



MILJØRAPPORT
KJØPESENTRE
2022
SCALA EIENDOM AS



INNHold

SAMMENDRAG

GRØNT LEDERSKAP

Grønt lederskap og overordnede mål
Mål og tiltak for driftsselskapene
GHG protokollen/Scope 1-3

OM SCALA EIENDOM

GENERELT OM DATA

ENERGIBRUK

Energiledelse
Enøkanalyser
BREEAM-In-Use
Energibruk totalt og pr m²
Energibruk fordelt formål og energiforsyning fordelt på kilde

KLIMAGASSUTSLIPP

Utslipp fordelt på hovedkilder
Utslipp per kvm bruksareal (ekskl. parkering)
Utslipp per besøkende
Reisemiddelfordeling og utslipp fra transport fordelt på kilde

AVFALL

Mengder, sortering og gjenbruk

VANN

HMS

SAMMENDRAG

Nøkkeltall 2022 sammenlignet med 2021 (endring i %)

	AREAL (BRA):		443 167	Kvm		
	BESØKENDE:		31 718 200	+5,6 %		
Område	Enhet	Mengde	Endring (%)	Mål pr.år	Tiltak	
 ENERGI	Fellesanlegg (kWh)	29 896 437	-6,2 %	-3%	Det er utarbeidet egne miljørapporter for hvert kjøpesenter som redegjør for konkrete tiltak Tiltakene framgår i eget vedlegg	
	Fellesanlegg (kWh) temp. korr.	32 107 342	-4,6 %			
	Leietakere (kWh)	23 108 511	-1,6 %			
	Fjernvarme (kWh)	1 651 523	-30,2 %			
	Fjernkjøling	0				
	kWh/kvm fellesanlegg temp. korrigert	72				
	kWh/besøkende	1,0				
 KLIMA	CO ₂ energi (tonn)	15 751	-3,2 %			
	CO ₂ transport (tonn)	24 312	4,3 %			
	CO ₂ kjølemedium (tonn)	10,4				
	CO ₂ /kvm (kg)	96				
	CO ₂ /besøkende (kg)	1,3				
 VANN	M ³	94 521	5,5 %	0,5		
	M ³ /kvm	0,21				
	L/besøkende	3,0				
 AVFALL	Tonn	4 521	28 %	8,0		
	Kg/kvm	10,2				
	Kg/besøkende	0,14				
	Sorteringsgrad	72 %	2,0 %			
 KONTROLL	Kjølemedium (kg)	5		100 %		
	Egenkontroll	91 %				
	Score brannøvelser/ E-læring (snitt)	20				
	PID Score (snitt) (Dokumentasjon på alle kurs og kontroller)	60				

GRØNT LEDERSKAP

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).

Langsiktig mål

Klima

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.

Energibruk

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

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

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

Transport

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.

Gjenbruk, forbruk og avfall

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.

Bærekraftig materialer

Scala Eiendom er karbon nøytral i 2035, og krav materialbruk skal bygge opp under dette målet

