



Rom Eiendoms miljøambisjoner

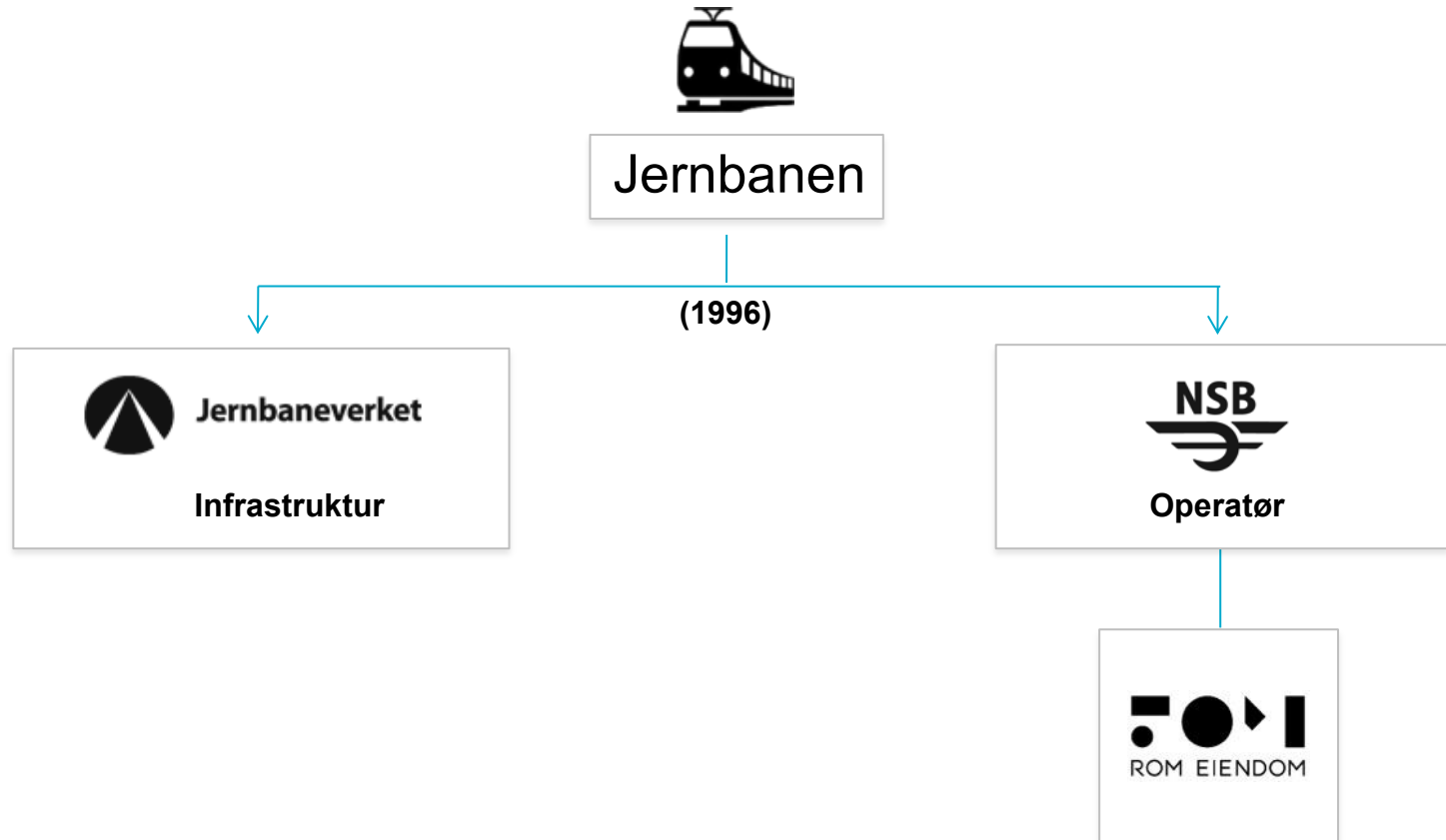
Hallvard Ekker og Lise Sunsbj • 2. oktober 2014 • Tevas Fagdag 2014 • Bergen

