



Energiplan 2022-2026



Innehåll

Gavlefastigheters energiplan 2022–2026.....	3
Sammanfattning.....	3
Inledning	3
Bakgrund	3
Vision.....	4
Syfte	4
Omfattning	4
Ansvar	5
Historik.....	5
Energikartläggning.....	6
Energistrategi.....	10
Minska energibehovet.....	10
Förnybara energislag	12
Öka kunskap.....	12
Energimål	13
Minska energianvändningen	13
Förnybar energiproduktion	15
Vattenanvändning.....	16
Övriga målsättningar.....	16
Systematiskt energiarbete.....	17
Organisation	17
Energiråd	18
Förankring.....	18
Uppföljning.....	18

Gavlefastigheters energiplan 2022–2026

Sammanfattning

Syftet med denna Energiplan är att styra Gavlefastigheter mot att bedriva ett effektivt energiarbete. Energianvändningen utgör en stor del av ett fastighetsbolags miljöpåverkan och Gavlefastigheter tar ansvar för att bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle.

I planen ingår en energikartläggning av bolagets energianvändning historiskt och en nulägesbeskrivning. Utifrån energikartläggningen, målen i Gävle kommuns Miljöstrategiska program och egna ambitioner har en energistrategi formulerats samt tre konkreta mål och delmål.

1. Minskad köpt energi med 26 % till år 2026 (kWh/m², basår 2009)
 - a. Minskad köpt el med 32 % till år 2026
 - b. Minskad köpt, normalårskorrigerad fjärrvärme med 23 % till år 2026
2. Ökad produktion av småskalig sol-el, 1350 kWp installerad effekt år 2026
3. Minskad vattenanvändning med 26 % till år 2026 (l/m², basår 2019)

Huvuddelarna i energistrategin är att minska energibehovet, öka energiproduktion av förnybara energislag samt öka kunskapen kring energi. Utöver målen ovan har några ytterligare målsättningar formulerats kring minimering av effektoppar, energieffektiv klimatanpassning och uppföljning av energikrav vid investeringsprojekt.

Denna Energiplan är en omarbetning och uppdatering av Gavlefastigheters första Energiplan som upprättades 2015 och gällde fram till 2020. Målen i den föregående Energiplanen uppnåddes med god marginal vad gäller besparing av el och fjärrvärme. Målet att år 2020 ha en installerad topeffekt om 600 kWp år 2020 uppnåddes ej.

Gavlefastigheter står inför flera utmaningar för att uppnå målen och bidra till utvecklingen mot ett klimatneutralt samhälle. De närmsta åren bör de risker som beskrivs i denna Energiplan hanteras och vid behov ska målnivåer och strategier kunna uppdateras.

Inledning

Bakgrund

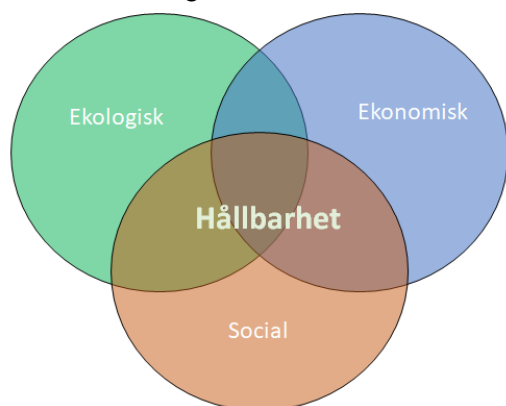
Den 9 augusti 2021 släppte FN:s klimatpanel, IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change), sin senaste klimatrapport¹. Budskapet i rapporten är kristallklart – läget för klimatet är akut och människan är ansvarig. Enorma utsläppsminskningar krävs och det fort.

För fastighetsbranschen utgör energianvändning, materialförbrukning och transporter tillsammans den största miljöbelastningen. Genom att arbeta brett med energifrågor kan bolagets koldioxidbelastning och därmed klimatpåverkan minska. Eftersom energikostnader utgör en stor del av bolagets totala driftskostnader, medför minskad energianvändning även en direkt positiv påverkan på lönsamheten.

Hållbarhet för Gavlefastigheter handlar om att arbeta långsiktigt och med en helhetssyn där alla tre hållbarhetsperspektiv (ekonomisk, ekologisk och social) är närvarande. Dessa tre perspektiv är beroende av och påverkar varandra och det är därför viktigt att ha ett helhetsgrepp. I allt utvecklingsarbete som sker inom bolaget har vi med oss de tre hållbarhetsperspektiven och skapar bestående värden för alla perspektiv. Investeringar i

¹ [Vad säger den senaste IPCC-rapporten? - Naturskyddsföreningen \(naturskyddsforeningen.se\)](https://www.naturvardsverket.se/om-oss/nyheter/2021/08/09/vad-sager-den-senaste-ipcc-rapporten/)

hållbarhet lönar sig bland annat genom att vi skapar stor samhällsnytta och vi blir än mer attraktiv som arbetsgivare.



Gavlefastigheter ska i sitt arbete bidra till de globala målen för hållbar utveckling. För Gavlefastigheter som fastighetsägare är det viktigt att vi tar vårt ansvar och bidrar till utvecklingen av ett hållbart samhälle.

Vision

Ur Gavlefastigheters affärsplan 2021–2026 och den vision som beskrivs där har följande vision formulerats för energiarbetet.

”År 2026 är Gavlefastigheter Sveriges mest energieffektiva fastighetsbolag. All fastighetsövervakning är digitaliserad. Styr- och reglerteknik sköts via bolagets driftcentral. Detta har medfört att bolaget har landets lägsta energikostnad per kvadratmeter.”

Syfte

Det övergripande syftet med denna Energiplan är att styra Gavlefastigheter mot att bedriva ett effektivt energiarbete.

Energiplanen ska ge medarbetare, kunder och övriga intressenter en tydlig inblick i hur Gavlefastigheter arbetar med energifrågor och hur alla kan vara med och bidra i det viktiga arbetet.

Planen redogör för övergripande strategier som bolaget har valt att arbeta utifrån, vilka energimål som har fastslagits samt hur de ska uppnås.

Omfattning

Denna Energiplan omfattar energianvändningen i Gavlefastigheter AB:s fastighetsbestånd. Målen följs upp utifrån köpt, normalårskorrigerad² energi i eget ägda fastigheter men arbetssätt och handlingsplan innefattar även aktivt förvaltade fastigheter. Både fastighetsenergi och verksamhetsenergi inkluderas.

De förbrukningsslag som följs upp på en övergripande nivå är el, fjärrvärme, fjärrkyla och vatten. I energieffektiviseringssyfte och där det är möjligt följs även fastighetsel, verksamhetsel, el från solceller, el till laddstationer för elbil, varmvatten, el till tillagningskök med mera upp separat.

Energiplanen inkluderar inte energianvändning till följd av transporter och resor.

