

Energi&miljö

Nr 2 2026 Årgång 97

PROFILER
Manne Fri
banar väg
för andra | 5

SENASTE NYTT
Kebaben visar
rätta vägen till
restvärmen | 6

EXPERTERNA
Nya luftkrav
och stoppad
betalning | 15

Så kapade de energin med 40 procent

Driftoptimering, ny teknik och egen personal har gett resultat. Åsa Lindell och Mikael Hilmarth berättar om Platzers långsiktiga energiarbete - och varför jakten på fler besparingar fortsätter. | 16



Långsiktighet, smart användning av lokala resurser och fokus på kunderbjudandet gör den svenska fjärrvärmemarknaden särskilt stark.

Sofie Fjellgren, affärsutvecklare på Energimyndigheten. | 10

Vill du bli en bättre tekniker?
Gå med i EMTF – och få
Energi & Miljö på köpet.



Tema ENERGIEFFEKTIVISERING



Åsa Lindell, hållbarhetsansvarig, och Mikael Hilmart, teknisk förvaltare, på taket av byggnaden på Kämpe-gatan i Gullbergsvass där solcellerna bidragit till att kraftigt minska behovet av köpt energi.

Tekniklyft bakom energiras

Fastighetsbolaget Platzer i Göteborg har minskat energianvändningen med över 40 procent genom driftoptimering, tekniska åtgärder och samarbete med hyresgäster. Arbetet kopplas till gröna finansieringslösningar och miljöcertifiering.

TEXT **KLAS SÖRBO** FOTO **KRISTIN LIDELL**





Mikael Hilmart och Åsa Lindell vid de nya ventilationsaggregateten i fläktrummet på takvåningen i det ombyggda huset.

Sedan 2013 har energianvändningen per kvadratmeter i Platzer's fastighetsbestånd minskat med drygt 40 procent. Energianvändningen avser köpt energi och mäts i kWh/m² Atemp och inkluderar fastighetsel, värme och kyla. Målet för 2025 var högst 70 kWh/m² Atemp, vilket överträffades då utfallet blev 68,9.

Platzer's mål är att minska energianvändningen med 10 procent till 2030, med 2025 som basår. Samtidigt ska klimatutsläppen halveras till 2030 jämfört med 2018 och nå nettonollutsläpp till 2040. Därutöver finns ett mål om 100 procent hållbar finansiering, som består av gröna obligationer, gröna lån och hållbarhetslänkade lån. God energiprestanda är en central del av bolagets gröna ramverk, som beskriver hur finansiering och hållbarhet hänger samman.

– Det finns därför en väldigt stark koppling till den gröna finansieringen i vårt energieffektiviseringsarbete, säger Åsa Lindell, hållbarhetsansvarig på Platzer.

Platzer's hållbarhetsmål omfattar även låga klimatutsläpp i produktion och drift samt miljöcertifiering.

Energieffektivisering har varit en central del av Platzer's hållbarhetsarbete sedan 2008.

– Det har varit en viktig fråga i organisationen under lång tid och är även prioriterad av ledning och styrelse, säger Åsa Lindell.

