í skrifstofuhúsnæðinu **63.2 kWst/m²**.

Umhirða lóða er hluti af starfsemi Félagbústaða hf. Við umhirðuna er mikilvægt að dregið sé úr efnanotkun eins og hægt er og valdar séu þær aðferðir sem betur eru í sátt við umhverfið, heldur en notkun tilbúins áburðar og kemískra varnarefna. Síðustu tvær lykiltölurnar snúa að þessum efnum. Annars vegar er það notkun á áburði mælt í kg á hverja flatareiningu ræktaðra lóða. Árið 2004 var þessi tala 20 g/m².

Hin lykiltalan sem snýr að umhirðu lóða er notkun kemískra efna á hverja flatareiningu ræktaðra lóða Félagbústaða hf. Markmiðið er að draga úr þessari notkun eins og hægt er, enda hefur öðru verkefni verið hrint í framkvæmd sem lýtur að þessu atriði, sbr. tillögu 4.11.7 „Hráefni – tilbúin varnarefni“, sem nánar er greint frá hér að neðan. Árið 2004 var notkun varnarefna á hverja flatareiningu ræktaðra lóða **5 g/m²**.

Áfram verður haldið við mælingar á þessum lykiltölum á komandi árum og með því móti er hægt að bera saman hver þróunin verður og jafnframt setja markmið um árangur hvers árs. Einnig verður lykiltölum fjölgað, til að fá betri upplýsingar um stöðu mála í þessu efni hjá Félagsbústöðum hf.

Tillaga 4.11.7 Hráefni – tilbúin varnarefni

Kannaðir verði möguleikar á að hætta að nota tilbúin varnarefni við hirðingu á lóðum og opnum svæðum í umsjá félagsins.

Á árinu 2004 var stigið fyrsta skrefið til að uppfylla þessa tillögu, þegar byrjað var á verkefni um vistvænni lóðir á vegum Félagsbústaða hf.

Ákveðið var að taka aðra lóð fyrirtækisins við Meistaravelli og beita þar vistvænum aðferðum við umhirðu lóðarinnar. Ráðgert er að verkefnið standi yfir í þrjú ár og að þeim tíma liðnum sé hægt að meta árangur verkefnisins.

Þær aðferðir sem notaðar voru:

- Dregið var úr áburðargjöf á grasblett, en áfram var samt notaður tilbúinn áburður
- Hvorki var eitrad fyrir maðki né lús á trjám
- Ekki var eitrad fyrir illgresi í beðum, heldur var það handreitt.

Ekki er fyllilega hægt að meta reynsluna af verkefninu, þegar einungis eitt sumar er liðið af tilraunátímanum. Ástæður þess eru m.a. að áhrifa Casaron, sem beitt hefur verið í beðum, gætir í um tvö ár. Einnig er misjafnt eftir árum hvort almennt sé mikið um maðk og lús á trjám.

En reynsla sumarsins 2004 er sú að eilítið meira illgresi var í beðum, þar sem vistvænum aðferðum var beitt, heldur en í samanburðarlóðinni. Þessi munur var þó lítill, en gæti orðið meiri næsta sumar, þegar áhrifa Casarons, sem notað var sumarið 2003, fer að gæta minna.

Grasvöxtur var svipaður á þessari lóð og á samanburðarlóðinni. Þess ber þó að geta að undanfarin ár hefur spretta verið meiri á þessari lóð heldur en á samanburðarlóðinni og því er líklegt að sprettan hafi verið minni þetta sumar, heldur en sumarið á undan. Til að gera samanburðinn milli lóða marktækari, hefði verið ákjósanlegra að nota lífrænan áburður í stað tilbúins áburðar og væri rétt að kanna þann möguleika fyrir sumarið 2005.

Sumarið 2004 var almennt lítið um lús á trjám og því ekki hægt að segja hvort það að sleppa eitrun á tré, hafi haft áhrif á lúsina. Hins vegar var aðeins um maðk á trjám og þurfti að fara tvisvar sinnum yfir trén og úða með sápublöndu, í stað þess að úða einu sinni með Permasect. En það er eins með þetta, eins og eitrun í beð að áhrifanna gætir sumarið eftir eitrun og jafnvel lengur, þar sem stofn maðkanna á tiltekinni lóð þarf nokkurn tíma til að ná sér aftur á strik eftir eitrun.

Helst sást munur milli lóðanna á stéttum, þar sem notað var Roundup á stéttar á samanburðarlóðinni og var því mun meiri vinna að hreinsa stéttarnar og illgresi úr þeim á vistvænu lóðinni. Líklega hefði mátt draga úr þeirri vinnu með því að nota heitt vatn til að hreinsa stéttarnar og illgresi úr þeim. Með því móti hefði árangur orðið varanlegri og illgresið náð sér seinna á strik í hvert skipti.