Rom Eiendoms miljøambisjoner

Tema i dag

1. Kort om Rom Eiendom
2. Hva var bakgrunn for miljøengasjementet?
 - Miljøstrategien
 - Transportøkonomisk institutt (TØI)
 - Ny klimarapport
3. Hvilke erfaringer er oppnådd med bruk av Miljøstrategien
 - Eksisterende eiendommer
 - BREEAM-NOR

Rom Eiendom er NSBs eiendomsselskap



Rom Eiendom

Eiendommer	2200
Bygg	970
-Stasjoner	330
Bygningsmasse	720.000 kvm
Utviklingspotensial	Ca. 2,0 mill. kvm
Porteføljeverdi	Ca. MNOK 13.000
Årlig investeringsnivå	Ca. MNOK 1.500
Ansatte	95



Miljøstrategi med tydelige ambisjoner

Ressursforbruk



Ressursforbruk henspiller på Roms reduksjonsmål innen ressurskategorier som energi, avfall, vann, materialer og CO₂

Kunde og marked



Kunde og marked omfatter Roms nærmeste interessenter og uttrykker mål for hvordan Rom skal jobbe mot disse

Organisasjon



Organisasjon setter mål for hvordan Rom skal jobbe med miljøspørsmål internt samt å tiltrekke og utvikle kompetanse

Samfunn



Innenfor målområdet samfunn har Rom satt målsetninger for hvordan man skal utøve engasjement i lokalsamfunnet

Eksisterende bygg



Stasjoner



Kontor og handel



Verksteder



Lokstaller



Bolig og øvrige

- Redusere energiforbruket med 20 %
- Oppnå over 60 % sorteringsgrad på utvalgte stasjoner
- Oppnå 90 % gjenvinningsgrad
- Redusere vannforbruket med 5 %

Nybygg



Næringbygg

- Ambisjon om BREEAM "Excellent" ved nybygging
- Ambisjon om energimerke A ved nybygg og B ved større rehabiliteringer

Eksempler på bygg utviklet av Rom

2010:
Norges første
næringsbygg med
energiklasse A



**NSB kompetansesenter
(Drammen)**

2012:
Hotell med
energiklasse A



**P-Hotels Brattøra
(Trondheim)**

2013:
Norges første
kontor klassifisert
som BREEAM-
NOR «Excellent»



**Schweigaards gate 21-
23 (Oslo)**

2013:
Norges første
reguleringsplan
med BREEAM-
NOR Communities



Skien Brygge (Skien)

TØI: Store miljøfordeler med Bjørvika

- Undersøkelse gjennomført på vegne av Rom Eiendom
- Bjørvika-utbyggingen med 12 500 arbeidsplasser har store miljøfordeler.
 - Utslipp av klimagasser relatert til jobbreiser halveres sammenliknet med om arbeidsplassene hadde vært spredt utover i hele Oslo.
 - Reduksjon av 6.250 bilturer og 110.000 kjøretøykilometer med bil per døgn.
 - Dette gir blant annet 15 tonn mindre CO₂-utslipp per døgn.



Ny klimarapport

• Hovedkonklusjonen i rapporten

- Halvparten av verdens befolkning bor i dag i urbane strøk
 - Står for ca. 70 % av det globale energiforbruket og energirelaterte klimagassutslipp.
- Forventet vekst
 - Ca. 1,4 millioner mennesker i uken.
- Dette vil kreve mye av fremtidens byer.
- Bygninger forbruker 32 % av den globale energien i dag, og produserer 19 % av de energirelaterte klimagassutslipp.
- Økonomisk vekst kan kombineres med kutt i de globale klimautslippene
- Neste 15 årene er kritiske
- Energieffektive kompakte byer
- Bærekraftige bygninger og materialer
- Dette bekrefter Roms miljøstrategi

