

SCALA EIENDOM



Miljø rapport

Kjøpesentre
2023



Innhold

Sammendrag	3
Grønt lederskap	4
Grønt lederskap overordnede mål	4
Langsiktig mål	5
GHG protokollen / Scope 1-3	6
Om SCALA EIENDOM	7
Generelt om data	7
Energibruk	8
Energiledelse	8
Enøkanalyser	8
BREEAM-In-Use	8
Energibruk totalt og pr m ²	9
Energibruk fordelt på formål og energiforsyning fordelt på kilde	9
Klimagassutslipp	11
Utslipp fordelt på hovedkilder	11
Utslipp per kvm bruksareal (ekskl. parkering)	12
Utslipp per besøkende	12
Reisemiddelfordeling og utslipp fra transport fordelt på kilde	14
Avfall	15
Mengder, sortering og gjenbruk	15
Vann	18
HMS	19
Energimerker	20





AREAL (BRA):

443 167 Kvm

BESØKENDE:

32 917 695 +6,2 %

NØKKELTALL

Område	Enhet	Mengde	Endring (%)	Mål pr. år	Tiltak	
	ENERGI	Fellesanlegg (kWh)	28 130 863	- 2,9 %	- 3 %	Det er utarbeidet egne miljørapporter for hvert kjøpesenter som redegjør for konkrete tiltak Tiltakene framgår i eget vedlegg
		Fellesanlegg (kWh) temp. korr.	30 911 872	- 8,2 %		
		Leietakere (kWh) 14 av kjøpesentre	24 577 969			
		Fjernvarme (kWh)	1 676 272	+ 1,5 %		
		Fjernkjøling	17			
		kWh /kvm temp. korrigert	154			
		kWh /besøkende	1,5			
	KLIMA	CO ₂ Energi (tonn)	15 771	- 10,5 %		
		CO ₂ Energi leiet. (tonn) 14 av kjøpesentrene	15 379			
		CO ₂ Transport (tonn)	13 366	+ 1,8 %		
		CO ₂ Kjølemedium (tonn)	106			
		CO ₂ per kvm (kg)	83			
		CO ₂ per kvm inkl. transport (kg)	133			
		CO ₂ /besøkende (kg)	1,8			
	VANN	M ³	128 242	+ 5,9 %	0,5	
		M ³ /kvm	0,26			
		L /besøkende	3,5			
	AVFALL	Tonn	5 197	+ 11 %	8,0	
		Kg /kvm	10,7			
		Kg /besøkende	0,14			
	LL	Sorteringsgrad	72 %	+ 3,0 %	75 %	
	HMS	Kjølemedium (kg)	50,8		100 %	
		Egenkontroll	90 %			
		Score brannøvelser / E-læring (snitt)	20			
		PID Score (snitt) (Dokumentasjon på alle kurs og kontroller)	79			





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 FNs bærekraftsmål, ha et bevisst forhold til gjenbruk og materialbruk og benyttebyggematerialer 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 energiopptimale 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 nivå1.)

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)

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

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.

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.



Klimagassutslipp

Scope 1
Direkte
Selskapets eiendommer og kjøretøy

Scope 2
Indirekte
Underleverandør

Scope 3
Indirekte
Tredjepartstjenester og forbrukere

GHG protokoll

- Byggeplassutslipp ved nybygg, tilbygg, rehab. og ombygging (prosjekt)
- Stasjonær energibruk med forbrenning på stedet / bygg (drift)
- Bruk av egne kjøretøy (drift)

- Elektrisitet og fjernvarme kjøp og bruk (drift)

- Ansattes arbeids- og forretningsreiser (inkl. leietakere)
- Besøkendes reiser
- Transport og distribusjon (varer)
- Avfallshåndtering
- Avfallsgjenvinning
- End-of-life håndtering av solgte produkter
- Materialer i nybygg, rehab, og ombygging (prosjekt)

SCALA 2023

- Stasjonær energibruk fra ulike kilder (drift)
- Utslipp fra kjølemedier

- Elektrisitet og fjernvarme kjøp og bruk (drift)

- Ansattes arbeids- og forretningsreiser (inkl. leietakere)
- Besøkendes reiser
- Transport og distribusjon (siste mellomledd fra leverandør og hjemtransport til kunde)
- Avfallshåndtering

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.

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 14 mrd kr i 2023 og har over 36 millioner besøk årlig.

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 beregnings-modell for klimagassutslipp basert på disse aktivitetsdataene (Civi-as).

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.

Scala Eiendom AS vil sannsynligvis omfattes av kravene og terskelverdiene i direktivet for bærekraftrapportering (CSRD) som ser ut til å gjelde for selskaper av Scalas størrelse og virksomhet fra regnskapsåret 2025





ENERGIBRUK

Energiledelse

Energi- og miljøoppfølgingsystem 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

