



Uppdaterad september 2021



Fastighetsägarnas klimatplattform

**Fokus: Energi, material, transporter
Vägledning och konkreta tips**

Globala klimatutmaningar – dags att agera

Fastighetsbranschen har under många år gjort betydande insatser för att minska sin klimatpåverkan, inte minst när det gäller energianvändning. Tyvärr är det inte tillräckligt för att hantera klimatutmaningarna som blir allt mer akuta. För att gå i linje med Parisavtalet om att hålla ökningen av den globala medeltemperaturen väl under 2 grader och med sikte på att inte överstiga 1,5 grader behöver vi snabbt växla upp tempot. Branschen gör stor klimatpåverkan och våra insatser är därför mycket betydelsefulla. Frågorna blir av nödvändighet allt viktigare och det finns en stor vilja att agera nu. Långsiktigt värdeskapande, både för en enskild fastighetsägare och för samhället i stort hänger ihop med hur vi klarar av omställningen.

Vårt arbete med klimatet utgår från FN:s globala mål för hållbar utveckling. Av de 17 globala målen har tre bedömts som särskilt viktiga för Fastighetsägarna att arbeta med under de närmaste åren. Inom dessa mål finns delområden som berör klimatpåverkan, exempelvis energi, transporter, stadsmiljö, cirkulär ekonomi och hållbara beteenden.

- **Mål 11.** Hållbara städer och samhällen
- **Mål 12.** Hållbar konsumtion och produktion
- **Mål 13.** Bekämpa klimatförändringarna

Fastighetsägarna har satt en färdplan för klimatet som tydliggör att organisationen ska vara en central aktör i samhällsdebatten kring hållbar utveckling, ett starkt stöd för medlemmarna i deras hållbarhetsarbete och en utvecklande, innovativ tankeledare inom området.

Fastighetsägarna har också ställt sig bakom två av Fossilfritt Sveriges färdplaner för fossilfri konkurrenskraft; Bygg- och anläggningssektorns färdplan och Uppvärmningsbranschens färdplan. Målet med färdplansarbetet är att uppnå riksdagens mål att Sverige ska vara klimatneutralt 2045. Vi tar klimatfrågan till nästa nivå. Istället för att bara minska negativ klimatpåverkan kan fastighetsägare ha en positiv påverkan!

Den här klimatplattformen bygger vidare på åtagandet enligt färdplanerna och tydliggör fokusområden. Vi hoppas att plattformen kan guida ditt företag i er klimatresa och ge konkreta tips på vad man som



fastighetsägare kan göra. Vi hoppas att plattformen kan ge inspiration och konkreta tips såväl till dig vars företag just ska påbörja en klimatresa som till dig vars företag har kommit lite längre.

Vi tackar Folksam fastigheter, Stockholmshem, Vasakronan och Wallfast som ligger långt fram i sitt hållbarhetsarbete och som har bidragit genom att dela med sig av sina erfarenheter i intervjuer. Och till alla andra företag som gör bra saker – sprid gärna era erfarenheter! Det är helt ok att återanvända klimatsmarta idéer och att klimatskryta. ■

Faktisk klimatpåverkan – fokusområden

Bygg- och fastighetsbranschen svarade 2018 för utsläpp av 11,8 miljoner ton koldioxidekvivalenter i Sverige, vilket motsvarade 21 procent av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Branschen bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror. Dessa utsläpp låg på ytterligare 5,8 miljoner ton år 2018.

Byggverksamhet (nybyggnad och rivning) står för 50 procent av de totala utsläppen från branschen. Ytterligare 30 procent av utsläppen kommer från fastighetsförvaltningen, närmare bestämt från uppvärmning. Resterande 20 procent kommer från övrig fastighetsförvaltning som omfattar renoveringar och ombyggnationer. Energianvändning är ett viktigt fokusområde. Dessutom härstammar en allt större del av branschens utsläpp från byggnationer och även de fastighetsägare som inte bygger nytt påverkar genom renoveringar och ombyggnationer. Det är framförallt materialanvändningen vid byggnationer som orsakar utsläppen. Det här sätter fokus på materialanvändning och ökad cirkularitet.

Ett annat område med mycket stor klimatpåverkan som fastighetsbranschen berör är transporter. Inrikes transporter står för en tredjedel av Sveriges

utsläpp av växthusgaser. Om även utrikes transporter tas med, är andelen drygt 40 procent. Av inrikes transporter står vägtrafiken för drygt 90 procent av utsläppen.

