

## ANVISNINGAR OCH LAGKRAV

# Fastighetsförvaltning

I detta dokument finns en genomgång av fastighetsförvaltningens viktigaste miljöpåverkan och vad som kan göras för att minimera negativ miljöpåverkan samt relevanta lagkrav för verksamheten. Vid förslag till förändringar eller uppdateringar av detta dokument ska miljökansliet kontaktas. Vid avvikelser från dessa anvisningar, miljöpolicy, miljömål eller när negativ miljöpåverkan uppstår som inte kan betraktas som normal påverkan skall alltid miljökansliet kontaktas.

### ANVISNINGAR

#### 1. Energiförbrukning

För att minimera energiförbrukning och förebygga olyckor och brand ska alla fastigheter ha en förvaltningsplan och en räddningsplan. De som arbetar i fastigheten skall känna till innehållet i räddningsplanen.

Fastighetsavdelningen ansvarar för att utföra kontinuerliga kontroller av fastigheterna och vid behov vidta åtgärder för att optimera energiförbrukning.

Alla fastigheter finns med i energiuppföljningssystemet där energiprestandan framgår. Normala underhållsåtgärder som vidtagits eller planeras att vidtas skrivs in i detta register.

#### 2. Upphandlingar

Vid upphandlingar är det viktigt att ställa miljökrav. Anlitade leverantörer bör ha ett dokumenterat miljöledningsarbete, miljöansvarig och arbeta enligt en för objektet specifik miljöplan. Vidare bör leverantören helst vara miljöcertifierad. Miljökraven i de administrativa föreskrifterna bör användas vid alla byggregelaterade upphandlingar (bortsett sådana av ringa storlek).

#### 3. Inköp av förbrukningsvaror

Viktigt att tänka på vid inköp av förbrukningsvaror är att de skall de helst vara miljömärkta. Godkända miljömärken är bra miljöval, svanen, ISO14001, EU-blomman eller EU:s ecolabel och Krav. Det finns även andra miljömärken och vid osäkerhet bör miljökansliet kontaktas för vägledning.

#### 4. Transporter

De transporter som sker inom verksamheten bör i första hand ske till fots eller med cykel. I andra hand med bil. Antalet transporter bör minimeras så långt det är möjligt.

#### 5. Tillbudsrapportering

Vid driftstörning eller liknande händelse som kan leda till olägenheter för människors hälsa eller miljön ska omgående rapporteras till Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet (ÅMHM), även miljösamordnaren ska informeras.

### LAGKRAV

#### OVK obligatorisk ventilationskontroll

Sedan den 1.1.2018 ska byggnaders ägare se till att kontroll av byggnaders ventilationssystem görs och för de flesta byggnader ska det göras regelbundet. Kontrollen ska göras av sakkunnig funktionskontrollant som är certifierad av någon som är ackrediterad för uppgiften. Kontrollen görs för att bibehålla ett bra inomhusklimat och visa att ventilationssystemet fungerar. Lagen, Landskapslag (2017:82) om ändring av plan- och bygglagen för landskapet Åland finns att läsa i sin helhet på länken <https://www.regeringen.ax/alandsk-lagstiftning>

OVK ska göras innan ett ventilationssystem tas i bruk för första gången och upprepas regelbundet för de flesta byggnader. Intervaller för Daghem, skolor, vårdlokaler och liknande är 3 år. Ett register över certifierade kontrollanter finns på Landskapsregeringens hemsida <https://www.regeringen.ax/infrastruktur-kommunikationer/samhallsplanering-byggande-bostader/ovk-obligatorisk-ventilationskontroll>

Landskapsförordningen (2015:15) om Ålands byggbestämmelsesamling trädde i kraft 1 mars 2015 och upphävde den tidigare landskapsförordningen (2008:109) om Ålands byggbestämmelsesamling. Enligt övergångsbestämmelserna får dock äldre bestämmelser tillämpas på lovpliktiga arbeten i ärenden om lov görs före den 1 januari 2016 samt på arbeten som inte kräver lov och som påbörjats före den 1 januari 2016. Bl.a. nya krav gällande energiprestanda föreskrivs enligt förordningen, vilket innebär att nivån för offentliga lokalers tillåtna energianvändning sänks med 30 % vid nybyggnation. Kraven gäller även större ombyggnationer där ansökan om bygglov krävs.