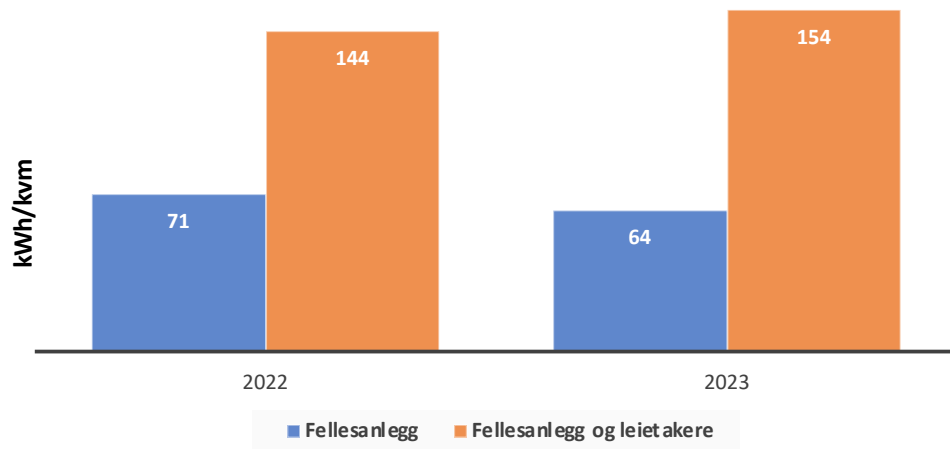
Det er utført Enøkanalyser for et utvalg av sentre i Scalas portefølje. Det er identifisert effektiviseringspotensial, foreslått mål og tiltak.

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. Det ble sertifisert 9 sentre i 2022 og 9 sentre i 2023.

Energibruk totalt og pr m2

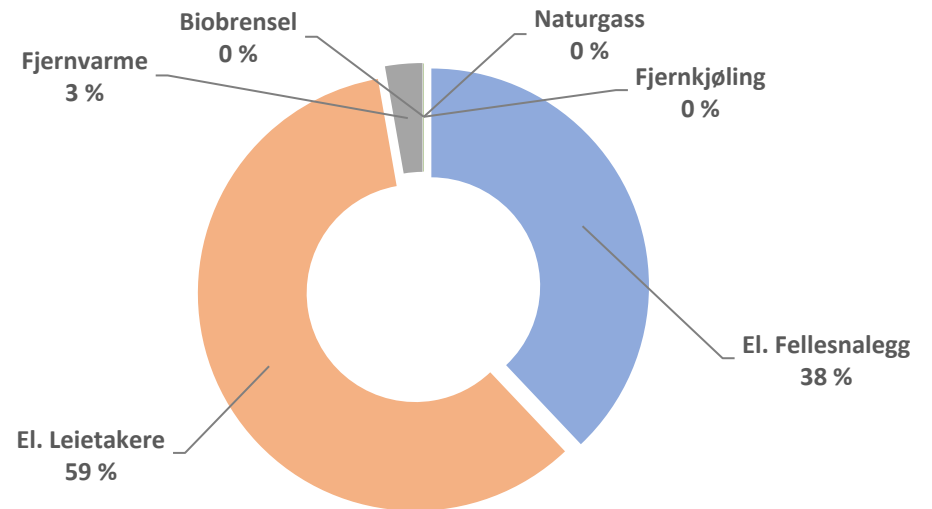
Energibruken Samlet for Scala Eiendom var 30 911 872 kWh i 2023 (fellesanlegg). Spesifikk energibruk var i gjennomsnitt 64 kWh per m2 (fellesanlegg) og 154 kWh per m2 for sentre som også har avlesning for leietakere. Det er 8,2 % lavere enn året før. Tallene er temperaturkorrigert.



Figur 2: Energibruk pr. kvm på Scalas sentre i 2023 sammenlignet med tidligere år. Blå søyle er fellesanlegg for 26 sentre og oransje søyle fellesanlegg og leietakere for 14 av sentrene som rapporterer på begge. Tallene er temperaturkorrigert.

Energiforsyning fordelt på formål og kilde

Energiforsyningen til Scalas sentre er 97 % elektrisitet (norsk rest-miks), fordelt på 38 % fellesanlegg og 59 % leietakere, og 3 % fjernvarme, se figur 3. Pr. i dag er ikke det el-spesifikke forbruket formålsfordelt.