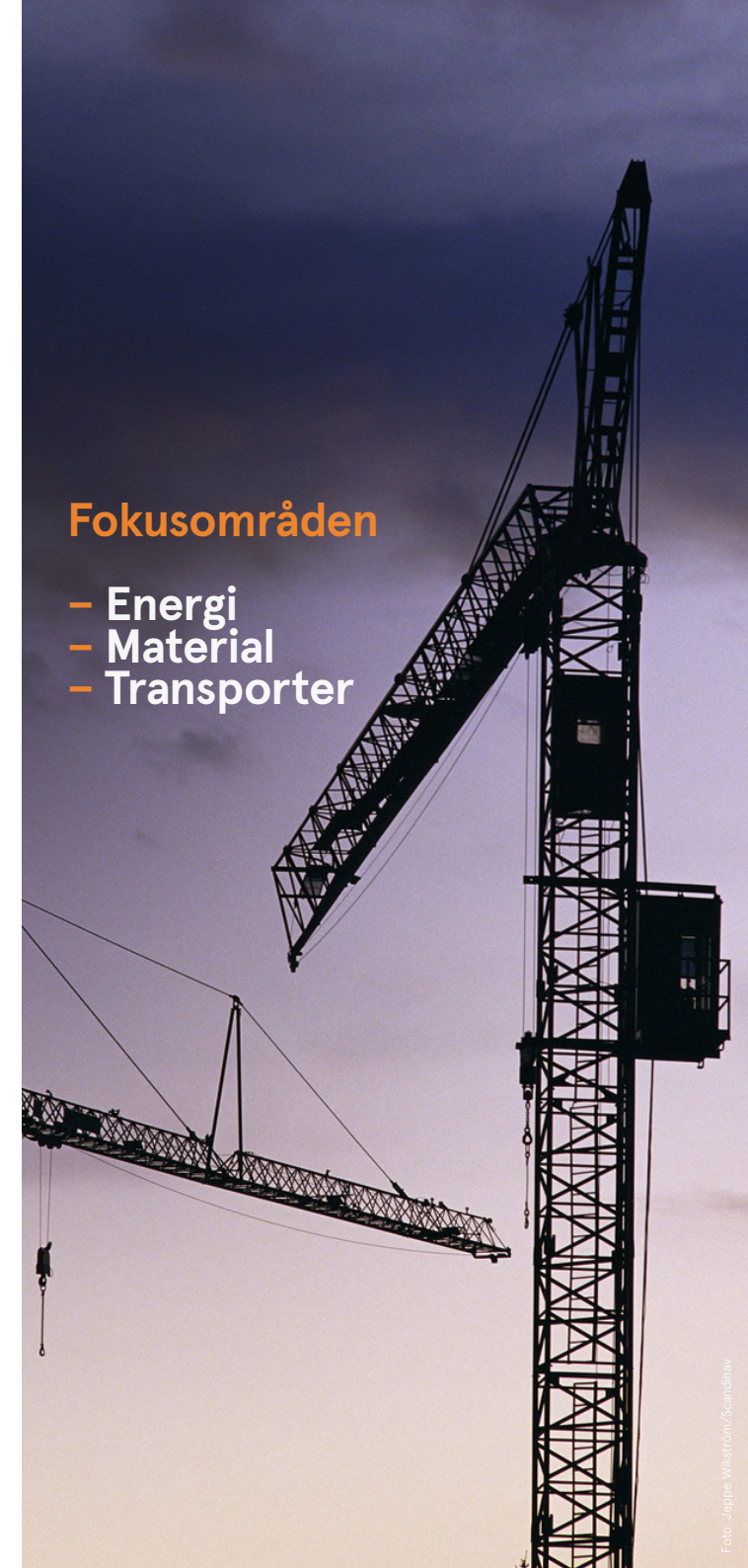
Beroende på vilken typ av fastigheter man har och var de ligger så finns det variationer i förutsättningar och möjligheter. Det finns skillnader i var den största klimatpåverkan ligger. I plattformen har vi identifierat fokusområden som är generella för de allra flesta fastighetsägare. Det handlar i stort om resurseffektivitet och användningen av energi- och material. Fastighetsägare kan också skapa bättre möjligheter för de människor som befinner sig i och kring fastigheterna att driva sina verksamheter och leva sina liv på ett sätt som inte äventyrar vårt klimat.

Fokusområdena är:

- Energi
- Material
- Transporter

Fokusområden

- Energi
- Material
- Transporter



Energi



Branschen är en storkonsument av energi

Bygg- och fastighetsbranschen använde under 2018 105 TWh inhemsk energi, vilket motsvarar 33 procent av Sveriges totala energianvändning. Genom importvaror använde branschen ytterligare 4 TWh energi utomlands. Uppvärmningen av befintliga byggnader står för majoriteten av energianvändningen men även transporter bidrar. Transporter hanteras i ett eget avsnitt längre fram.

Fortfarande möjligt att energieffektivisera

De allra flesta fastighetsföretag har jobbat med energieffektivisering i många år, men trots det så menar de flesta att det fortfarande finns mycket kvar att göra. Ny teknologi som exempelvis AI och energilagring medför också nya möjligheter att skapa klimatsmarta energilösningar. Det finns många insatser inom energi som omedelbart kan minska kostnader och den negativa klimatpåverkan. Andra insatser kräver större investeringar och det kan ta några år, beroende på typ av åtgärd, att räkna hem investeringen.

Mätbarhet och transparens viktigt

Det som mäts och följs upp blir gjort. En av de intervjuade personerna lyfter vikten av att bygga en kultur kring mätning och styrning av hållbarhet. Genom att sätta siffror på det som görs i kombination med uppföljning av resultat och transparens blir det resultat.



33%
av Sveriges totala energi-
användning stod bygg- och
fastighetsbranschen för 2018.