Det är förvaltningsskedet av byggnaderna som beaktas i denna Energiplan.

Energianvändning vid uppförande av ny byggnad eller rivning inkluderas inte i uppföljning av

² Normalårskorrigerad innebär att hänsyn tas till det normala klimatet på orten och hur klimatet har varit under just den period som det finns mätvärden för. Energi till framför allt uppvärmning korrigeras till vad det skulle bli under ett normalår. (källa: www.boverket.se)

målen. Energianvändning under byggtid vid större ombyggnadsprojekt kan exkluderas ur den övergripande energistatistiken och måluppföljningen om den är alltför avvikande. Detta avgörs från fall till fall av energicontroller.

Ansvar

Gavlefastigheters Energiråd under ledning av Energicontroller har det övergripande ansvaret för upprättande och implementering av Energiplanen. Energiplanen förankras och beslutas i bolagets styrelse och ledning och skall vara känd av samtliga berörda medarbetare och andra intressenter.

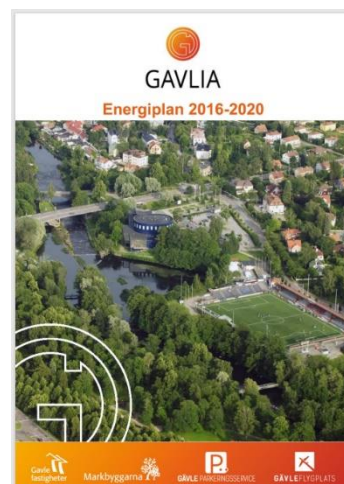
Ansvar och roller i arbetet med energifrågor inom bolaget beskrivs närmare längre fram i denna Energiplan.

Historik

Gavlefastigheter har sedan många år tillbaka arbetat aktivt med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet. Redan 2008 gjorde Gavlefastigheter en stor satsning i form av ett EPC-projekt (Energy Performance Contracting). Totalt 122 miljoner kr investerades då i energieffektivisering av totalt 80 fastigheter. En mängd tekniska åtgärder genomfördes och energiuppföljning under kommande åtta år visade på en total besparing på ca 50 miljoner kr när projektet avslutades i april 2016.

Effekterna av projektet blev stora besparingar i såväl energi som i kronor men framför allt minskade bolagets negativa miljöpåverkan. Förutom besparingar kopplade direkt till energieffektivisering har EPC-projektet även genererat stora besparingar i form av till exempel uteblivna kostnader för planerat underhåll och minskade kostnader för akut underhåll.

I samband med att EPC-projektet avslutades förstärkte Gavlefastigheter sin organisation med en Energicontroller och startade bolagets Energiråd 2015. Med Gävle kommuns Miljöstrategiska program som grund upprättades bolagets första Energiplan 2015. I den tydliggjordes energimål, strategier och handlingsplan för Gavlefastigheters fortsatta arbete med att minska energianvändningen.



Rutiner för kontinuerlig energiuppföljning och driftoptimering formaliserades i och med föregående Energiplan och arbetet har utvecklats över åren. Likaså har arbetet med miljöbyggnadscertifieringar och energikrav i byggprojekt utvecklats och idag finns tydliga krav inarbetade i bolagets processer och mallar. Samverkan mellan Gavlefastigheters olika avdelningar har ökat och fler funktioner inkluderas så att energieffektivitet beaktas vid såväl planerat underhåll, budgetplanering, beredningsarbete, internt utvecklingsarbete och byggprojekt med mera.

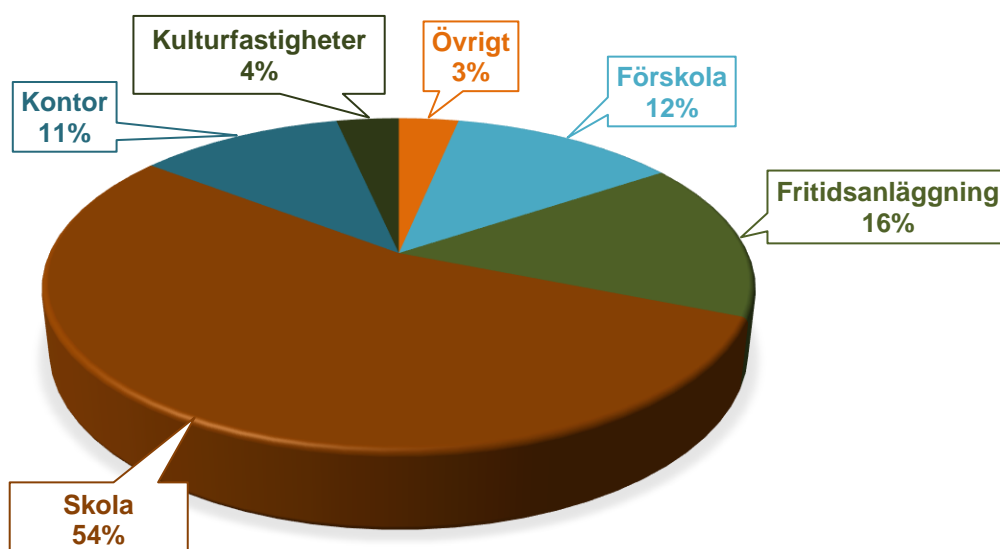
År 2015 installerades Gavlefastigheters första solcellsanläggning på fotbollsarenan Gavlevallen. År 2017 installerades regionens då största solcellsanläggning på tak i samband med bygget av friidrottsarenan Gavlehovshallen. Därefter har krav på utredning av förutsättningarna för solceller inkluderats vid all nybyggnad och större ombyggnadsprojekt. Flera befintliga fastigheter har även utretts och totalt finns i skrivande stund en installerad toppeffekt på 584 kWp fördelat på tolv fastigheter. Ett avtalsupplägg har tagits fram och implementerats tillsammans med Gävle Energi i syfte att förenkla och möjliggöra en snabbare utbyggnad av solceller på Gavlefastigheters tak. Flera solcellsprojekt på såväl nya som befintliga byggnader pågår.

Kompetensen inom energi förstärktes under 2020 då en teknisk specialist inom energi anställdes på Gavlefastigheter. I och med organisationsutvecklingen inom bolaget under 2021 har roller och ansvar inom energiområdet tydliggjorts. Under arbetet med att ta fram denna Energiplan har nya funktioner involverats i energirådet och kompetensen har breddats.

Energikartläggning

Gavlefastigheters användning av energi och vatten beskrivs i diagrammen nedan. Denna energikartläggning innehåller en övergripande nulägesbeskrivning av bolagets medieanvändning ur olika perspektiv och ligger till grund för energistrategins utformning, mål och målnivåer samt hur olika energieffektiviseringsåtgärder prioriteras. Generellt används statistik från 2019, detta eftersom 2020 anses vara ett avvikande år till följd av coronapandemin.