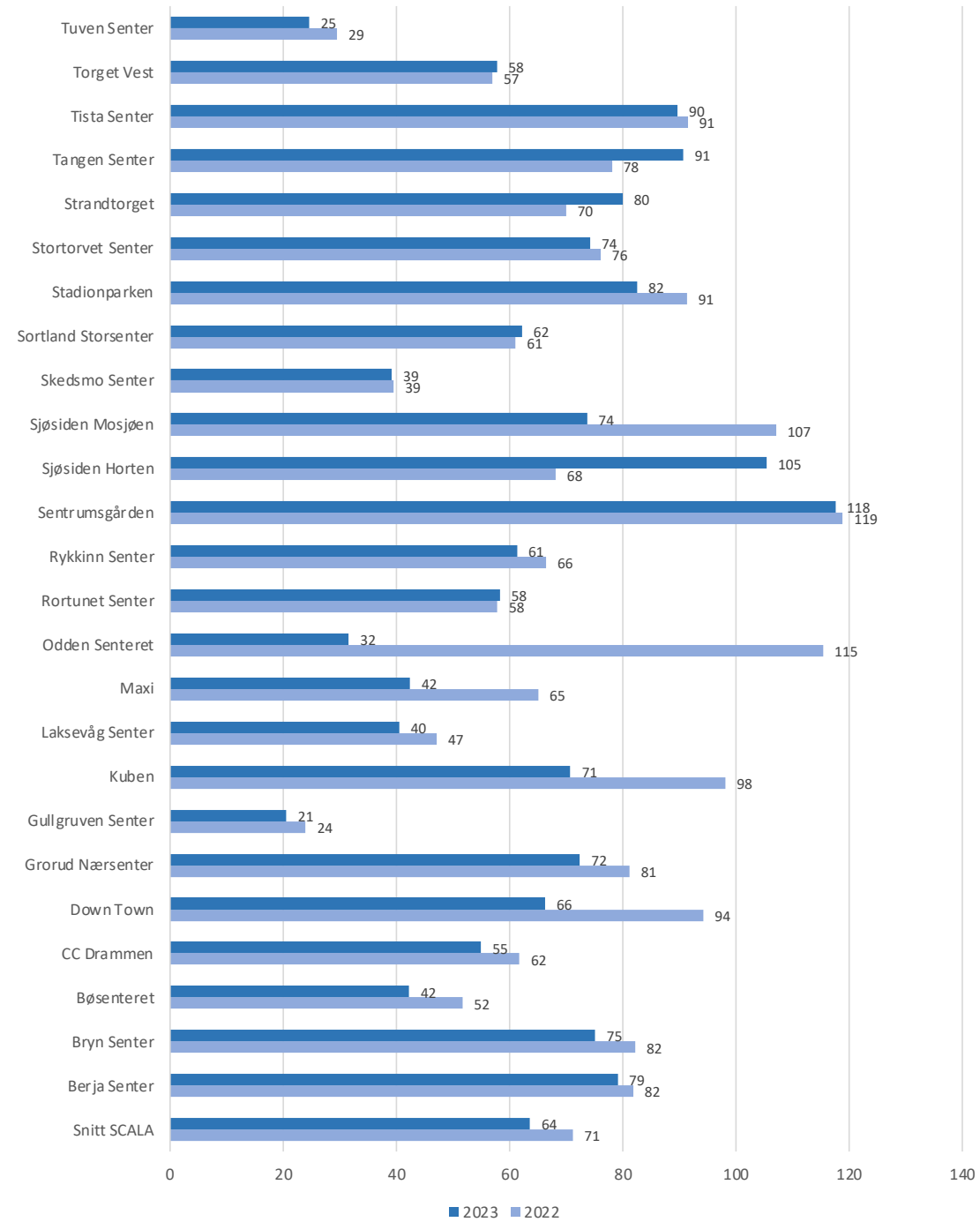
Figur 3: Fordelingen av energiforsyning og -bruk på kilder



kWh
/m²

Figur 4:

Energiforbruk (kWh) pr. kvm for fellesanlegg for hvert senter i 2023, sammenlignet med fjoråret. Tallene er temperaturkorrigert





KLIMAGASSUTSLIPP

Utslipp fordelt på hovedkilder

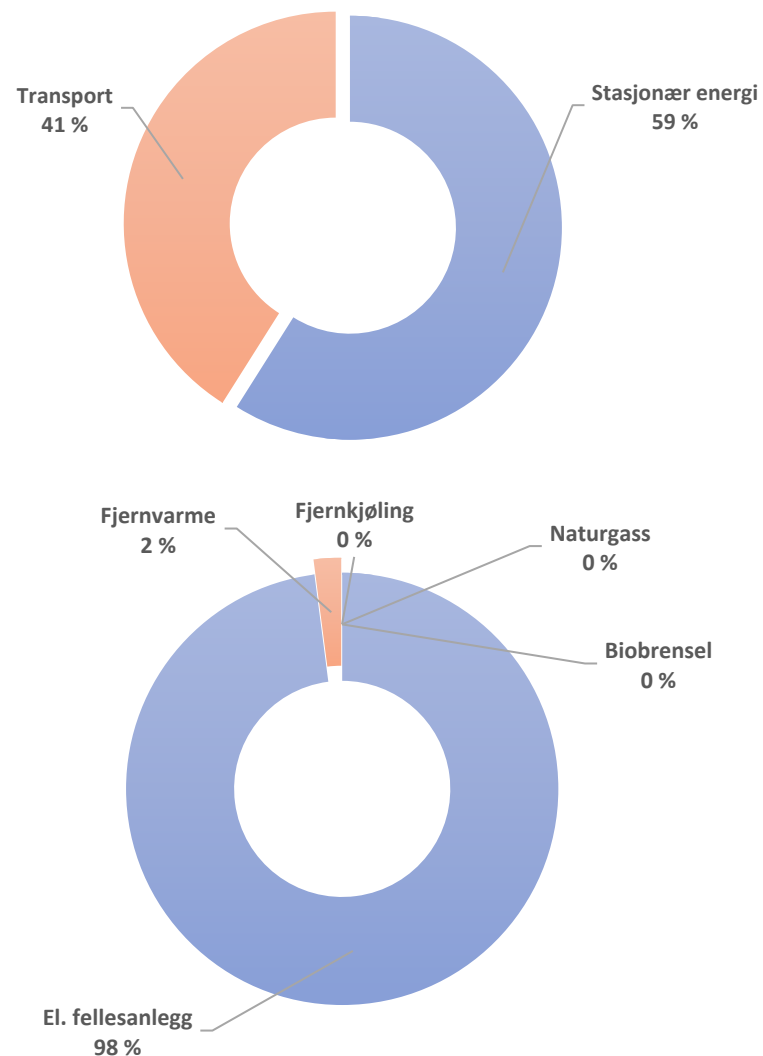
Scala sine sentre slapp samlet ut 44 621 tonn CO₂-ekv i 2023. Stasjonære utslipp utgjør 31 255 tonn og transport 13 366 tonn.

Utslipp av klimagasser fra person- og varetransport til og fra sentrene utgjør 41 % og stasjonær energibruk i drift av sentrene utgjør ca. 59 %, se figur 5.

