



BÆREKRAFTSTRATEGI

2022-2025



SCALA
EIENDOM



INNHOOLD

DEFINISJONER



BÆREKRAFTSMÅLENE



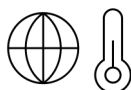
VISJONEN



OVERODNEDE MÅL



KLIMA



ENERGIBRUK



TRANSPORT



GJENBRUK, FORBRUK OG AVFALL



BÆREKRAFTIGE MATERIALER



HMS OG INTERNKONTROLL



MILJØLEDELSE OG MÅLSTYRING





DEFINISJONER

Bærekraft En utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov. Bærekraftig utvikling kan sees på som paraplybegrepet som omfatter klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Bærekraftsmål FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

ESG Environmental, Social and Governance. Brukes bredt innen bank og finans. Ofte sidestilt med Sustainability.

Fornybar energi En betegnelse på energikilder som har sin opprinnelse i naturens eget kretsløp og som, innenfor et menneskelig tidsperspektiv, kontinuerlig fornyes og dermed kan anses som uuttømmelige.

Fraksjoner Kategorier avfall ved kildesortering som går til gjenvinning (papp, plast, metall mv.).

Green building certification Et sett med vurderingssystemer og verktøy som brukes til å evaluere et bygg eller et byggeprosjekts ytelse fra et bærekrafts- og miljøperspektiv. Evalueringen tar sikte på å forbedre den generelle kvaliteten på bygninger og infrastrukturer, integrere en livssyklustilnærming i design og konstruksjon, og fremme oppfyllelsen av FNs bærekraftsmål av byggebransjen.

HMS Helse, miljø og sikkerhet.

Miljø Omgivelser eller ytre livsvilkår. Bærekraft i eiendomssammenheng handler ofte om miljøpåvirkning.

Målstyring 1) Klargjøre organisasjonens mål og hvem som har ansvar for realiseringen av dem 2) Kartlegging og tallfesting av om målene nås og faktorer som påvirker dette 3) Bruk av kunnskap om oppnådde resultater i videre ledelse.

Karbonnøytral/klimanøytral Prosesser, virksomheter eller økonomisk aktivitet som i sum ikke fører til økt CO₂-innhold i atmosfæren. Det vil si å ha et netto null karbonavtrykk ved å balansere/kompensere for sitt utslipp.

Klimagassutslipp Utslipp til luft av klimagasser, det vil si gasser som påvirker atmosfærens evne til å holde på varmen (drivhuseffekten) og dermed klodens klima. Eksempler på slike gasser er karbondioksid (CO₂), metan (CH₄) og lystgass (N₂O).

Klimarisiko De fysiske konsekvensene av klimaendringer og hvordan de vil påvirke natur og samfunn, og hva overgangen til et samfunn med netto null utslipp vil innebære. Klimarisiko og bærekraftig finans får stadig mer oppmerksomhet.

Substitusjonsplikten Innebærer at den enkelte virksomhet må vurdere sin kjemikaliebruk og gå over til mindre skadelige alternativer der det kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe. Alle virksomheter som yrkesmessig bruker produkter som inneholder helse- og miljøskadelige kjemikalier, skal vurdere substitusjon.



BÆREKRAFTSMÅLENE



Dette dokumentet er tuftet på FNs bærekraftsmål

Scala Eiendom AS tar FNs bærekraftsmål på alvor, og ønsker gjennom dette dokumentet å særlig hensynta bærekraftsmål nummer 7, 9, 11, 12, 13 og 17 i vår drift og våre prosjekter

Vi vil legge bærekraftsmålene til grunn i alle forhåndsanalyser når vi skal gjøre nybygg, tilbygg eller rehabilitering. Det samme gjelder for vår tilnærming til vedlikehold og drift av eiendommene



VISJON

God stedsutvikling er bra for miljøet.

Scala utvikler gode sentre til å bli gode steder. Steder der mennesker kan leve, jobbe og handle lokalt.

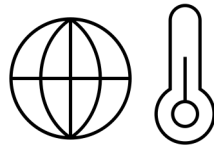
Scala Eiendom skal utvikle og drifte steder og sentre på en måte som gjør at miljøpåvirkningen fra vår virksomhet blir mindre år for år.