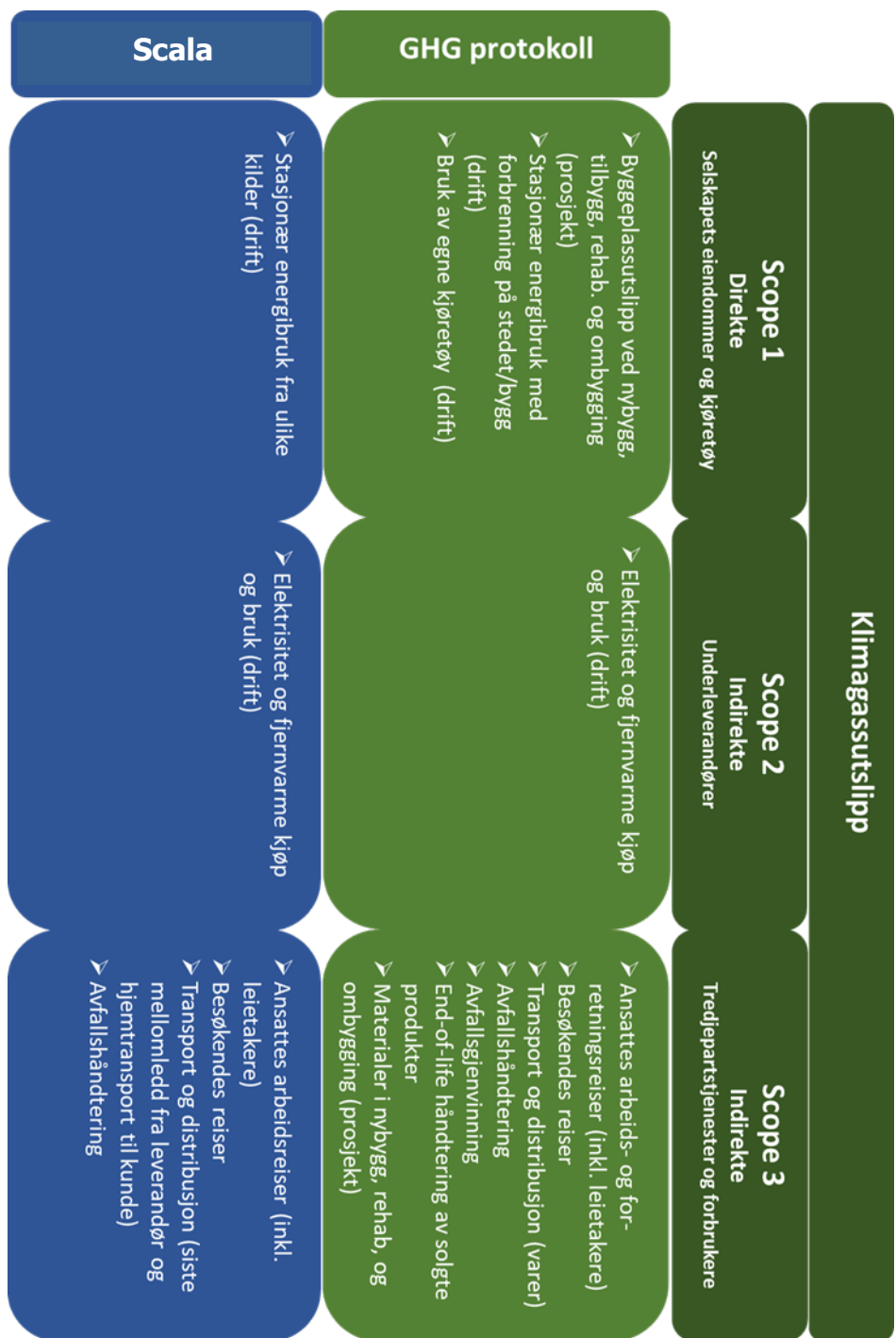
HMS og internkontroll

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.

GHG protokollen/Scope 1-3

I henhold til GHG protokollen skal det rapporteres på aktiviteter i hele verdikjeden. Denne miljørapporten tar utgangspunkt i det enkelte kjøpesenter som objekt innenfor Scope 1 (direkte aktiviteter), samt oppstrøms og nedstrøms aktiviteter (indirekte aktiviteter) innenfor Scope 2 og 3. I figuren nedenfor framgår hvilke aktiviteter innenfor Scope 1-3 rapporten omhandler.



Figur 1: Rapportering på Scope (GHG protokollen)

OM SCALA EIENDOM AS

Scala Eiendom AS er et norsk industrielt kjøpesenterselskap med 24 kjøpesentre fra Sortland i nord til Grimstad i sør hvorav 19 er helheide, 4 deleide og 1 er eid av andre (Rortunet, Schage Eiendom). Butikkomsetningen i kjøpesentrene i Scala Eiendom passerte 13.8 mrd kr i 2022 og har over 34 millioner besøk årlig.

Rapporten for 2022 inkluderer ikke Rortunet i sum tall og gjennomsnittstall, av hensyn til tidsrekkefølger.

GENERELT OM DATA

Scala Eiendom AS måler, registrerer og kartlegger energibruk, persontransport, varetransport, avfallshåndtering, vannforbruk og HMS-forhold for et utvalg sine kjøpesentre. Det er laget rutiner for nettbasert registrering (Evotek), og det er etablert en beregningsmodell for klimagassutslipp basert på disse aktivitetsdataene (Civitas).

Endringene fører til at deler av utslippene øker mens andre reduseres på grunn av økt kunnskap om oppstrøms utslipp, eller forbedrede prosesser for produksjon av brensler/drivstoff, forbedret effektivitet i kraftproduksjon, forbedret kjøretøypark, mv. Tidligere års beregninger er oppdatert slik at tidsseriene forblir konsistente.

Energibruk er beregnet per m² bruksareal (ekskl. parkering) og per besøkende. Oppvarmet areal er lik bruksareal (BRA).

Datagrunnlaget er innhentet både av Scala Eiendom AS, AS Evotek og Civitas AS på vegne av Scala Eiendom AS.

ENERGIBRUK

Energiledelse

Energi- og miljøoppfølgingssystem er innført ved Scalas sentre. Det vil si at formålsfordelt energimåling følges kontinuerlig. Oppstår det avvik fra forventet energibruksprofil oppdages dette tidlig, årsakene kartlegges og tiltak kan iverksettes umiddelbart.

Enøkanalyser

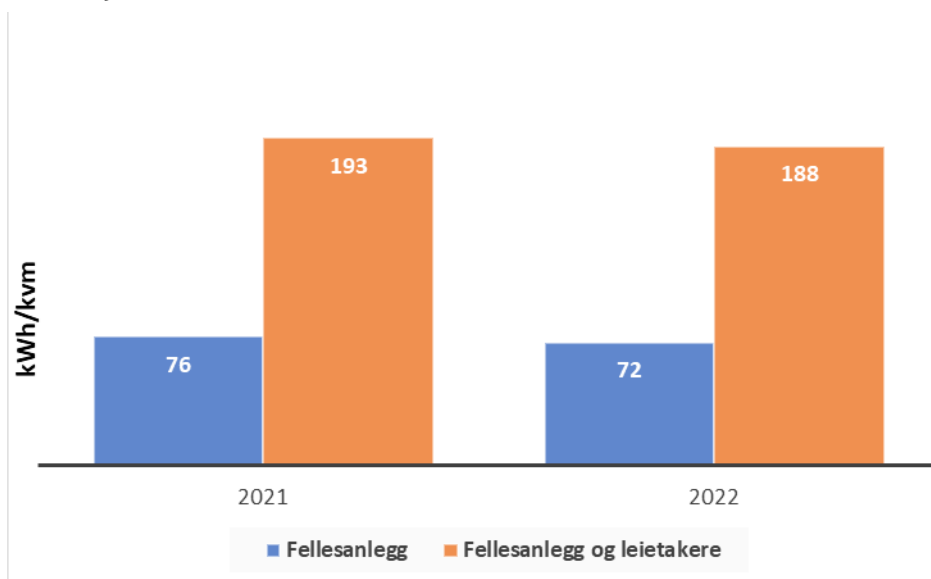
Det er utført Enøkanalyser for et utvalg av sentre i Scalas portefølje. Det er identifisert effektiviseringspotensial, foreslått mål og tiltak.