ENERGI

Flera fastighetsbolag lyfter att de har förflyttat fokus från energi till utsläpp av växthusgaser. Det innebär att energiuppföljningen har kompletterats med att mäta och styra mot minskade utsläpp. I arbetet med energieffektivisering innebär det att utöver sparade kWh också titta på klimateffekten. För att bedöma en åtgärds faktiska klimatpåverkan behöver hänsyn tas både till energiåtgärdens klimateffekt och klimatpåverkan som genereras via byggmaterial och tekniska lösningar. Här kan det vara svårt att få fram siffror.

Samtidigt är det grundläggande att rent faktiskt minska energianvändningen. Principen bör vara att ta bort all användning av onödig energi.

Bygg kunskap och vardagsrutiner kring driften
Viktigt för att lyckas i energiarbetet är att ha kunskap om vad som förbrukas och en god förståelse av sin fastighets egenskaper. Det handlar om att utveckla en struktur och systematik för arbetet. En viktig kunskapskälla är att nyttja data från de mätare som finns i fastigheten för att styra och optimera resursanvändningen.

Ett av de företag som vi intervjuade som en del av förarbetet till den här plattformen tog upp att det därför är viktigt att ha digitalt uppkopplade undercentraler, ett energiövervakningssystem och att löpande mäta energianvändningen.

En avgörande faktor är också att ha med sig människorna som jobbar med fastigheterna, vare sig man

”Principen bör vara att ta bort all användning av onödig energi.”

som fastighetsägare har egen drift eller entreprenad. Det handlar exempelvis om att bygga bra och tydliga rutiner för det löpande arbete som görs. De som jobbar ska kunna dra rätt slutsatser och prioritera de mest väsentliga åtgärderna. Det kan handla om regelbundna avstämningar och frekvent och systematisk återkoppling för att följa upp och säkerställa att alla jobbar i rätt riktning. Tillgänglig relevant information och rutiner skapar en grund för ett gediget energiarbete.

För att göra ett bra jobb behövs också rätt kunskap, exempelvis teknikkunskap kring styrning och optimering i de system som används. Flera av de intervjuade bolagen berättar att de jobbar med regelbundna utbildningar, även av extern driftpersonal.

Utveckla styrning och bygg samverkan

Ett av de företag som intervjuats i detta arbete och som köper in extern förvaltning tydliggör vikten av att ha ett systematiskt energiledningsarbete. De ställer krav på energianalys och att leverantören löpande mäter och följer upp arbetet. Samma företag sätter ett övergripande mål som sedan deras leverantör bryter ner på fastighetsnivå. De jobbar mycket i partnerskap och hittar lösningar tillsammans kring

utmaningar och strategiska frågor. Klimatarbetet är i många fall ett utvecklingsarbete där vi behöver tänka nytt samtidigt som vi behöver få saker att hända i allt snabbare takt. För att det ska bli lyckat så behöver kompetensen hänga med.

Ibland behöver upphandlingskrav omprövas så att de driver en ständig förbättring. Dessutom behöver kanske upphandlingen innehålla en utvecklingsdel. Ett tips är att ha en tydlighet i vem som tar utvecklingskostnaderna, exempelvis kan du som fastighetsägare dela upp det så att du själv tar en del och leverantören en annan del.

Hjälp kunderna att minska energianvändningen

En betydande del av den energi som förbrukas i en byggnad används av hyresgästerna. Här kan fastighetsägaren som oftast har en hög energikompetens hjälpa hyresgästen att minska sin energianvändning. Fastighetsägaren kan om möjligt hjälpa till med data kring hur mycket energi som används och hur mycket utsläpp det ger.

En annan möjlighet är att teckna Gröna Hyresavtal, en avtalsmall för lokaluthyrning med inbyggt miljötänk. Gröna Hyresavtal bidrar med en struktur och kan fungera som grund för löpande samverkan och är ett sätt att formalisera samarbetet med kunden inom miljö. Utöver energi innefattar gröna hyresavtal även byggmaterial, transport- och avfallslösningar.

ENERGI

Byt till förnybar energi med låga utsläpp

Klimatpåverkan för energi är beroende av hur respektive energislag är producerat. Andelen förnybar energi ökar samtidigt som den fossila energianvändningen minskar. I fossil energianvändning ingår kol och koks, olja och petroleumprodukter, natur- och stadsgas samt torv och fossilt avfall.

Exempel på förnyelsebar energi är solenergi, vindkraft, vattenkraft och bioenergi. I förnybart bränsle ingår fast biobränsle, flytande biobränsle, biogas och biogent hushållsavfall. Olika typer av förnyelsebar energi bidrar till olika mycket utsläpp av växthusgaser. Genom att fler väljer förnyelsebara energislag med låga utsläpp minskar utsläppen av växthusgaser.

Många fastighetsägare har därför satsat på förnyelsebar energi genom att bygga egna solceller, en del har även investerat i egen vindkraft.

