

ROM for miljø 2014



Rom for miljø

Hensynet til miljøet er en av vår tids store utfordringer. I tillegg stiller befolkningsveksten i og rundt de største byene høye krav til utnyttelsen av områdene rundt knutepunktene. Trafikkveksten må først og fremst baseres på kollektivtransport, sykkel og gange - og ikke biltrafikk.

ROM Eiendoms viktigste bidrag er å utvikle gode kollektivknutepunkt med boliger, arbeidsplasser og servicetilbud i nærheten av disse. En god sentrumsutvikling rundt stasjonene vil gi et mer bærekraftig samfunn ved at en større del av transportbehovet kan dekkes uten bruk av bil.

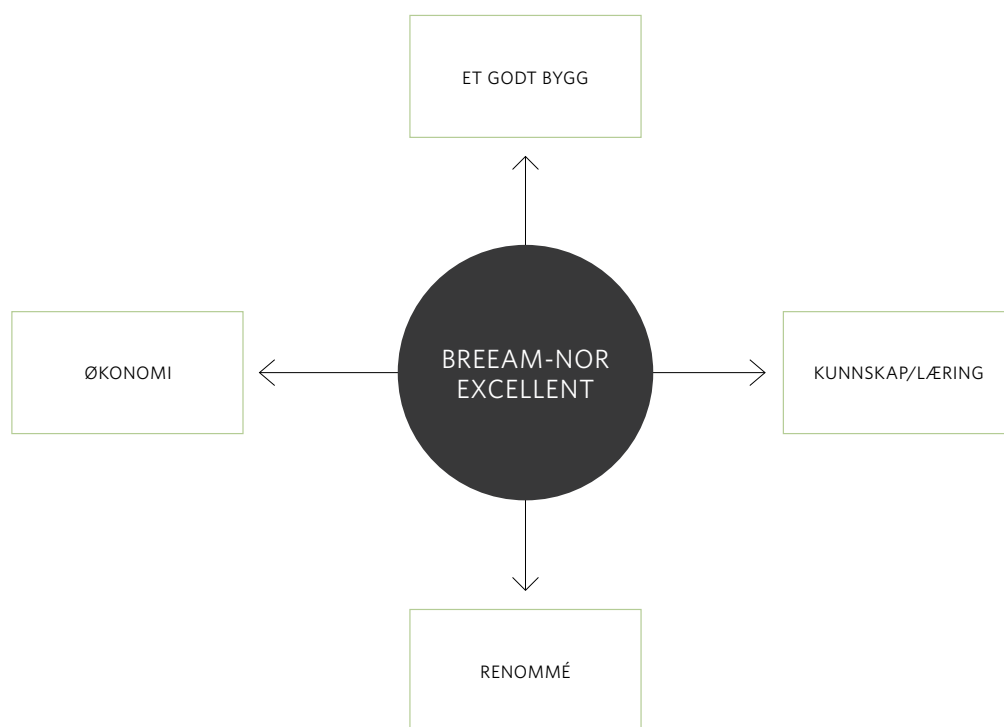
ROM eier og utvikler eiendommer over store deler av landet, hovedsakelig i byer og tettsteder, og langs jernbanetraséene. Mange av våre bygg, jernbanestasjoner og utviklingstomter ligger sentralt i de store byene. De fleste har et godt kollektivtilbud i sin umiddelbare nærhet.

ROM skal benytte de mest miljøvennlige løsningene i utvikling, forvaltning og drift av eiendommene. Vår ambisjon er at alle nye bygg skal oppnå energiklasse A og/eller BREEAM-NOR «Excellent». Å bygge miljøvennlig innebærer en lavest mulig miljøbelastning under bygging, bruk av bærekraftige materialer, gode inneklimaløsninger med effektiv styring, løsninger som sørger for lavt energi- og vannforbruk, og nærhet til kollektivtilbud.

Vår ambisjon er at alle nye bygg skal oppnå energiklasse A og/eller BREEAM-NOR «Excellent».

Miljøbygg lønner seg

For Rom er det å satse på miljøriktige løsninger en del av vår forretningside. Som eier av utviklingseiendom og bygg rundt knutepunkt, er det en viktig oppgave for oss å utvikle disse til attraktive boliger, servicetilbud og næringsbygg med høy miljøstandard. Dette er lønnsomt både for oss, de som etablerer seg her og for samfunnet.