BREEAM-In-Use

Arbeidet med å kartlegge og sertifisere byggene i henhold til miljøklassifiseringsverktøyet BREEAM-In-Use er gjennomført eller pågår for de fleste sentrene.

Energibruk totalt og pr m²

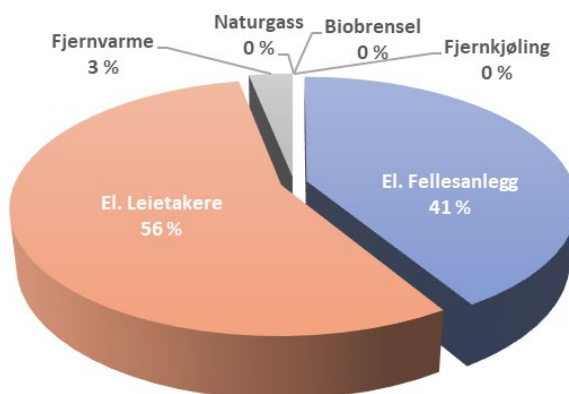
Energibruken Samlet for Scala Eiendom var 32 107 342 kWh i 2022 (fellesanlegg). Spesifikk energibruk var i gjennomsnitt 72 kWh per m² (fellesanlegg) og 188 kWh per m² for sentre som også har avlesning for leietakere. Det er 4,6 % lavere enn året før. Tallene er temperaturkorrigert.



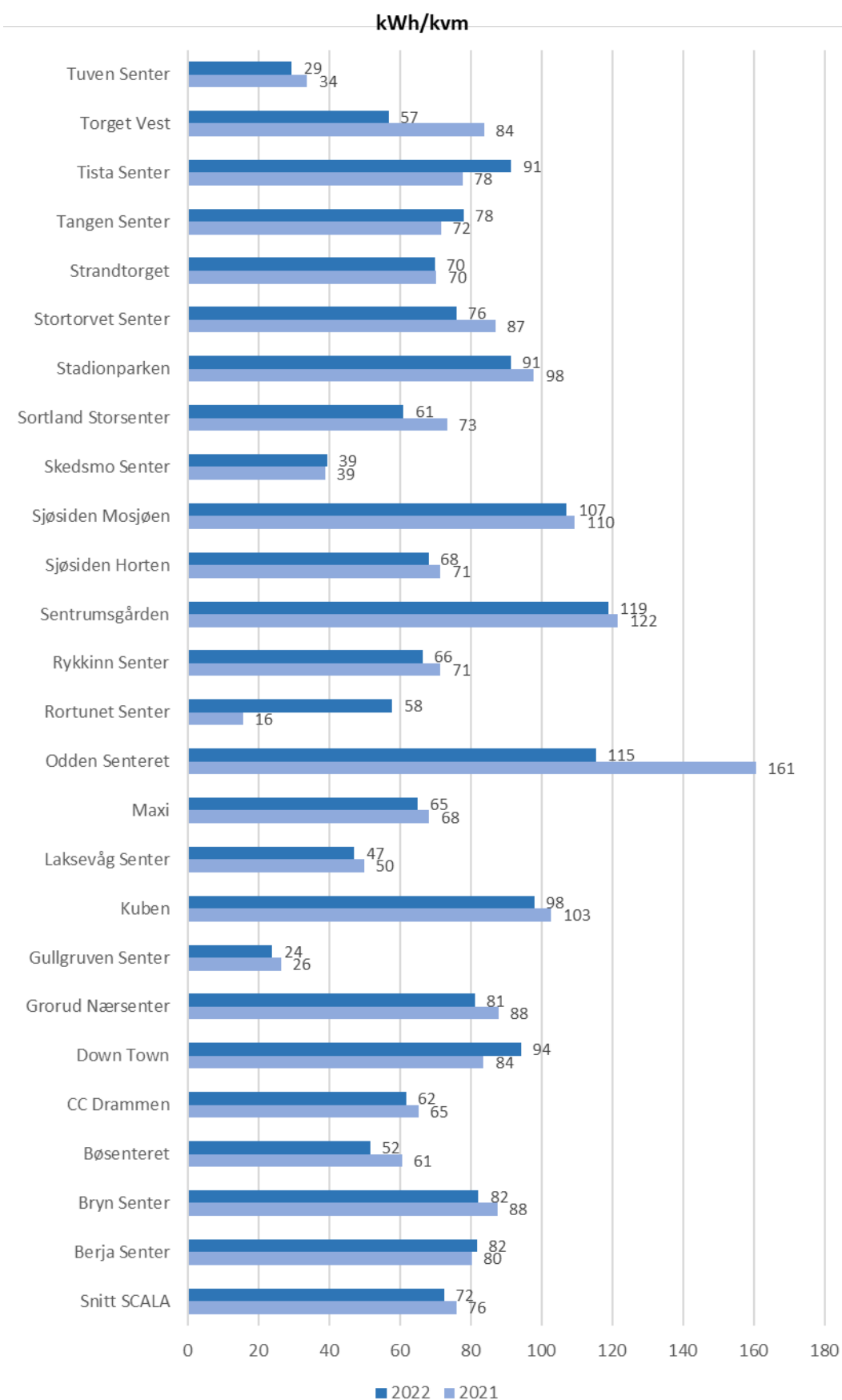
Figur 2: Energibruk pr. kvm på Scalas sentre i 2022 sammenlignet med tidligere år. Blå søyle er fellesanlegg for 26 sentre og oransje søyle fellesanlegg og leietakere for 10 av sentrene som rapporterer på begge. Tallene er temperaturkorrigert.