Engar kvartanir bárust sumarið 2004, vegna umhirðu lóðarinnar, enda var sjáanlegur munur nær enginn á milli þessara tveggja lóða.

Almennt þá var ekki mikið meiri vinna við umhirðu vistvænu lóðarinnar sumarið 2004 en því var hins vegar ekki haldið nákvæmlega saman. Hins vegar getur munurinn orðið meiri sumarið 2005 og verður nauðsynlegt að halda saman vinnutímum við umhirðu lóðarinnar, til að hægt sé að leggja heildarmat á verkefnið.

Tillaga 4.16.4 Flutningar – hjólastandar

Komið verði upp hjólastöndum við skrifstofur og öll fjölbýlishús fyrirtækisins. Þar sem því verður við komið verði hjólastæði yfirbyggð.

Á árinu 2004 var hafin vinna við að koma upp hjólastöndum í öllum fjölbýlishúsum fyrirtækisins. Þegar hafa verið settir upp standar í 2 húsum. Fyrirtækið hefur látið hanna standa fyrir sig sem verða tilbúnir á árinu 2005 og verða þá settir upp í öðrum fjölbýlishúsum. Hins vegar vantar enn að tryggja aðgengi starfsfólks og viðskiptavina á skrifstofu Félagsbústaða hf. að hjólastöndum, sem og að gestir fjölbýlishúsa Félagsbústaða hf. hafi aðgang að slíku.

Í viðauka 1 má sjá þær tillögur sem hrint hefur verið í framkvæmd hjá Félagsbústöðum hf. á undanförunum árum og eru margar þeirra tillagna þess eðlis að vinnan er stöðugt í gangi.

6. LAGAKRÖFUR OG EFTIRFYLGNI

Eins og fram kemur í umhverfisstefnu Félagsbústaða hf. vill fyrirtækið tryggja að öll starfsemi þess sé í samræmi við texta og tilgang laga, reglugerða, samninga og annarra samþykktu um verndun umhverfisins. Í þessari viðleitni verði einnig lögð áhersla á að fylgjast með væntanlegum breytingum á umhverfislöggjöf og taka tillit til þeirra við gerð langtímaáætlana.

Fyrirtækið hefur ekki verið aðvarað eða sektað vegna ófullnægjandi eftirfylgni eða brota á lögum eða reglum, og forsvarsmönnum félagsins er ekki kunnugt um nein slík brot.

VIÐAUKI 1

Eins og áður getur, voru í umhverfisúttekt sem unnin var fyrir Félagsbústaði hf. árið 2002, sett fram 55 tillögur um aðgerðir til að bæta umhverfislega frammistöðu fyrirtækisins. Hér að neðan er listi yfir þær tillögur sem frá þeim tíma hefur verið hafin vinna við að framfylgja:

Tillaga 4.1.1 Umhverfisstefna

Drög að umhverfisstefnu fyrir Félagsbústaði hf. verði lögð fyrir starfsmenn til umfjöllunar og athugasemda, og að því loknu lögð fyrir stjórn til samþykktar.

Tillögunni hefur verið framfylgt.

Tillaga 4.5.1 Námskeið fyrir starfsmenn

Reglulega verði haldin námskeið fyrir starfsmenn um umhverfismál.

Haldið var námskeið um umhverfismál í febrúar 2003 fyrir starfsmenn Félagsbústaða hf. og verktaka á vegum fyrirtækisins. Námskeiðið var í umsjón Stefáns Gíslasonar, umhverfisstjórnunarfræðings hjá UMÍS ehf. Environice.

Tillaga 4.8.1 Mælingar og vöktun – grænt bókhald

Tekið verði upp grænt bókhald yfir starfsemi Félagsbústaða hf. Skilgreindar verði lykiltölur sem taka bæði til umhverfisþátta á skrifstofu og í einstökum fjölbýlishúsum. Lykiltölur verði valdar þannig að hægt verði að byggja á þeim samanburð milli fjölbýlishúsa eða hverfa.

Unnið er að skilgreiningu fyrstu lykiltalna.

Tillaga 4.11.3 Hráefni – umhverfismerktar vörur

Þar sem um slíkt er að ræða verði umhverfismerktar vörur látnar hafa forgang við innkaup. Gerð verði afdráttarlaus krafa um umhverfismerkingar á eftirtöldum vörum:

- a) Eldhús- og salernispappír
- b) Þvottaefni fyrir uppþvottavél
- c) Alhliða hreinsiefni
- d) Salernishreinsiefni
- e) Pappír til prentunar (fyrir tölvuprentara og ljósritunarvélar)

Innkaup til skrifstofu Félagsbústaða hf. hafa fylgt þessari tillögu síðan seint á árinu 2003.