Minska effekten, lagra energi och nyttja AI

Om solenergin är omfattande uppstår ett behov att lagra eller sälja elen, speciellt i bostadshus eftersom elen produceras på dagen när användningen är låg. En vanlig lösning för att hantera det är lagring i batterier. En mer avancerad lösning för det är lagring i bränsleceller genom att nyttja vätgas. Plusenergi-hus är byggnader som bidrar med mer energi än det konsumerar. En byggnad kan också vara klimatneutral. Idag är det svårt att bygga helt utan klimatpåverkan då energin som används för att producera byggmaterial ännu har stora fossila inslag. För att nå

klimatneutralitet behöver dessa utsläpp ofta balanseras genom klimatåtgärder i form av investering i förnybar elproduktion, energieffektivisering och i vissa fall klimatkompensering.

Solenergi produceras när solen lyser och vindkraft när det blåser, oavsett efterfrågan. Efterfrågan på energi är ojämn. Under olika tider på dygnet används olika mycket el och vid köldtoppar är energibehovet inte minst av fjärrvärme stort. Det gör att energinätet belastas ojämnt.

Problematiken kan hanteras genom en kombination av styrning av efterfrågan och energilager. Styrning av efterfrågan görs via energileverantör genom utformning av deras prismodeller. Som fastighetsägare kan du med smart teknik minska energianvändningen under effekttoppar. Lagring kan ske i centrala energilager i staden eller decentraliserat i laddbara fordon och fastigheter. Fastigheter har därmed potential att fungera som en pusselbit i stadens energisystem och lagra energi, tillföra energi och inte belasta näten under topparna. I framtiden kommer det sannolikt att finnas en än större korrelation mellan pris och effektbelastning.

Genom att nyttja AI, artificiell intelligens, kan man styra och optimera driften och undvika effekttoppar. Optimeringen kan göras utifrån kostnader eller klimatpåverkan. Ofta sammanfaller de. Ett av de intervjuade företagen berättar att de jobbar med effektminimering. När de byter ut en installation i



Foto: Peter Rutherhagen/Scandinavia

en byggnad försöker de välja en lösning med lägre installerad effekt. En annan åtgärd kan till exempel vara att under kortare stunder dra ned ventilationen, helt eller på lägre fart, under tillfällena med effektbrist i nätet. Genom att det är under så kort tid påverkas inte hyresgästernas komfort. Den här typen av optimeringar kan möjliggöras genom AI och går även att nyttja för annan styrning än ventilation. Om hyresgästerna berörs är det bra att ha en dialog med dem för att skapa förståelse för eventuell påverkan.



Material

Resurseffektiv materialanvändning och ökad andel biobaserade material

Förbättrad energieffektivitet och en övergång till mer förnybar energi har medfört att fastighetsdriften står för en allt mindre del av en byggnads klimatpåverkan under sin livscykel. Samtidigt kommer en allt större andel av klimatpåverkan från de byggnads-material som används vid ny- och ombyggnationer. Därför har branschen under de senaste åren ökat fokus till byggskedet och de utsläpp som kommer från användningen av byggmaterial.

Nyproduktion, ombyggnationer och rivningar är viktiga faser som hanterar stora mängder material. Ett sätt att minska den negativa klimatpåverkan är att i allt högre grad utveckla materialeffektiva och cirkulära lösningar som exempelvis återbruk och delande.

Klimatberäkningar en viktig kunskapsgrund

Klimatpåverkan från byggskedet kommer främst från tillverkningen av byggmaterial såsom cement och stål. Ett sätt att minska byggnaders klimatpåverkan kan vara att öka andelen biobaserade material, till exempel stommar av trä. Trä är ett förnyelsebart material där själva träet inte bidrar till en ökning av växthusgasutsläppen eftersom trä binder kol. Klimateffekten beror också på hur skogsbruket drivs,

underhållsbehov, livslängden på byggnaden och hur trämateriallet hanteras efter rivning.

Att beräkna ett materialvals eller en byggprodukts klimatavtryck, och göra en analys av påverkan under hela livscykeln, ger en kunskapsgrund för de beslut som tas i ett projekt. Det handlar om att välja byggprodukter och material med låga utsläpp under livscykeln. Det går både att göra snabba grova klimatberäkningar utifrån schabloner och mer precisa som bygger på förfinade beräkningar av materialåtgång och produktspecifik klimatdata från Environmental Product Declaration (EPD). Regeringen planerar att införa krav på klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader från och med den 1 januari 2022. Kravet är ett steg i statens styrning mot en minskad klimatpåverkan från byggnader vid uppförande.

Ett av de intervjuade företagen har jobbat med klimatberäkningar av all nyproduktion. Genom beräkningarna bygger de upp en erfarenhet av hur olika materialval påverkar exempelvis valet av stomme. I ett projekt undersökte de möjligheten att jobba med dimensionerna på pelare för att minska kostnader, materialåtgången av betong och därmed även utsläppen.



Regeringen planerar att införa krav på klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader från och med den 1 januari 2022.

MATERIAL

Företaget i fråga har fått insikter om hur de kan byta ut en del material. Vissa byten är enkla, exempelvis kan terazzosten på balkonger bytas ut mot betong. Då kapas kostnader och de får klimatvinster. Större materialbyten som stomme eller att övergå till att bygga helt i trä är mer komplicerade. Samtidigt lyfter fastighetsföretaget vikten av att använda mer trä när vi bygger.

