



Har alle prosjekter for lave ambisjoner om bærekraft?

Oslo 7.mars 2023
Bjørnar Gullbrekken





Hvordan gjøre bærekraft om til konkurransekraft?

Kundene våre sier *)

- Vi har høye ambisjoner for bærekraft og klima
- Vi ønsker å vekke det

...men vi vet ikke hva vi kan etterspørre

Et steg nærmere storstilt utbygging på Værnes: – Det er helt nødvendig



Avinor går videre med skisseprosjektet vedrørende ny terminal på Trondheim lufthavn Værnes. Illustrasjonsfoto: Avinor

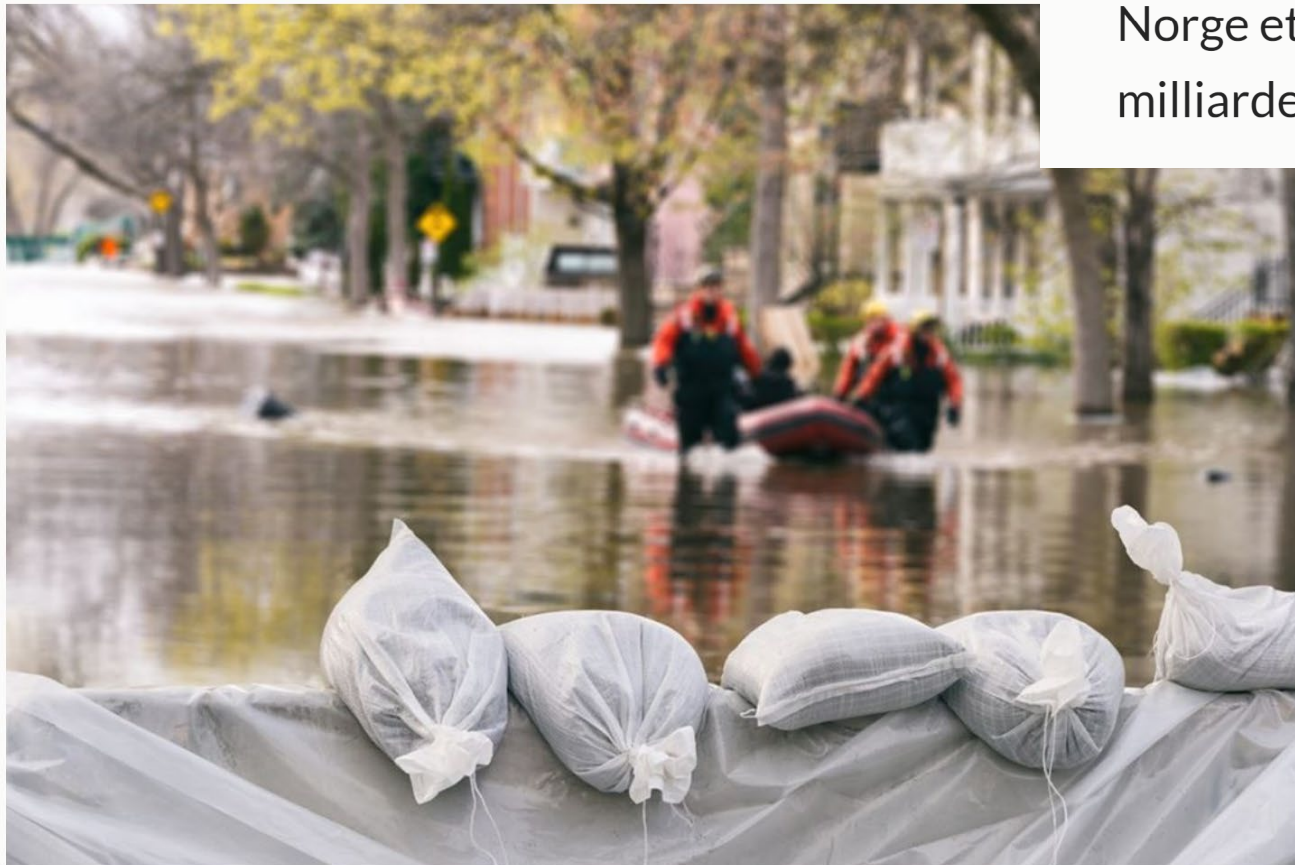


«Vi er på full fart mot klimahelvete»

António Guterres, FNs generalsekretær



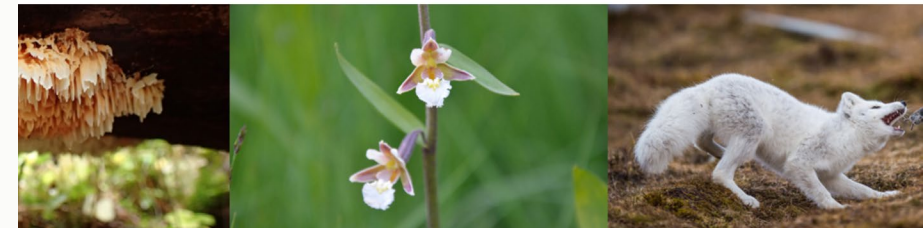
Klimatilpasning: Et gigantisk etterslep



Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har Norge et udekket behov for flom- og skredsikring på 85 milliarder kroner.

NATURMANGFOLD

Tap av naturmangfold og biologisk mangfold er en akutt utfordring for livet på kloden. Hva er årsakene? Hva er konsekvensene og hva kan vi gjøre for å stanse utviklingen?



Alt er en overgang – sa reven da han ble flådd



Regelverk

Stadig økende og mer krevende regelverk begrenser utfallrommet med tanke på klimagassutslipp



Finans

Taksasjonen vil være en grunnleggende motor for endring. CO2 avgift og økende energikostnader vil drive en grønn endring



Samfunnsansvar

Virksomheters samfunnsansvar (ESG) viktig for langsiktige finansielle investeringer. Virksomheters etiske profil viktigere for rekruttering

Det grønne skiftet



I dette har vi en risiko – og en mulighet!