Gjennom å bruke sertifiseringsordningen BREEAM-NOR har vi erfart at dette gir oss bedre bygg, et godt renommé, kunnskap vi kan bruke i andre prosjekter og ikke minst; byggene oppnår en høyere pris i markedet.

Vi gjør som vi sier

For ROM er det viktig at miljø ikke bare blir gode planer, men også gode løsninger. Derfor er en rekke av våre nye bygg miljøsertifiserte. NSB Kompetansesenter som ble ferdigstilt i 2011 er et forbildeprosjekt i FutureBuilt. NSBs og Gjensidiges hovedkontorer i Schweigaards gate var de første næringsbyggene med sertifiseringen BREEAM-NOR «Excellent». Disse byggene fikk også Statens Byggeskikkpris i 2014.



Ferdigstilte bygg:

	Adresse	By	Miljøsertifisering	Ferdigstilt	Leietaker
1	Schweigaards gate 21	Oslo	BREEAM-NOR «Excellent»	2013	Gjensidige Forsikring ASA
2	Schweigaards gate 23	Oslo	BREEAM-NOR «Excellent»	2013	NSB Konsernet
3	Brattøra	Trondheim	Energiklasse A	2012	P-Hotels
4	Sundland	Drammen	Energiklasse A	2011	NSB Kompetansesenter



FOTO: LPO ARKITEKTER



FOTO: LPO ARKITEKTER



FOTO: LINK ARKITEKTUR AS



FOTO: LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS

Miljøbygg i planleggingsfasen eller under oppføring:

	Adresse	By	Miljøsertifisering	Ferdigstilt	Leietaker
1	Munkedamsv. 62	Oslo	BREEAM-NOR «Excellent»/ Passivhus	2015	RS Platou ASA
2	Zander Kaas gt	Bergen	Energiklasse A /Passivhus/ BREEAM-NOR «Very Good»	2016	KLP m fl
3	Paradis stasjon	Stavanger	Ikke klart	2016	
4	Schweigaards gate 33	Oslo	BREEAM-NOR «Excellent»		

Miljøstrategi 2012 - 2015

ROM har ambisjon om å skape langsiktige verdier og lønnsomhet basert på fremtidsrettede og bærekraftige miljøvalg. Vi tar et aktivt ansvar for miljø og samfunn ved å utvikle og forvalte bygg etter strenge miljøkrav, tilrettelegge for at flere reiser kollektivt, verne om vår kulturarv, og ha et lokalt engasjement.

ROMs ambisjon for miljøstrategien skal ikke gå på bekostning av økonomi eller avkastningskrav, men bidra til langsiktig verdiskaping for både selskapet, samfunnet og våre kunder. Gjennom lønnsomme og fremtidsrettede energi- og miljøvalg skal vi gi våre leietakere og kunder en tilleggsverdi gjennom lavere energikostnader og redusert miljøbelastning.

I miljøstrategien har ROM definert fire strategiske målområder:

- 1 REDUSERT RESSURSFORBRUK**
- 2 PÅ LAG MED KUNDEN OG MARKEDET**
- 3 MILJØ – EN DEL AV VÅR KJERNEKOMPETANSE**
- 4 VÅRT BIDRAG TIL BÆREKRAFTIG SAMFUNN**

1) REDUSERT RESSURSFORBRUK

Å redusere ressursforbruket er et av de viktigste målene for ROM. Det er en betydelig forskjell mellom hva som er mulig å få til på nye og eldre bygg, og de fleste byggene i ROMs portefølje er gamle og har en form for vernestatus. Det er en krevende oppgave å gjøre disse byggene mer miljøvennlige og energieffektive, men gjennom langsiktig og målrettet arbeid er dette mulig.

Verkstedene i porteføljen har et særlig stort energisparingspotensiale, og ROM har et godt samarbeid med leietakeren Mantena. Gjennom energiprogrammet for

Mantena er målet å spare over 5,5 millioner kWh per år innen 2015. Rammen for investeringene er på 22 millioner kroner, og Enova støtter programmet med opptil 2,5 millioner kroner.

Verksteder, lokstaller og til dels stasjoner har det største energisparingspotensialet. Omlag 20 bygg i denne kategorien inngår i et energiprogram med konkrete tiltak som vil gi en besparelse på ca. 3 millioner kilowatt-timer per år fra 2017. Dette programmet har også fått tilskudd fra Enova på 2,9 millioner kroner.

