



KUNDCASE
MICASA FASTIGHETER
Stockholm

Micasa Fastigheter minskar sin energiförbrukning med 30 procent i 32 fastigheter

Micasa Fastigheter äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter, som sjukhem, servicehus, behandlingshem och gruppboheter. I början av år 2009 startade man ett projekt för att se över den totala energiförbrukningen i fastighetsbeståndet (ca. 130 fastigheter). Projektet syftade till att minska energiinköpsbehovet vilket i sin tur skulle innebära en miljövänligare drift. Tillsammans med VVS- och konstruktionskonsulter deltog Projektel i den utredande fasen av detta projekt. Projektel ansvarade också för att projektera de förändringar inom elsystemen som krävdes för att uppnå de av konsultgruppen föreslagna energibesparingsåtgärderna.

Kreativa lösningar med fokus på miljön

I den första fasen av projektet upprättade konsultgruppen nulägesbeskrivningar av varje fastighet. Dessa beskrivningar utgjorde sedan grunden för de förbättringsförslag som följde. Det kunde exempelvis handla om att byta ut eller modifiera uppvärmningssystemet i fastigheten, utföra tilläggsisolering, bygga om eller byta ut ventilationsanläggningen eller rena elbesparingsåtgärder som att byta ut belysningen eller andra anläggningsdelar. Projektet omfattade också en hel del oväntade lösningar. I ett badhus projekterades exempelvis en anläggning för att ta till vara den värme som finns i avloppsvattnet från duscharna. Spillvärmerna går idag till uppvärmning av övriga fastigheter. När Micasa godkänt förslagen startade en regelrätt projektering av förbättringarna.



»När vi väljer att anlita en konsult är det viktigt att personkemin stämmer. Fungerar inte relationen så fungerar inte heller projektet.«

Roger Pettersson, drift- och tekniksamordnare / Micasa Fastigheter

Arkeologiska undersökningar i gamla fastigheter

Roger Pettersson är drift- och tekniksamordnare på Micasa Fastigheter. Han berättar om en oväntad händelse under projektet. En av rekommendationerna från energisparprojektet gick ut på att installera nya värmepumpar i anläggningen som betjänar ett av Stockholms största servicehus med 200 boende, simhall, boxningsklubb och restaurang m.m.

»När Projektel undersökte ställverket upptäckte man att det var mycket gammalt. Den befintliga elen skulle inte räckta till. Då blev det bråttom att projektera ett nytt.«

Med tanke på att ställverket var så gammalt blev undersökningen näst intill arkeologisk, berättar Roger Pettersson. Problemet med äldre fastigheter är att ritningen oftast inte stämmer.

»I det här fallet innebar det en hel del detektivarbete att förstå vad ställverket egentligen betjänade. Vad har vi för förbrukningar i huset? Vad har vi för laster? Hur kommer det se ut i framtiden?« förklarar Roger Pettersson.

Varsam ombyggnad nödvändig

Idag har ställverket den dubbla effekten och är mycket säkrare. Tidigare fanns det risk för brand eller till och

med explosioner vid överbelastningar. En situation som aldrig känns lustig och speciellt inte i en sådan här miljö. För övrigt var en av de största utmaningarna i projektet att anpassa de nya lösningarna efter de befintliga anläggningarna. Eftersom det bor personer med stort vårdbehov i fastigheterna var det viktigt att ombyggnaden skedde så varsamt som möjligt för att inte störa verksamheten.

En annan stor utmaning var att klara av tidsramarna, 32 fastigheter på åtta månader.

Micasa har fått ett nättare ekologiskt fotavtryck

Trots tidspress och oväntade händelser tycker Roger Pettersson ändå att Projektel har klarat av att leva upp till förväntningarna. Enligt honom är det viktigt att konsulten är självgående och kan ta initiativ.

»När vi väljer att anlita en konsult är det viktigt att personkemin stämmer. Fungerar inte relationen så fungerar inte heller projektet.«

Som ett resultat av projektet har Micasa lyckats sänka energiförbrukning i dessa fastigheter med ca. 30 procent. Verksamheten har i och med detta också fått ett avsevärt mindre ekologiskt fotavtryck.

»En annan stor utmaning var att klara av tidsramarna, 32 fastigheter på åtta månader.«

OM PROJEKTET

PROJEKTLEDARE

Stefan Backlund

BESTÄLLARE

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Roger Pettersson, drift- och tekniksamordnare

UPPDRAG

Energieffektivisering, projektering, upphandlingsstöd.

MICASA FASTIGHETER

Micasa Fastigheters affärsidé är att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i Stockholms stad i behov av stöd och trygghet. Fastighetsbeståndet omfattar 132 fastigheter samt sex förvaltningsuppdrag om totalt 1,1 miljoner kvm och är värderat till 8,3 miljarder SEK.



projektel

Projektel specialiserar sig på fastighetens viktigaste system som el, kraft, tele, kommunikation, säkerhet, belysning och transportsystem. Vi är marknadsledande inom vårt område och har bred erfarenhet av en mängd olika byggnadssätt och fastighetstyper. Anlita oss när du vill syresätta projektet med kreativa tankar och säkerställa att både förnuft och känsla får plats i de beslut som fattas. Projektel - hjärtat i byggprocessen.

www.projektel.se
www.projekthiss.se
www.projektsakerhet.se
www.uppsalaekonsult.se