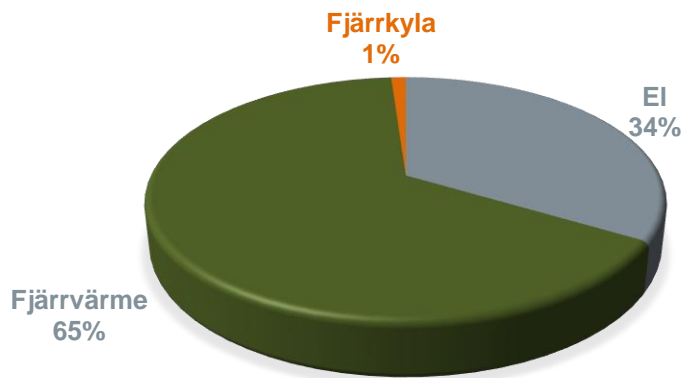
Gavlefastigheter har drygt 590 000 kvm i sitt fastighetsbestånd varav ca 480 000 kvm är eget ägda fastigheter. Det areabegrepp som används inom Gavlefastigheter samt vid energiuppföljning och uppföljning av målen i denna Energiplan är BRA – Bruksarea³. I fastighetsbeståndet ingår olika typer av lokaler som kan delas in i sex olika verksamhetsgrupper. Den, till ytan, störst gruppen är skolor som utgör mer än hälften av fastighetsbeståndet.



Figur 1. Fördelning av yta i GFAB:s lokaler. Utifrån yta är skolbyggnader den största gruppen (54 %) följt av Fritidsanläggningar (16 %), Förskolor (12 %), Kontorslokaler (11 %), Kulturfastigheter (4 %) och övriga lokaler (3 %).

Fastigheterna försörjs med energi i form av el, fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrvärme står för 65 % av energianvändningen i kWh.

³ [SS 02 10 52 Area och volym för husbyggnader - Terminologi ochmätregler \(sis.se\)](https://www.sis.se/SS-02-10-52-Area-och-volym-for-husbyggnader-Terminologi-och-matregler)



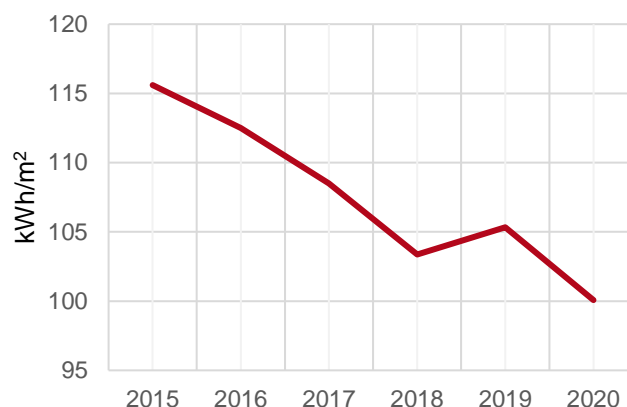
Figur 2. Den totala köpta, normalårskorrigerade energin i bolagets eget ägda lokaler uppgick år 2019 till ca 75 690 MWh varav 26 030 MWh El och 48 800 MWh Fjärrvärme och 860 MWh Fjärrkyla.

Den totala kostnaden för el respektive fjärrvärme är i stort sett lika trots att fjärrvärme står för 65 % av energianvändningen sett till kWh. Detta beror på att priset per kWh för fjärrvärme är lägre jämfört med el. Vatten och avlopp samt fjärrkyla står för en mindre del av kostnaderna men viktigt att beakta är att användningen av fjärrkyla och kostnaderna för vatten och avlopp ökar. På grund av de senaste årens investeringar i och utbyggnad av VA-nätet höjdes taxan med i genomsnitt 19 % år 2020, med 15 % 2021 och förväntad höjning 2022 är 15 %. Därefter förväntas den årliga kostnadshöjningen ligga mellan 2 och 5 %.

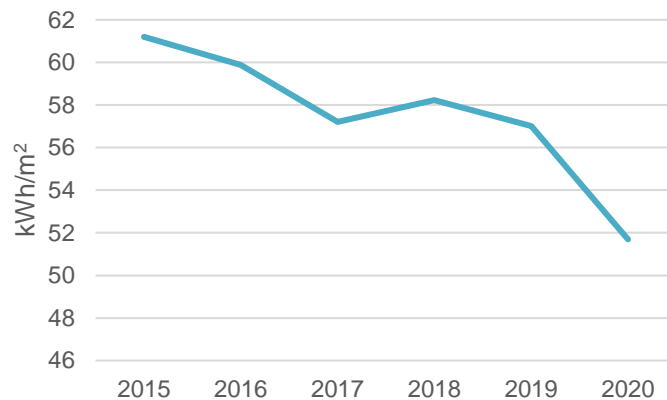


Figur 3. Fördelningen av Gavlefastigheters totala energikostnader inkl. vatten och avlopp som 2019 uppgick i ca. 63,5 miljoner kr varav 28,3 miljoner för el, 29,4 miljoner för fjärrvärme, 1,1 miljoner för fjärrkyla och 4,7 miljoner för vatten och avlopp.

För såväl fjärrvärme- som elanvändningen ses en minskande trend de senaste åren. Den relativt kraftiga minskningen år 2020 antas bero på minskad verksamhet i många av Gavlefastigheters lokaler till följd av coronapandemin. Minskningen under föregående år beror på flera faktorer såsom energieffektiviseringsarbete och att nya, mer energieffektiva byggnader har tillkommit i fastighetsbeståndet.

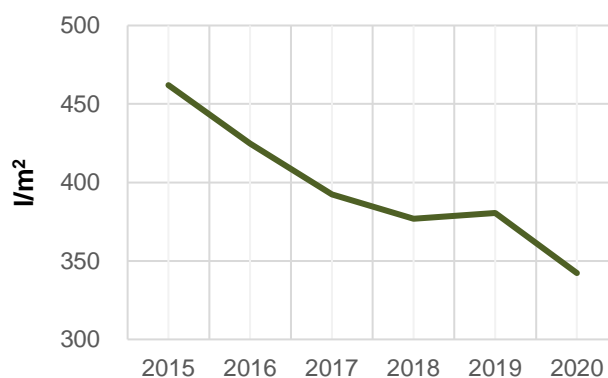


Figur 4. Köpt, normalårskorrigerad fjärrvärme i Gavlefastigheters ägda fastigheter har minskat från 116 kWh/m² år 2015 till 100 kWh/m² 2020.