Ett annat av de intervjuade företagen som jobbat med klimatberäkningar berättar att det är tydligt att ombyggnationer har en stor klimatpåverkan. Även om varje ombyggnadsprojekt i sig är litet så blir den totala effekten stor.

Gör klimatsmarta materialval och ställ krav i upphandling

Som beställare av en ny- eller ombyggnad går det att göra materialval med låg klimatpåverkan. Ett tips är att nyttja din beställarroll och ställa klimatkrav vid upphandling av byggnation, eller åtminstone för material som betong. Det går också att ställa krav i upphandlingar om en låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv, dvs att ta med påverkan under hela livslängden. Då inkluderas både bygg- och driftskedet. En av de intervjuade personerna tipsar om att ställa klimat- och kompetenskrav på de konsulter som anlitas.

Börja jobba mer cirkulärt och återanvänd material

Det sker mycket ombyggnationer, inte minst i lokaler.

”Bygg- och rivningsavfall är en av samhällets största avfallsströmmar.”

Bygg- och rivningsavfall är en av samhällets största avfallsströmmar. Mycket byggmaterial slängs trots att det är helt och funktionellt men exempelvis har fel färg. Överväg därför att återanvända byggkomponenter och inredningsdetaljer vid renoveringar och ombyggnationer.

Centrum för cirkulärt byggande, även kallat CCBUILD, är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden vid byggande, rivning och förvaltning. De tillhandahåller en digital marknadsplats där du kan köpa, sälja och efterlysa återbrukbara byggprodukter. Den och andra marknadsplatser för begagnat byggmaterial underlättar ett mer resurseffektivt byggande.

Ett tips är att i ett tidigt skede göra en inventering av byggvaror och andra produkter inför ett ombyggnadsprojekt eller en rivning. De material som inte behövs kan läggas ut till försäljning på en marknadsplats. En projektprocess som bygger på cirkulära materialflöden kan medföra nya moment som exempelvis demontering, rekonditionering, lagring och försäljning av produkter. Dessutom ser inköpsförfarandet lite annorlunda ut för begagnade

produkter. Ibland är försäljningsvärdet inte så högt, men man slipper transporten och kostnaden för avfallshantering. En fördel med att handla begagnat material är att det finns tillgängligt direkt, utan långa leveranstider. Tips på tre produkter som är enkla att börja med:

- Undertaksplattor
- Innerdörrar och glaspartier
- Textilgolv som inte är limmade

Det är bra att redan från början designa så att materialet går att demontera och återbruka. Ett sätt är att göra generella inredningar och använda lös inredning för att skapa identitet.

Lagra information om materialen

För att få ut största möjliga nytta av den digitala information om material som samlas in under projektering och byggnation så behöver den lagras. Vid en framtida rivning så är det värdefullt med information om vad inbyggda material innehåller för att underlätta återanvändning eller återvinning.

Involvera och hjälp kunden

Det finns flera hållbarhets- och klimatfrågor där fastighetsägaren kan ta initiativ även om inte kunden själv tar upp ämnet. Nyttja den kompetens du har som fastighetsägare till att hjälpa hyresgästerna. Gröna hyresavtal kan utgöra en grund för det.

En av de intervjuade personerna beskriver att en ny typ av diskussion behövs i uthyrningsprojekten och

MATERIAL

att det är viktigt att få med klimataspekten under förhandlingarna. På det sättet utmanas den traditionella affärsmodellen som bygger på att maximera hyran genom att låta hyresgästen riva ut och bygga nytt.

Möjliggör återvinning och återbruk

Fastighetsägarens engagemang kan bidra positivt till att kunder och andra som besöker fastigheten väljer att leva mer hållbart. Bra avfallsservice till kunderna är en viktig bas. Många fastighetsägare erbjuder sina hyresgäster bekväm och nära avfallshantering med återvinning i många olika fraktioner. Det är viktigt att platsen där insamlingen sker är ren och känns trygg. Trygghet kan skapas genom insyn till rummet, exempelvis ett fönster, eller genom bemanning.

Flera av de intervjuade företagen har jobbat tillsammans med sina hyresgäster för att minska avfallet. Bland annat har insamling av matavfall införts för att minska kostnader samtidigt som biogas genereras. Ett helt annat exempel som möjliggör återvinning och återbruk är att hyra ut lokaler till second handbutiker, bidra till en tillfällig loppis eller att underlätta återbruk via digitala kundportaler och appar. Att tillgängliggöra reparations tjänster är också bra.

Underlätta delning och effektiv användning av ytor

Att som fastighetsägare tillgängliggöra delningstjänster kan vara ett sätt att skapa resurseffektiva lösningar. Av de intervjuade företagen är det flera som testat och undersökt vad det finns för intresse för delning hos deras hyresgäster. Vanligast hittills är bilpool.

Det går att jobba med affärsutveckling och att på nya effektiva sätt använda befintliga ytor. Det kan innebära att fler människor använder en lokal och/eller nyttjar den under större del av dygnet.

I vissa fall kan det leda till högre energianvändning per kvadratmeter, men samtidigt blir det en materialbesparing jämfört med om det istället hade behövts större eller fler lokaler.