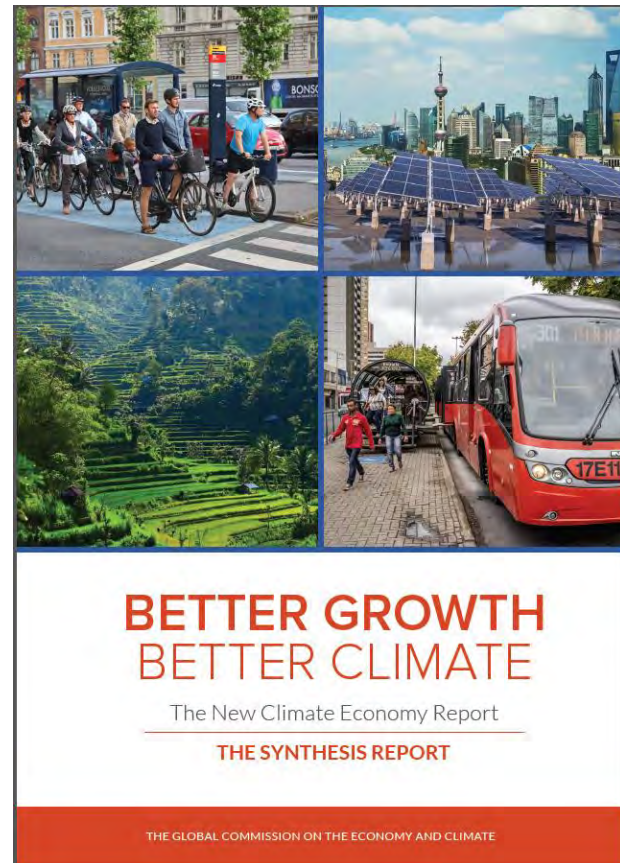
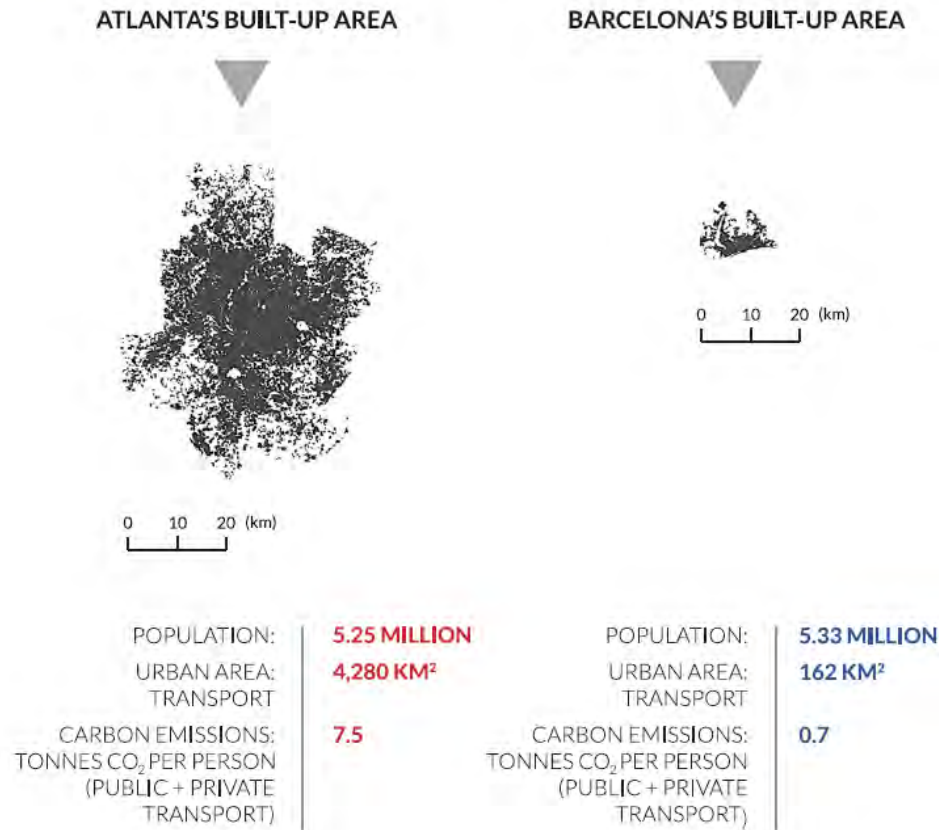