Utslipp fra stasjonær energi er 98 % fra elektrisitet basert på norsk restmiks og 2 % fra fjernvarme.

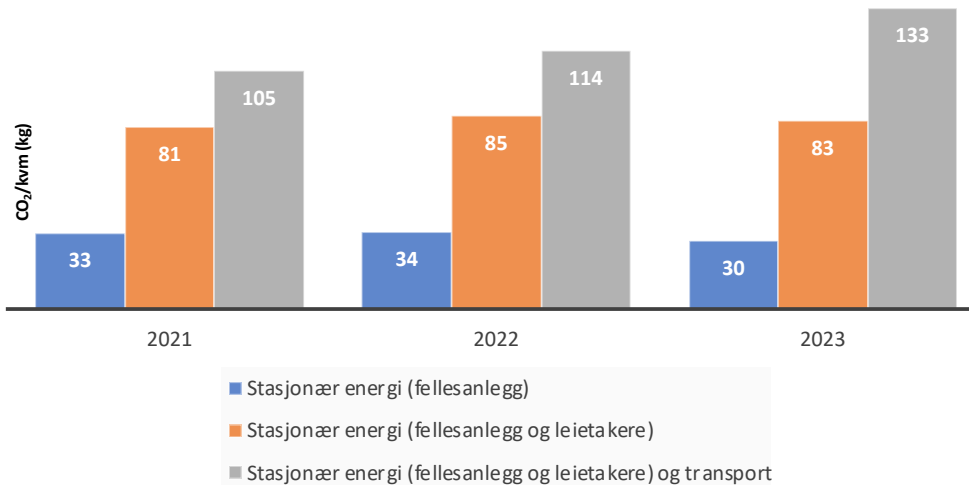
I beregninger av klimagassfotavtrykk legges det utslipp på elektrisitetsbruk i henhold til måten elektrisiteten produseres på. Alle beregninger er basert på at Norge er en del av et europeisk marked og el-produksjonsmiks.

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



Utslipp per kvm bruksareal (ekskl. parkering)

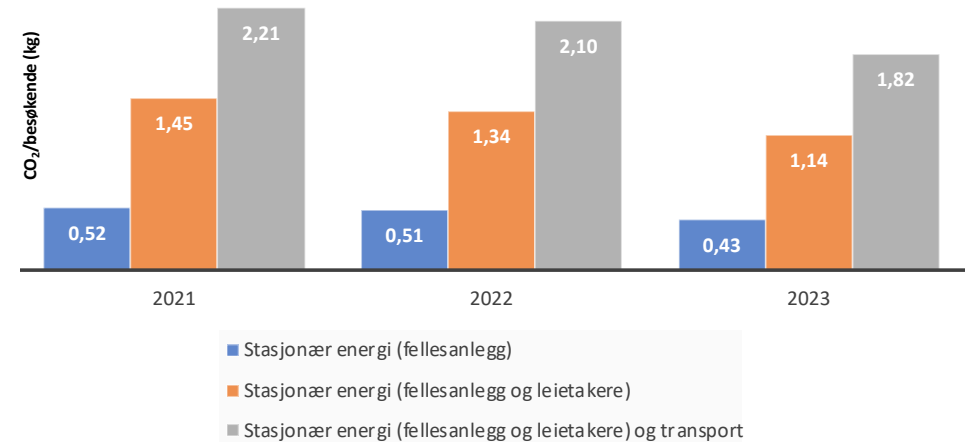
Samlet utslipp fra Scala Eiendom utgjør 30 kg CO₂-ekv./m² for stasjonær energi (fellesanlegg) og 133 kg CO₂-ekv./m² inkl. leietakere og transport. Det er en reduksjon på 10,5 % for stasjonær energi og en økning på 1,8 % for transport.



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 leietakere (basert på 14 sentre). Grå søyle er inkl. transport.

Utslipp per besøkende

I figur 7 sammenlignes utslipp i 2023 med tidligere år beregnet som kg CO₂-ekv. per besøkende. Sentrene har noe lavere utslipp per besøkende enn samme periode året før, som skyldes økt besøk.