#### Energideklaration av byggnader.

Den 1 januari 2015 trädde landskapslag (2014:31) om energideklaration för byggnader i kraft, vilken har syfte att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Energideklaration skall utföras för alla nya byggnader eller vid försäljning samt för byggnader vilka utnyttjas av offentliga myndigheter och ofta besöks av allmänheten och har en total användbar golvyta på över 500 kvadratmeter (fr.o.m. 30.6.2015 sänks gränsen till 250 kvadratmeter). En sammanfattning av utförd energideklaration ska visas på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden enligt 13 §. Skyldighet att energideklarera gäller också vid uthyrning av en byggnad eller delar av den. Senast utförd energideklaration ska visas för en möjlig köpare eller nyttjande- rättshavare vid uthyrning eller försäljning.

Den som har rådighet att utföra energideklaration ska vara en oberoende energiexpert och ska ha dokumenterad särskild sakkunskap om energianvändning och inomhusmiljö i byggnader, enligt 9 §.

Allmänna undantag från skyldighet att energideklarera finns beskrivet i 10 §, bl.a. följande typer av byggnader undantas: sim- och ishallar, lagerbyggnader, flyg- och hamnterminaler, garage- och servicebyggnader för fordon.

Genom LL 2014:31 upphävs landskapslagen (2008:106) om tillämpning i landskapet Åland av riksförfattningar om byggnaders energiprestanda.

Landskapslag (LL) 2008:124 om miljöskydd, syftet med denna lag är att främja en hållbar utveckling genom att undvika negativ miljöpåverkan samt genom att undanröja och begränsa skador av sådan påverkan. Inom verksamhet som medför risk för förorening av miljön ska allmänna principer om försiktighet och aktsamhet, om prevention och minimering av olägenheter, om bästa praxis ur miljösynpunkt samt om förorenarens ansvar tillämpas enligt 1 § i nämnda lag.

Landskapsförordning (LF) 2008:130 om miljöskydd, i bilaga 1 till denna förordning anges verksamheter för vilka tillstånd eller miljögranskning krävs.

Vid förebyggande av uppkomsten av avfall, vid begränsande av avfallets farliga och skadliga egenskaper samt vid hantering av avfall skall bestämmelserna i LL 1981:3 om renhållning iakttas.

I samband med rivning eller renovering av fastigheter föreskrivs krav gällande avfallshantering enligt LF 2011:74 om renhållning. Finns det misstanke om att fastigheter som ska rivs eller renoveras innehåller PCB, föreskrivs krav gällande hantering av sådant avfall i LF 1998:110.

Om det i samband med markplanering finns misstanke om markföroreningar ska hanteringen av ev. förorenad mark hanteras i enlighet med LF 2006:124 om hantering av jord- och muddermassor.

Den eventuella kemikaliehantering i samband med hantering av medier till kyl- och luftkonditioneringsanläggningar ska bestämmelserna i den s.k. ozonförordningen 2010:81 iakttas.

Den 1 januari 2017 trädde en ny hälsoskyddslagstiftning i kraft. Landskapslagen 2016:84 om tillämpning på Åland av hälsoskyddslagen är en s.k. blankettlag, d.v.s. rikets hälsoskyddslag tillämpas på Åland. Hälsoskyddslagen innehåller bestämmelser om anmälningspliktiga verksamheter, hanteringen av hushållsvatten, sanitära krav på bostäder, badanläggningar och andra vistelseutrymmen, tillsyn och laboratorieundersökningar. I den kompletterande förordningen 2016:88 beslöts att elva riksförordningar på hälsoskydd, inklusive två om badvatten, ska tillämpas på Åland.

ÅMHM har utarbetat principbeslut (anvisningar) gällande inomhusmiljön samt buller.

Landskapsregeringens beslut (2006:41) gällande vissa upphandlingar klargör tydligt att miljöhänsyn ska integreras i så stor utsträckning som möjligt i upphandlingsförfarandena.