Tillaga 4.11.4 Hráefni – gegn astma og ofnæmi

Þess verði sérstaklega gætt við val á hráefnum, að þau innihaldi ekki efni sem aukið geta á líkur á astma og ofnæmi meðal íbúa. Þannig verði málningarefni valin sérstaklega með þetta í huga, ekki notaðar þilplötur sem innihalda formalín (formaldehýð), o.s.frv.

Á árinu 2003 var haft samband við innflytjendur og söluaðila og leitað upplýsinga um hvort spónaplötur sem fluttar eru hingað til lands innihaldi formalín. Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum er sú ekki raunin, og því ætti ekki að vera þörf á að grípa til sérstakra ráðstafana vegna þessa. Hins vegar liggja ekki fyrir tæmandi upplýsingar um málningarefni.

Tillaga 4.11.6 Hráefni – lífrænn áburður

Athugaðir verði möguleikar á að nota eingöngu lífrænan áburð á lóðir og opin svæði í umsjá félagsins, svo sem þörungamjöl, meðhöndlaðan húsdýraáburð eða kjötmjöl. Jarðvegsbætir frá staðbundinni jarðgerð verði eftir fjöngum nýttur í beð í stað aðfluttrar moldar og jarðvegsbætis. Aðkeypt molta og moltublanda verði nýtt til sömu þarfa.

Á árinu 2003 var aflað upplýsinga um þessi atriði, meðal annars hjá Ásdísi Helgu Bjarnadóttur, lektor við Lífræna miðstöð Landbúnaðarháskólans á Hvanneyri. Fyrstu niðurstöður voru kynntar í *Áfangaskýrslu 1*, sem lögð var fram í október 2003.

Tillaga 4.11.6.a Námskeið um lífræna garðrækt.

Þessi tillaga var sett fram í framhaldi af tillögu 4.11.6.

Lagt er til að Félagsbústaðir hf. bjóði verktökum sem vinna á vegum félagsins við gerð og viðhald lóða og opinna svæða upp á námskeið í lífrænni garðrækt.

Þessari tillögu var hrint í framkvæmd í desember 2003, þegar Hafsteinn Hafliðason, garðyrkjufraeðingur, hélt námskeið fyrir verktaka við gerð og viðhald lóða og opinna svæða á vegum Félagsbústaða hf. undir yfirskriftinni „Vistvænar lóðir“. Í framhaldi af námskeiðinu var ákveðið að ráðast í sérstakt tilraunaverkefni á þessu sviði á vegum fyrirtækisins sumarið 2004.

Tillaga 4.11.9 Hráefni – samningur um tónerhylki.

Gerður verði samningur við þar til bæran aðila um endurnýjun og fyllingu tónerhylkja.

Á árinu 2003 fór fram athugun á vegum Félagsbústaða hf. á möguleikum þess að gera samning um endurnýjun og fyllingu tónerhylkja. Í framhaldi af þessari athugun var gerð um það tillaga í *Áfangaskýrslu 1*, sem lögð var fram í október 2003, að tekið yrði upp samstarf við tilgreindan aðila hvað þetta varðar. Samstarfið var þó ekki formlega hafið í árslok 2003.

Tillaga 4.14.1 Úrgangur – Sameiginleg jarðgerðaraðstaða

Kannaðir verði möguleikar á að koma upp sameiginlegri aðstöðu til jarðgerðar á lífrænum úrgangi (jarðgerðarvél) við eitt af fjölmennustu fjölbýlishúsum Félagsbústaða hf. Verkefnið verði unnið sem tilraunaverkefni í samráði við Gámaþjónustuna hf. og Sorpu, með sérstakri áherslu á fræðslu til íbúa um notkun vélarinnar.

Á árinu 2003 fór fram athugun á vegum Félagsbústaða hf. á nokkrum valkostum í jarðgerð á lífrænum úrgangi. Í framhaldi af því var lagt til að ráðist yrði í kaup á tiltekinni jarðgerðarvél, enda yrði jafnframt komið upp aðstöðuhúsi, auk þess sem reglubundin umhirða yrði tryggð. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um framhald.

Tillaga 4.14.2 Úrgangur – Fjarlægð að grenndargámi

Séð verði til þess að fjarlægð frá íbúðum Félagsbústaða hf. að næsta grenndargámi verði hvergi meiri en 500 m. Leitað verði fulltingis Sorpu við þetta verkefni.