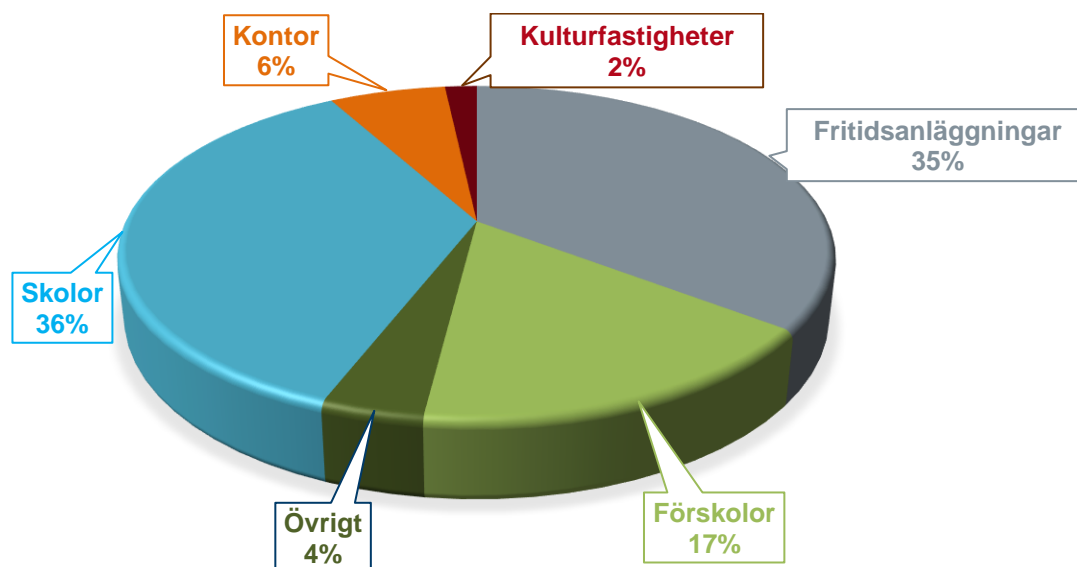


Figur 5. Köpt el i Gavlefastigheters ägda fastigheter har minskat från 61 kWh/m² år 2015 till 57 kWh/m² år 2019 och 52 kWh/m² år 2020.

Vad gäller vattenanvändningen så syns även här en minskande trend både åren före samt under coronapandemin. Användningen av vatten ser väldigt olika ut beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivs i byggnaden.

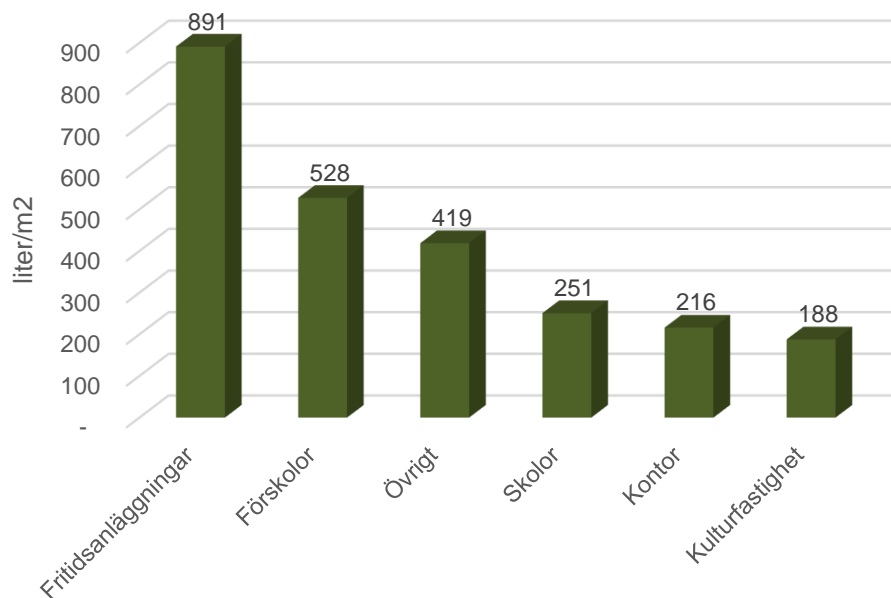


Figur 6. Vattenanvändningen i Gavlefastigheters ägda fastigheter har minskat från 462 liter/m² år 2015 till 381 liter/m² år 2019 och 342 liter/m² 2020.

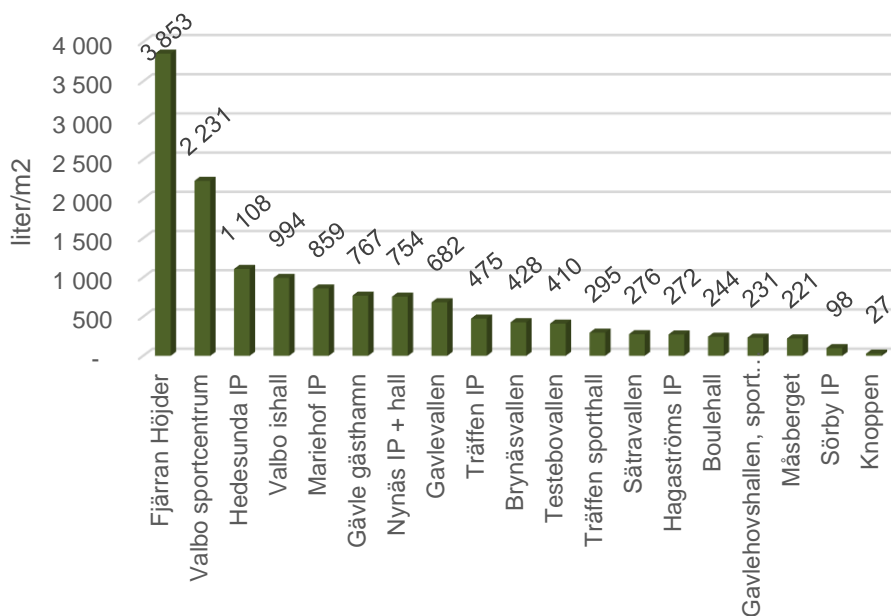


Figur 7. Den totala vattenanvändningen i Gavlefastigheters fastighetsbestånd fördelad mellan olika verksamhetstyper. Skolor förbrukar 36 %, fritidsanläggningar 35 %, förskolor 17 %, kontor 6 %, kulturfastigheter 2 % och övriga 4 %.

Fritidsanläggningar är den verksamhetskategori som har högst vattenanvändning per kvadratmeter. I denna kategori ingår badanläggningar och andra vattenkrävande verksamheter. Förskolor har också en relativt hög vattenanvändning per kvadratmeter.