Energiforsyning fordelt på formål og kilde

Energiforsyningen til Scalas sentre er 97 % elektrisitet (norsk restmiks), fordelt på 41 % fellesanlegg og 56 % leietakere, og 3 % fjernvarme, se figur 3. Pr. i dag er ikke det el-spesifikke forbruket formålsfordelt.



Figur 3: Fordelingen av energiforsyning og -bruk på kilder



Figur 4: Energiforbruk (kWh) pr. kvm for fellesanlegg for hvert senter i 2022, sammenlignet med fjoråret. Tallene er temperaturkorrigert

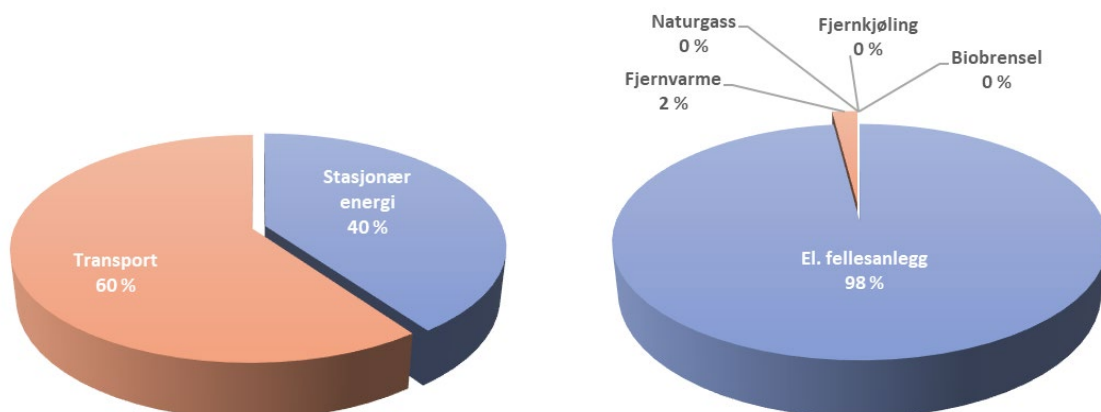
KLIMAGASSUTSLIPP

Utslipp fordelt på hovedkilder

Scala sine sentre slapp samlet ut 40 060 tonn CO₂-ekv i 2022. Stasjonære utslipp utgjør 15 751 tonn og transport 24 309 tonn.

Utslipp av klimagasser fra person- og varetransport til og fra sentrene utgjør 60 % og stasjonær energibruk i drift av sentrene utgjør ca. 40 %, se figur 5.

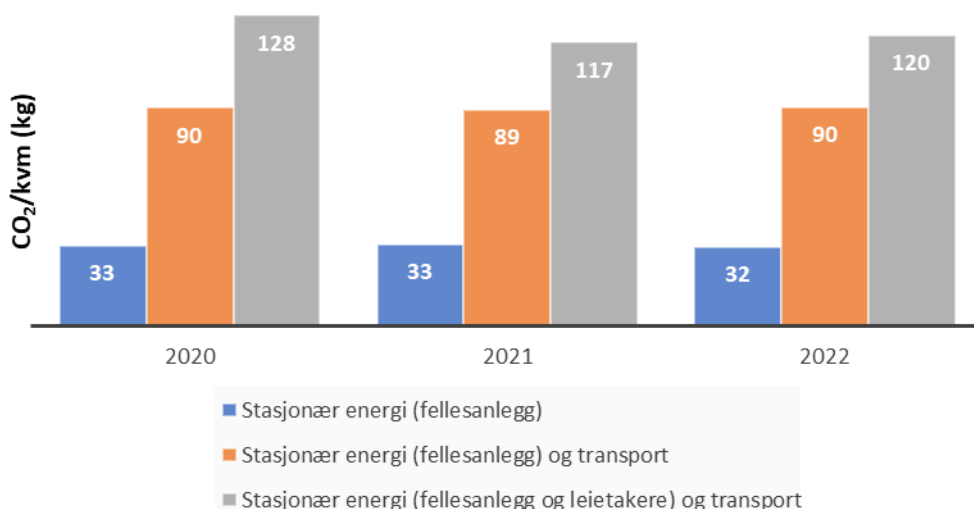
Utslipp fra stasjonær energi er 98 % fra elektrisitet basert på norsk restmiks og 2 % fra fjernvarme. I beregninger av klimagassfotavtrykk legges det utslipp på elektrisitetsbruk i henhold til måten elektrisiteten produseres på. Alle beregninger er basert på at Norge er en del av et europeisk marked og el-produksjonsmiks.