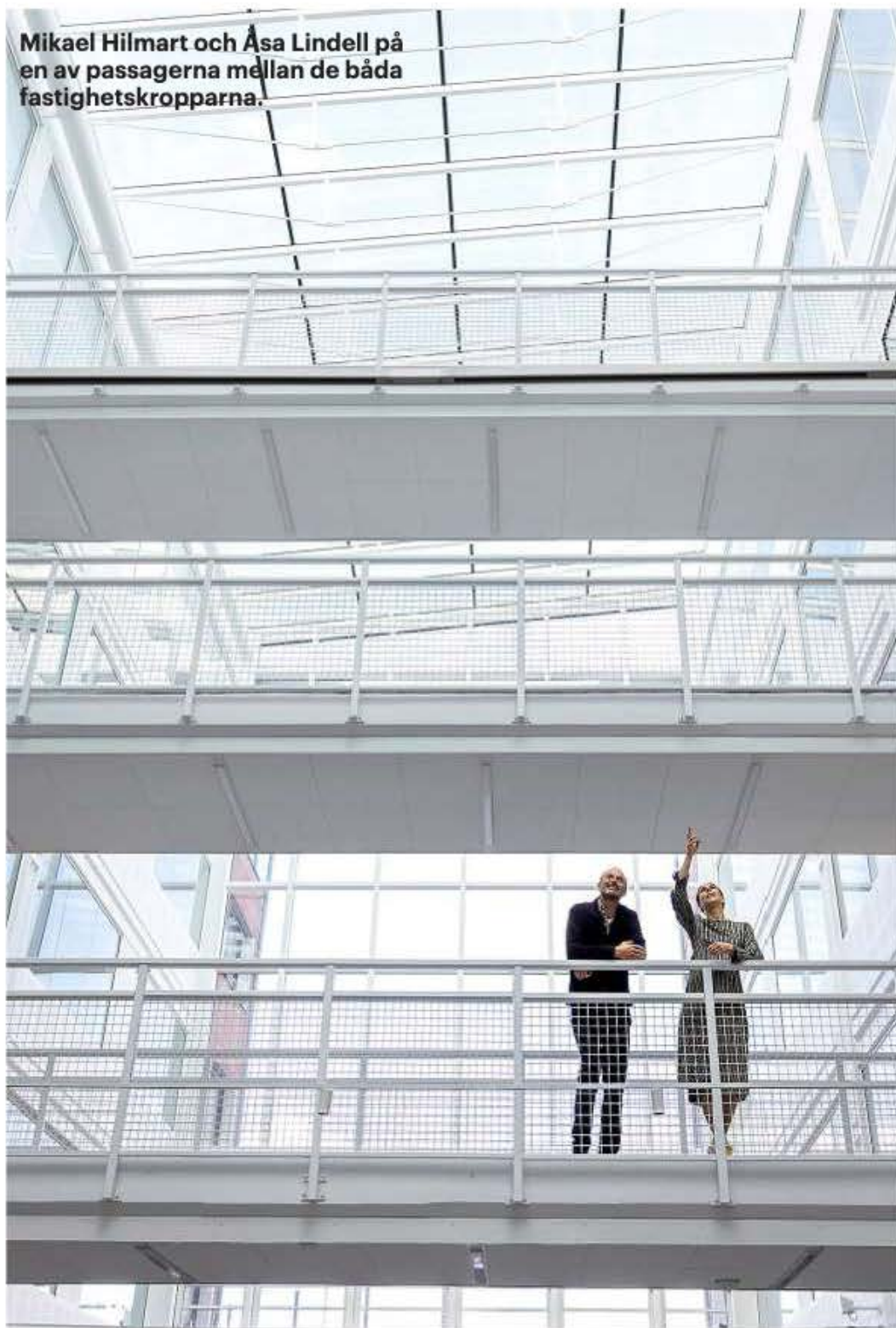
Platzer valde tidigt att miljöcertifiera byggnader, initialt enligt det dåvarande systemet Green Building, som fokuserade på energianvändning. Parallellt började bolaget systematiskt mäta och följa upp energiprestandan. Senare har andra certifieringssystem använts, framför allt Breeam, där energianvändning också är en central del.

Platzer's strategi för energi- och effekteffektivisering omfattar både förvaltning och om- och nybyggnadsprojekt. Huvudpunkterna i arbetet är fastighetsrelaterade investeringar, underhåll av utrustning, driftoptimering och samarbete med hyresgäster.

Genom åren har fastighetsbeståndet förändrats och består i dag främst av kontorslokaler samt industri- och logistikfastigheter. Förvärv av fastigheter påverkar den totala energiprestandan i beståndet, både positivt och negativt.

– Att förvärva en fastighet med sämre prestanda och sedan energieffektivisera den kan innebära en större miljövinst jämfört med att bygga nytt med låg energianvändning, påpekar Åsa Lindell.

Mikael Hilmart och Åsa Lindell på en av passagerna mellan de båda fastighetskropparna.



”Det finns en väldigt stark koppling till den gröna finansieringen i vårt energieffektiviseringsarbete.



Handdosa för lokal drift av ett av de nya ventilationsaggregaten. Den används dock inte i normal drift utan samtliga parametrar nås i det överordnade styrsystemet via modbus.



