

Miljøprogram

2017-2020



DNB Næringseiendom AS

rev. 15. mai 2017

Miljøprogram 2017-2020

1.	Miljøstrategiske tiltak 2017-2020	3
1.1	Bakgrunn	3
1.1.1	Globale klima utfordringer	3
1.1.2	Nasjonale mål (Klimaforliket)	3
1.1.3	DNB - Konsernpolicy samfunnsansvar - miljø	3
1.1.4	Eiendomssektorens veikart mot 2050	3
1.1.5	Marked, investorer og andre interessenter	3
1.2	Miljøpolitikk og miljøstrategiske hovedgrep	4
1.2.1	Miljøpolitikk	4
1.2.2	Miljøstrategiske hovedgrep	4
2	Miljømål 2017-2020 og tiltak i perioden	5
2.1	Mål – Samsvar	5
2.2	Mål – Energi	5
2.3	Mål - Avfall	5
2.4	Mål - Breeam og GRESB	6
2.5	Mål – CO2-utslipp	6
2.6	Mål – Innkjøp og fleksibilitet	6
2.7	Mål – Involvere leietakere	7
2.8	Mål – Pilotprosjekter	7
2.9	Mål - Vannsparing	7
3	Prestasjoner - overvåking og måling 2017-2020	8
4	Målereferanser	9

1. Miljøstrategiske tiltak 2017-2020

1.1 Bakgrunn

1.1.1 Globale klima utfordringer

Paris-avtalen, som er en rettslig bindende avtale under rammeavtalen Klimakonvensjonen, ble vedtatt på klimatoppmøtet i Paris desember 2015. Parisavtalen tar blant annet sikte på å redusere utslipp av klimagasser, samt styrke arbeidet med klimatilpasning.

Videre ble EUs handlingsplan for en sirkulær økonomi lagt frem av EU-kommisjonen desember 2015. EUs mål om en sirkulær økonomi innebærer en økonomi basert på gjenbruk, reparasjon, oppussing/forbedring og materialgjenvinning i en sirkel hvor færrest mulig ressurser går tapt, og hvor produktene og ressursene de består av blir høyt verdsatt.

1.1.2 Nasjonale mål (Klimaforliket)

Norge har et nasjonalt mål om å stanse bruk og utslipp av prioriterte miljøgifter innen 2020. Norge har dessuten påtatt seg en betinget forpliktelse om minst 30 prosent utslippsreduksjon i 2030 sammenlignet med 1990.

Mål om netto nullutslipp eller karbonnøytralitet i Norge innen 2050 innebærer at alle klimagasser som slippes ut skal veies opp av tiltak som fjerner klimagasser, som CO₂-fangst eller opptak i skog.

1.1.3 DNB - Konsernpolicy samfunnsansvar - miljø

DNB ASA har i konsernpolicy forpliktet seg til å ta hensyn til klima og miljø, sosiale forhold og virksomhetsstyring i alle sine aktiviteter, inkludert utviklingen av produkter og tjenester, rådgivning og salg, investerings- og kredittbeslutninger, produksjon og drift. Dette gjelder også i forhold til konsernets leverandører.

DNB forplikter seg til å ta hensyn til klima og miljø, noe som innebærer:

- å jobbe i retning av å kunne måle, rapportere og håndtere klimarisiko som konsernet er eksponert for både direkte gjennom egen virksomhet og indirekte som investor og långiver
- å drive mest mulig miljøeffektivt
- å arbeide med kontinuerlig miljøforbedring og overholde myndighetskrav og egne krav knyttet til det ytre miljø
- å arbeide for å minimere den indirekte belastningen på miljøet som eier/investor, långiver og innkjøper
- å fremme økt miljøansvar og oppmuntre til utvikling og spredning av miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger.

1.1.4 Eiendomssektorens veikart mot 2050

Eiendomssektorens veikart mot 2050 er utarbeidet av organisasjonene Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse og er anbefalinger til deres medlemmer (ca. 180 medlemsbedrifter) om hvilke valg en bør gjøre på kort og lang sikt for at eiendomssektoren skal bidra til et bærekraftig samfunn frem til 2050.