Figur 5: Fordeling av utslipp mellom transport og stasjonær energi, og sist nevnte fordelt på kilde.

Utslipp per kvm bruksareal (ekskl. parkering)

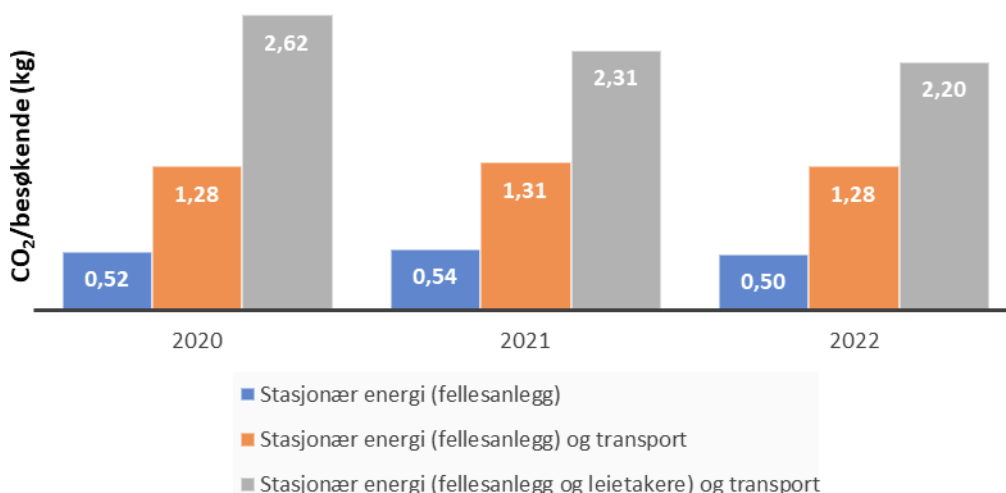
Samlet utslipp fra Scala Eiendom utgjør 32 kg CO₂-ekv./m² for stasjonær energi (fellesanlegg) og 120 kg CO₂-ekv./m² inkl. leietakere og transport. Det er en reduksjon på 3,2% for stasjonær energi og en økning på 4,3 % for transport.



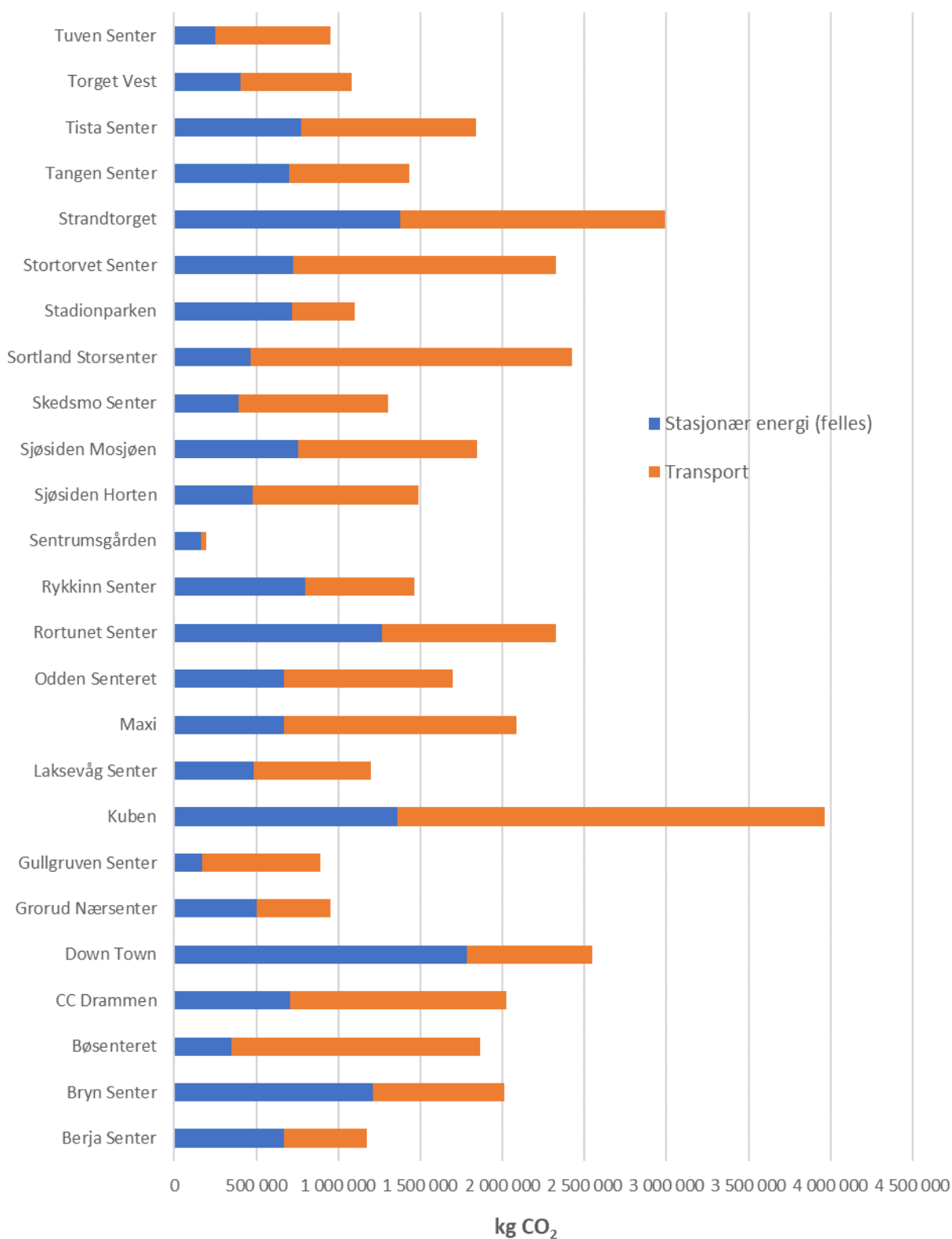
Figur 6: Utslipp av klimagasser for Scalas sentre angitt som kg CO₂-ekv. per m² bruksareal (ekskl. parkering). Blå søyle er fellesanlegg, oransje søyle er fellesanlegg og transport. Grå søyle er inkl. leietakere (basert på 10 sentre)