LARRY FINK'S 2022 LETTER TO CEOs:

The Power of Capitalism



9,496 billioner USD

BLACKROCK®



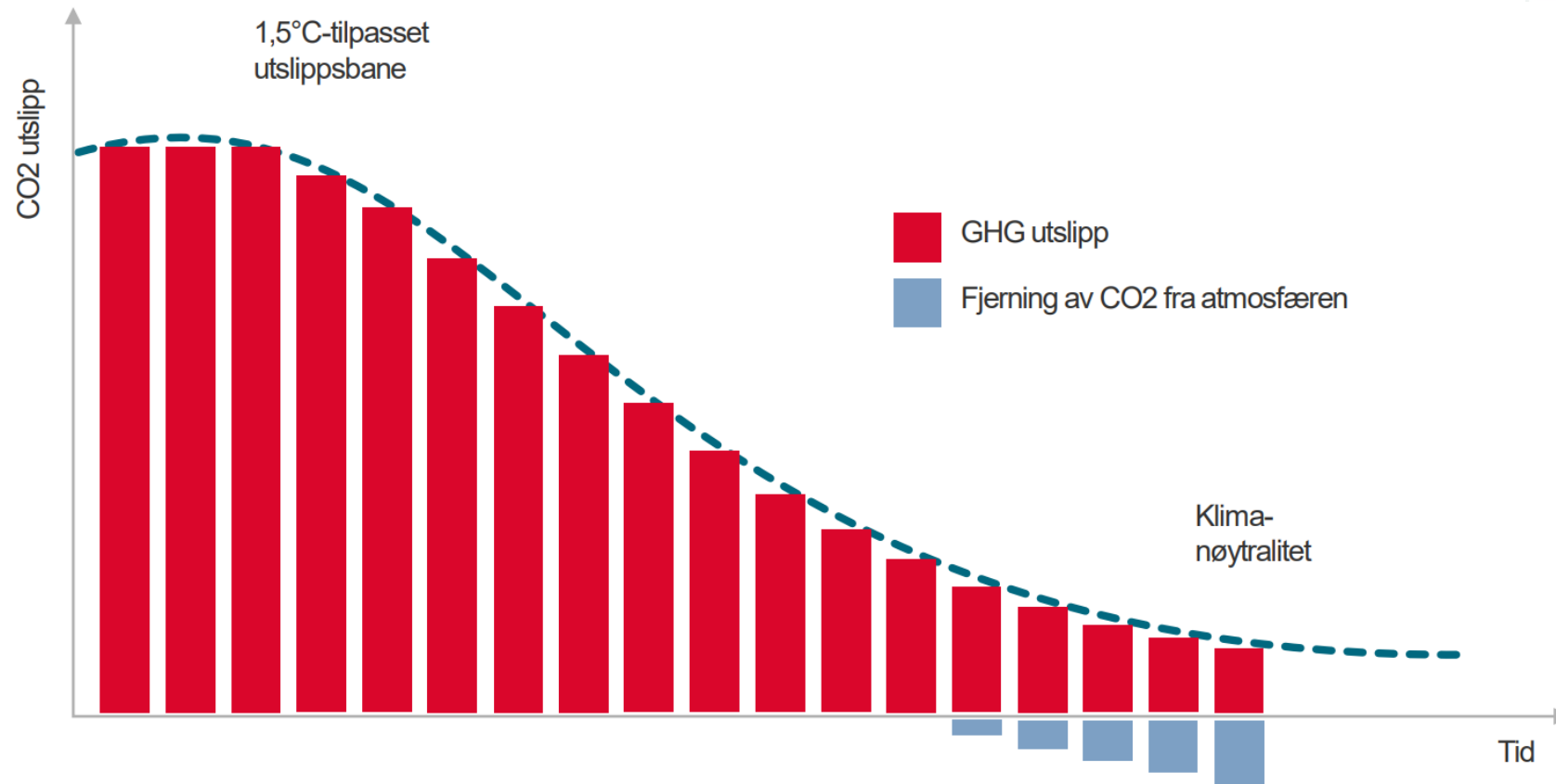
Valget er allerede tatt!

Jimmy Bengtsson er konsernsjef i Veidekke.

Veidekkes sjef: – Når en av de råeste kapitalistene sier du må satse grønt, er det ingen vei utenom

Veidekke klimanøytral innen 2045

Scope 1,2 og 3



- Minimere utslipp fra materialer, produksjon og transport
- Resirkulering og ombruk
- Energiproduksjon i byggets levetid evt. kompensere med karbonfangst

“ In recent years, most major international airlines have reported healthy profitability. But our calculations show this to be a mirage. In the case of Lufthansa and American Airlines, for example, accounting for their environmental costs of \$2.3 and \$4.8 billion respectively **would make both companies unprofitable.**

George Serafeim

Formålet for enhver virksomhet er å skape og kapre verdier gjennom levering av tjenester og produkter til én eller flere kunder

Eksternaliteter er kostnader eller gevinster ved produksjon eller konsum som ikke belastes beslutningstakeren (kunde eller byggherre).