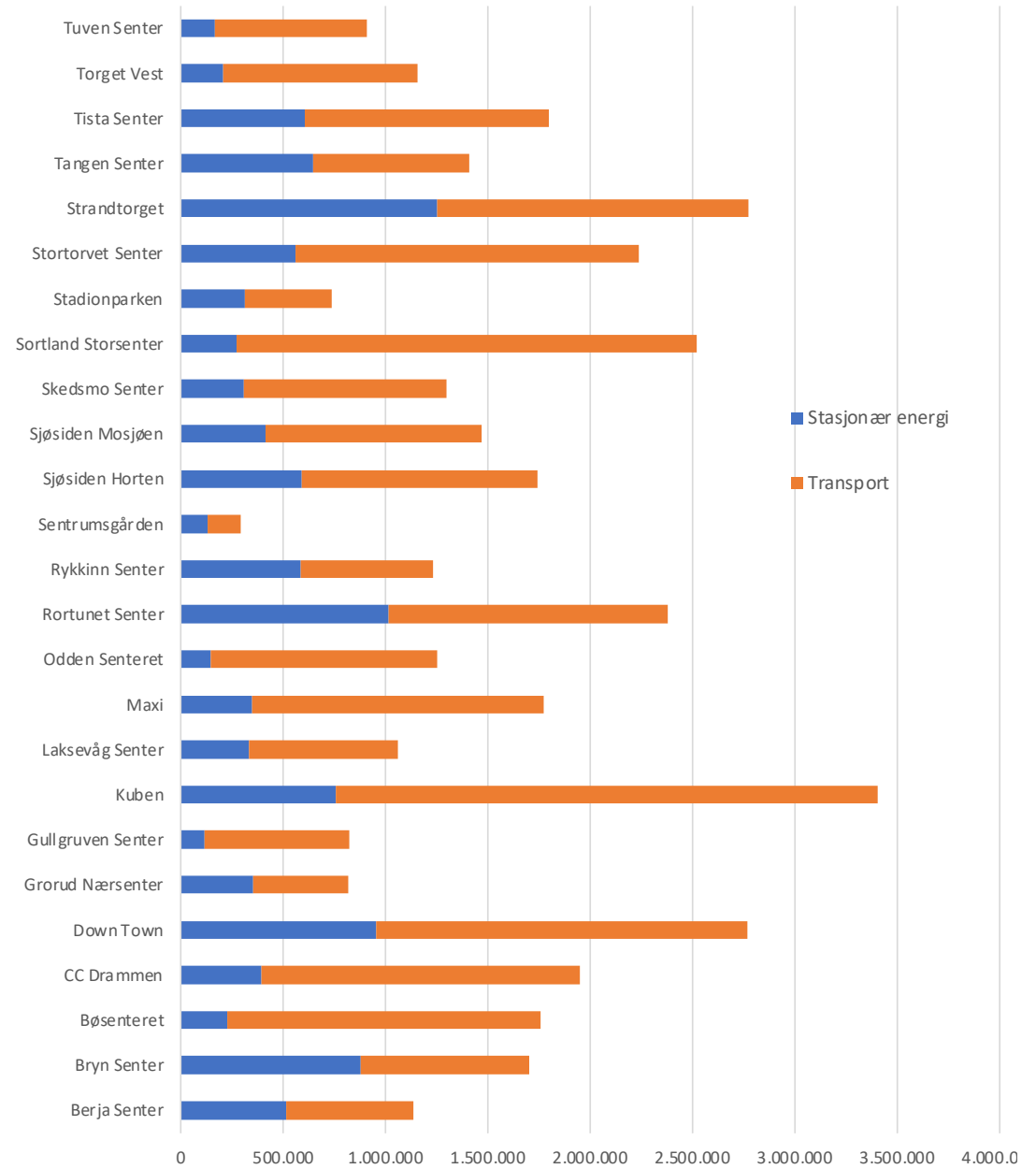
Figur 7: Utslipp som kg CO₂-ekv. per besøkende for Scalas sentre. Blå søyle er fellesanlegg, oransje søyle er fellesanlegg og leietakere (basert på 14 sentre). Grå søyle er inkl. transport.



kg
CO₂-ekv

Figur 8:

Utslipp av klimagasser fra stasjonær energi og transport på sentrene



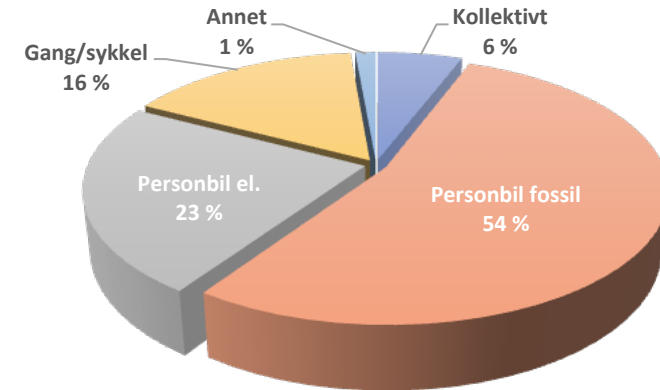


Reisemiddelfordeling og utslipp fra transport fordelt på kilde

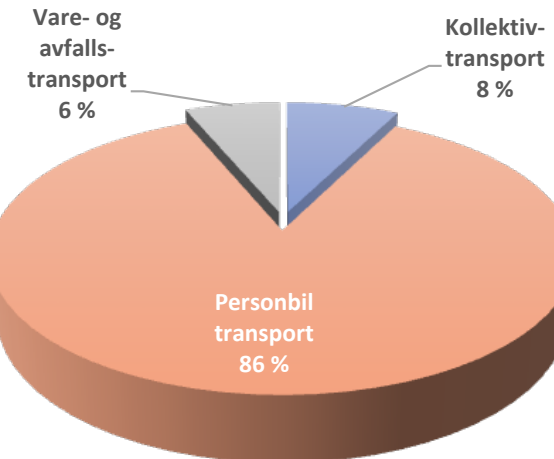
Reisemiddelfordelingen samlet for Scala sine sentre og utslipp av klimagasser framgår av figur 9 nedenfor. Utslippene justeres løpende i henhold til antall besøkende.

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. 8 % og vare- og avfallstransport med ca. 6 % av utslippet.