Vid nyproduktion ska byggnadernas energiprestanda vara minst 20 procent bättre än kraven i byggreglerna. En viktig del av energieffektiviseringen i det befintliga beståndet är systematisk driftoptimering och kontinuerlig uppföljning med stöd av datadriven analys. Tack vare den digitala uppföljningen kan avvikelser upptäckas snabbt och styrningen optimeras.

Såväl installationstekniska som byggnadstekniska åtgärder har genomförts i det befintliga beståndet för att minska effektuttag och energianvändning.

– Platzer eftersträvar tekniskt robusta system, enkla styr- och reglersystem, mätarstruktur och energidata för rättvisande nyckeltal, säger Åsa Lindell.

Bland åtgärderna ingår utbyte av äldre teknik mot mer energieffektiva lösningar, förbättrad undermätning av energi, ökad värmeåtervinning och en större andel egenproducerad energi i fastigheterna genom solceller.

– Det har varit ett stort fokus på solcellsinstallationer den senaste tiden, vilket är naturligt eftersom de på ett tydligt sätt minskar behovet av köpt energi, säger Mikael Hilmart, teknisk förvaltare på Platzer.

I dag finns solcellsanläggningar på 28 fastigheter med en total installerad effekt på drygt 4 600 kW.

En annan vanlig teknisk åtgärd i det befintliga beståndet är att modernisera ventilationssystemen genom värmeåtervinning och behovsstyrning.

– Ventilation och inomhusklimat står för en stor del av energianvändningen i fastighetsdriften, konstaterar Mikael Hilmart.

Utökad undermätning är också en central åtgärd.

– Tidigare var det inte ovanligt att det bara fanns en gemensam elmätare för en byggnad, där både verksamhetsenergi och fastighetsdrift ingick. Det gav dålig kontroll på hur elförbrukningen fördelade sig, säger Mikael Hilmart.

Ökad elbilsaddning i fastigheterna ställer dessutom högre krav på mer detaljerad undermätning.

Belysningsprojekt är en annan viktig del i arbetet med att energieffektivisera beståndet. Äldre belysningslösningar har ersatts med LED-belysning med närvarostyrning.

– Det kan bli en svår balansgång eftersom mycket av belysningen är kopplat till verksamhetsenergi och inte fastighetsdrift, men det är ändå väsentligt, säger Mikael Hilmart.