Figure 6

Energy and emissions vary widely between cities with similar income levels, depending on past infrastructure and planning decisions: Atlanta vs. Barcelona



Source: Bertaud and Richardson, 2004.¹²

Eksisterende bygninger

Den mest miljøvennlige kWh er den vi ikke bruker

- Driftsavtale, ISS gjennomfører all drift og vedlikehold.
- Oppfølging av drift.
 - Opplæring, kompetansebygging
 - Energioppfølging
- Godt vedlikehold
- Samarbeid med leietaker.
 - Grønne leieavtaler
- BREEAM In-Use som ledelsesverktøy.
 - Bygning
 - Forvaltning
 - Bruk



Hva er BREEAM-NOR?

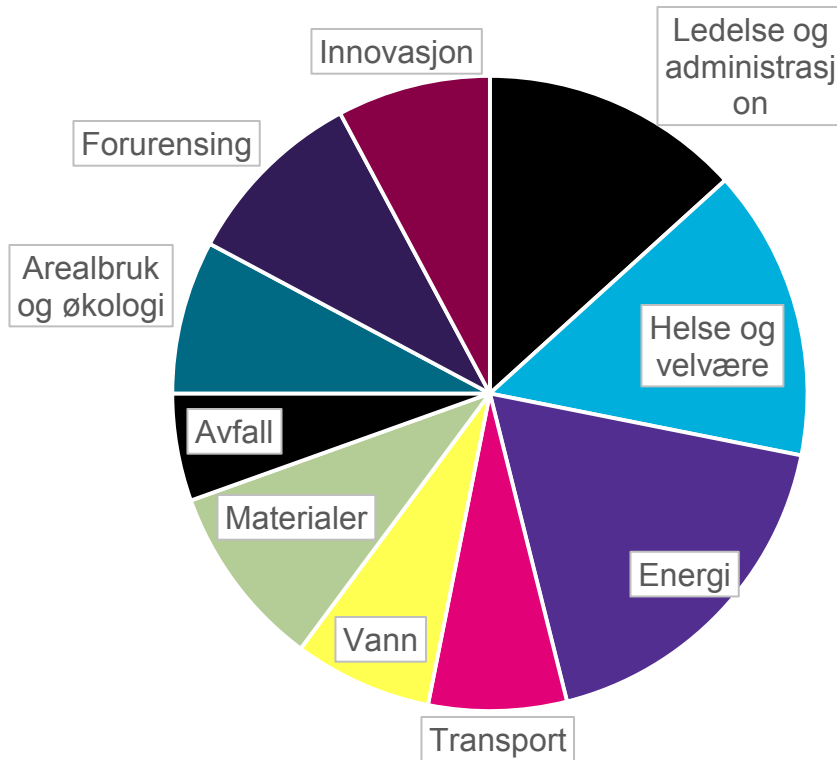
Building
Research
Establishment:
Environmental
Assessment
Method