REISEMIDDELFORDELING



KLIMAGASSER



Figur 9:

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

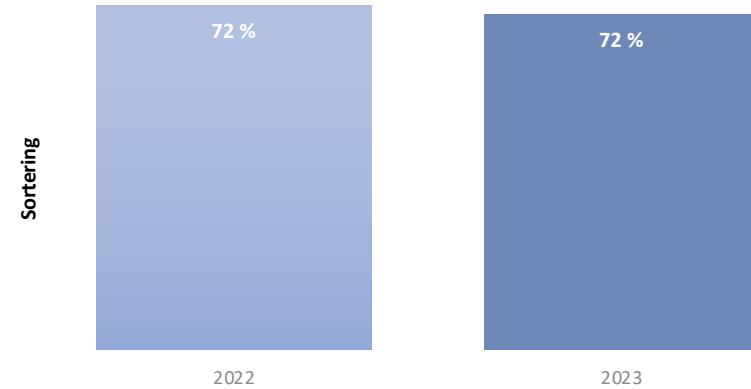
AVFALL

Utslipp fordelt på hovedkilder

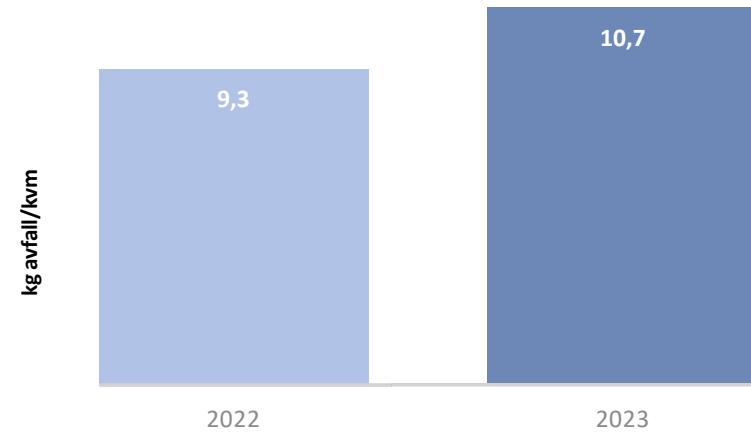
Det ble levert ca. 5 197 tonn avfall fra Scala sine sentre i 2023. Sorteringsgraden var på 72 %, som er likt som året før.

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.

Rykkinn, Bryn, Laksevåg, Tista og Grorud etablerte Carrot i 2023.



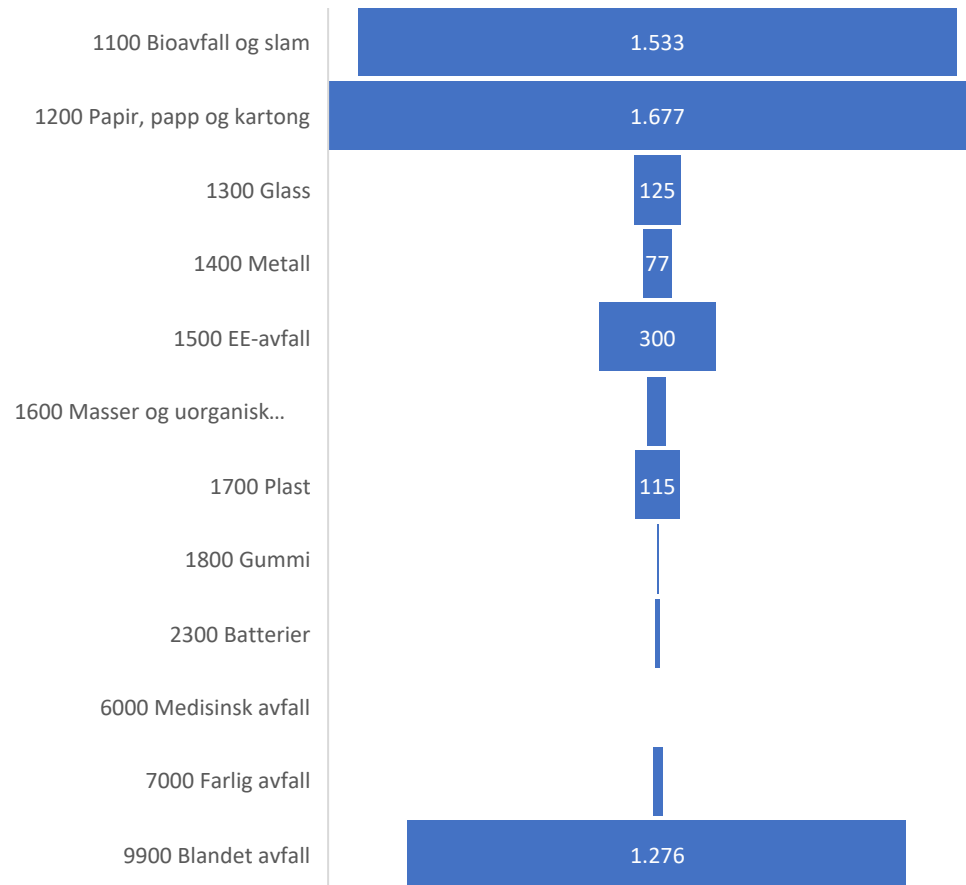
Figur 10: Sorteringsgrad avfall for Scala Eiendom