Utslipp per besøkende

I figur 7 sammenlignes utslipp i 2022 med tidligere år beregnet som kg CO₂-ekv. per besøkende. Sentrene har noe lavere utslipp per besøkende enn samme periode året før.



Figur 7: Utslipp som kg CO₂-ekv. per besøkende for Scalas sentre. Blå søyle er fellesanlegg, oransje søyle er fellesanlegg og transport. Grå søyle er inkl. leietakere (basert på 10 sentre)

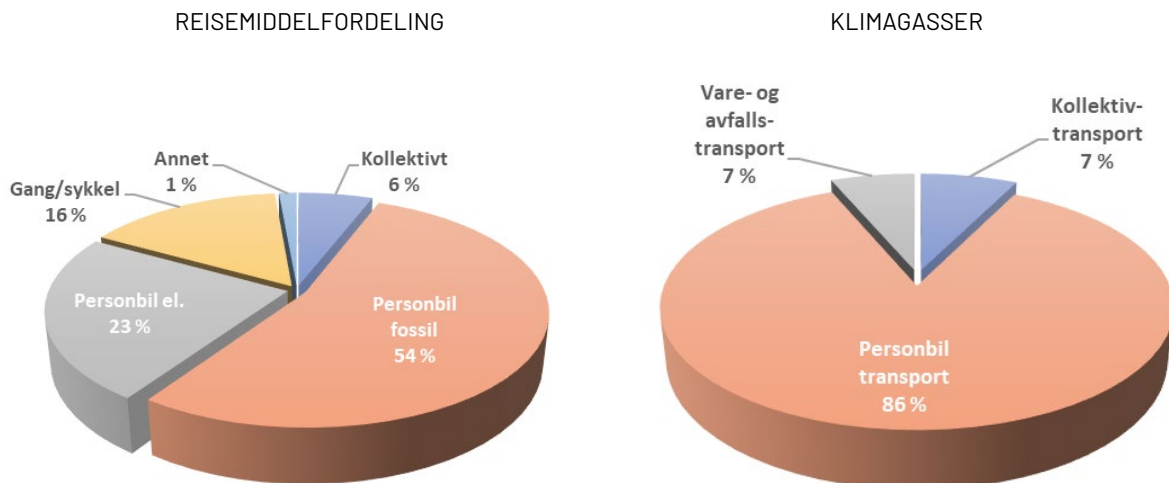


Figur 8: Utslipp av klimagasser fra stasjonær energi og transport på sentrene

Reisemiddelfordeling og utslipp fra transport fordelt på kilde

Reisemiddelfordelingen samlet for Scala sine sentre og utslipp av klimagasser framgår av figur 9 nedenfor. Utslippene justeres løpende i henhold til antall besøkende.

Utslipp fra transport (tonn CO₂-ekv.) er i all hovedsak forårsaket av personbilbruk, 86 % (fortrinnsvis besøkende og noe ansatte). Ved senteret bidrar kollektivreisende med ca. 7 % og vare- og avfallstransport med ca. 7 % av utslippet.



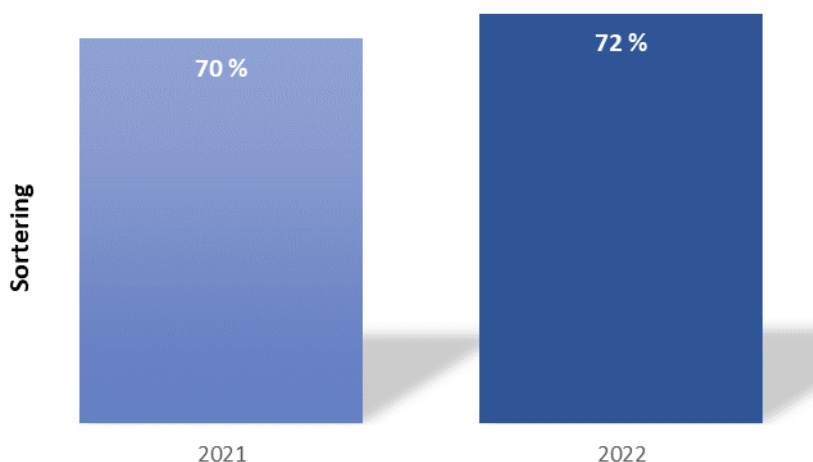
Figur 9: Reisemiddelfordeling på sentrene og fordeling av utslipp fra transport på sentrene mellom personbiler, kollektivtransport og vare- og avfallstransport, basert på antall besøkende