OVERORDNEDE MÅL

- 1 Scala Eiendom vil gjennom sin satsing på nærsentre og god lokal stedsutvikling bidra til å redusere transportbehovet i forbindelse med handleturen. At handel og ærender kan løses nærmere der folk bor og jobber, reduserer miljøpåvirkningen gjennom mindre handelslekkasje ut av lokalsamfunnet, færre unødvendige transporter og færre hjemsendelser/returer som følge av netthandel (9, 11, 12, 13).
- 2 Vi skal etablere en anerkjent, merkbar og dokumenterbar miljøprofil for driften av våre eksisterende bygg. Miljøarbeidet skal defineres gjennom konkrete målsettinger, og disse skal måles og rapporteres (12, 13, 17).
- 3 Vi skal ha energieffektive bygg. Energibruken skal overvåkes og energibesparende tiltak iverksettes, både for å møte egne miljøkrav og for å redusere driftskostnadene for leietakerne (12, 13).
- 4 Våre prosjekter og nybygg skal gi minst mulig miljøpåvirkning. Vi skal alltid gjennomføre forhåndsanalyser basert på FN's bærekraftsmål, ha et bevisst forhold til gjenbruk og materialbruk og benytte byggematerialer som har lave utslipp av skadelige klimagasser (12, 13).
- 5 Våre prosjekter og nybygg skal være med å lage gode steder, gjennom å legge vekt på god arkitektur, bestandige og gode materialer, familievennlige og grønne uteområder (11).
- 6 Våre prosjekter og nybygg skal være ledende i vår eiendomsklasse på å søke de beste og mest energioptimale løsningene. Det være seg innenfor isolasjon, energieffektiv teknisk infrastruktur og egen produksjon av energi (7, 9, 12, 13).





KLIMA

Langsiktig mål:

Scala Eiendom er karbonnøytral i 2035

Scala Eiendom har løpende oversikt over klimagassutslipp fra sin virksomhet, og kan ta informerte beslutninger om hvordan vi kan redusere utslippene.

Strategisk plan:

Vi skal bidra til et klimanøytralt samfunn ved å legge til rette for mer lokal handel og mindre handelslekkasje.

Vi skal bidra til et klimanøytralt samfunn ved å utvikle bærekraftige bygninger og forvalte alle våre bygg på en miljøvennlig måte.

Klimagassutslipp fra virksomheten kan i hovedsak relateres til transport, energibruk til drift samt materialbruk. Det skal utvikles egne mål og strategier for disse.

Det skal utarbeides årlig klimagassregnskap for sentrene, som underlag for å iverksette utslippsreducerende tiltak.

Det skal lages klimagassregnskap for nybyggprosjekter, og det skal settes mål for klimagassutslipp for det enkelte byggeprosjekt.



ENERGIBRUK

Langsiktig mål:

Redusere energibruken pr m² med 20 % innen 2030 (fra 2019 nivå)¹

Alle sentrene skal bruke 100 % grønn elektrisk energi fra 2022 (opprinnelsesgaranti på fellesanlegg)

2 % av leieinntektene vil bli brukt til verdiøkende energiinvesteringer fra 2022 (målt over en treårsperiode)

Strategisk plan:

Solcellepanel installeres på alle tak i nybygg, og vurderes installert på etablerte bygg i forbindelse med rehabilitering av tak og i tilbygg/rehabprosjekter.

Alle eiendommer har mål for energisparing og energiøkonomisering, samt budsjett for nødvendige tiltak.

Alle eiendommer skal ha en hensiktsmessig målerstruktur og et system for energioppfølging.

For nybygg skal det i tillegg til normert energibruk utarbeides energiberegning basert på lokalt klima og reelle brukerlaste og driftstider. Ut fra disse skal det settes mål for byggets energibehov.

¹ Nivå på samlet måltall må forankres på de enkelte sentrene og nivå for hvert enkelt senter fastsettes og differensieres



TRANSPORT

Langsiktig mål:

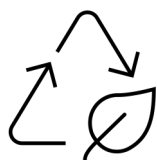
Scala skal tilby lett tilgjengelig parkering - tilrettelagt for elektriske kjøretøy og sykler med lademuligheter. Vi ønsker å utnytte parkeringspotensialet for senteret og nære omgivelser, slik at vi bidrar til økt lokal handel og mindre unødvendige transporter.

Vi vil være en pådriver for at det etableres/forsterkes et offentlig transporttilbud ved senteret eller i kort gangavstand til senteret.

Strategisk plan:

Alle sentre tilbyr ladere for el. biler og sykler innen 2025 (allerede etablert for bil).

Alle sentrene tilrettelegger for sykling og sikrer trygg og enkel tilgjengelighet for myke trafikanter.



GJENBRUK, FORBRUK OG AVFALL

Langsiktig mål:

Både driftsavfall, avfall fra nybyggprosjekter og avfall fra rehabilitering av enkeltstående utleielokaler/butikker skal minimeres.

Alle sentrene skal oppnå en sorteringsgrad på 75 % innen 2025.

Alle sentre skal sortere på minst 20 fraksjoner innen 2025.

Ved nybygg skal det oppnås en sorteringsgrad for avfall på 90 %.

Total avfallsmengde for nybygg skal ikke overstige 25 kg/m² BTA.