Figur 11: Avfall pr. m2



Tonn avfall



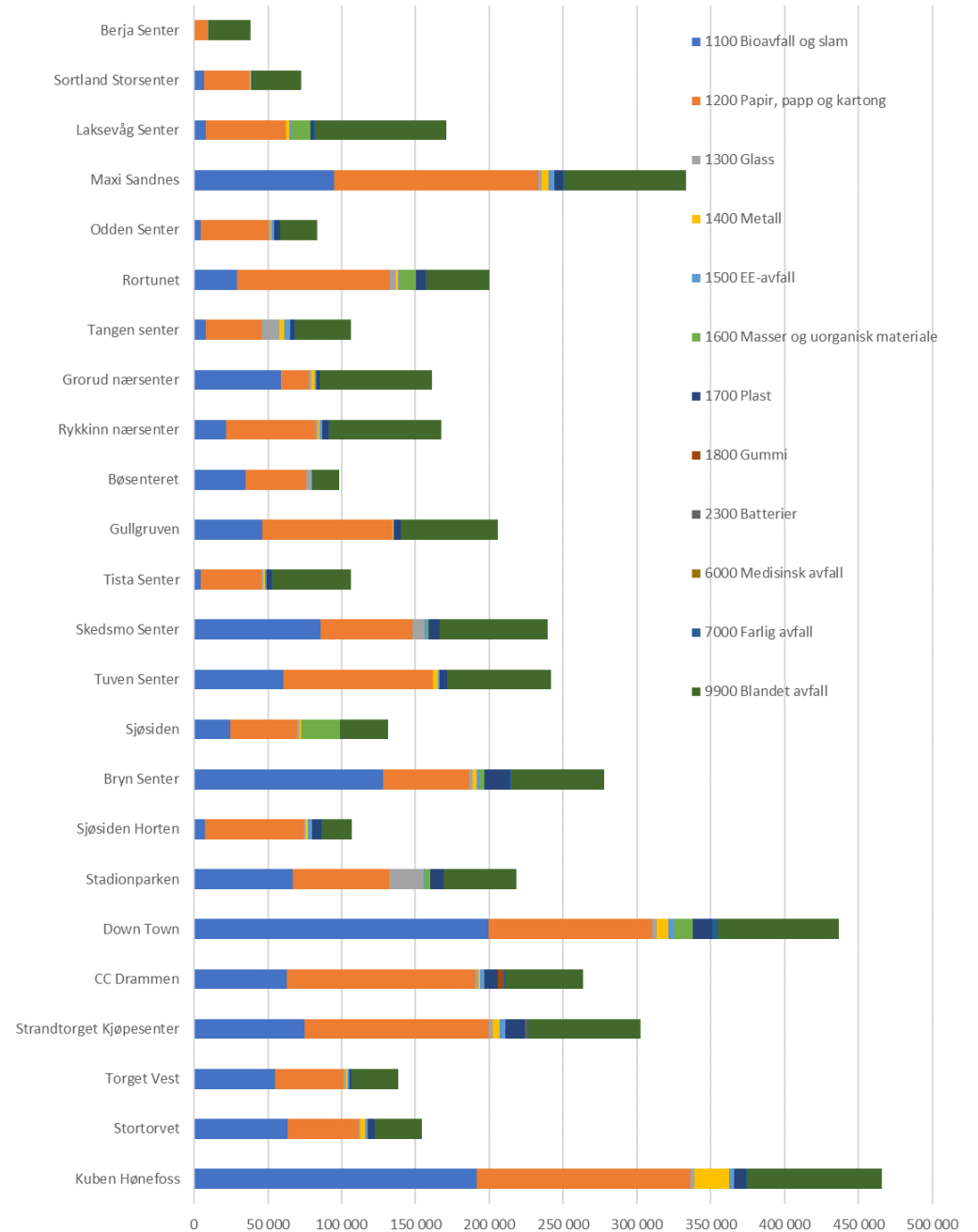
Figur 11: Avfall fra alle sentrene fordelt på fraksjoner (tonn)



kg
avfall

Figur 12:

Avfall fra alle sentrene fordelt på fraksjoner (tonn)





VANN

Vannforbruk i 2023 fremgår av tabellen til høyre.

	SCALA	
	Volum (m3)	m3 per m2 (bruttoareal ekskl. park)
2022	103.626	0,21
2023	128.242	0,26

Tabell 1:
Vannforbruk

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, branntlukningsapparat og -slanger, sprinklersignal, nødlys, mv.

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

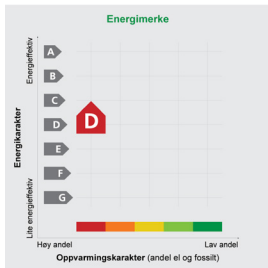
Gjennomføring av brannøvelser og førstehjelpskurs

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

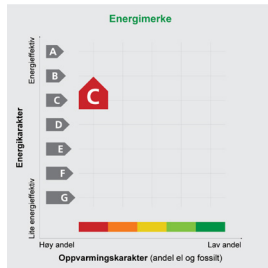
SCALA	2022	2023
PID-Score (snitt)	60 %	79 %
Egenkontroll (snitt)	91 %	90 %
Score E-læring (snitt)	20	20