AVFALL

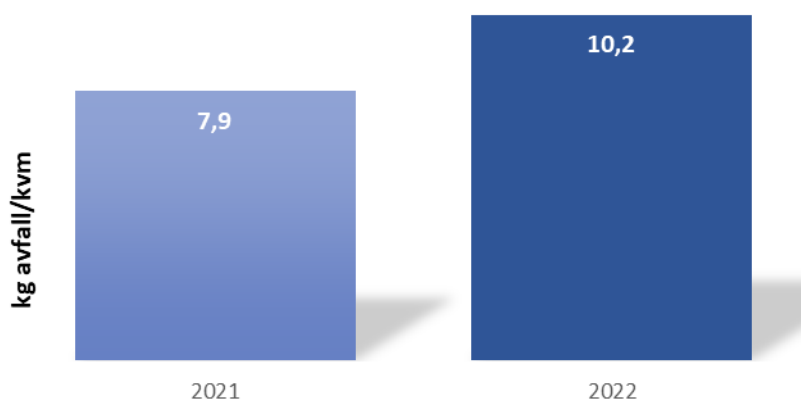
Mengder, sortering og gjenbruk

Det ble levert ca. 4 521 tonn avfall fra Scala sine sentre i 2022. Sorteringsgraden var på 72 %, som er 2 % høyere enn året før.

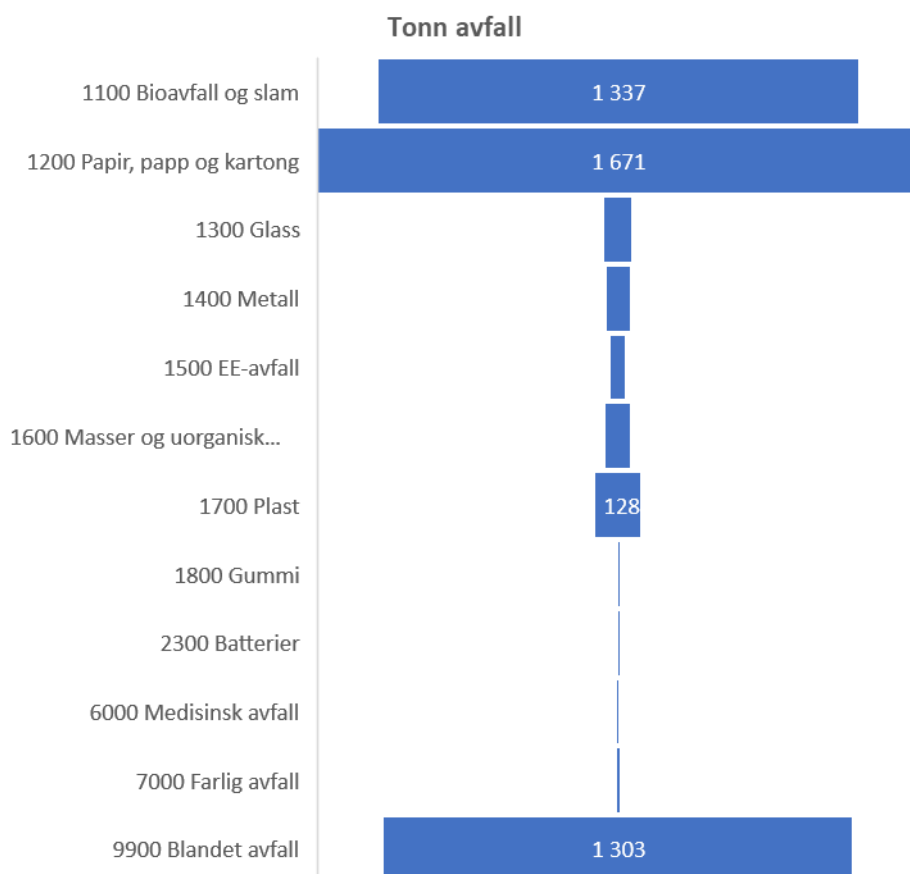
I figur 12 nedenfor fremgår avfall fordelt på fraksjoner angitt som kilo (kg) av hver fraksjon. De to store gruppene er papir, papp og kartong, samt bioavfall.



