

Så får du hjälp att hantera nya miljökrav som ställs på dina fastigheter

<https://fastighetssverige.se/artikel/sa-far-du-hjalp-att-hantera-nya-miljokrav-som-stalls-pa-dina-fastigheter-47976>

Image not found or type unknown



Publicerad den 3 Oktober 2023

Energi/miljö Miljöförändringar ställer på både nya krav – men ger också nya lagar och regler som företag måste anpassa sig efter. Vad gör du till exempel när en fastighet behöver sänka sin utsläppsnivå av dagvatten med 70 procent? Med hjälp från Fastighetsägarna Service kunde Nrep lösa den utmanande situationen.

Som fastighetsägare och förvaltare ställs man dagligen inför olika utmaningar och situationer som behöver hanteras. Alltifrån att utefter en förutbestämd plan sköta upprustningar och service till att handskas med oförutsedda händelser – vissa lättare och vissa svårare. En utmaning som fastighetsägare kan ställas inför är hur man hanterar sitt dagvatten, där alla har ett ansvar att hjälpas åt att hantera flödena. För Nreps del var det en högt belägen fastighet i Järfälla som behövde minska sitt utsläpp av dagvatten mot omkringliggande områden. I projektet var utmaningen att minska flöden från 400 liter per sekund till de cirka 70 liter per sekund som dagvattensystemet i Järfälla kan hantera. Ett viktigt men krävande arbete. För att gemensamt försöka hitta en lösning blev Nreps förvaltningspartner Fastighetsägarna Service in som projektledare. Jonathan Hall, projektledare på Fastighetsägarna Service, berättar: – Arbetet med hantering av dagvatten är att få till. Där behövs ansvarstagande fastighetsägare som – likt Nrep – ser till helheten och hjälper kommunen. För att hitta en lösning undersökte vi tillsammans med Tyréns – som vi tog in som VVS-konsult – tre olika möjligheter, säger han och fortsätter: – Först utvärderade vi möjligheter att använda oss av pumpgröpar och bygga om utsläppet, vilket hade medfört jättestora konstruktionsåtgärder och varit väldigt dyrt. Sedan såg vi över möjligheten att vinkla om hela taket för att ändra hur vattnet rann och var det släpps ut, men det skulle innebära att ett tämligen nytt tak, där det var planerat att adderas solceller, skulle behöva rivas upp, så det blev aldrig aktuellt. – I stället landade vi i en lösning där vi använder parkeringen utanför. Där dagvattenrören grävs ner under jord och kopplas ihop runt huset. På så sätt samlas allt vatten i ett väldigt stort magasin under parkeringen. En svår nöt att knäcka. Lösningen som används för att hantera dagvattnet fungerar på liknande sätt som en stenkista. Under marken finns stora men tämligen platta magasin som kan liknas vid legoklossar. Dessa staplas i anslutning till varandra och samlar vattnet i ett facksystem. Totalt handlar det om ett magasin på 750 kubik. Det som skapas är en gigantisk vattentunna och från den kan man sakta släppa ut vatten i den takt som mottagarsystemet klarar.

– Tillsammans med Nrep fick vi en svår nöt att knäcka där vi skulle minska dagvattenutsläppet med över 70 procent mot vad som släppts ut tidigare. Vi vred och vände på frågan och hittade den mest ekonomiskt gynnsamma lösningen. Genom det här upplägget minskar vi fastighetens belastning på reningsverket eftersom vi kan hantera dagvattnet på plats i stället, säger Jonathan Hall. – När det kommer stora mängder nederbörd så kommer det här magasinet fyllas upp och sedan kommer den dunsta ner och det kommer rinna ner i berget och bli dricksvatten som rinner ut som vanligt. Vi står inför ett sannolikt scenario där stora regnmängder med tillhörande översvämningsrisker kan bli allt vanligare framöver. Bör man som fastighetsägare redan nu titta på den här typen av lösningar för sina befintliga fastigheter? – Ja, det bör man göra. Framför allt så bör man gå igenom hur man hanterar sitt dagvatten i dag. Det är kanske inte så att man behöver bygga magasin direkt, men man måste börja fundera på hur hanteringen sker för det kan även gå att återanvända i fastigheten. – När de bygger projektet Forskaren i Hagastaden samlas allt dagvatten in och används för att spola toaletter. Det är en framtid som inte är så långt bort och det är en väldigt bra lösning – det finns ingen anledning att spola toaletter med dricksvatten utan det kan man lika gärna göra det med regnvatten. Levererar en bättre produkt. För Fastighetsägarna Service själva är lösningen på de nya reglerna kring hantering av dagvatten i Nreps fastighet ett kvitto på att man kan hantera tuffa utmaningar som deras klienter behöver hantera. – Vi har bevisat att vi kan hantera väldigt avancerade projekt – för det här var verkligen ett tekniskt avancerat projekt. Vi klarade det inom vår förvaltningsorganisation och levererar en väldigt mycket bättre produkt än om man gått till något av de stora konsultbolagen eftersom vi kan den här fastigheten, säger Jonathan Hall. – Vi behövde hjälp av en VVS-konsult – men Tyréns har arbetat på vår beskrivning, så lösningarna kommer från oss som kan huset.

- Redaktionen

red@fastighetssverige.se