Medlemmene er oppfordret til å implementere «10 anbefalte strakstiltak for små og store byggeiere» i veikartet nå. Medlemmer som implementerer disse vil bli fremhevet på ulike måter av Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse.

1.1.5 Marked, investorer og andre interessenter

Markedet, investorer og andre interessenter har også forventninger og krav til DNB NE sitt miljøarbeid.

DNB NEs viktigste interessenter vurderes å være følgende:

- Oppdragsgivere: DNB Livsforsikring og DNB Scandinavian Property Fund.
- Leietakere i bygg under forvaltning
- DNB ASA som eier av DNB Næringseiendom
- Investorer i DNB Scandinavian Property Fund
- Myndigheter (Kommunen for den enkelte eiendommen)
- Eiere og brukere av naboeiendommer
- Offentligheten
- Leverandører
- Ansatte i DNB Næringseiendom

Markedet og utviklingen er fortsatt i en fase hvor leietakere ikke uten videre er villig til å betale en høyere leie for en høyere miljøkvalitet i bygget. Vi ser imidlertid en økende interesse fra utenlandske investorer som søker bygg med miljøsertifikat og hvor det etterspørres dokumentasjon på miljø, og investorene etterspør rapportering i henhold til GRESB som er en internasjonal metode som er utviklet for å måle miljøkvalitet og blir benyttet av mange banker og investorer i Norge og i utland (www.gresb.com).

Når miljøkrav i lovverket skjerpes må vi anta at riving og ombygginger blir mer kostbart for de byggene som ikke kan dokumentere materialbruk eller har giftstoffer som må behandles som spesialavfall. Slik vil et bygg som kan dokumentere materialbruk hvor miljøet er ivaretatt ha lavere risiko enn et bygg som ikke kan dokumentere materialbruk.

Myndigheter, samfunnet og eierne våre har alle interesse av at vi som eiendomsaktør tar samfunnsansvar hvor vi hensyntar miljø.

Leietakere etterspør fleksibilitet og nærhet til offentlig kommunikasjon. Ved å bygge inn fleksibilitet og tilby lokaler i nærhet til offentlig kommunikasjon, så vil dette også bidra til redusert belastning for det ytre miljø.

1.2 Miljøpolitikk og miljøstrategiske hovedgrep

1.2.1 Miljøpolitikk

DNB Næringseiendom tror på en sterk sammenheng mellom høy miljøstandard og høy konkurransekraft.

- DNB Næringseiendom skal følge alle lovpålagte myndighetskrav relatert til det ytre miljø.
- DNB Næringseiendom skal bidra til å redusere belastningen på miljø og klima, ved kontinuerlig å fremme nye adferdsmønstre, produkter, tjenester og tekniske løsninger som kan redusere CO₂-utslippene.
- DNB Næringseiendom skal integrere miljø og klima i vår daglige drift.
- DNB Næringseiendom skal gi sine leietakere en tilleggsverdi gjennom økt lønnsomhet og redusert miljøbelastning og bidra til at sine leietakere og andre samarbeidspartnere kan redusere sin miljø- og klimabelastning.
- DNB Næringseiendom skal utvikle bærekraftige næringsbygg for fremtiden.

DNB Næringseiendom mener denne politikken ivaretar både interessentene og konsernpolicy på en god måte og vil derfor videreføre den miljøpolitikken som er ført frem til nå.

1.2.2 Miljøstrategiske hovedgrep

- 1) Videreføre sertifiseringsordningene i organisasjonen; ISO 14001
- 2) Videreføre tiltak knyttet til vesentlige miljøaspekter – energi, avfall og forurensing
- 3) Inkludere Eiendomssektorens 10 anbefalte strakstiltak, se vedlegg.
- 4) Benytte Breeam som verktøy
Breeam Nor som for å sikre helhetlig miljøplan ved nybygg og ombygginger
Breeam in Use for sikre en helhetlig miljøforvaltning av byggene våre.