Staðsetning grenndargáma var athuguð sérstaklega á árinu 2003 með tilliti til fjarlægðar þeirra frá íbúðum Félagsbústaða hf. Þessi úttekt var ekki tæmandi, en náði þó til mikils meirihluta af íbúðum fyrirtækisins. Í flestum tilvikum reyndist fjarlægðin innan við 300 m, og í öllum tilvikum innan við 500 m.

Tillaga 4.15.1 Spilliefni – PCB í gömlum byggingum

Leitað verði samstarfs við Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins og Sorpu um að fjarlægja og eyða PCB úr gömlum byggingum á vegum Félagsbústaða hf, þ.e.a.s húsum sem byggð voru fyrir 1980. Stuðst verði við reynslu Svía og Norðmanna við framkvæmdina.

Í febrúar 2003 var tillagan kynnt á námskeiðum sem UMÍS ehf. Environice hélt fyrir starfsmenn og verktaka á vegum Félagsbústaða hf. Á námskeiðinu komu fram eindregnar óskir, sérstaklega af hálfu verktaka, um að hugsanleg tilvist PCB í íslenskum byggingum yrði könnuð nánar, sérstaklega með tilliti til heilsufars iðnaðarmanna og annarra þeirra sem hugsanlega umgangast efnið við viðhald eða niðurrif bygginga. Í framhaldi af þessu höfðu Félagsbústaðir hf. frumkvæði að fundi um málið, sem haldinn var á Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins, (RB) þann 11. mars 2003. Í framhaldi af fundinum vann UMÍS ehf. Environice samantekt um málið og mótaði tillögur um útfærslu, sem birtar voru í *Áfangaskýrslu 1*. Helstu niðurstöður og eru dregnar saman hér á eftir:

Með hliðsjón af fram komnum upplýsingum og að teknu tilliti til upplýsinga frá nágrannalöndunum er rík ástæða til að ætla að flestar gerðir samsetningarlims og a.m.k. nokkrar þeirra kíttistegunda, sem notaðar voru við framleiðslu og ísetningu einangrunarglers hérlendis á árunum 1956-1980, og hugsanlega lengur, hafi innihaldið PCB, þar sem efnið var mjög almennt notað sem mýkingarefni fram eftir 8. áratug 20. aldar. Eina örugga leiðin til að ganga úr skugga um hvort tiltekið lím eða kítta í íslenskum byggingum innihaldi PCB, er að skrásetja allar þær byggingar sem reistar voru eða endurbættar á tímabilinu 1955-1985 og efnagreina sýni úr lími og þéttiefnum sem þar er að finna í gleri og gluggum frá þessum tíma. Jafnframt er ástæða til að huga að þéttiefni sem kann að hafa verið notað við sprunguviðgerðir eða utanhússfrágang þessara húsa.

Í framhaldi af þessu var sett fram eftirfarandi tillaga um aðgerðir:

Tillaga 4.15.1.a Skráning og greining PCB í byggingum

Þessi tillaga var sett í framhaldi af tillögu 4.15.1.

Lagt er til að gerð verði skrá yfir allt húsnæði Félagsbústaða hf. sem reist var eða endurbætt á tímabilinu 1955-1985. Tekin verði sýni af tvöföldu gleri og gluggapéttingum úr þeim húsum sem hugsanlega voru reist eða endurbætt á umræddu tímabili, sýnin greind með tilliti til PCB-innihalds, og ákvörðun um frekari aðgerðir tekin í framhaldi af því. Eindregið er lagt til að framkvæmdum við viðhald glugga á umræddum húsum verði frestað þar til niðurstöður greiningar liggja fyrir, og að ekki verði hreyft við gömlum sprungupéttingum.

Í árslok 2003 lá fyrir skrá yfir allt húsnæði Félagsbústaða hf. sem reist var eða síðast endurbætt á tímabilinu 1955-1985, þ.e.a.s. íbúðir í húsum sem eru alfarið í eigu fyrirtækisins. Á þessum lista eru samtals 522 íbúðir. Ekki verður ráðist í meiri háttar framkvæmdir við glugga í viðkomandi íbúðum nema gengið hafi verið úr skugga um hugsanlegt PCB-innihald í lími og péttingum. Á árinu 2004 var stefnt að meiri háttar viðhaldi á fjölbýlishúsunum að Jórufelli 2-12 og Unufelli 44-46, en í þessum húsum eru samtals 56 íbúðir sem byggðar voru á umræddum tíma. Í þessu verkefni reynir fyrst á eftirfylgni tillögunnar.