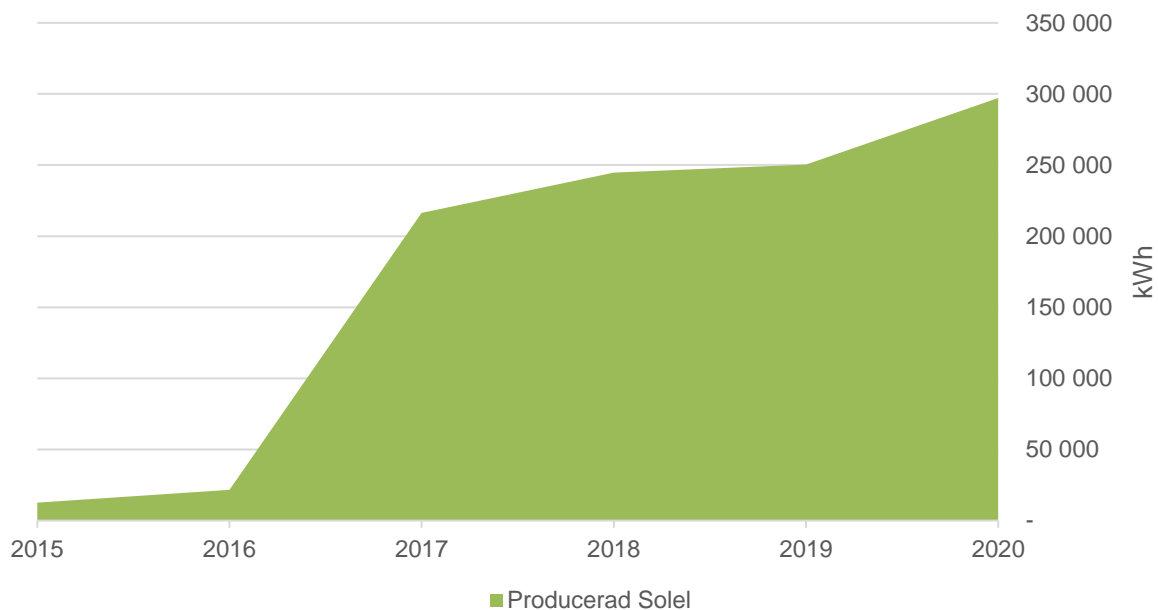
Figur 8. Vattenanvändningen per kvadratmeter för respektive verksamhetskategori inom Gavlefastigheter. Fritidsanläggningar 891 liter/m², förskolor 528 liter/m², skolor 251 liter/m², kontor 216 liter/m², kulturfastigheter 188 liter/m² och övrigt 419 liter/m².



Figur 9. Vattenanvändningen per kvadratmeter för respektive objekt i verksamhetsgruppen Fritidsfastigheter.

I arbetet med vattenbesparing bör storförbrukare såsom bad- och bevattningsanläggningar prioriteras. Dock kan även mindre åtgärder såsom byte till snålspolande blandare på förskolor göra stor skillnad om det kan utföras i flera objekt.

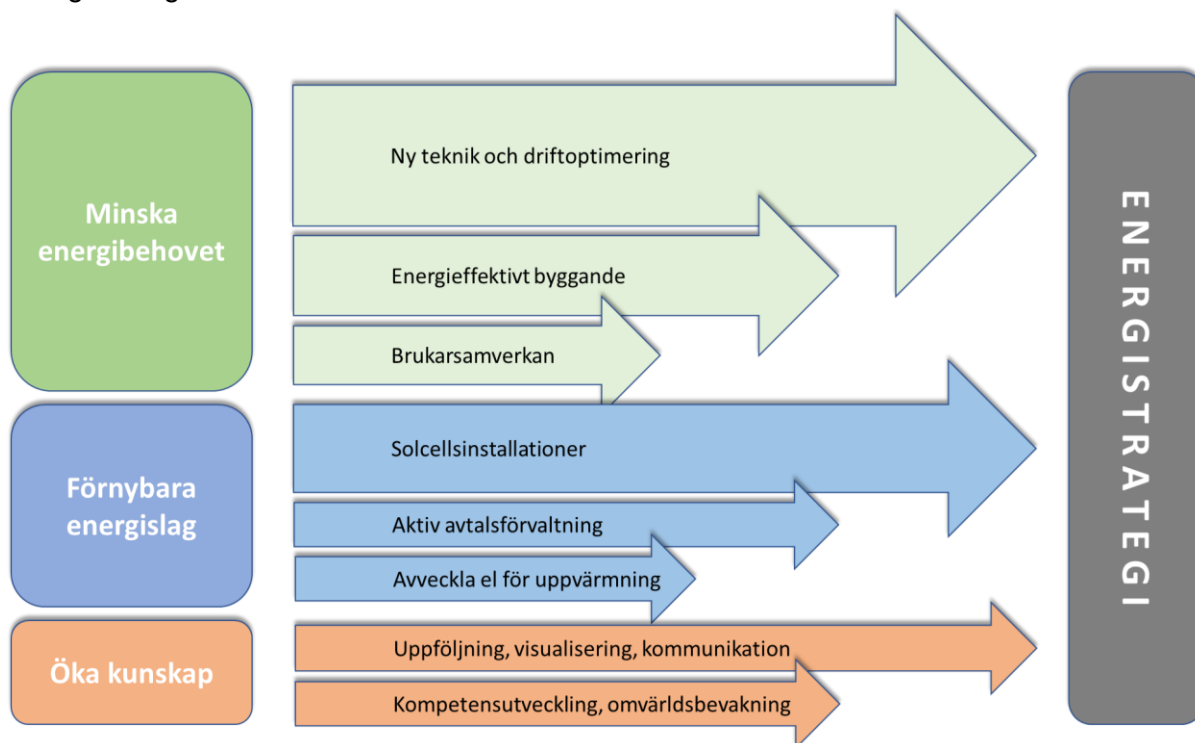
Producerad sol-el från anläggningar på bolagets tak har ökat de senaste åren. Takten måste dock öka om målet i denna Energiplan ska uppfyllas.



Figur 10. Producerad el från solcellsanläggningar på Gavlefastigheters tak har ökat från 12 600 kWh 2015 till 297 137 kWh 2020.

Energistrategi

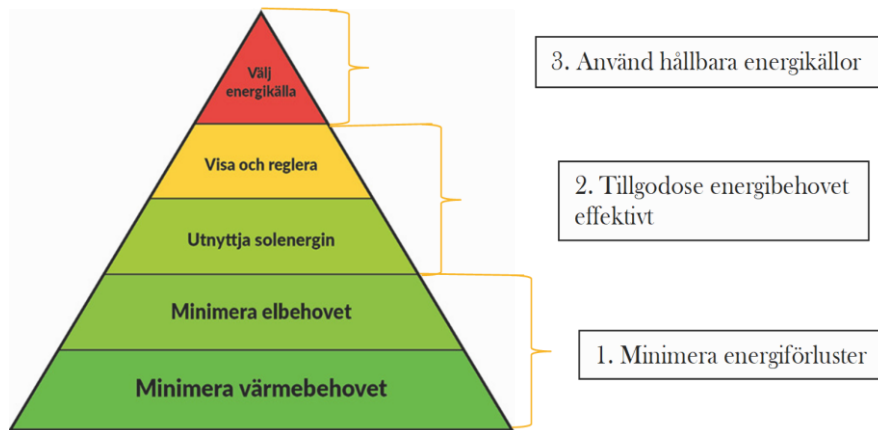
Gavlefastigheters övergripande energistrategi beskrivs i figuren nedan. För att uppnå målen denna Energiplan behöver Gavlefastigheter fokusera på de tre huvudområden som energistrategin beskriver.