2 Miljømål 2017-2020 og tiltak i perioden

DNB NE har satt seg følgende mål med tilhørende tiltak for perioden:

2.1 Mål – Samsvar

1. Overholde alle myndighetskrav relatert til det ytre miljø (samsvar).

Tiltak:

1. Utføre risikoanalyse iht. mal i FDV-web for alle bygg.
2. Forebygge/hindre alvorlige hendelser som kan påvirke ytre miljø negativt. Benytte verktøy i DNB NE for å forebygge hendelser; 3.9 «Forurensning drift» i miljøhåndboken og mal for miljørisiko beskrevet i FDV-web.
3. Kvalitetssikre beredskapsplanen for det enkelte bygg for å begrense negativ påvirkning ytre miljø.
4. Fjerne fossil oppvarming og fase ut alle oljetanker i løpet av perioden.
5. Energivurdere alle tekniske anlegg.

2.2 Mål – Energi

1. Innfri ENOVA-programmet for perioden 2013–2017 innen utløpet av 2017. Etter nedsalg er porteføljen redusert. Nytt måltall er 35 GWh for perioden 2013 - 2017. For 2017 er det forutsatt en besparelse på 3,5 GWh (oppnådd pr. 31.12.2016 er 28,2 GWh).
2. I 2018-2020 er målsettingen en reduksjon på 4 GWh.
3. Ved gjennomføring av prosjekter skal energibruken forbedres. I større prosjekter er målsettingen å oppnå energimerke B. Mål for det prosjektet defineres i miljøprogrammet for prosjektet, NE 9-1
4. Minimum 30 % av vår bygningsmasse skal ha energikarakter C eller bedre ved utløp av perioden.

Tiltak:

1. Måling av energiforbruk og leietakers påvirkning:
Det skal være god målerstruktur i alle bygg og EOS logg skal være etablert slik at det er mulig å dokumentere energiforbruket for den enkelte leietaker.
Leietakere skal involveres i de områdene der leietaker kan påvirke energibruken.
2. Miljøprogram ved gjennomføring av større prosjekter:
Det skal utarbeides energimål for alle større prosjekter iht. miljøprogram for prosjekt, NE 9-1
Det skal bestilles energibudsjett for beregnet reelt energibruk (i tillegg til beregningskravet i TEK) og det skal dokumenteres hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energiforbruk i drift av bygget.
3. Energimerking;
Det skal for hvert år defineres et utvalg bygg for oppgradering av energiklasse.
Det er viktig at dette skal føre til en reell reduksjon av energiforbruket.
4. ENØK tiltak med tilbakebetalingstid på mindre enn 2 år skal gjennomføres.
Budsjetttramme for slike tiltak skal defineres i det enkelte års budsjett.
6. Ved investering i nye bygg og i større ombygginger:
Ved investeringer kreves at det gjøres kostnadsberegninger av de tiltak som må til for å oppnå energiklasse B. Evt. avvik fra dette kravet må være begrunnet i innstillingen.

2.3 Mål - Avfall

1. Sorteringsgraden ved normal drift skal som gjennomsnitt være 60 % på hele porteføljen. Unntak gjøres for bygg som i liten grad genererer avfall (kg) og der forutsetningene er dårlig tilrettelagt for sortering. Disse unntakene skal ikke medtas i gjennomsnittsberegningen. Ingen bygg som hensyntas i gjennomsnittsberegningen skal ha sorteringsgrad under 50 %.
2. Antallet fraksjoner skal minimum være 5 (1) papp og papir, 2) plast, 3) organisk materiale, 4) glass og 5) elektronikk), med mindre eiendommens virksomhet eller bygget er til hinder for en løsning.
3. Sorteringsgrad for byggeprosjekter skal være 80 % eller bedre.

4. Avfallsmengden (kg) for drift skal reduseres hvert år.

Tiltak:

1. Analysere hver eiendom og fastlegge mål og tiltak pr. år for å oppnå bedret sorteringsgrad og redusert avfallsmengde.
I dette inngår samarbeid med de enkelte eiendommers leietakere og driftere/renholdere.
2. EOS logg skal følges opp i alle bygg og rapporteres på sorteringsgrad, fraksjoner og volum.
Det skal etableres en egen rapport på prosjekter - tilsvarende som for daglig forvaltning.
3. I prosjekter skal miljøprogram prosjekt NE 9-1 benyttes for å definere tiltak som skal til for å optimalisere driften for avfall.
4. I prosjekter skal det kreves at arkitekten utarbeider plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes - og tilstrebe løsninger og materialbruk som gir minst mulig avfall.
5. Måle volum og tilstrebe gode parametere for å sammenligne avfallsmengder pr. kategori bygg (kontor, kjøpesenter og hotell), og etter hvert angi viktige tiltak for å redusere avfallsmengdene per kategori.