BREEAM-NOR

- Lansert 20. oktober 2011
- Versjon 1.0 utgitt mars 2012



Mer om BREEAM-NOR



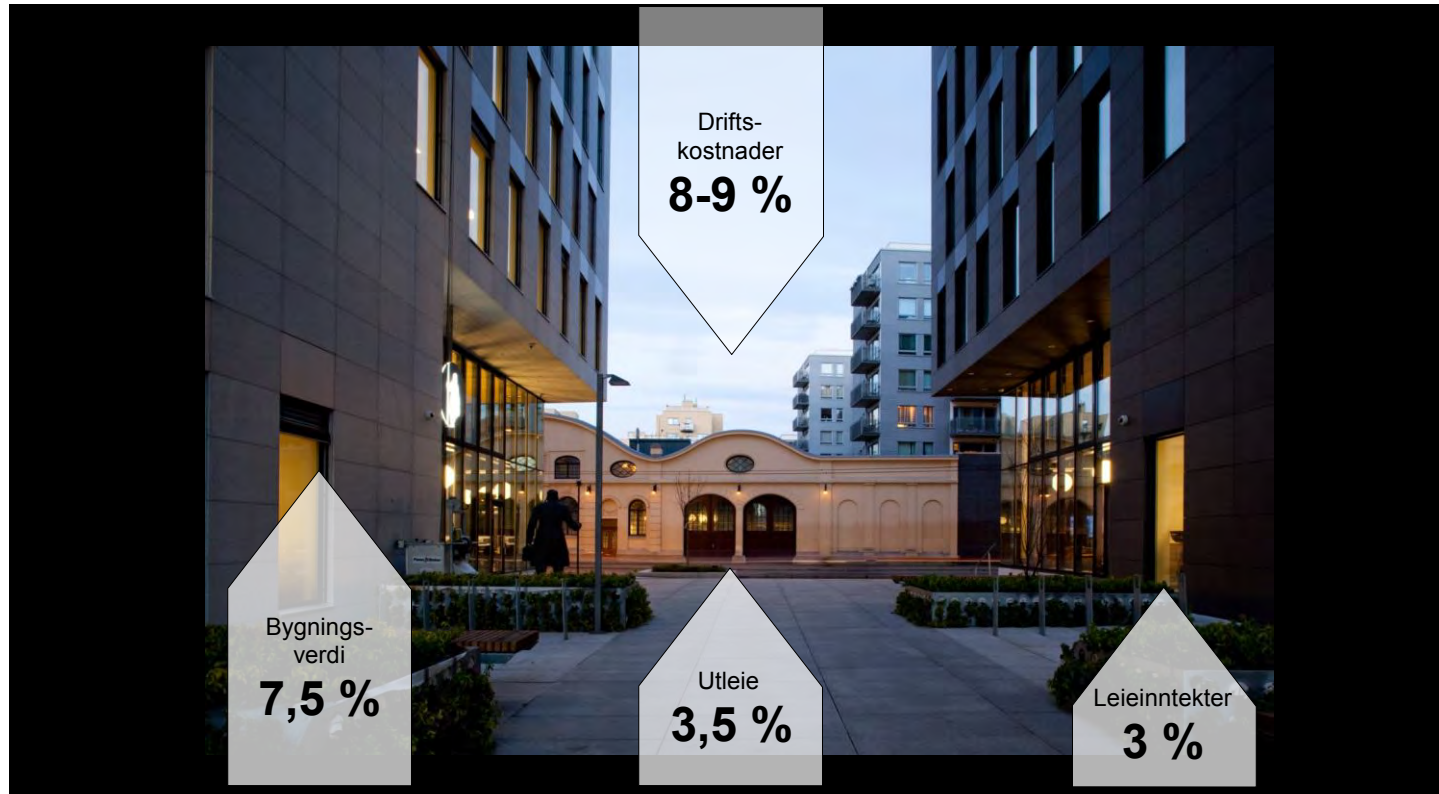
Kunnskapsbasert måling og verifisering av kvalitet oppnådd:

- God prosjektgjennomføring og ledelse
- Kvaliteter i innemiljøet som fremmer leietakers helse og produktivitet
- Energieffektivitet og bærekraftig energiforsyning
- God tilgjengelighet og gode transportløsninger
- Bærekraftige bygningskonstruksjoner og materialvalg
- Gode planer og utomhustiltak
- Gode avfalls- og gjenvinningstiltak
- Redusert vannforbruk, fuktforebygging og redusert flomrisiko
- Redusert unødig forurensing

I prosjektprosessen, spesielt tidligfasen må gode tverrfaglige team settes opp:

- Bruk av BREEAM-kordinator i prosjekteringsfasen
- Egen BREEAM-revisor i gjennomføringsfasen (uavhengig av entreprenør og byggherre)