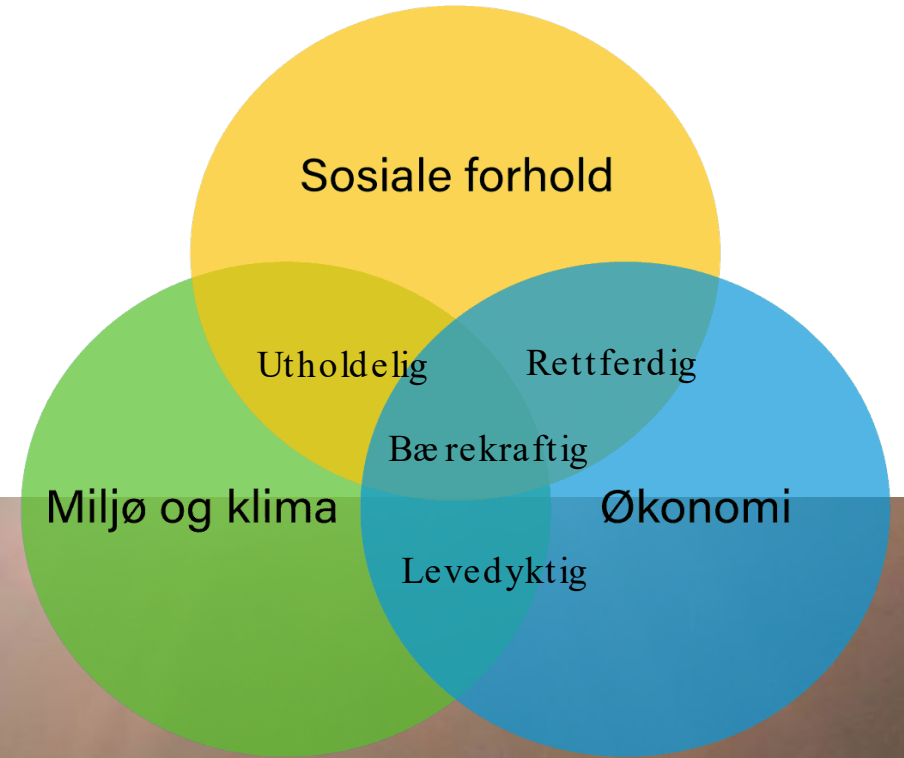




Hvordan gjør vi det?



Den triple bunnlinjen



Forskningsrapport

Prioritering av ESG er ikke lenger valgfritt

Slik utnytter vellykkede selskaper ESG til å transformere virksomheten

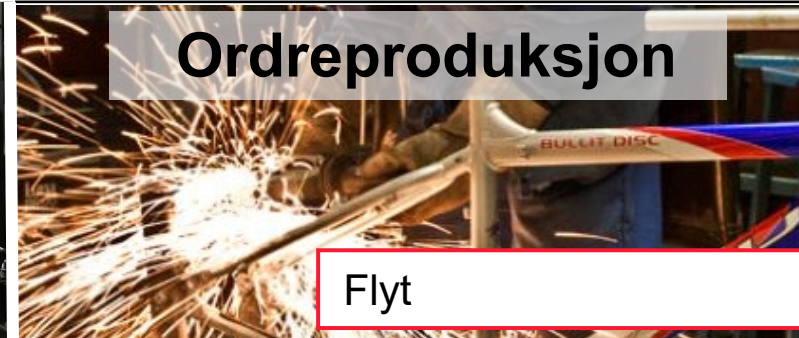
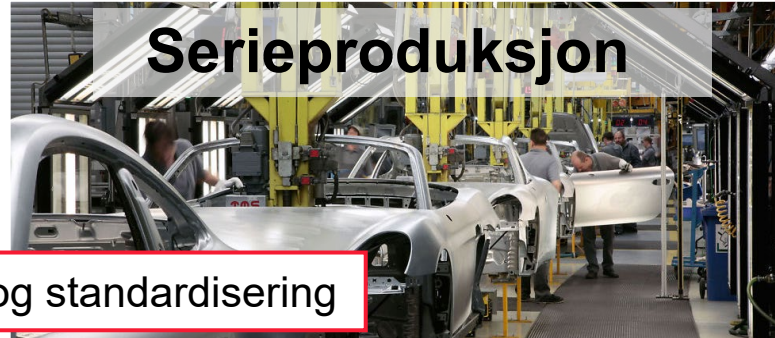
Last ned rapport

GRUNNLEGGENDE PRODUKTIVITETSSTRATEGIER

Ensertede
produkter

Unike
produkter

Permanent
organisasjon



Midlertidig
organisasjon



Målstyring

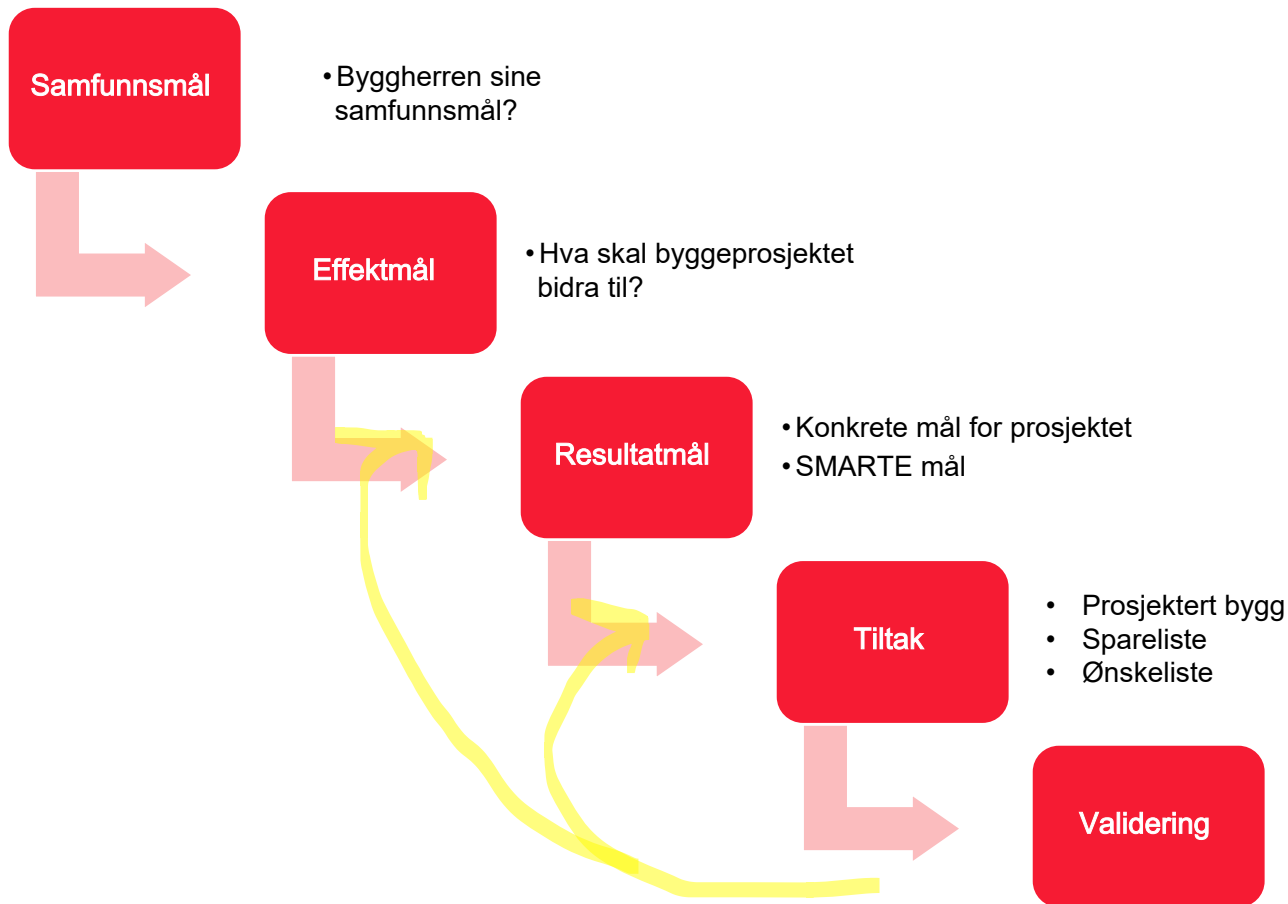
Formulere og skape en felles forståelse av kundens og prosjektets mål