2.4 Mål - Breeam og GRESB

1. For nybygg tilfredsstill Breeam Nor – Exellent.
2. For større rehabiliteringer (>100 millioner) tilfredsstill Breeam Nor - Very Good.
3. I fondsporteføljen er det et mål at alle bygg i Norge skal være sertifisert i henhold til Breeam in Use.
Målsetting for denne periode er:
 - 2017: EXPO og Smart Hotel
 - 2018: Bjørvika B&C
 - 2019: Lillestrøm Torv.
4. I DNB Liv porteføljen er det et mål at minimum 4 bygg registreres i Breeam in Use hvert år.
5. GRESB – Oppnå score «Green Star» i hele perioden.

Tiltak:

1. Benytte Breeam Nor som verktøy for å sikre oppnåelse av bærekraftige bygg. Gjelder i forhold til Energi, Avfall, Forurensning, Materialer, Inneklima, Arealeffektivitet og Transport.
2. Benytte Breeam in Use som verktøy for å sikre og integrere miljø og klima i vår daglige drift og forvaltning.
3. Videreføre måling av score i GRESB.

Å benytte Breeam som verktøy vil gjøre at det blir tatt et helhetlig miljøhensyn slik at vi oppnår bærekraftige bygg og/eller bærekraftig forvaltning av byggene våre. Om prosjektet og/eller bygget skal sertifiseres tas stilling til i det enkelte prosjekt/bygg; dvs. at bruk av Breeam ikke nødvendigvis betyr at en vi skal gå løpet helt ut med sertifisering.

2.5 Mål – CO2-utslipp

1. Minimalisere utslipp av CO2 i nybygg og ved større ombygginger
2. Redusere gjennomsnittlig CO2 utslipp i eiendomsporteføljen med 3 % pr. år.

Tiltak:

1. Bevisstgjøring i driftssituasjon – avklare vesentlige forhold som påvirker utslipp CO2.
2. Bevisstgjøring i prosjekter – avklare vesentlige forhold som påvirker utslipp CO2 og som kan fange CO2.
3. For prosjekter større enn 100 mill. skal det utarbeides en form for CO2-regnskap.
4. Det skal for større prosjekter (> 100 mill.) etterspørres fossilfri byggeplass.
5. Kjøpe kraft med opprinnelses garanti for å oppnå 100 % fornybar kraft.

2.6 Mål – Innkjøp og fleksibilitet

1. DNB NE skal levere fleksible løsninger og produkter til leietakere.
2. DNB NE skal kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer.
3. Store investeringer (større enn 100 mill.) skal fortrinnsvis gjøres der det allerede er god offentlig kommunikasjon.

Tiltak:

1. Benytte prosjekthåndboken NE 9-0 for «innkjøp prosjekt» og NE 9-1 «miljøprogram for prosjekt».
2. Benytte prosedyre 3.10 «Substitusjonsvurdering ved innkjøp».
3. Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp (dokumentering gjennom EPD).
4. Premiere innovative løsninger og diskutere risikohåndtering.
5. Krav til at renholdere, vaktmestere og kantinetjenester skal være miljømerket eller miljøsertifisert i henhold til Svanemerket, ISO 14001, Miljøfyrtårn, Eco-label eller tilsvarende.
6. Definere hva som gjør byggene fleksible - planløsninger, bygningselementer, tekniske løsninger. Dette skal danne grunnlaget for en DNB-mal for fleksibilitet som implementeres i NE 9-1 Miljøprogram for prosjekt og i Leveringsstandarden.
7. Gjennomføre en utredning om hva takflatene kan og bør brukes til i alle større prosjekter og innarbeide dette i NE 9-1 Miljøprogram for prosjekt og i Leveringsstandarden.
8. Fastlegge hvilke krav til miljøkompetanse som vi skal stille til større leverandører. Miljøkravene til større prosjekter vil fremgå av NE 9-1 Miljøprogram for prosjektet.

