

# Fastighetsföreningar

**Inom byggsektorn har det historiskt använts material och ämnen som kan ge hälso- och miljöskador. I samband med byggåtgärder finns det risk för att dessa material utgör en arbetsmiljörisk och om de inte hanteras korrekt som avfall kan dessa även utgöra en miljörisk. Syftet med detta styrdokument är att säkerställa Locums ansvar för fastighetsföreningar.**

## Inledning

Det ska vara tryggt och säkert att vistas, besöka och arbeta i lokaler som Locum förvaltar. I projekt, vid förvaltning och drift ska inbyggda föreningar identifieras och avlägsnas vid behov.

Arbetsmiljölagstiftningen kräver kartläggning av arbetsmiljörisker såsom kemiska förekomster innan bygg- och anläggningsarbeten kan påbörjas, bygglovspliktiga åtgärder i Plan och bygglagen kräver identifiering av farliga ämnen inför rivning och Miljöbalken reglerar avfallssortering och hantering av farligt avfall. Genom Locums styrdokument för fastighetsföreningar säkerställs dessa lagkrav. I begreppet fastighetsföreningar ingår byggnadsföreningar och markföreningar.

## Arbetsorganisation

Locum har en specialisttjänst - miljöcontroller fastighetsföreningar - som ger stöd och hjälp till Locums förvaltning och projekt samt externt till drift, ramavtalade, inventerare och sanerare. Genom Locums ramavtal med miljöinventerare och sanerare säkerställs kompetens vid inventeringar inför rivning och att saneringsåtgärder utförs korrekt.

### **Inventerare**

Vid inventering ska Locums ramavtalade inventerare användas oavsett entreprenadform. Inventerarna ska dessutom anlitas som kontrollanter vid PCB- och asbestsaneringar för att säkerställa Locums egenkontroll som verksamhetsutövare. Vid behov av markkompetens kontakta miljöcontroller för fastighetsföreningar.

### **Sanerare**

Ramavtalade sanerare ska användas i Locums entreprenader som inte handlas upp i konkurrens. Där sanering ingår som en del i upphandlad entreprenad ansvarar entreprenören för anlitan av sanerare eller anlitar Locums avtalade sanerare enligt avtal. Saneringskontrollen utförs alltid av Locums avtalade inventerare.

### **Annan specialkompetens**

Om specialkunskap och annan kompetens så som markkonsulter med mera krävs utöver ramavtalade kontakta miljöcontrollern för fastighetsföreningar för stöd och hjälp.

## Tidigt skede

Genom tidiga kartläggningar kan identifierade förekomster av fastighetsföreningar budgeteras och planeras vilket ger projekten förutsättningar att hålla tid och budget. Det är dock inte alltid möjligt eller rimligt att i alla förstudier genomföra inventeringar utan då kan en enklare dokumenterad miljöbedömning och antaganden göras. Inventering är ett krav vid bygglovsärenden där rivning ingår.

## Genomförandeskede

I projekt och arbeten som inte berörs av förstudier eller omfattande projektering ska kartläggning av fastighetsföreningar göras i god tid innan arbete påbörjas så att omhändertagande och sanering av identifierade föreningar kan planeras. Oftast krävs det en kartläggning i form inventering som visar på faktiska förekomster och mängder. Vid enklare åtgärder kan en dokumenterad miljöbedömning göras som visar på hur man ska hantera riskerna med fastighetsföreningarna vid genomförandet. Kartläggningen ska användas till exempel i KMA-planer, för avfallshantering och saneringar. Det ska vid genomförandet skapas tidsmässiga förutsättningar för hantering av identifierade föreningar och saneringar samt utrymme för utrustningar, saneringspersonal, avfallshantering, med mera.

## Redovisning

Vid avslutat projekt ska dokumentation sammanställas och redovisas: inventeringsrapporter, analyser och provtagningar, farligt avfallsmängder och annat avfall, anmälan och tillstånd för sanering, kontrollokument från sanering, med mera. Locums projektledare ansvarar för diarieföring av framtagna dokument i projektet. Dessutom dokumenterar avtalade inventerare underlaget i Locums databas för byggnadsföreningar.

## Förvaltningskede

### Prioriteringar

I förvaltning arbetar Locum aktivt med att säkerställa och ta bort identifierade föreningar enligt interna prioriteringar. Vid frågor kontakta miljöcontroller för fastighetsföreningar.

### Driftens ansvar

Driften ska vid åtgärder och underhållsarbeten säkerställa trygg och säker arbetsmiljö och omgivning. Det innebär att driftorganisationerna också ska förhålla sig till detta dokument vid arbete.

## Styrande dokument

<a href="#">Riktlinje fastighetsföreningar</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31
<a href="#">Bilaga 1 - Egenkontroll</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31

<a href="#">miljöinventering byggnadsföreningar</a>	
<a href="#">Bilaga 2 - Egenkontroll sanering generellt utförande</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31
<a href="#">Bilaga 3 - Egenkontroll asbestsanering</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31
<a href="#">Bilaga 4 - Egenkontroll PCB-sanering</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31
<a href="#">Bilaga 5 - Egenkontroll avloppsrör</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31
<a href="#">Bilaga 6 - Egenkontroll markföreningar</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31
<a href="#">Bilaga 7 - Slutintyg asbest och PCB-kontroll</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31
<a href="#">Bilaga 8 - PCB-sanering anmälan</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31
<a href="#">Bilaga 9 - PCB-sanering slutredovisning</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31
<a href="#">Bilaga 10 - Efterbehandling - anmälan och slutredovisning</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31
<a href="#">Bilaga 11 - Riskbedömning ventilationskanaler med asbestfogmassa</a>	Senast uppdaterad: 2023-10-31

## Kontakt

[Mikael Andersson](#) Miljöcontroller bygg- och fastighetsföreningar

## Ändringslogg

2023-10-31 - Samtliga dokument inklusive riktlinje inlagda i nya uppdaterade mallar samt mindre textjusteringar.

Föregående version av riktlinjen hittar du [här](#).

2018-12-12 - Ny riktlinje om fastighetsföreningar publicerad.