

Lägg energi på rätt sak och uppnå större effektivisering

Många fastighetsföretag jobbar med att minska energianvändningen i byggnader. Åsa Wahlström efterlyser mer systematik och helhetstänkande i arbetet vilket skulle ge stor effekt både för miljön och plånboken.



Åsa Wahlström, är tekniker och forskare med inriktning på inneklimat- och miljöaspekter av energianvändning, energieffektivisering i byggnader samt alternativa energikällor. Hon är sedan 2008 knuten till Chalmersföretaget CIT Energy Management.

”Att till exempel samla energistatistik och sända den till driftspersonalen en gång per månad är ett första steg mot ett energiledningssystem, om än i mycket blygsam skala.

Energianvändningen i byggnader är byggsektorns viktigaste miljöfråga. För att vi skall lyckas uppnå de nationella Miljökvalitetsmålen på en minskad energianvändning i byggnader med 20 procent till 2020 och 50 procent till 2050 krävs kraftiga energieffektiviseringar.

Att klara målsättningen vid nybyggnation och ombyggnation är tufft i sig. Det kräver stora ekonomiska insatser och flertalet fastighetsföretag har börjat tackla dessa utmaningar. Ofta glöms dock den sista delen bort, det vill säga att effektivisera de byggnader som står kvar, de som varken rivs eller byggs om. Här finns en enorm potential för energieffektivisering.

Men utmaningen att så kraftigt effektivisera hela det befintliga beståndet kräver en tydlig planering och en tydlig målsättning. Att organisera, leda och ständigt förbättra detta arbete kan sammanfattas i ordet Energiledning.

MÅNGA FASTIGHETSFÖRETAG jobbar redan med flera av de huvudsakliga delarna i ett energiledningssystem men har inte knutit ihop till ett nödvändigt helhetstänkande. Att till exempel samla energistatistik och sända den till driftspersonalen en gång per månad är ett första steg mot ett energiledningssystem, om än i mycket blygsam skala.

Det fastighetsföretag, eller annat företag, som vill nå längre med sitt energiledningssystem kan ta SS-EN 16001 till hjälp. Standarden har tidigare använts mest inom industrin men kan mycket väl användas vid fastighetsförvaltning. Standarden är utformad så att den kan användas både separat eller inkluderas i befintligt miljöledningssystem.

I mindre företag kan energianvändning absolut ingå i det befintliga kvalitets- eller miljöledningssystemet. För mer omfattande verksamheter är dock min rekommendation att lyfta frågan separat för att få riktigt fokus på den.

NEDAN VISAS de fem huvudsakliga delarna i ett energiledningssystem. Genomgången visar vad fastighetsföretagen gör på respektive område idag – och vad som enligt mig återstår.

Energimål riktar sig till beslutsfattare i organisationen och fokuserar på övergripande ledningsfrågor och mål. På senare år har energianvändning kommit upp på agendan både i fastighetsföretagets styrelse och i det mer löpande ledningsarbetet. Dock sätts fortfarande sällan tydliga mål för det totala fastighetsbeståndets energiarbete.

Energikartläggning skapar en överblick av hela verksamhetens energianvändning. Fastighetsföretagen har ofta mycket god kännedom om sin energianvändning i olika delar av fastighetsbeståndet men sätter sällan ihop detta tillsammans med planer för upprustning av fastighetsbeståndet. Det blir därmed svårare att få en total överblick och möjlighet att analysera var åtgärder bäst sätts in.

Energistatistik ger beslutsfattare i organisationen ett ramverk för jämförelse av energianvändning mellan olika byggnader, både inom det egna beståndet och med andra byggnader. Här har fastighetsföretagen ofta mycket god kännedom om hur de ligger till.

Energibesiktning ger en total genomlysning av energianvändningen i fastighetsbeståndet och identifierar möjliga åtgärdsförslag. Detta görs vanligtvis redan genom att varje byggnad har genomgått en energideklarering. Återigen är det som saknas en total sammanställning över hela beståndet.

Energåtgärder implementerar identifierade besparingsåtgärder i byggnader. Här jobbar fastighetsföretagen återigen effektivt med byggnad för byggnad men ser sällan över hela beståndet. Ett större helhetstänk kring energifrågan skulle göra att man bättre kunde prioritera vilka åtgärder som bör göras genom investeringar vid nybyggnation och ombyggnation och vilka åtgärder som man ska jobba med vid förvaltning av de befintliga byggnaderna.

Med andra ord är det ofta små åtgärder som saknas för att fastighetsföretaget ska lyckas knyta ihop säcken till ett fullständigt och effektivt energiarbete. Min gissning är att situationen är densamma i flera andra branscher.

AV ÅSA WAHLSTRÖM