Figur 10: Sorteringsgrad avfall for Scala Eiendom

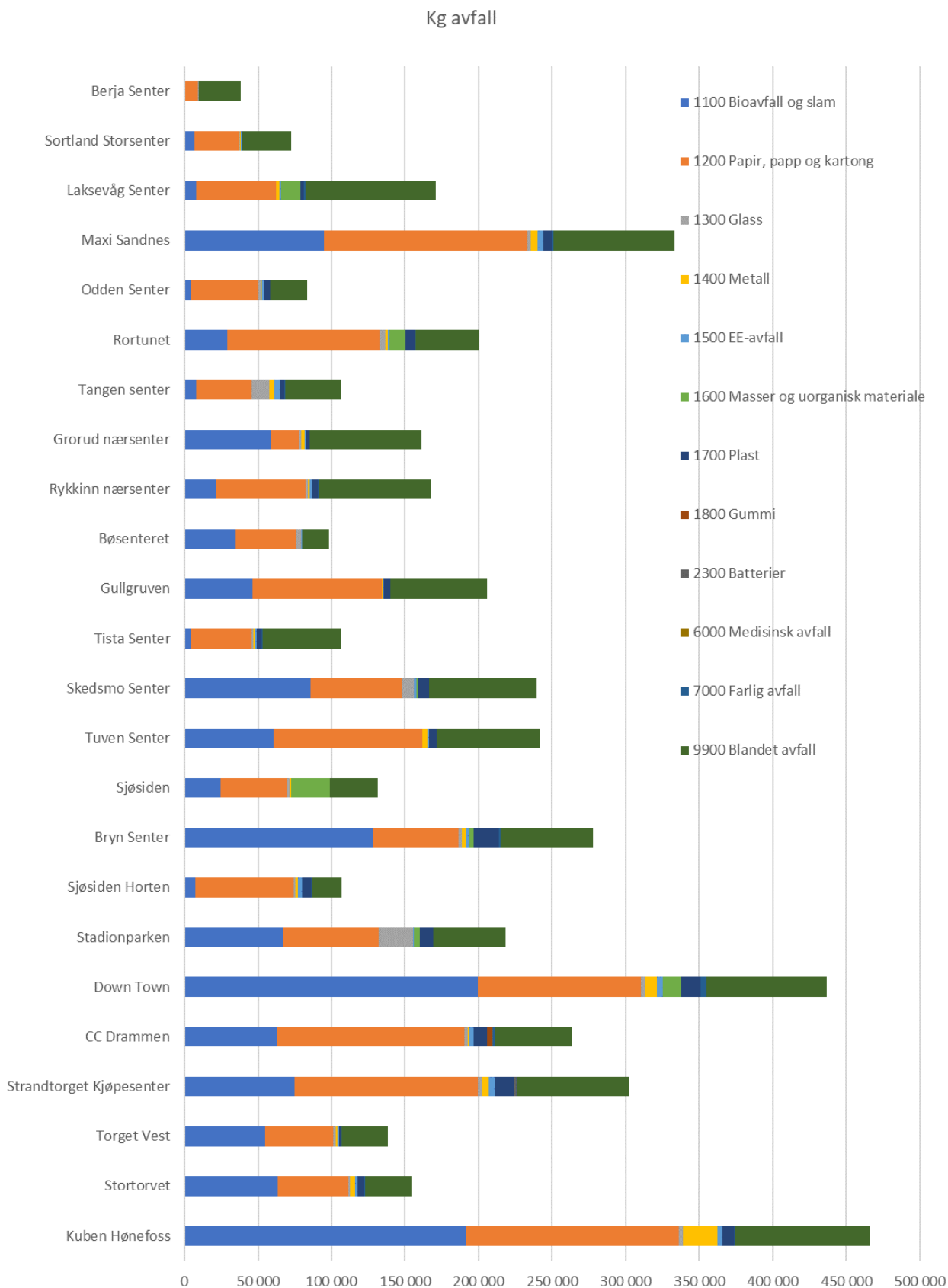


Figur 11: Avfall pr. m²



Figur 12: Avfall fra alle sentrene fordelt på fraksjoner (tonn)

De enkelte sentrene rapporterer også på gjenbruk.



Figur 13: Avfall fra alle sentrene fordelt på fraksjoner (tonn)

VANN

Vannforbruk i 2022 fremgår av tabellen nedenfor.

Tabell 1: Vannforbruk

	Scala	
	Volum (m ³)	m ³ per m ² (bruttoareal ekskl. park)
2021	103 626	0,21
2022	89 574	0,18

HMS

Internkontrollsystem – avvik og gjennomføringsgrad

Internkontrollsystemet er vesentlig i arbeidet med å forebygge uønskede hendelser og redusere risiko for alvorlige ulykker og skader. Scala har et omfattende internkontrollsystem som krever opplæring og utførelse av kontrollrutiner. Det rapporteres på avvik og gjennomføringsgrad i hht. oppsatte kontrollpunkter.

Internkontrollen berører brann, bygg, VVS og andre installasjoner. Eksempler er branndører, rømningsveier, brannslukningsapparat og -slanger, sprinklersignal, nødlys, mv.

Det rapporteres ikke avvik og gjennomføringsgrad for driftsavdelingen, da sammenligning mellom sentrene ikke gir et rettferdig resultat. Det jobbes med PID-drift for å få en løsning som skal være entydig og sammenlignbar.

Sentrene har meget god kontroll på internkontroll, og det gjennomføres regelmessig kontroll av individuell gjennomføringsgrad.

Tabell 2: Internkontroll

Scala	2021	2022
PID-Score (snitt)		60
Egenkontroll (snitt)		91 %
Score E-læring (snitt)		20

Gjennomført brannøvelser og førstehjelpskurs

Gjennomført brannøvelser og E-kurs er samlet sett gitt en score på 20 (gjennomsnitt), som anses som et middels godt nivå.