Eksisterende bygg	Mål 2016
Redusere energiforbruket	20 %
Sorteringsgrad på utvalgte stasjoner	60 %
Gjenvinningsgrad utvalgte stasjoner	90 %
Redusere vannforbruket	5 %
Redusere CO ₂ -utslippene med	Minimum 20 %
Større rehabiliteringer	Energimerke B

Nye bygg	Mål 2016
Sorteringsgrad på byggeplass	Minimum 80 %
Innkjøp av materialer	Definerte miljøkrav stilles
Sertifisering	BREEAM-NOR «Excellent» og/eller energimerke A

Til alle bygg i ROMs portefølje som er overen viss størrelse utarbeides det energiattester. På bakgrunn av disse iverksettes tiltaksplaner for hvert enkelt bygg. Så langt har 280 bygg fått slike energiattester.



FOTO: OVE/EDVIK

Sundland verksted



NSB kompetansesenter

2) PÅ LAG MED KUNDEN OG MARKEDET

For å skape gode resultater når det gjelder miljø, er det viktig å spille på lag med kunden og markedet. På denne måten skaper vi bærekraftige løsninger over tid. Gode miljøløsninger reduserer energikostnadene.

Grønne leiekontrakter

ROM har innført grønne leiekontrakter der gevinsten ved energiforbedrings tiltak deles mellom leietaker og utleier. Målet er å etablere grønne leiekontrakter på 30 % av porteføljens areal innen utgangen av 2015.

Renere energi og redusert forbruk

På Hamar, Elverum, Kongsvinger og Gjøvik er det i 2013 fjernet gamle oljekjeler til fordel for fjernvarme på til

sammen seks bygg. Fredrikstad stasjon fikk samtidig skiftet ut et gammelt og dårlig fungerende ventilasjonsanlegg med et nytt med bedre gjenvinningsgrad med tilknytning til SD-anlegg. Dette har medført en nedgang i energiforbruket på 44 prosent. NSBs kompetansesenter på Sundland fikk redusert sitt energiforbruk med 21 prosent som følge av korrigeringer og innjusteringer av de tekniske anleggene.

ROMs ambisjon om BREEAM-NOR «Excellent»-sertifisering bidrar til å skape bærekraftige bygg med energieffektive løsninger. NSB-konsernets nye hovedkontor i Schweigaardsgate 23 fikk denne utmerkelsen da det stod ferdig i 2013 og byggets energiforbruk er dimensjonert til 84 kWh/m².



FOTO: TERJE BORUD

Drift av miljøbygg

Som samfunnsaktør og utbygger er det viktige å sette opp nye, gode miljøbygg. Like viktig er det at byggene brukes og driftes slik at miljøgevinstene optimaliseres. Rom starter i løpet av 2014 et pilotprosjekt hvor forvaltningsverktøyet BREEAM In-Use tas i bruk for å sikre en mest mulig miljøeffektiv drift av utvalgte bygg.

Vi mener at gode miljøbygg er mer attraktive for leietakere og har de kvalitetene som gjør at byggene oppnår gode priser i markedet.

3) MILJØ – EN DEL AV VÅR KJERNEKOMPETANSE

Skal man lykkes med miljøsatsing, er det avgjørende at miljø oppfattes som

Skal man lykkes med miljøsatsing, er det avgjørende at miljø oppfattes som en del av linjeansvaret i organisasjonen.

en del av linjeansvaret i organisasjonen. Derfor bruker vi betydelige ressurser på at alle medarbeidere skal ha grunnleggende kunnskaper og ferdigheter innenfor miljøområdet. I tillegg er vi opptatt av å ha spisskompetanse i egen organisasjon. ROM har egne fagansvarlige for miljø og energi, samt medarbeidere som er BREEAM-NOR akkreditert profesjonell. For å sikre kvaliteten i miljøarbeidet



FOTO: TERJE BORUD

Gjøvik skyssstasjon

innfører ROM ISO-sertifisering 14001 i løpet av 2014.

VÅRT BIDRAG TIL BÆREKRAFTIG SAMFUNN

Roms viktigste bidrag er å skape gode kollektivknutepunkt som gjør at flere velger å reise kollektivt. Vi har en posisjon som gjør det mulig å tilrettelegge for at ulike transportmidler som blant annet tog, buss, bane og taxi kan benytte seg av de samme fasilitetene slik at vi skaper et bedre tilbud til de reisende.