- Kartlegge, synliggjøre, *innovere og bestemme*
- Tydeliggjør, konkretiserer og omforener målene
- Viser årsak, virkning og sammenheng i aktivitetene vi jobber med.
- Styrte verdiskapning gjennom prosjektet
- Målbare ved prosjektslutt

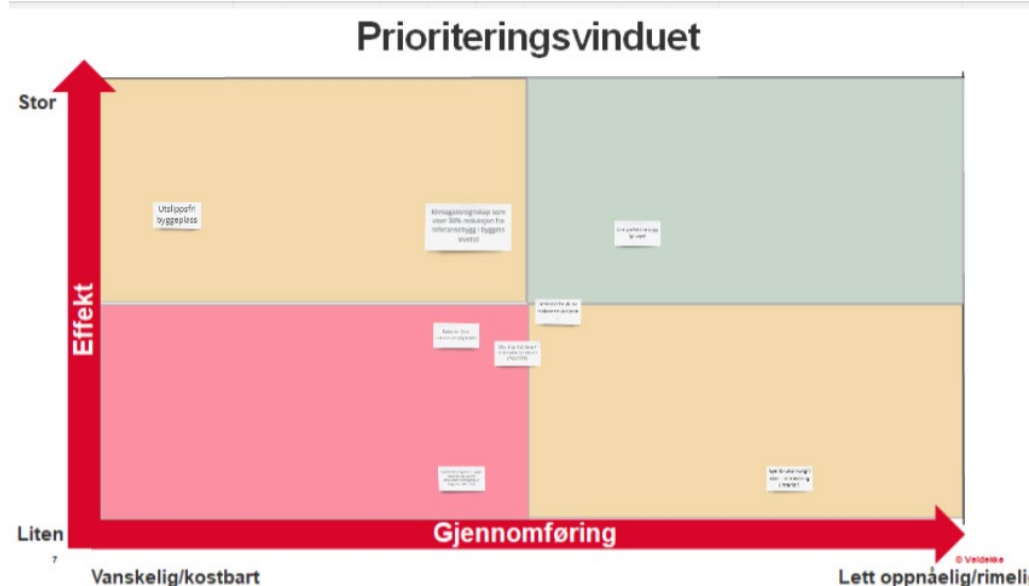


Målstyring

Validering og prioritering av tiltak



- Eget skjema med måling



Retningsvalg		Aggregatplassering			
		VALIDERING MÅLOPPNÅELSE			
		BESKRIVELSE TEMA			
		Plassering av ventilasjonsaggregater. I kjeller (U2) eller i hvert plan			
		A Distribuert, to per kontorplan	B Distribuert, to plan per aggregat	C Sentralisert	
Økonomi	Kostnad	3	4	6	Vurdering i skala 1-6 6= Beste måloppnåelse 5= God 4= OK + 3= OK - 2= Dårlig 1= Ikke anbefalt
	Inntekt	1	2	5	
	Fleksibilitet	4	4	4	
Sosial	Inkluderende				
	Tilgjengelig				
Miljø	Attraksjon				
	BREEAM Outstanding	5	4	5	
	Sirkulærekonomi	2	2	2	
	Energi [kW/m ²]	5	5	4	
	RISIKO				
		20	21	26	0
OPPSUMMERING					
30/11: Distribuerte aggregater bruker mye areal som kan leies ut i kontorplan og har høyere kostnad på grunn av antall aggregater. Miljømessig kommer alternativene omtrent likt ut.					
ANBEFALING					
Alternativ C anbefales. Hovedsakelig på bakgrunn av bruk av utleibart areal.					

VEIDEKKE

Hva gjør bygget med byen?



1
KARTLEGGE
GRUNNLAGET

2
SYNLIGGJØRE
TILGJENGELIGE DATA

3
INNOVERE
I KONSEPTUTVIKLINGEN

4
UTFØRE
BESKREVET INNOVASJON

Nordre gate 12

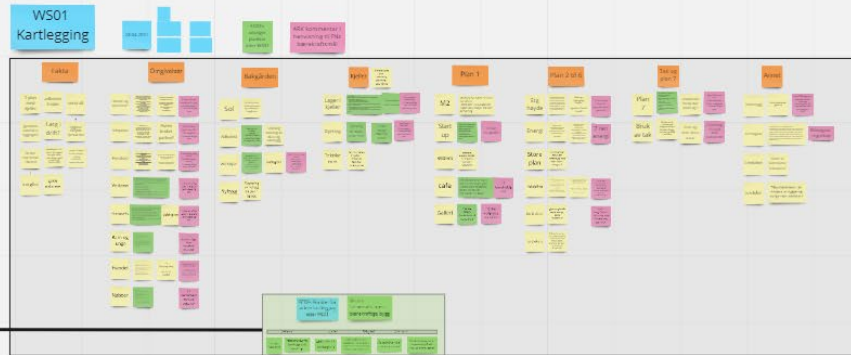
Strategi og metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning