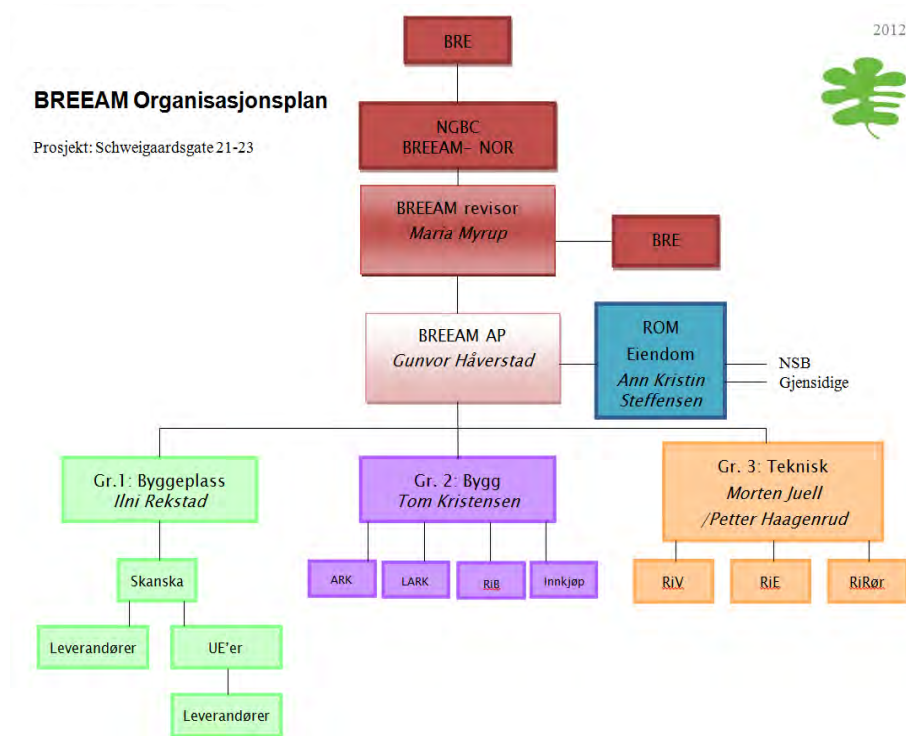
Hvorfor velger vi å BREEAM'e byggene?