Ta hjälp av ny teknologi och var med och driv utveckling

Ny teknologi kan göra snabba analyser av stora mängder komplex information. Genom ökad digitalisering kan vi möjliggöra rätt information, i rätt skede, till rätt personer vilket skapar bättre förutsättningar för optimeringar och resurseffektivisering.



Transporter



Digitalisering och elektrifiering förändrar mobilitet och logistik

Fastighetsbranschen genererar utsläpp från servicebilar och medarbetarnas resor i tjänst, men också indirekt från de transporter som sker till och från fastigheten. Digitalisering och elektrifiering bidrar till förändringar inom mobilitet och logistik som påverkar behoven i staden och i våra fastigheter. När det gäller transporter så har fastighetsägaren i viss mån en möjlighet att påverka transporterna som sker till och från fastigheterna och på det sättet bidra till en omställning mot hållbara transporter.

Mät klimatpåverkan och förstå hur du som fastighetsägare kan påverka

Ett första steg är att förstå storheten i de utsläpp som transporterna genererar. Då behöver du definiera vilka transporter som ska inkluderas och mäta utsläppen de orsakar. Börja med de egna transporterna som behövs för att driva verksamheten. Ta sedan ställning till om transporter till och från byggnationer ska inkluderas. Undersök om ni har någon form av transportdata eller om det går att ta reda på hur de människor som använder era byggnader reser.

Genom att beräkna utsläppen blir det tydligt var den största klimatpåverkan finns. Även en grov

uppskattning kan ge en känsla för digniteten. Nästa steg är att avgöra om du som fastighetsägare kan bidra till en positiv förändring. Undersök vad ditt företag har för möjlighet att påverka och försök förstå vad som behövs för att få till en förändring i rätt riktning. Exempelvis kan det vid en arbetsplats saknas säkra cykelparkeringar och duschmöjlighet för svettiga cyklister eller så behövs en fordonspool och laddstolpar för elbilar.

Ställa om de egna transporterna

Du som fastighetsägare kan ställa om egna transporter som behövs för att driva verksamheten. Flera fastighetsföretag har växlat över till att tjänste- och servicebilar är miljöbilar, vanligtvis elbilar.

Ställ krav på leverantörens transporter

Fastighetsägare som använder extern drift eller har andra leverantörer med stor klimatpåverkan som exempelvis transporter av byggmaterial kan ställa krav för att minska den negativa klimatpåverkan.

Underlätta hållbara beteenden

De transportlösningar som möjliggörs för bostadshyresgäster, anställda hos hyresgäster och besökare till



TRANSPORTER

fastigheten kan påverka deras transportval och bidra till minskade utsläpp och på det sättet bidra till en omställning mot hållbara transporter.

Laddplatser för elbilar

Elbilar blir allt vanligare men en förutsättning är tillgång till laddning. Ett tips från en av de intervjuade som har stor erfarenhet av att installera laddplatser för elbilar är att ha en smart styrning av laster för att fördela effektbehovet.

Tjänsteutveckling möjliggör effektiv resursanvändning

Mobilitet som tjänst bygger på att resande köps som en tjänst. Exempel är kollektivtrafik, taxi och olika fordonspooler. Den som använder tjänsten behöver inte äga egna fordon. Det finns en del nya lösningar som kombinerar flera mobilitetsleverantörer i en tjänst. Mobilitetstjänster möjliggör att fler människor och varor kan transporteras av färre fordon, vilket innebär smartare användning av resurser och ytor.

Främja delande och nya resurseffektiva affärsmodeller

Ett sätt att effektivisera hur vi nyttjar resurser är att dela på dem. En fastighetsägare kan undersöka om det finns förutsättningar för någon form av klimat-smart delningstjänst för transporter, som exempelvis en fordonspool. Flera av de intervjuade företagen har testat och för en dialog med sina kunder kring nya delningslösningar. Det handlar om att testa och bygga ny kunskap. Det kan röra sig om paketleveranser eller



”Genom att jobba med god tillgång till kollektivtrafik, bra cykellösningar, fordonspooler och laddstolpar för elbilar går det att minska utsläppen av växthusgaser.”

TRANSPORTER

mobilitetslösningar som exempelvis cykelpool för lådcyklar. Någon beskriver att en utmaning är att det är brist på tjänsteleverantörer. Här kan du som fastighetsägare främja klimatsmarta initiativ som skapar värden för era kunder.

Bygger man nytt eller bygger om kan man överväga om gemensamma ytor kan utformas så att de stöttar delning och resurseffektiva lösningar. Genom att utveckla och erbjuda nya tjänster underlättas kundens vardag. Byggnaden och dess digitala lager kan fungera som infrastruktur för nya tjänster. Nya rumsliga och digitala lösningar och attraktiva mobilitetstjänster kan skapa nya värden för kunder och påverka beteenden så att utsläppen av växthusgaser minskar.

Ny ytanvändning och minskning av p-tal

För fastigheten innebär en bred användning av mobilitetstjänster att ytor kan frigöras för annan användning än garageplatser. Det minskar de kostnader som annars skulle investerats i dessa. Givetvis behövs ytor för cykelparkeringar och andra mobilitets- och transportlösningar.