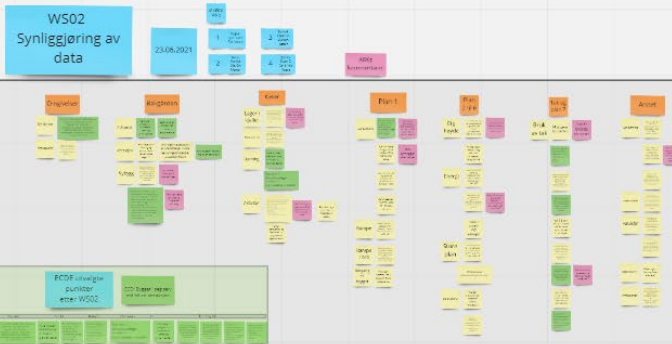
Prosjektproduksjon

Planlegging som integrerer kompetansen i prosjektet

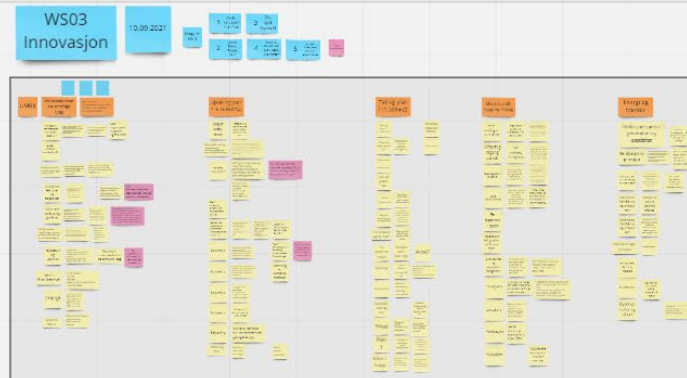
1. Kartlegge grunnlaget



2. Synliggjøre tilgjengelig data



3. Innovere i konseptutvikling



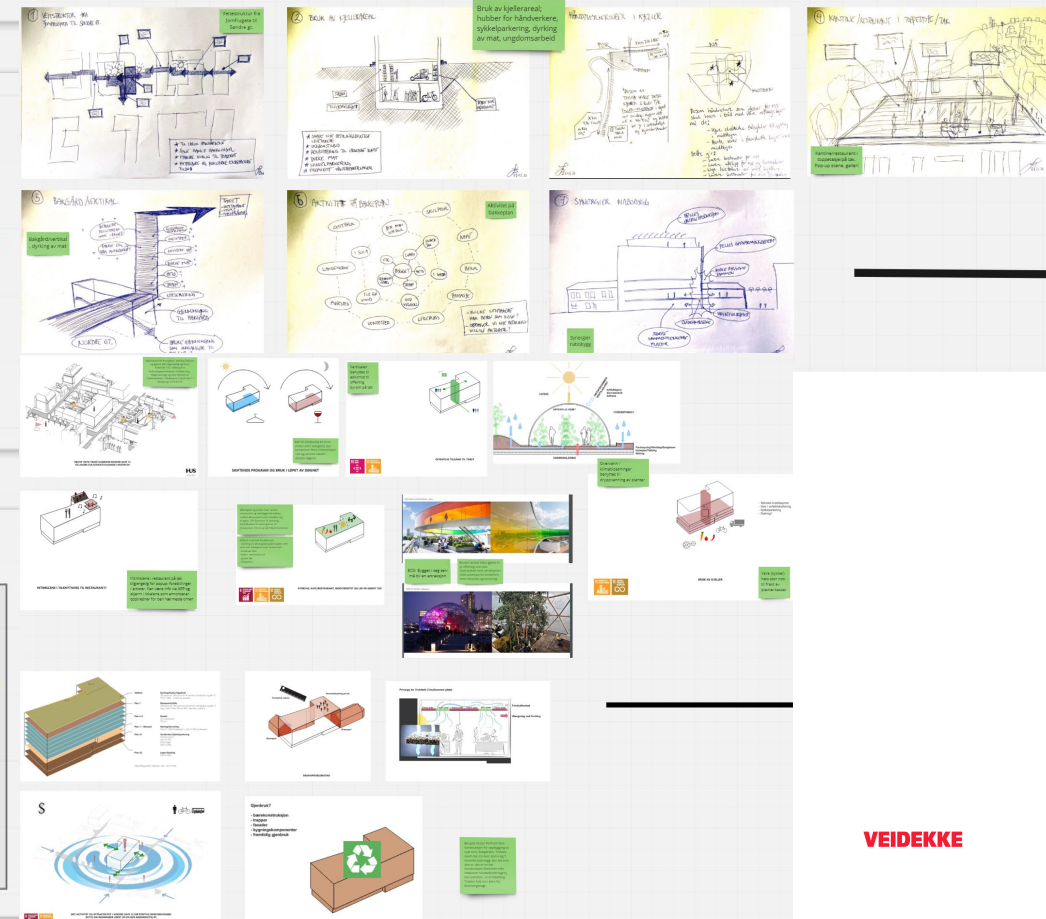
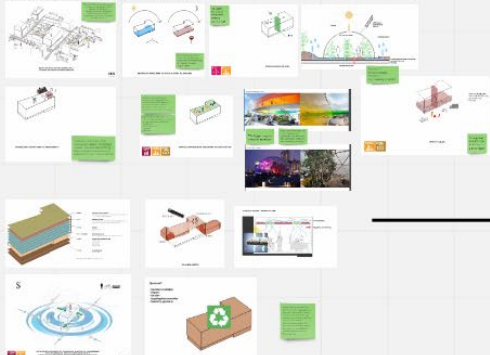
WS 02 Synliggjøring

WS02 Presentasjon for synliggjøring



WS 03 Innovere i konseptutvikling

WS03 Presentasjon for innovering



Nordre gate 12: Universets mest bærekraftige by

?)