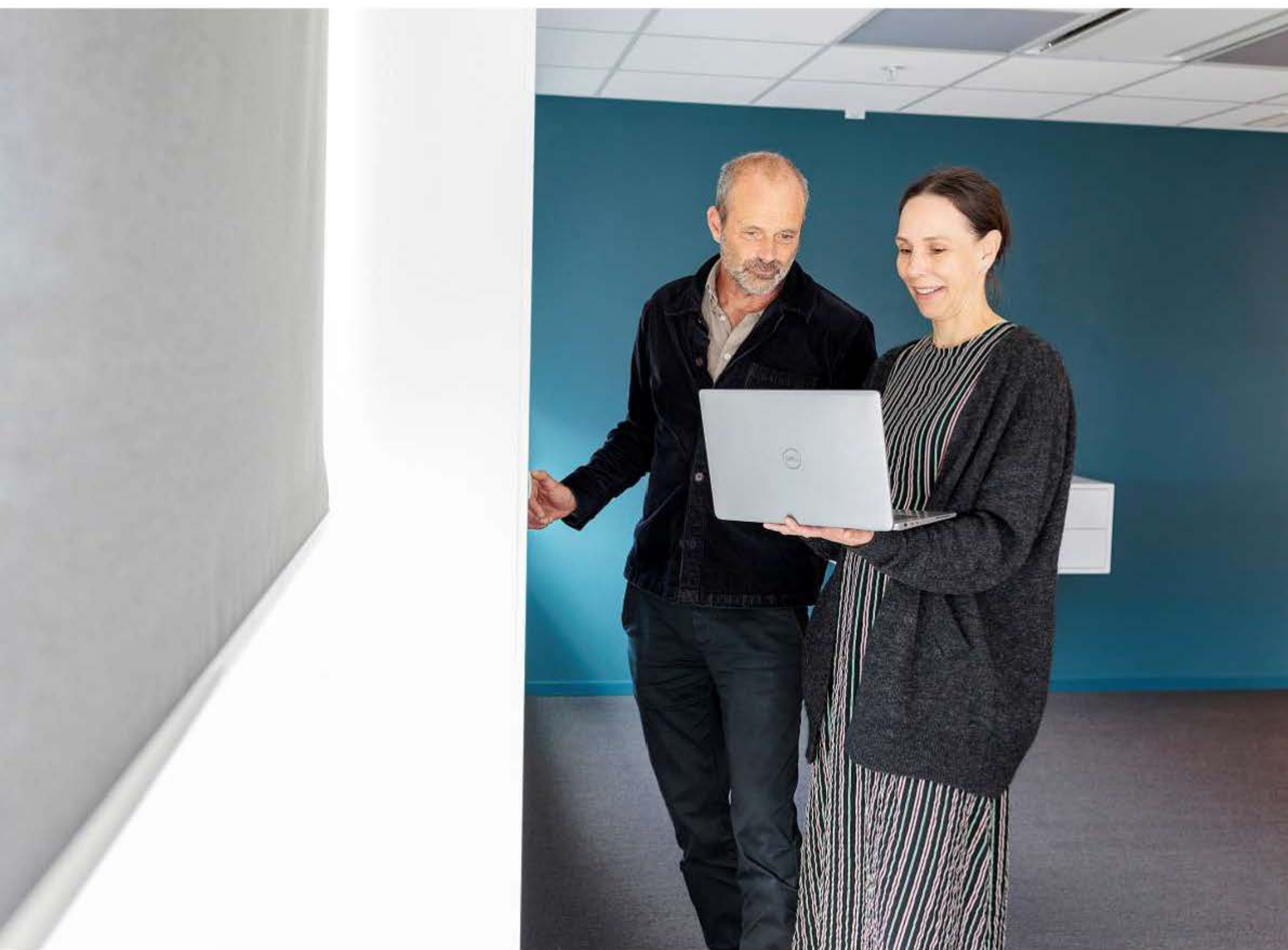
I portalen för det överordnade klimatstyrningssystemet visualiseras mätvärden och inställningar i översiktsbilder, grafer och diagram.

Platzer

Platzer i Göteborg är ett fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. Bolaget äger och utvecklar 78 fastigheter med en uthyrningsbar yta om en miljon kvadratmeter till ett värde av 30 miljarder kronor.

Visionen är att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.





Klimatstyrningssystemet samlar och analyserar mätdata över tid, vilket gör det möjligt för Mikael Hilmart och Åsa Lindell att följa belastning och energibehov. Det går samtidigt att optimera driften på distans.

Grundat 1969

Platzer grundades 1969 som ett renodlat byggföretag och var under 1970- och 1980-talen ett av Sveriges största med drygt 1 000 anställda. Under 1980-talet breddades verksamheten till finans- och fastighetsaffärer.

Dålig belysning genererar till exempel överskottsvärme som behöver kylas bort sommartid.

– I slutänden spelar det ingen roll vilken elmätare som belastas. Det är fortfarande energi som används i fastigheten, säger Mikael Hilmart.

Platzer arbetar också med effektstyrning för både fjärrvärme och fjärrkyla. Målet är att sänka effekttoppar under såväl sommar- som vintertid.

– Det området är fortfarande under utveckling. Vi samarbetar med Göteborg Energi och CIT Renergy och har genomfört några pilotprojekt, säger Mikael Hilmart.

Ett av projekten gäller en fastighet på Kämpegtan i området Gullbergsvass vid Göta älv i centrala Göteborg. Byggnaden uppfördes på 1980-talet och totalrenoverades 2019–2020. Samtidigt byggdes den på med ett nytt våningsplan. Platzer hade sitt kontor i byggnaden under några år efter ombyggnationen.

Både klimatskal och installationer byttes ut. Fyra nya ventilationsaggregat med roterande värmeväxlare, Flexomix från IV Produkt, har installerats i ett fläktrum på takvåningen. Ventilationssystemet bygger på kylbafflar med variabelt flöde. Klimatstyrningen sker på rumsnivå i alla zoner via det över-

ordnade systemet Lindinspect från Lindinvent, som även har levererat komponenter för rumsstyrning. Systemet används också för övervakning och visualisering.

– På så sätt kan man övervaka och styra både luftflöden och inomhusklimat för varje enskilt rum mycket väl, säger Mikael Hilmart.