Digitalisering en möjlighet att optimera

Digitaliseringen medför beteendeförändringar som påverkar rörelser av människor och varor i staden. En beteendeförändring som följer av digitaliseringen är e-handels utbredning. Leveranser till och från hemmet samt paketutlämningsställen blir därför en allt större fråga. För mer information kring fastig-



heter och leveranser läs här. Vårt resande hanteras i ökad utsträckning via appar i telefonen för att till exempel söka resealternativ. Digitaliseringen möj-

liggör även andra typer av optimeringar av resandet som exempelvis användningen av delade fordon och att kombinera olika transportsätt.

TRANSPORTER

Här kan du som fastighetsägare vara med och forma hur den fysiska och digitala infrastrukturen på era platser kan möjliggöra klimatsmarta transporter och mobilitetstjänster.

Elektrifiering och stadsutveckling

Genom att ha med transportbehovet i stadsplaneringen går det att utveckla stadsmiljöer med låga utsläpp. Ett sätt är att tillgängliggöra så mycket service som möjligt som människor behöver i närområdet och på det sättet minska behovet av privata transporter.

Genom att jobba med god tillgång till kollektivtrafik, bra cykellösningar, fordonspooler och laddstolpar för elbilar går det att minska utsläppen av växthusgaser.

Elfordon genererar låga utsläpp i driftskedet. De är tysta och har inga luftföroreningar. Elfordon kan därför integreras i både stads- och inomhusmiljö på nya sätt. Lätta elektrifierade fordon som sparkcyklar, cyklar, vespor, tuk-tuks och liknande är smidiga i stadstrafik och tar mindre plats än bilar. Att planera för uppställning av dessa mindre fordon på ett hållbart, tillgängligt och säkert sätt blir en allt viktigare fråga.

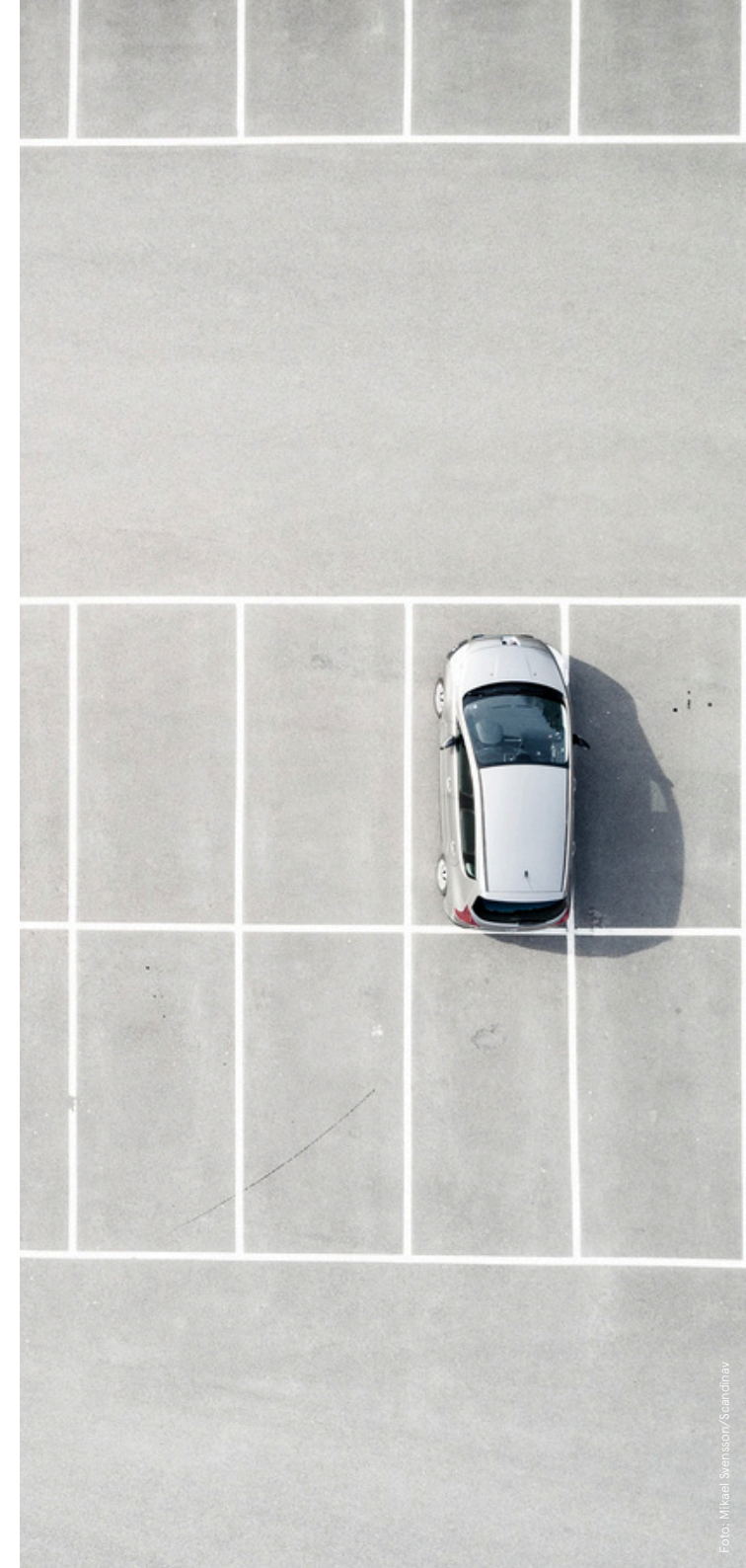
Situationen och möjligheterna varierar mellan olika platser och olika delar av landet. Ofta krävs samarbete med flera aktörer, med kommunen och

även aktörer inom transport, logistik och mobilitet.