ECDEs visjon
ECDEs mål

Sammensatt mål

- Gir uttrykk for den rykten eller forventningen som investeringen skal føre til for samfunnet på lengre sikt
- Resultatene skal til en viss grad kunne tilbakeføres til prosjektet
- Tilstrekkelig høyt til at det gir god begrunnelse for tiltaket og rom for vurdering av alternative løsninger

Effektive mål

- Et uttrykk for den direkte effekten en får av prosjektet, for eksempel familie verdens effekt for brukeren
- Resultatet oppnåelig innen angitt tidsskema, gitt at resultatmålene er realistiske
- Konsistente, i den forstand at de bygger opp under sammensattmålet

NG 12 skal være et forblideprosjekt innen metodikk for bærekraft, et eksempel til etterfølgelse for andre

Nordre gate 12 skal bidra til å ytterligere styrke Midtbyens attraktivitet.

Bygget skal være et forblideprosjekt innen inkludering, tilgjengelighet og likeverd

Prosjektet skal ta i bruk og synliggjøre bærekraftige verdikjeder

Nordre gate 12 skal bidra til at Reitan Eiendom når sitt mål om å bli 100 % klimanøytral innen 2030.

Styrke økonomien i Midtbyen

Styrke selskapets økonomi

Øke antall gående i Nordre gate

Arktektur som engasjerer og begeistrer byen

Sikre inkluderende, støttende og god utdannning og fremme muligheter for livslang læring for alle

Leietakere i bygget: 1. Økt målprofil 2. Områdene 3. Økt miljøbevissthet hos de ansatte

Redusere transportbehov (antal transport kilometer)



Prosjektets resultatmål
SMART

Økonomi

- Min 6 % avkastning på prosjektets investering
- Butikkene i Nordre gate 12 opprettholder lik eller økt omsetningen gjennom prosjektet
- Økt omsetning for gateplans butikkene i Nordre gate 12
- Min 50% høyere leie pr m2 leie kontor
- Mål mot gjennomsnitt midtbyen (snitt pr ok 2020 ca 2000,-)

Sosial-bærekraft

- Tak: Skape et tilgjengelig byrom med attraksjoner og utsikt
- Utleiearealer: - Fleksible driftstid - Fleksible formål for utleiearealene
- Øke attraktiviteten og sikkerhet i vaterandsveta
- Ønsket treffpunkt for byen befolkning
- Inkluderende og trygt bygg
- Lavterskeltbud på tak

Miljø

- Breem Outstanding inkl - Paris Proof¹³
- Futurebuilts kriteriesett for sirkulækonomi
- Energi klasse A
- EU-taksonomi
- Dyrking i kjeller (og på tak)

Avhengigheter
Tiltak
Suksesskriterier

Gode kontrakter som setter prosjektet i fokus og fremmer samarbeidet

Fleksible arealer - gjøre det enkelt å bygge om til nye leietakere - store / mange vindusflater - robust og enkelt grid

Gjøre bygget attraktivt for besøkende

Futurebuilt: - LT kjenner til historien for ombruk - bruke leiekontrakt

Gjenbruk av materialer i bygget

Løpende målprisstyring (selvkost)

Usikkerhetsstyring: Løpende vurdering av gjestående risiko og mulighet

Tilgjengelighet til butikker i byggetid: - Synlighet / eksponering mot Nordre - Godt synlige utstillingsvindu

Butikker i byggetid: - Fokus på støy - Fokus på teknisk stabilitet

Byggetrinn 0 - Dyrking underveis - gjenbrukshelig - fargepremiere i en av etg - byantikvar tar en omvisning

Prosjektet skal oppleves som åpent og tilgjengelig for byen

Tak: Skape et tilgjengelig byrom med attraksjoner og utsikt

Utleiearealer - Fleksible driftstid - Fleksible formål for utleiearealene

Ønsket treffpunkt for byen befolkning

Inkluderende og trygt bygg

Lavterskeltbud på tak

Prosjektet skal oppleves som åpent og tilgjengelig for byen

Tak: Skape et tilgjengelig byrom med attraksjoner og utsikt

Utleiearealer - Fleksible driftstid - Fleksible formål for utleiearealene

Ønsket treffpunkt for byen befolkning

Inkluderende og trygt bygg

Lavterskeltbud på tak

Utleie til IA bedrifter

Restaurant og Lunsj-løsning for kontor?

Restaurert og Lunsj-løsning for kontor?

Adkomst til taket må være lett synlig og tilgjengelig

Egen heis til tak

FutureBuilt - Bevare min 50% av bygget over bakken - 10% av tilfalte materialer ombrukbare (5 forskjellige komponenter) - 10% ombrukte komponenter

Tåretillegging for dyrking: Avsette ca 100 m2 i U2 (og 50-100 m2 på tak)

Få inn økolog (også økologi poeng i BREEM)

Reisevane undersøkelser for dagens leietakere

Tilrettelagt logistikk for varer og avfall

Kvalitet i materialer

Strategi for gjenbruk konkretiseres - gjenbruk evalueres ut fra bruk, estetikk, pris og miljøbelastning ved CO2-regnskap (vinduer, glassfront- kontorsystemer)