Figur 11. Illustration av Gavlefastigheters övergripande energistrategi.

Minska energibehovet

Den första och kanske viktigaste delen i energistrategin är att minska energibehovet. Att prioritera minskat energibehov stämmer även väl överens med den s.k. Kyotopyramiden, vilken kan användas som verktyg och vägledning vid uppförande av nya byggnader och energieffektivisering i befintliga byggnader.



Figur 12. Kyotopyramiden är en tolkning av Kyotoprotokollet som är en internationell överenskommelse om att minska utsläppen av växthusgaser. Pyramiden beskriver strategi för effektiv minskning av energianvändning och klimatpåverkan från byggnader.

Denna första del av energistrategin är uppdelad i tre områden där fokus ska ligga.

1. Ny teknik och driftoptimering

I denna del av strategin ligger fokus på energieffektiv teknik och driftoptimering i befintligt fastighetsbestånd. Även bolagets arbetssätt, rutiner, organisation med mera kopplat till energifrågor är viktiga aspekter för att möjliggöra energieffektivisering.

Energieffektiviseringsmöjligheter ska alltid beaktas vid underhållsplanering, renovering och andra investeringar i befintliga fastigheter. Energiutredningar skall genomföras där fokus ligger på konkreta och genomförbara åtgärder för minskad energianvändning och förnybar energiförsörjning. Utredningen skall också ge förslag till åtgärder och vidare utredning gällande utveckling och åtgärder i framkant av ny forskning inom området. Objektspecifik handlingsplan skall genereras av utredningen. Åtgärder som faller inom ramen för planerat underhåll skall lyftas fram.

Modernisering av fastighetsbeståndet möjliggör energieffektivare drift av fastigheterna. Kontinuerlig driftoptimering inkluderat uppföljning och visualisering är en viktig del för att säkerställa så energieffektiv drift som möjligt. Digitalisering i form av fastighetsautomation krävs för att kunna styra och optimera driften av hela fastighetsbeståndet.

2. Energieffektivt byggande

I denna del av strategin ligger fokus på att bygga så energieffektivt som möjligt vid nyproduktion, ombyggnad och tillbyggnad. Detta styrs genom tydliga energikrav, utveckling av projekteringsanvisningar, arbete med miljöcertifiering av byggnader och energisamordning genom hela byggprocessen. Tydlig överlämning av byggprojekt till förvaltning är en viktig del för att möjliggöra energiuppföljning, driftoptimering och erfarenhetsåterföring.

Vid nyproduktion ska byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. Vid ombyggnad ska projektspecifika energikrav beslutas senast i programskedet av projektet, bevakas under hela byggprojektet och följas upp i förvaltningskedet.

3. Brukarsamverkan

Då Gavlefastigheters hyresmodell innebär att hyresgästen inte själva betalar för sin energianvändning är samverkan med brukarna av fastigheterna extra viktig. Brukarna ska ges möjlighet att se och förstå byggnadens och verksamhetens energianvändning samt hur de kan bidra till effektivare användning av energin. Gavlefastigheter ska bidra med utbildningsinsatser, visualisering av energianvändningen i byggnaden och olika samverkansformer för att möjliggöra detta.

Förnybara energislag

Den andra delen i energistrategin handlar om att aktivt arbeta med att utnyttja förnybara energikällor. Målet i denna Energiplan är fokuserat till utbyggnaden av solcellsanläggningar på Gavlefastigheters tak men även fortsatt aktiv avtalsförvaltning med fokus på inköp av enbart förnybar energi samt konvertering av de fastigheter som fortfarande värms med el är viktiga delar. Även denna del av strategin har tydliga kopplingar till Kyotopyramiden.

1. Solcellsinstallationer

Strategin för att utöka produktionen av solel utgår från att den el som produceras i första hand ska användas inom den fastighet där anläggningen finns installerad. Överproduktion och försäljning av solel till elnätet ska minimeras för att åtgärden ska vara lönsam. Utredning av möjligheten till kompletterande elproduktion via solceller ska utföras vid samtliga nybyggen och större ombyggnader. Förstudier tas fram för befintliga byggnader för att utreda förutsättningarna för solceller och aspekter såsom skuggning, elanvändning över året, takets beskaffenhet och ålder beaktas. Förvaltare beslutar, i samråd med Energicontroller, om solcellsinstallation är lämplig och om så kallat PPA-avtal ska upprättas. Batterilagring i samband med solcellsinstallationer skall utredas och testas i pilotprojekt. Vid goda förutsättningar kan batterilagring möjliggöra större solcellsanläggningar och högre andel egenanvändning i aktuell fastighet.

2. Aktiv avtalsförvaltning

Gavlefastigheter bevakar och förvaltar aktivt bolagets avtal för elhandel, elnät, fjärrvärme, fjärrkyla samt vatten och avlopp. Bolaget ska enbart köpa förnybar el och fossilfri fjärrvärme. Energiproduktionens miljö-, och klimatpåverkan ska alltid beaktas vid upphandling.

Övriga avtal såsom PPA-avtal för solceller, driftavtal solceller och avtal för energitjänster följs regelbundet upp och bevakas för att säkerställa leverans och möjliggöra utveckling.

3. Avveckla el för uppvärmning

Gavlefastigheter ska aktivt verka för att avveckla el för uppvärmning. I områden där fjärrvärme finns ska detta uppvärmningssätt alltid väljas. Utanför det befintliga fjärrvärmenätet skall Gavlefastigheter utreda möjligheter och kostnader för att dra fram ny fjärrvärme. Om det ej är möjligt eller ekonomiskt försvarbart kan energieffektiva värmepumpslösningar väljas.

Det finns fall där delar av en byggnad eller tekniskt system använder el för uppvärmning trots att fjärrvärme finns i byggnaden. Dessa ska, så långt det är möjligt, kartläggas och konverteras.

Öka kunskap

Den tredje och sista delen i energistrategin handlar om att på olika sätt öka kunskap kring energifrågor hos såväl medarbetare, ledning, hyresgäster och andra intressenter. Det handlar dels om energiuppföljning och hur energianvändningen visualiseras och kommuniceras till olika intressenter, dels om ständig kompetensutveckling i form av till exempel utbildning, erfarenhetsåterföring och omvärldsbevakning.

1. Uppföljning, visualisering och kommunikation

Gavlefastigheter följer upp och analyserar energianvändningen kontinuerligt. Uppföljning sker minst månadsvis av ansvarig drifttekniker som rapporterar till driftchef och Energicontroller. Energiuppföljningen resulterar i djupare analyser, optimering och energieffektiviseringsförslag. Energiuppföljning ska ske på ett tydligt strukturerat sätt efter överlämning av byggprojekt till förvaltning. Energiuppföljningssystemet hålls uppdaterat,

kvalitetssäkras och vidareutvecklas för att tillgodose bolagets behov av uppföljning och rapportering.