Det är även möjligt att analysera mätdata över tid för uppföljning och optimering. Personbelastning, värme- och kylbehov och andra parametrar kan följas, vilket ger goda förutsättningar för optimering även på distans.

– Därmed kan vi vara väl förberedda vid frågor eller synpunkter från hyresgäster kring inomhusmiljö och energianvändning, säger Mikael Hilmart.

Värme produceras via en fjärrvärmecentral och distribueras genom nya tvårörssystem med radiatorer och konvektorer. En ny fjärrkylcentral har också installerats i fastigheten.

Efter ombyggnaden installerades solceller som ytterligare har minskat behovet av köpt energi. Sammantaget har byggnadens energianvändning minskat från cirka 90 kWh/m² Atemp till 54 kWh/m² Atemp, vilket motsvarar en minskning på ungefär 40 procent.



Central insamlingsenhet för systemen som levererats av Lindinvent.

”På så sätt kan man övervaka och styra både luftflöden och inomhusklimat för varje enskilt rum mycket väl.



Panel för manuell styrning av invändiga rullgardiner för solskydd.



Solcellsanläggningen på Kämpegratan från 2023 har en effekt på 100 kW kWP, med en årsproduktion om 88 000 kWh.

Huset har också fått nya fönsterpartier. Fönster med karmar har bytts ut till karmfria och fått nästan 30 procent större glasyta och därmed större ljusinsläpp. Klimatskalet har samtidigt förbättrats genom fönster med lägre U-värden. I stället för utvändigt solskydd används solskyddsglas. Som komplement finns även invändiga motoriserade rullgardiner som kan styras både manuellt och automatiskt.

En framgångsfaktor för Platzer i arbetet med energieffektivisering är egen driftpersonal.

– Det har varit en nyckel. Det går att komma väldigt långt med energieffektivisering genom närhet till fastigheterna, att lära känna dem, ha tid för kontinuerlig driftoptimering och förstå hyresgästernas behov, säger Åsa Lindell.

En egen driftorganisation bidrar också till ett mer övergripande engagemang för hela beståndet.

– Om man i stället köper in tjänster finns en risk att arbetet blir mer punktinsatser, där resurser sätts in vid specifika behov i enskilda objekt. En egen driftorganisation ger ett mer sammanhållet perspektiv och ett paraplytänk, säger Mikael Hilmart.

Åsa Lindell ser också fördelar med att bolaget är förhållandevis litet, med cirka 90 anställda.

– Det ger korta beslutsvägar och möjlighet till en

nära dialog internt. Alla medarbetare lär känna verksamheten och får en förståelse för de vägval som behöver göras, till exempel balansen mellan energieffektivisering och termisk komfort, säger hon.

De olika funktionerna finns nära varandra. De flesta sitter tillsammans på samma kontor och har möjlighet att träffas och prata med varandra.

– Den nära samverkan mellan olika kompetenser har varit en viktig del i arbetet, och energiresan hade sannolikt varit svår att genomföra utan den interna kunskapen.

Ett strukturerat samarbete och dialog med hyresgästerna är också avgörande för att nå energimålen. Platzer har länge haft gröna hyresavtal som innebär att samarbeta med hyresgästen om att minska lokalernas miljöpåverkan, till exempel genom energieffektivisering. De gröna hyresavtalen möjliggör ett strukturerat samarbete som skapar gemensamma incitament för att minska både energianvändning och effektuttag i lokalerna.

– Det är viktigt att vi förstår hyresgästernas behov och att de förstår varför vi genomför olika åtgärder. Det kan till exempel handla om inomhus-temperaturer och andra komfortrelaterade frågor, säger Åsa Lindell.

Bara Göteborg

1998 avyttrades hela byggrörelsen och Platzer omstrukturerades till ett fastighetsbolag i Göteborg och Västsverige. Ledning och administration flyttade samtidigt från Stockholm till Göteborg och Platzer Bygg AB namnändrades till Platzer Fastigheter AB.

Platzer i sin nuvarande form bildades 2008, genom en fastighetsaffär mellan Ernströmgruppen, Brinova och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Bolaget blev då en aktör på fastighetsmarknaden i enbart Göteborgsområdet.