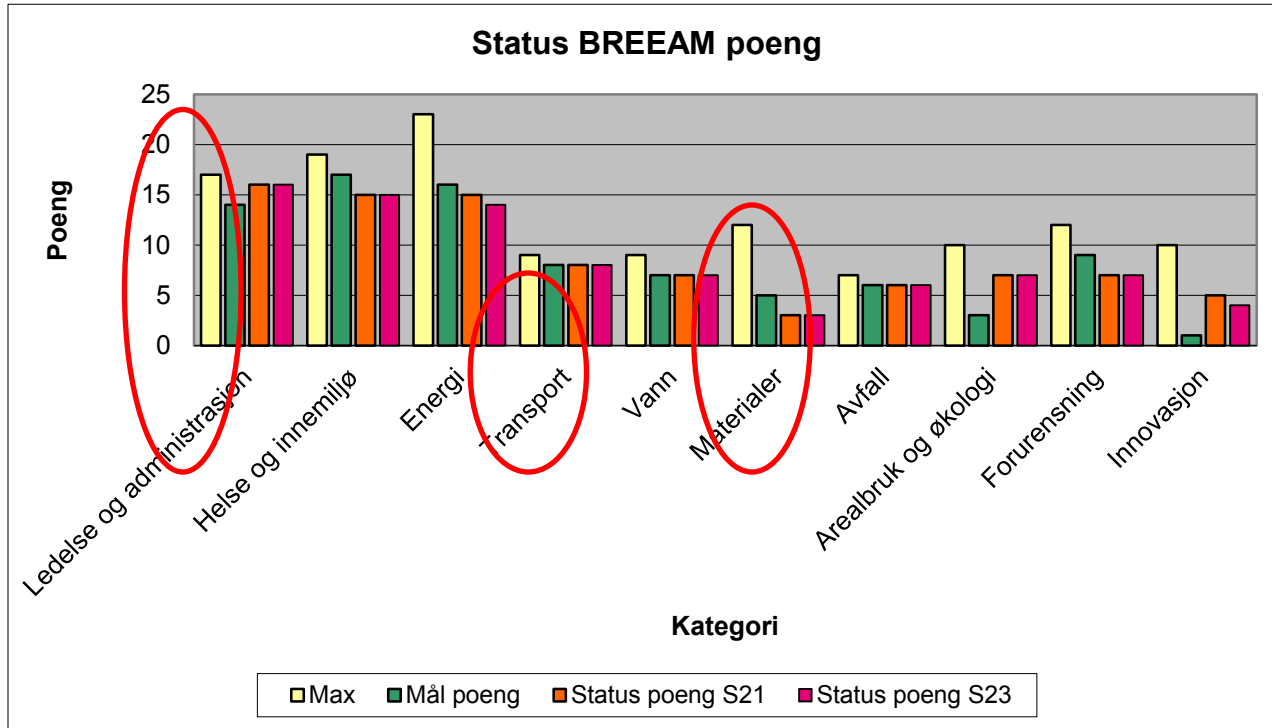
Schweigaardsgate 21-23



Arbeidsprosessen



Øynene på målet:



Resultat

Schweigaards gate 21 og 23 er Excellent!

Schweigaards gate 21 og 23 i Oslo er i dag Norges eneste bygg med dokumentert god total kvalitet etter BREEAM-NOR på et svært høyt nivå. ROM Eiendom med partnere har



Vi glemmer selvsagt ikke at Hotel Royal Christiania (Oslo), Hagaløkveien 28 (Åsker) og Lysaker Nova (Oslo) har utmergede BREEAM sertifikater og at Berg Stødtorby nordheim og Nordha (Oslo) har temmelig gode LEED sertifikater. Alle sammen utviklet av dørve og helhetstenkende vikere.



BREEAM-NOR - Garanti for byggenes kvalitet og miljø



NORGES FØRSTE UTMERKEDE KONTORBYGG

Et kullfrierte bygg i Schweigaardsgate 21 og 23 har Norge. Et med så god kvalitet for i verdensklasse kontorbygg. Når de eneste i NOR og Skandinavia forklaring etter 10 års bygg. NØB går inn den neste dørve, Skandinavia om den O.E. "Konger sønnen" "Kongen", bygget, kjeller som anker 3 på byggingen er et nytt barn. Her med å gjøre seg i



Her er Norges første «Excellent»-sertifiserte bygg



Norges første BREEAM-NOR Excellent næringsbygg



Suksesskriterier for BREEAM:

BREEAM gir mer bærekraftige bygninger

- Tidlig og tydelig.
 - Målsetting, forutsetninger og forankring.
- Felles mål, felles begeistring.
 - Lagarbeid !
 - Samarbeid mellom byggherre, entreprenør, prosjekterende og leietaker
- Engasjement.
 - Disiplin og oppfølging
- Dokumentasjon.
 - Riktig dokument i riktig fase av prosjektet

Prosjekter i produksjon

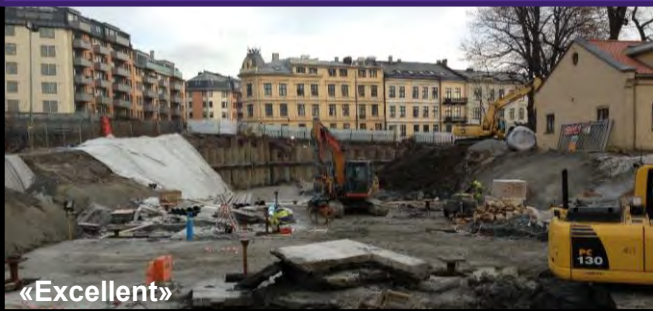
Schweigaards gate 33



Bergen kontorbygg



Filipstad – M62



Østbanehallen





Spørsmål ?

Takk for oppmerksomheten!