Donorby NG 18-20 12.5

Masteroppfølger bærekraft

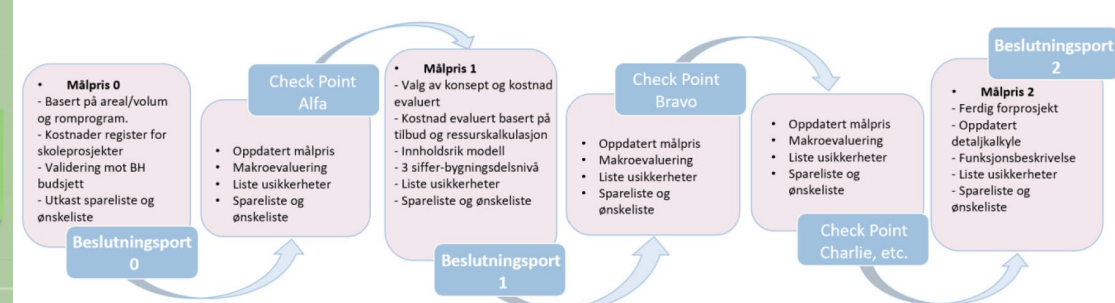
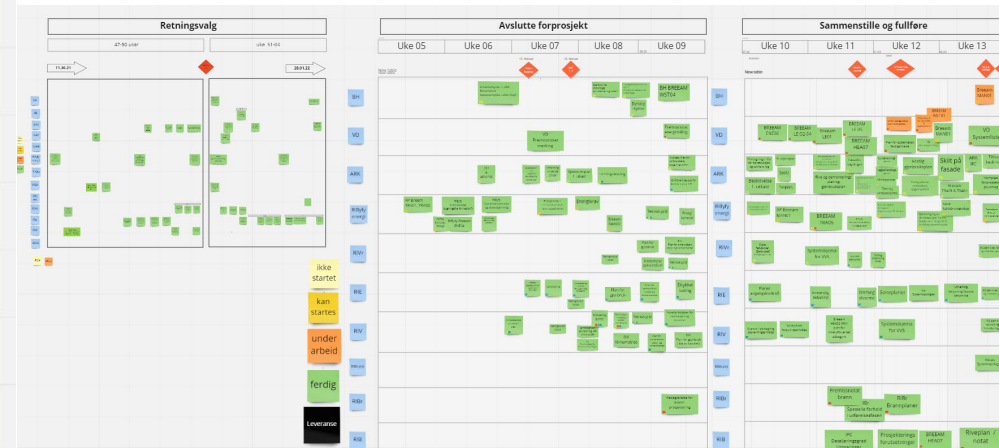
Underveis med bærekraftige løsninger / byggetrinn

Utleiearealer - Fleksible driftstid - Fleksible formål for utleiearealene

Ønsket treffpunkt for byen befolkning

Inkluderende og trygt bygg

Lavterskeltbud på tak



BREEAM OUTSTANDING

BREEAM® NOR

BREEAM-NOR 2016 for nybygg

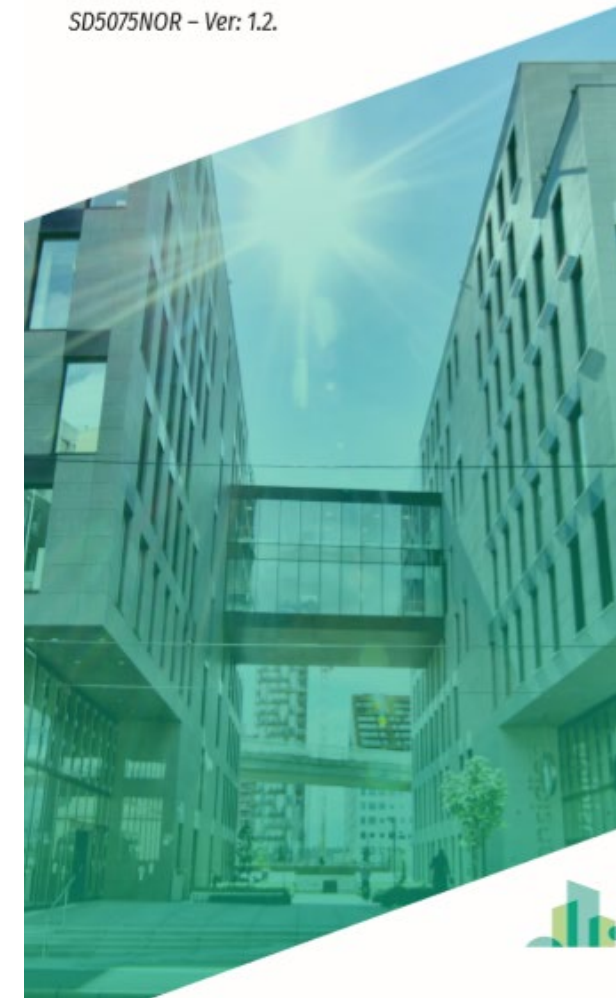
TEKNISK MANUAL
SD5075NOR – Ver: 1.2.