Bolagets energianvändning ska visualiseras och kommuniceras till brukare, medarbetare och andra intressenter på ett intressant och pedagogiskt sätt. Kommunikationen ska kunna bidra till ett mer energieffektivt beteende.

2. Kompetensutveckling och omvärldsbevakning

Gavlefastigheters nyckelkompetenser inom energi skall ges möjlighet till kontinuerlig kompetensutveckling inom området. Stora förändringar sker både inom teknikutveckling och forskning samt genom regler och myndighetskrav, vilket ställer höga krav på ständig kompetensutveckling. Generell eller teknikspecifik kompetensutveckling ska finnas tillgänglig och uppmuntras för drifttekniker. Generell kompetenshöjning i energifrågor ska eftersträvas inom bolaget.

Aktiv omvärldsbevakning bedrivs inom energiområdet. Det görs bland annat genom samverkan med bolag inom kommunkoncernen, medverkan i olika forum inom energiområdet, prenumerationer, konferenser och bevakning av relevanta nyhetsbrev.

Energimål

Utifrån målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program samt egna ambitioner inom Gavlefastigheter har ett antal energimål formulerats. Dessa beskrivs nedan tillsammans med framgångsfaktorer för att uppnå målen och eventuella risker.

Minska energianvändningen

Användningen av köpt energi i Gavlefastigheters lokaler ska minska med 30 % till år 2030 (kWh/m², basår 2009)

Målbeskrivning: Genom ny teknik, driftoptimering, energieffektivt byggande och beteendeförändringar ska Gavlefastigheter minska den köpta, normalårskorrigerade energin, räknat i kWh/m² BRA, till bolagets lokaler med 30 % till år 2030 jämfört med 2009.

Nuläge: -23 % (2020)

Delmål: -20 % till 2020
-26 % till 2026

Uppföljning: Månadsvis

Ansvarig: Energicontroller

Status:



Utfall år 2020 överträffar delmål.

Detta mål har Gavlefastigheter valt att dela upp i två separata mål som även följs upp var för sig. Med utgångspunkt i miljöpåverkan, lönsamhet samt ur ett energisystemperspektiv väljs en skarpare målsättning om att minska elanvändningen jämfört med användningen av fjärrvärme.

Köpt EI i Gavlefastigheters lokaler ska minska med 32 % till år 2026 (kWh/m², basår 2009)

Nuläge: -27 % (2020)

Delmål: -20 % till 2020
-32 % till 2026

Uppföljning: Månadsvis

Ansvarig: Energicontroller

Status:



Utfall år 2020 överträffar delmål.

Köpt, normalårskorrigerad Fjärrvärme i Gavlefastigheters lokaler ska minska med 23 % till år 2026 (kWh/m², basår 2009)

Nuläge: -20 % (2020)

Delmål: -10 % till 2020
-23 % till 2026

Uppföljning: Månadsvis

Ansvarig: Energicontroller

Status:



Utfall år 2020 överträffar delmål.

Framgångsfaktorer:

Fortsatt strukturerat arbete med energiuppföljning, analys och styrning mot effektivare energianvändning är av största vikt för att uppnå målet. Driftoptimering, brukarsamverkan såväl som investeringar i ny energieffektiv teknik kommer att krävas för att fortsätta minska energianvändningen. Tydlig förankring av Energiplanen i hela organisationen är också viktigt för att visa att energi är ett prioriterat område och att det krävs fokus och gemensamma insatser i alla delar av bolaget.

Risker:

Utfallet år 2020 har till stor del påverkats av covid-19-pandemin. Flera verksamheter har stängt ner och hemarbete har tillämpats under stora delar av året. Under senare delen av 2020 har även ventilationstider utökats i skol- och förskoleverksamhet efter rekommendation från arbetsmiljöverket. Med utökade ventilationstider samt en återgång till normal verksamhet förväntas energianvändningen öka under de kommande åren jämfört med 2020.

På längre sikt är även ökad användning av energikrävande utrustning en risk. Till exempel elektrifieras fordonsflottan och fler uppkopplade enheter används i Gavlefastigheters lokaler. Beroende på befolkningsutvecklingen i Gävle kommer troligen verksamheterna i

Gavlefastigheters lokaler att förtätas. Det finns även en uttalad vilja att öka nyttjandegraden i Gavlefastigheters lokaler. Detta kan innebära en risk för ökade drifttider samt högre elanvändning per kvadratmeter.

Klimatförändringarna är även en påtaglig risk som redan nu ger konsekvenser. Varmare temperaturer leder till en ökad efterfrågan av komfortkyla i lokalerna. Om fler verksamheter kräver komfortkyla i framtiden kan det komma att påverka den totala energianvändningen. Dock kan klimatförändringarna även komma att minska uppvärmningsbehovet.

Förnybar energiproduktion

Installerad topp effekt för produktion av småskalig sol-el ska uppgå i 2 500 kWp inom Gavlefastigheter år 2030.

Målbeskrivning: Gavlefastigheter ska bidra till Gävle kommuns övergripande mål om fossilfri energianvändning genom att installera solceller på sina fastigheter.

Nuläge: 488 kWp (2020)

Delmål: 600 kWp till år 2020
1 350 kWp till år 2026

Uppföljning: Årligen

Ansvarig: Fastighetschef

Status:



Utfall år 2020 uppnår ej delmål.

Framgångsfaktorer:

Gavlefastigheter har tillsammans med Gävle Energi AB tagit fram samverkansformer och avtal för installation av solceller med PPA-avtal (Power Purchase Agreement). Med detta avtalsupplägg äger Gävle Energi solcellsanläggningar på Gavlefastigheters fastigheter och ansvarar för installation, tillsyn och drift. Detta upplägg möjliggör en snabbare utbyggnad av solceller.

Gavlefastigheter har förtydligat krav, ansvar och arbetssätt vid solcellsinstallationer vid såväl byggprojekt som för befintliga byggnader. Framåt krävs att planerade solcellsinstallationer realiseras och fler av bolagets fastigheter utreds utifrån förutsättningarna för solceller.

Risker:

Regelverken kring installation av solceller kan vara snåriga och har förändrats i flera avseenden de senaste åren. Det finns en risk att olika bestämmelser kring solceller, såsom skatter, bidrag, ersättning för nätnyttan, mottagningsplikt, ersättning för överproduktion med mera, även kommer att förändras i framtiden. Detta gör det svårt att göra en korrekt bedömning av lönsamheten och eventuella framtida risker med en solcellsinstallation.

Vattenanvändning

Vattenanvändningen i bolagets fastigheter ska minska med 26% till år 2026 (basår 2019, l/m²)

Målbeskrivning: Genom tekniska åtgärder, samverkan och beteendeförändringar ska Gavlefastigheter minska vattenanvändningen, räknat i l/m², till bolagets lokaler med 26% till år 2026 jämfört med 2019.