2.7 Mål – Involvere leietakere

1. Det skal settes miljømål basert på de vesentligste miljøaspektene for minimum 25 % av leietakerne hvert år, i samarbeid med leietaker. Målene skal følges opp og resultat skal rapporteres.

Tiltak:

1. Miljø skal settes på agendaen på leietakermøtene som skal holdes minimum en gang pr. år. Vi skal være proaktive og i den grad det er mulig skal leietaker involveres i finansieringen av de ulike tiltakene og i hva det vil bety for felleskostnaden.
2. Leietakerhåndboken skal brukes aktivt i leietakermøtene.
3. Leietakerhåndboken revideres for alle bygg for å inkludere leietakers bruk i forhold til miljø. Mal er utarbeidet for FB40 og skal benyttes som grunnlag i det videre arbeidet.

2.8 Mål – Pilotprosjekter

1. Bygge kompetanse ved å delta i utvalgte pilotprosjekter og utvalg.

Tiltak:

1. BEST VENT

Målsetting med vår deltakelse er å bygge kompetanse på:

- behovsstyring
- bruk av tepper og hvilken påvirkning dette har for inneklime
- hva er «riktig» mengde luft (luftskifte)
- andre faktorer som påvirker inneklime

Nasjonalt forskningssamarbeid i regi av SINTEF Byggforsk. FB40 er forsøksobjekt. Vi bistår ved å tilrettelegge for målinger og som en del av styringsgruppen.

2. FB40 - Solcelleanlegg

Solcelleanlegg på tak skal måles og følges opp i perioden for å bygge kompetanse.

2.9 Mål - Vannsparing

DNB Næringseiendom har et mål om at spesifikt vannforbruk pr m2 utleid areal ikke skal øke i forhold til referanseforbruket i 2015. DNB NE har i dag aktiv vannmåling på de fleste av våre forvaltede bygg. Totalt registrert vannforbruk i 2015 var 383.000 m3. Dette utgjør en årlig leietakerkostnad på ca 8,5 mill (eks. mva)

Tiltak:

10 hovedtiltak er definert i vår vannsparestrategi 2017-2020. Se [LINK](#)

3 Prestasjoner - overvåking og måling 2017-2020

EOS-logg benyttes til måling av energi, avfall, vann og CO2.

Organisasjonen skal overvåke og måle følgende miljøprestasjoner minimum to ganger i året:

Forurensning til ytre miljø

1. Antall hendelser med forurensning til ytre miljø og lukking av avvikene; herunder årsaksforhold og tiltak. Inkl. alvorlige hendelser.

Energi

1. Energibesparelser - for hele bygningsmassen, pr. portefølje og pr. bygg.
2. Energibruk i forhold til gjennomsnittlig forbruk - pr. m2 pr. kategori og pr. bygg.
3. Antall energimerkede tekniske anlegg
4. Oversikt over energimerking av byggene (A, B, C og D) og forbedringer pr. år.
5. Angivelse av % av porteføljen med energimerke C eller bedre.

Avfall

1. % sorteringsgrad - for hele bygningsmassen, pr. portefølje og pr. bygg.
2. % sorteringsgrad - for prosjekter.
3. Mengde avfall - for hele bygningsmassen, pr. portefølje og pr. bygg.
4. Mengde giftig avfall - for hele bygningsmassen, pr. portefølje og pr. bygg.
5. Avvik mindre enn 5 fraksjoner - for hele bygningsmassen og pr. portefølje.

Vann

1. Vannforbruk – pr. m2 pr. kategori (portefølje) og pr. bygg.

CO2

1. Antall kg CO2 for hele bygningsmassen pr. år ved en normal driftssituasjon.
2. Antall større prosjekter over 100 mill. som har utarbeidet en form for CO2-regnskap.