”Älskade stad” är ett branschöverskridande samarbete mellan Ragn-Sells, Bring, Stockholms stad och Vasakronan som bygger på en lösning där både återvinningsbil och distributionsbil ersätts med ett gemensamt mindre elfordon. Det lilla eltåget kan köra på andra ställen än de annars stora lastbilarna och det transporterar varor till butiker i ena riktningen och torrt avfall i andra riktningen. Det är positivt för stadsmiljön och minskar utsläppen.

Självkörande fordon och stadsutveckling

Det är sannolikt att självkörande fordon kommer att användas i bredare utsträckning inom en inte alltför avlägsen framtid. De behöver plats att stanna för att hämta och lämna människor och varor. De behöver parkeras, men inte nödvändigtvis nära bostaden, kontoret eller handelsplatsen. Vi kan vänta oss en snabb utveckling inom det här området.



Lär av andra, dela erfarenheter och återanvänd idéer!

Förstå din påverkan och sätt mål

En viktig grund för att förstå sin verksamhets klimatpåverkan är att mäta såväl energianvändning som utsläpp av växthusgaser. Genom att sätta siffror på företagets klimatpåverkan synliggörs graden av påverkan men också förbättringarna. Mätning ger kunskap om vad som orsakar den största klimatpåverkan och utgör en grund för relevanta mål. För att gå i linje med Parisavtalet och begränsa uppvärmningen behövs ambitiösa och utmanande mål för att minska våra direkta och indirekta utsläpp. De indirekta utsläppen är de som uppstår i leverantörs- och kundled, exempelvis från energi- och materialleverantörer eller hyresgästers resor. GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol) är en vanligt använd standard för att beräkna och rapportera utsläpp av växthusgaser och används av företag världen över. Den stora spridningen gör att det blir lättare för de som beräknar sina utsläpp att jämföra med andra.

För att driva klimatarbetet framåt behövs ett systematiskt arbete med väl fungerande rutiner för kunskapsbyggande, styrning och uppföljning. I det ligger också involvering och samverkan med de interna och externa personer som behövs för att ta arbetet framåt, som exempelvis driftspersonal och projektörer.

Möjligheter, utveckling och lärande

Av nödvändighet för vår planets klimat så behöver fastighetsbranschen öka takten i klimatarbetet. Genom att nyttja möjligheter och jobba med lärande kan vi utveckla våra affärer och förflytta branschens position till att på sikt bidra till en positiv klimatpåverkan. Det kan handla om att testa nya tekniska lösningar eller att tillgängliggöra eller utveckla nya resurseffektiva lösningar för de verksamheter och människor som använder våra fastigheter.

I många fall bidrar klimatarbetet även till kostnadsbesparingar eftersom det i grunden handlar om att hushålla med resurser. Samtidigt kan det finns initiala lärandekostnader för att hitta nya arbetssätt och lösningar.

Materialfrågan är ett område som får allt större uppmärksamhet allt eftersom insikterna ökar om att en stor klimatpåverkan från branschen härstammar från ny- och ombyggnationer. Här är utvecklingsbehovet av nya arbetssätt och lösningar stort.

Förändringsledning

En av de intervjuade personerna tar upp att en utmaning är att vi måste arbeta på nya sätt till exempel spara på materiel, utveckla mobilitetstjänster

”Av nödvändighet för vår planets klimat behöver fastighetsbranschen öka takten i klimatarbetet.”

och bygga plusshus och menar att det handlar om att få in ett nytt mindset och en ny grundkurs. Hon konstaterar att på det sättet handlar klimatarbetet mycket om förändringsledning. Ur ett större perspektiv så handlar klimatarbetet om att framtidssäkra affärsmodellen och hantera de risker och möjligheter som följer av de klimatutmaningar som vi står inför. För att lyckas med förändringen behöver vi väl fungerande samarbeten med kunder, leverantörer och branschkollegor.

Ta hjälp och hjälp andra

Vi kan konstatera att viljan att agera är stor. Alla steg i rätt riktning är viktiga. Vi hoppas att vår klimatplattform har gett dig inspiration och tips på vad ditt företag kan göra för att ta kliv framåt. Kom ihåg att dela med dig av erfarenheter till branschkollegor och att återanvända andras klimatsmarta idéer!

Fastighetsägarna har stort fokus på klimatfrågan under de kommande åren och vi gör vårt bästa för att vara ett starkt stöd för våra medlemmar i det här viktiga arbetet. Vi erbjuder löpande flera utbildningar och event inom hållbarhetsområdet, både digitala och på plats. Tveka inte att höra av dig till oss om ditt företag behöver hjälp. ■

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.



FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna Stockholm, Box 12871, 112 98 Stockholm
Fastighetsägarnas hus, Alströmergatan 14 | www.fastighetsagarna.se