Tabell 2:
Internkontroll

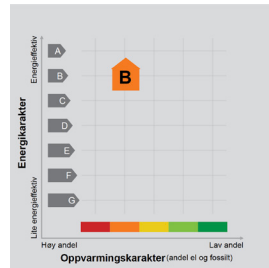
ENERGIMERKER



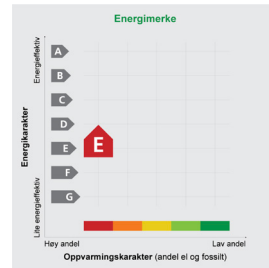
BRYN SENTER



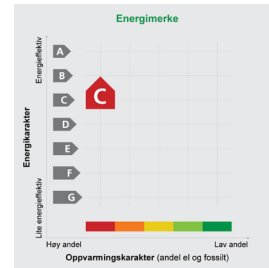
LÅKSEVÅG SENTER



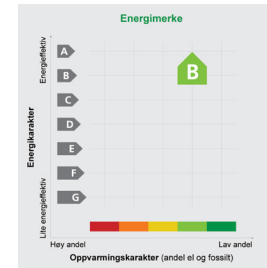
STORTORVET



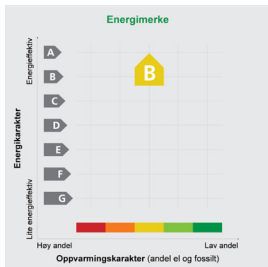
GRORUD NÆRSENTER



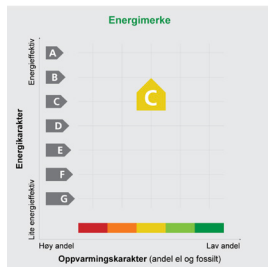
SJØSIDEN



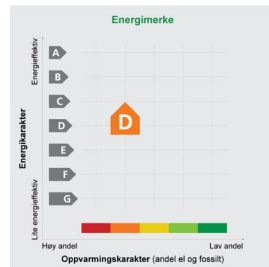
KUBEN HØNEFOSS



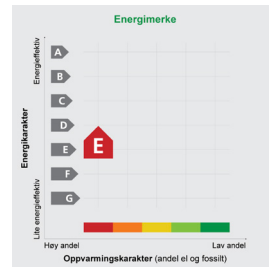
DOWN TOWN



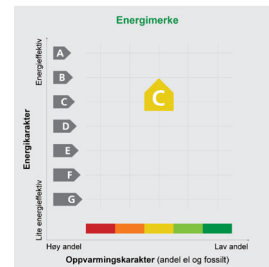
SORTLAND STORSENTER



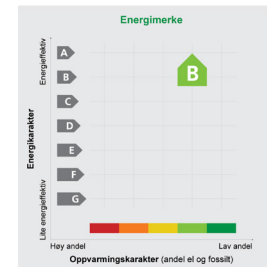
SJØSIDEN HORTEN



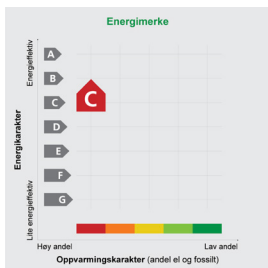
TUVEN SENTER



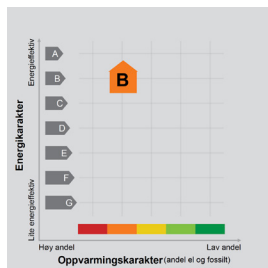
RYKKINN NÆRSENTER



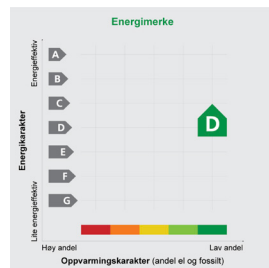
TORGET VEST



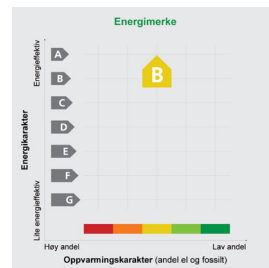
BERJA SENTER



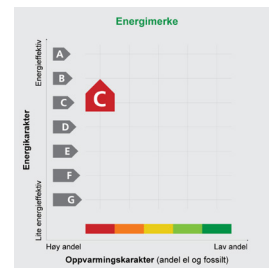
ODDEN SENTER



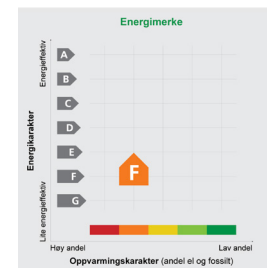
STADIONPARKEN



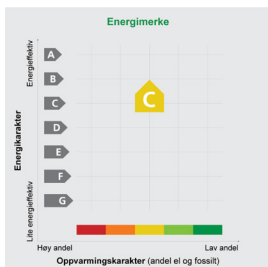
SKEDSMO SENTER



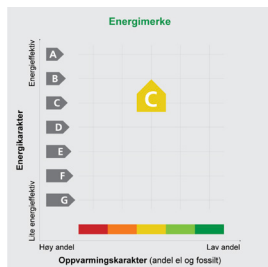
BØSESTRET



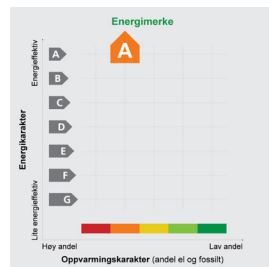
MAXI SANDNES



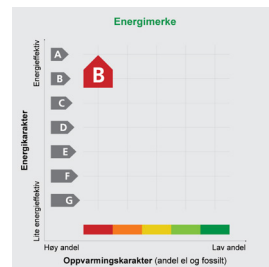
TANGEN SENTER



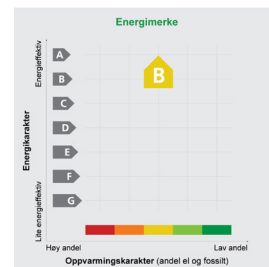
GULLGRUVEN



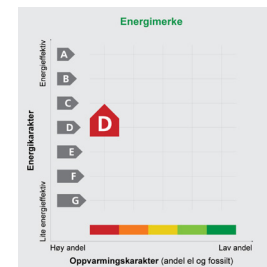
RORTUNET



STRANDTORGET KJØPESENTER



CC DRAMMEN



TISTA SENTER