Nuläge: - 10% (2020)

Delmål: -5% till 2020
-26% till 2026

Uppföljning: Kvartalsvis

Ansvarig: Fastighetschef

Status:



Utfall år 2020 överträffar delmål.

Framgångsfaktorer:

Samverkan med Gästrike Vatten ses som en stor framgångsfaktor för att nå målet om minskad vattenanvändning. Det kan dels handla om utvecklingsmöjligheter av mätvärdesinsamling och uppföljning av vattenanvändningen, dels samverkan i vattenbesparingsprojekt.

Risker:

Eftersom de rörliga kostnaderna för vatten fortfarande är små jämfört med el och fjärrvärme ger en vattenbesparande åtgärd inte samma lönsamhet som motsvarande investering i energieffektivisering. Det skulle kunna innebära att dessa åtgärder prioriteras bort till förmån för andra investeringar.

Övriga målsättningar

Förutom ovanstående mål finns ett antal övriga målsättningar inom energiområdet som Gavlefastigheter skall jobba emot.

Minska effektoppar

År 2026 har Gavlefastigheter ett tydligt arbetssätt, uppföljning och samarbeten för att minska effektoppar för både på el och fjärrvärme. Denna utveckling möjliggör att ett SMART (Specifikt, Mätbart, Accepterat, Realistiskt, Tidsatt) mål avseende effektoppar kan formuleras.

Energieffektiv klimatanpassning

Fram till år 2026 har Gavlefastigheter fokus på risken för ökad energianvändning till följd av klimatförändringar. Ett varmare klimat innebär ökande krav på komfortkyla och därmed en ökad energianvändning. Så långt det är möjligt väljs så energieffektiva lösningar som möjligt för att tillgodose ökade behov av klimatanpassning.

Ett exempel på detta kan vara användning av sommarnattkyla som ett första steg för att kyla byggnader där problem med höga inomhustemperaturer uppstår.

Energikrav i investeringsprojekt

År 2026 har Gavlefastigheter en etablerad rutin för uppföljning av energikrav vid olika typer av investeringsprojekt. Tydliga krav formuleras tidigt i projektprocessen, energifrågorna samordnas under projektets gång, vid överlämning till förvaltningsskedet är energikrav och rutin för uppföljning tydliga och uppföljning samt erfarenhetsåterföring sker sedan vid bestämda tidpunkter i förvaltningsskedet.

Systematiskt energiarbete

Att bedriva ett systematiskt energiarbete innebär att energifrågan hanteras löpande och på ett strukturerat sätt i såväl ledning som i förvaltning, drift och vid investeringsprojekt. I detta avsnitt beskrivs hur Gavlefastigheter ska arbeta systematiskt med energifrågor genom hela organisationen.

Organisation

För att arbetet med energifrågor ska kunna genomföras på ett systematiskt sätt krävs en tydlig organisation och ansvarsfördelning kring energirelaterade frågor. Nedan beskrivs de nyckelroller som finns inom bolaget och deras respektive ansvarsområde.

VD - Övergripande ansvarig för att bolaget uppfyller målen i energiplanen.

Energicontroller - Övergripande ansvarig för Gavlefastigheters energifrågor kopplat till befintligt fastighetsbestånd. Övergripande ansvarig för att Gavlefastigheter når målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program vad avser energi och målen i denna Energiplan. Sammanställande i Energirådet.

Energiingenjör - Sakkunnig inom energiområdet i byggprojekt. Ansvarig i att utveckla arbetet med energifrågor och vara drivande i arbetet med att ta fram förslag kring energibesparande åtgärder inom byggprojekt. Deltagare i Energirådet.

Drifttekniker energi - Sammanställande till områdesvisa/månadsvisa energiuppföljningsmöten för drifttekniker. Operativt ansvarig för energiuppföljningssystemet. Deltagare i Energirådet.

Driftchef - Övergripande ansvarig för att upprätthålla ett systematiskt arbetssätt och ständig utveckling i energirelaterade frågor inom driftavdelningen. Deltagare i Energirådet samt resurshållande chef för drifttekniker.

Fastighetschef - Övergripande ansvarig för att upprätthålla ett systematiskt arbetssätt och ständig utveckling i energirelaterade frågor inom fastighetsavdelningen. Resurshållande chef för energicontroller, energiingenjör, fastighetsförvaltare energi samt tekniska specialister.

Byggchef - Övergripande ansvarig för att upprätthålla ett systematiskt arbetssätt och ständig utveckling i energirelaterade frågor inom byggavdelningen. Resurshållande chef för projektledare och industridoktorander.

Byggprojektledare - Ansvarig för att inkludera energiingenjör i byggprojektens olika skeden och skapa förutsättningar i projekten att säkerställa en så energieffektiv byggprocess som möjligt. Ansvarig för att byggnad inklusive markanläggning uppfyller Gavlefastigheters gällande energikrav samt lagkrav.

Förvaltare - Ansvarig för att inkludera energicontroller i underhållsplanering samt i investeringsbeslut som påverkar fastigheternas energianvändning.

Drifttekniker – Ansvarig för månadsvis energiuppföljning för anvisade fastigheter. Drivande i arbetet med att ta fram energieffektiviseringsförslag samt för löpande driftoptimering. Deltagare i energiuppföljningsmöten.

Miljösamordnare - Sammankallande i bolagets Miljöråd.

Energiråd

Energirådet består av representanter från respektive avdelning inom bolaget och har som syfte att tillse att Gavlefastigheters energimål följs upp, uppnås och kommuniceras enligt denna Energiplan samt verka för omvärldsbevakning, samverkan och utveckling i energirelaterade frågor.

Förankring

Respektive avdelningschef inom Gavlefastigheter ansvarar för att prioriterade aktiviteter från Energiplanens handlingsplan, via miljörådet, diskuteras och lyfts vid den årliga verksamhetsplaneringen. Därutöver ansvarar de för att informera medarbetarna om Energiplanens innehåll och möjliggöra samverkan i energifrågor mellan bolagets olika avdelningar samt löpande kompetensutveckling för medarbetare.

Uppföljning

Uppföljning av målen i Energiplanen sker övergripande varje tertiäl. Uppföljning av energi- och vattenanvändning sker minst månadsvis både övergripande och mer detaljerat per driftområde och per fastighet av respektive drifttekniker.

Handlingsplanen uppdateras årsvis. Då rapporteras status för respektive åtgärd, nya åtgärder lyfts in via åtgärdsförslag som kommit under året och åtgärderna prioriteras av Energirådet.

Prioriterade åtgärder ur handlingsplanen för kommande år lyfts till Gavlefastigheters Miljöråd. I respektive avdelnings verksamhetsplanering skall aktiviteter från Miljörådet gås igenom och lämpliga aktiviteter tas med i kommande årets verksamhetsplan.