Strategisk plan:

Vi skal stille krav til plan for avfallsgenerering fra oppussing av butikklokaler/tilpasning til nye leietakere.

Det skal søkes å finne modulsystemer eller andre løsninger som reduserer behovet for utskiftninger ved skifte av leietaker.

Ved planlegging av nybygg skal det utarbeides egne miljømål og -strategier, også for gjenbruk og avfall.

Ved riving og større rehabiliteringer skal det gjennomføres en systematisk kartlegging av muligheter for gjenbruk av komponenter, samt materialgjenvinning.



BÆREKRAFTIGE MATERIALER

Langsiktig mål:

Scala Eiendom er karbonnøytral i 2035, og materialbruk skal bygge opp under dette målet.

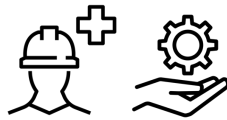
Strategisk plan:

Det skal ved hjelp av eksisterende faglig grunnlag og Scala Eiendoms prioriteringer innen 2023 lages en veileder for materialanskaffelser. Veilederen skal være tilpasset våre kontraktsformater/ metoder for innkjøp. Den skal bl.a. inneholde kriterier for klimagassutslipp, andel resirkulerte materialer, gjenbruk, levetid, emisjoner til inneklime og innhold av miljøgifter

Materialanskaffelser skal skje med tanke på bærekraftig avhending, evt. mulighet for gjenbruk av hele komponenter, ved livsløpets slutt.

Den enkelte virksomhet skal vurdere sin kjemikaliebruk og gå over til mindre skadelige alternativer der det kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe. Alle virksomheter som bruker produkter som inneholder helse- og miljøskadelige kjemikalier, skal vurdere substitusjon (Substitusjonsplikten).

Scala Eiendom skal ha en ansvarlig innkjøp og leverandørkjede. Det er viktig å stille tydelige krav til våre kontraktsparter om anstendig arbeid og ivaretagelse av klima og miljø når vi foretar innkjøp (ivaretas gjennom vårt etiske regelverk).



HMS OG INTERNKONTROLL

Langsiktig mål:

Vi skal fremme helse, sikkerhet og trygghet i alle områdene hvor vi opererer.

Ingen kunder eller ansatte skal bli alvorlig skadet eller omkomme på våre sentre.

Strategisk plan:

Det skal årlig gjøres en risikoanalyse per eiendom med tanke på sikkerhet og ulykkesrisiko. Tiltaksplaner skal speile analysen og følges opp av lokalt driftsteam.

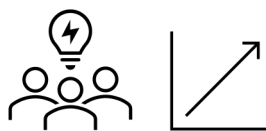
Det skal finnes plan for skilting, merking og øvrig informasjon på sentrene.

Det gjennomføres løpende kontroll av luftkvalitet og innetemperatur på sentrene

Det gjennomføres løpende kontroll av renhold på sentrene

Det etableres et internkontrollsystem med krav om 100 % gjennomføringsgrad for avdekkede avvik

Det gjennomføres og avgis rapporter på utførte brannøvelser og førstehjelpskurs.



MÅLSTYRING

Langsiktig mål:

Scala Eiendom satser på bærekraftig utvikling tuftet på kunnskap og erfaringer (best practice), og utarbeider planer, gjennomfører tiltak og måler suksess løpende.

Alle sentre skal være BREEAM In-Use sertifisert innen 2025.

For alle våre nye prosjekter vil vi vurdere om det skal brukes «green building certification» modell (typ BREEAM sertifisering), eller om det gir lik eller bedre miljøeffekt å bruke egen pre-analyse i kombinasjon med tekniske forskrifter. Vi vil søke å diskutere dette med styret og finansieringsinstitusjoner i tidlig fase av prosjekter.

Strategisk plan:

Det etableres en dynamisk miljøplan per eiendom, som løpende oppdateres, med dette dokument som utgangspunkt.

Planen koordineres og tilpasses eventuelle sertifiseringer (Breeam, EU taxonomy mv.), til gjensidig nytte.

Det velges ut et håndterbart antall ambisiøse og kvantifiserbare mål.

Både overordnede felles mål og individuelle måltall og målsystemer for det enkelte senter utarbeides.

Fotavtrykk og prestasjonsnivå kartlegges (kunnskapsinnhenting).

Resultater på prestasjoner måles minst to ganger i året.

Ansvar for miljøstyring og miljøprestasjoner på ulike nivå i organisasjonen skal være klart definert.

Det gjennomføres forhåndsanalyser og utarbeides egne miljøplaner for hvert enkelt prosjekt.

Det skal BREEAM In-Use sertifiseres minst 5 sentre per år i de kommende 3 år.

En årlig pris for best i bærekraftig utvikling etableres og deles ut på konsernsamlingen.