BREEAM og GRESB

1. Antall prosjekter/bygg som benytter Breeam Nor som verktøy.
2. Antall bygg som er sertifisert etter Breeam Nor.
3. Antall bygg som benytter Breeam in use som verktøy.
4. Antall bygg som er sertifisert etter Breeam in Use.
5. Score i forhold til «green star»

EOS-logg

1. % av porteføljene - kontor, kjøpesenter og hotell – i Norge som benytter EOS logg for innsamling av data for måling av energi, avfall, vann og CO2.
2. % av eiendommene i Sverige som benytter EOS logg for innsamling av data for måling av energi, avfall, vann og CO2.

Eiendomsbransjens 10 strakstiltak

Måle antall strakstiltak som er oppnådd:

1. Miljøsertifisering av organisasjonen.
2. Fjerne fossil oppvarming.
3. Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer.
4. Innføre miljøledelsessystem (eks. Breeam) og utarbeide plan for kontinuerlig forbedringer av byggene.
5. Gjennomføre utredning av hva takflatene kan og bør brukes til.
6. Premiering av innovative løsninger og diskutere risikohåndtering.
7. Kreve at arkitekt utarbeider plan for hvordan materialer kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller ved riving – og tilstrebe å finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall.
8. Bestille energibudsjett for beregnet reelt energibruk (tillegg til TEK) og dokumentasjon av hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energibruk i drift av bygget.
9. Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp (dokumentert gjennom EPD).
10. Etterspørre fossilfri byggeplass.

Miljømål fastlagt i samarbeid med leietakere

1. % av leietakerne hvor det er inngått avtale om miljøtiltak i løpet av året; hele bygningsmassen og pr. portefølje.
2. Måloppnåelse - % fastlagte mål.

4 Målereferanser

<u>Spesifikt energibruk (temp. korrigeret)</u>	<u>2016 pr. år (hele året)</u>	
Alle bygg i normal drift	79,6 GWh	211 kWh/m ²
Kontorbygg	24,6 GWh	207 kWh/m ²
Kjøpesenter	24,4 GWh	206 kWh/m ²
Hotell	11,2 GWh	257 kWh/m ²
Forretningsbygg	15,1 GWh	255 kWh/m ²

<u>Energimerking</u>	<u>Desember 2016</u>
Antall energimerker	75
Energimerke A	0
Energimerke B	6
Energimerke C	11
Energimerke D	25
Energimerke E	16
Energimerke F	16
Energimerke G	1

Energimerke C eller bedre: 17; = **23 %**

<u>Avfall (like for like)</u>	<u>2016 pr. år (hele året/gj. snitt)</u>	<u>2015 pr. år (hele året/gj. snitt)</u>
Avfallsmengde alle bygg	2 900 tonn	2 700 tonn
Sorteringsgrad alle bygg	52%	47%
Sorteringsgrad kontorbygg	40%	37%
Sorteringsgrad kjøpesenter	54%	50%
Sorteringsgrad hotell	66%	59%
Sorteringsgrad forretningsbygg	53%	47%

<u>Vannforbruk (like for like)</u>	<u>2016 pr. år</u>		<u>2015 pr. år</u>
Vannmengde alle bygg	268 000 m ³	0,63m ³ /m ²	281 000 m ³
Kontorbygg	71.000 m ³	0,38m ³ /m ²	77.100 m ³
Kjøpesenter	34.800 m ³	0,29m ³ /m ²	33.200 m ³
Hotell	116.600 m ³	1,62 m ³ /m ²	124.000 m ³
Forretningsbygg	43.700 m ³	0,57m ³ /m ²	44.900 m ³

<u>CO₂ – utslipp (like for like)</u>	<u>2016 pr. år</u>	
Utslipp alle aktive bygg	6 760 tonn	(508.774m ²)
Utslipp kontorbygg	1790 tonn	
Utslipp kjøpesenter	2 040 tonn	
Utslipp hotell	1 890 tonn	
Utslipp forretningsbygg	970 tonn	

Tjenestereiser med fly (gjennomsnitt 102 kg CO₂ /ansatt) følges opp via DNB konsern og blir ikke en del av dette miljøprogrammet.

<u>Breeam In Use</u>	<u>Pr. 31.12.2016</u>
Antall fondsbygg sertifisert i Breeam in Use	4
Antall bygg i DNB Liv porteføljen under sertifisering – Breeam Nor	1