Bygger tett med vett

Å bygge tett ved kollektivknutepunktene har gode miljøgevinster. En rapport fra Transportøkonomisk institutt i 2013 viser at Bjørvikautbyggingen i Oslo har gitt store miljøfordeler. Å lokalisere arbeidsplasser tett opp til kollektivtilbudet rundt Oslo S, fremfor å spre dem utover hele Oslo, gir en halvering i klimagassutslipp relatert til jobbreisen. Analysen

viser at bygging av 12.500 arbeidsplasser her sparer byen for 6.250 bilturer og 110.000 kjøretøykilometer med bil per døgn fordi de ansatte reiser kollektivt. Dette gir blant annet 15 tonn mindre CO₂-utslipp per døgn.

Selv om denne analysen gjelder utbygging i Oslo sentrum, gir den grunn til å tro at en tett utbygging også rundt andre knutepunkter vil ha en gunstig effekt på klimautslippene, og at Roms strategi om å utvikle bolig, næring og service på og rundt stasjonene vil bidra til en mer bærekraftig by- og stedsutvikling.

Engasjert miljøpartner

Rom er medlem og sitter i styret i Grønn Byggallianse og er strategisk partner med Norwegian Green Building Council. Vi har også bidratt til utviklingen av BREEAM-NOR, BREEAM-NOR Communities og BREEAM-NOR In-Use. Rom er medlem i Næring for klima i regi



FOTO: TOMASZ MALEWSKI

Bjørnsvika



Opprensing Brakerøya



Eina stasjon

FOTO: TERJE BORJUN

av Oslo kommune og har signert en avtale om å redusere klimagassutslippene i hovedstaden.

Vi er også med i arbeidet med en ny klima-strategi for Oslo kommune ved fagansvarlig energi. Hvert år arrangerer vi ROMkonferansen med tema knyttet til utvikling av bærekraftige løsninger for gode kollektivknutepunkt.

Opprensing av forurenset grunn

ROM har overtatt flere tomter med masse som har vært forurenset gjennom flere tiår med togdrift, som for eksempel på Brakerøya ved Drammen. Der har vi gjennomført opprensing i tråd med pålegg og tillatelser gitt av Klima- og forurensningsdirektoratet, slik at tomtene kan tas i bruk. Også for andre tomter tas det prøver av grunnen for analyse og opprensningstiltak iverksettes ved funn av forurensning.

Respektfull forvaltning av vernede bygg

ROM er en av landets største eiere av bygninger som er fredet eller vernet på en eller annen måte. Av vår bygningsmasse på i underkant av 1000 bygninger er ca. 345 underlagt en form for bygningsvern.

Rom er en av landets største eiere av bygninger som er fredet eller vernet på en eller annen måte.

Vi er svært opptatt av at det skal være liv og virksomhet i alle bygningene, ikke minst de som er underlagt fredning eller annet bygningsvern. Bruk er den beste form for vern. Mange steder har private leietakere etablert kaféer, kunsthåndverksutsalg og andre kulturelle møteplasser i en vernet stasjonsbygning.

Det fredede og ærverdige Østbanebygget er transformert til et moderne hotell, og blir av Riksantikvaren beskrevet som et renesansespalass. Fredede elementer og rom er restaurert etter antikvariske prinsipper og fremstår i dag i sin opprinnelige form.

Restaureringen av Østbanehallen skjer også i samarbeid med Riksantikvaren. Bygningen er fredet og de historiske elementene settes tilbake til den standen de opprinnelig var i, mens nye, moderne elementer vil legges til som en tydelig kontrast. Hallen skal hete «Ø» og får et spennende tilbud av restauranter og forretninger når den står ferdig høsten 2014.



FOTO: TERJE BORUD

Kreativt utsalg på Gran stasjon



FOTO: ANNIKEN ZAHN FURNES

Hotellet i Østbanebygget



FOTO: TERJE BORUD

Østbanehallen restaureres

ROM EIENDOM AS

A Schweigaards gate 23

P Postboks 1800 Sentrum, 0048 Oslo

T +47 476 20 500

E post@romeiendom.no

W romeiendom.no