Building Research Establishment Environmental Assessment Method

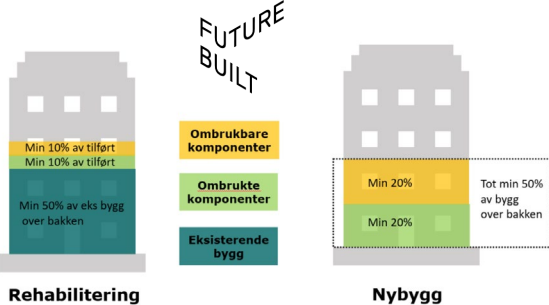
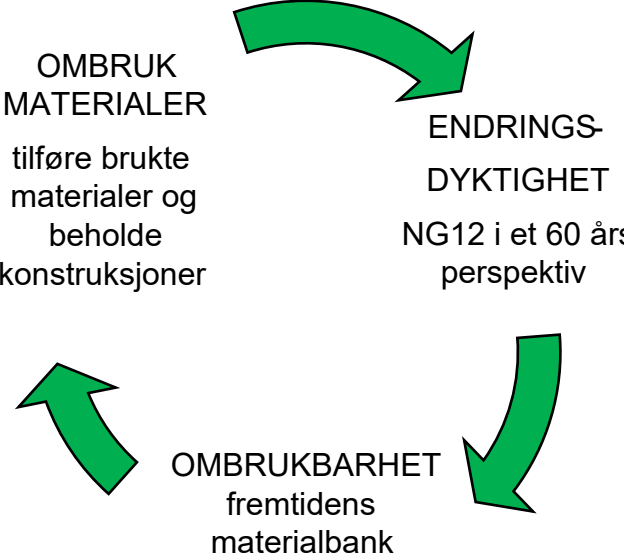
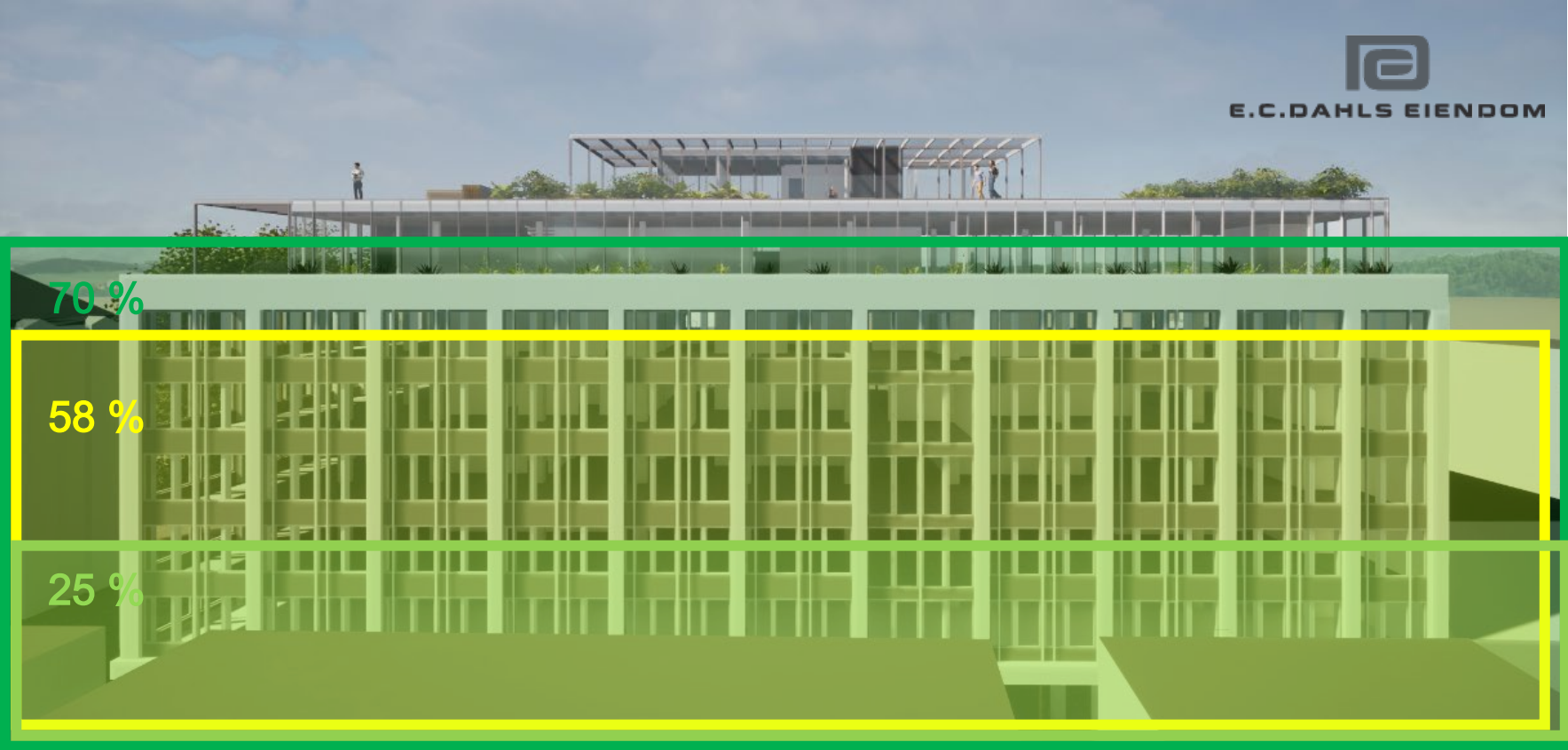
BREEAM-klassifisering	Poengsum i %
OUTSTANDING	≥ 85
EXCELLENT	≥ 70
VERY GOOD	≥ 55
GOOD	≥ 45
PASS	≥ 30
UKLASSIFISERT	< 30

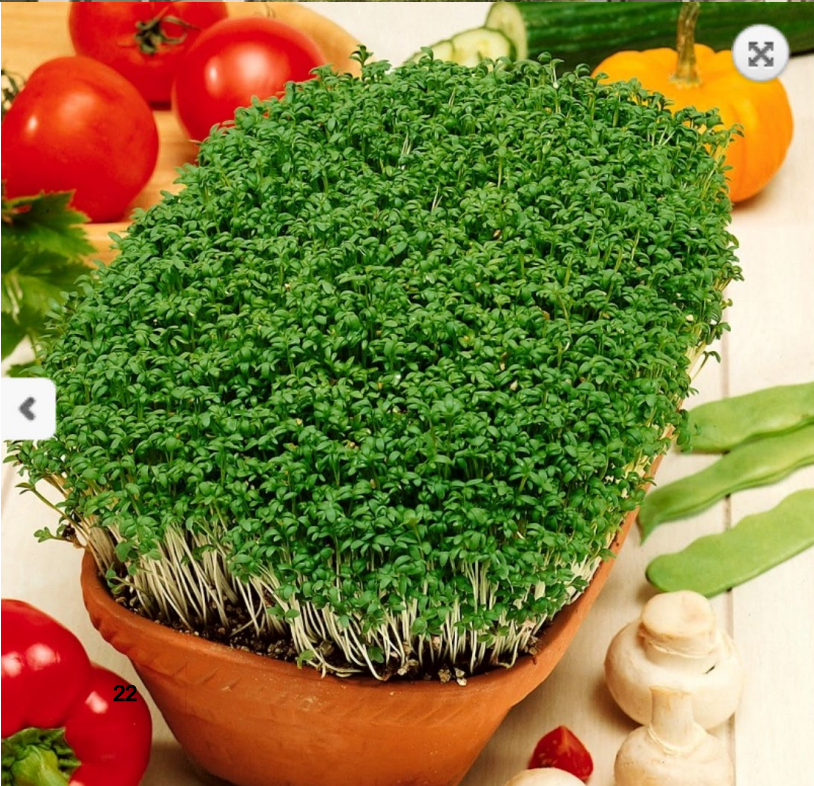
Overall Building Performance

Building name NG12		
	Initial target setting	Design phase
Show results	Yes	Yes
Indicative BREEAM-NOR rating	Outstanding	Outstanding
Indicative total score	88,9 %	88,1 %
Min. standards level achieved	Outstanding	Outstanding



Et sirkulærprosjekt







Prestasjon med mening
**Fra høye ambisjoner
til målbare handlinger**

