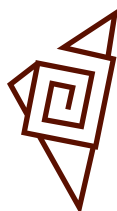


Miljøstrategi for IK GRUPPEN



Innledning



IK Gruppen AS er et ledende selskap innen investering, utvikling og drift av bolig- og næringseiendom i Oslo regionen. Gruppen består av Maya Eiendom AS, Inka Entreprenør AS, Oslo Villautvikling AS og Maya Apartments AS med tilhørende datterselskaper

IK Gruppen skal være en bidragsyter til det grønne skiftet som Norge står overfor med et mål om et lavutslippssamfunn i år 2050. Målene for det grønne skiftet i Norge er forankret i regjeringsplattformen fra Sundvollen, i forsterkingen av klimaforliket og i regjeringens målsetting om å sikre forsvarlig forvaltning av naturen som grunnlaget for framtidig vekst og velferd. Et grønt skifte er en del av arbeidet for en bærekraftig utvikling.

IK Gruppen ønsker også å bidra til en bærekraftig utvikling i det sentrale østlandsområdet i tråd med Oslo kommunes klima- og energistrategi med mål om å bli tilnærmet klimanøytrale i år 2030. IK Gruppen vektlegger bærekraftige løsninger med vekt på god arkitektur, varige materialer, energieffektivitet, biologisk mangfold og reduserte klimagassutslipp. Våre løsninger skal tilfredsstille fremtidens behov og byggene skal bidra positivt i bybildet.

IK Gruppen er en av de første aktørene innen eiendomsutvikling som har med klimatilpasning og reduksjon av energiforbruk og klimagassutslipp fra bygg i sin miljøstrategi. I tillegg er det viktig å begrense bruk av materialer som inneholder helse- og miljøfarlige stoffer i byggeprosjekter.

Bærekraftig utforming av grønt- og utearealer er et område IK Gruppen fokuserer på.

IK Gruppen bygger hovedsakelig for egen portefølje, noe som gjør det enklere å fremme varige og effektive løsninger som står seg over tid. Fokuset på arealeffektivitet gir lavere leiekostnader for kundene våre.

Miljøstrategien inneholder selskapets miljømål og hvordan disse oppnås innenfor disse satsningsområdene:



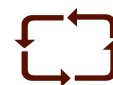
Miljøledelse og klima



Transport



Energibruk



Gjenbruk, forbruk og avfall



Biodiversitet i urbane områder



Bærekraftige materialer

IK Gruppens miljøstrategi ligger til grunn ved utvikling, utbygging og drift av våre nærings- og boligprosjekter.





VISJON

IK Gruppen skal bidra til å redusere Oslo-regionens økologiske fotavtrykk ved å være aktive når det gjelder gjennomføring av miljø- og klimahensyn i utbygninger og drift av eiendommer.

IK Gruppen skal anses som en bærekraftig og miljøvennlig eiendomsutvikler.

OVERORDNET MÅL

IK Gruppen skal være ledende på å tiltrekke seg næringsvirksomheter og andre aktører som vektlegger bærekraft og miljøvennlige løsninger.

Gjennom å vektlegge miljøvennlig utbygging og drifting av eiendommene, arkitektur, klimatilpasning, brukernes trivsel og grønne uteområder skal IK Gruppen realisere sitt overordnede mål.

Innhold



1. Miljøledelse og klima

side 5



2. Transport

side 6



3. Energibruk

side 7



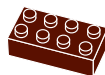
4. Gjenbruk, forbruk og avfall

side 8



5. Biodiversitet i urbane områder

side 9



6. Bærekraftige materialer

side 10



1. Miljøledelse og klima



Utvikling, utbygging og drift av eiendommer har stor påvirkning på klimagassutslipp og energiforbruk. God miljøledelse er avgjørende for å redusere størrelsen på det miljømessige fotavtrykket. IK Gruppen ønsker å tilrettelegge for muligheten til å velge bærekraftige løsninger, og dermed redusere miljøbelastningen fra eiendommene og de som har sitt daglige virke der.



Kortsiktige miljømål;

– de som allerede er innført eller er i ferd med å innføres innen 2021

- ◇ IK Gruppen har redusert sine klimagassutslipp fra boligoppvarming med 80 % sammenliknet med 2010.
- ◇ IK Gruppen har revidert og oppgradert sitt eget Internkontrollsystem.
- ◇ Alle underleverandører bør ha innført miljøledelsessystemer.
- ◇ Spesifikke prosedyrer i miljøstyringssystemet utformes for de fire fasene i eiendommenes liv, planlegging, bygging, drift og dekommisjonering.
- ◇ Bruk av engangsplast internt i IK Gruppen opphører.



Langsiktige miljømål; 2030

- ◇ IK Gruppen har redusert sine CO₂-utslipp med 95 % sammenliknet med år 2010. Målsettingen gjelder de samlede utslippene fra drift av både bolig- og næringseiendom.



Aktiviteter

- ✓ Kartlegge og gjennomføre de mest kostnadseffektive klimagassreduserende tiltak.
- ✓ Kartlegge muligheten for reduksjon av klimaspor og avfallsgenerering under byggeprosessen.
- ✓ Styrke miljøsam arbeidet med andre offentlige og private aktører mht gjennomføring og finansiering av tiltak som stimulerer til klima- og miljøvennlig liv.
- ✓ Tilrettelegge for Grønn innovasjon gjennom samlokalisering av IK Gruppens ulike avdelinger.



2. Transport



IK Gruppen ønsker å svare på transportbehovene til våre avdelinger ved å kombinere gode og tidsriktige transportløsninger. Klimanøytrale løsninger for persontransport finnes allerede, men nå kommer også klimanøytrale løsninger for varebiler, tynge transport og anleggsmaskiner.



Kortsiktige miljømål;

– de som allerede er innført eller er i ferd med å innføres innen 2021.

- ◇ Etablere 10 ladepunkter for elbil, ved IK Gruppens nye administrasjons og driftssentral.
- ◇ Etablere attraktiv og trygg sykkelparkering på samme sted.
- ◇ Tilrettelegge for omkledning og dusjmuligheter for næringsleietakere.
- ◇ Felles pool av elektriske sykler for kortere reiser.
- ◇ Felles bilpool for våre ansatte basert på elbil.



Langsiktige miljømål; 2030

- ◇ All transport som er mulig i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendomsmassen utføres ved hjelp av klimanøytrale transportmidler.
- ◇ I byggefasen skal klimanøytrale anleggsmaskiner benyttes der dette er mulig.

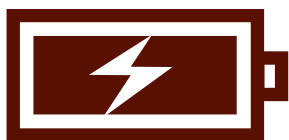


Aktiviteter

- ✓ Vurdere tilgjengelighet for innhenting av klimanøytrale transport- og anleggsmaskiner.



3. Energibruk



Bygninger utgjør ca 40 % av Norges totale energiforbruk og er av stor betydning for å løse miljø- og klimautfordringene. Åtte av ti bedrifter mener det er viktig at bygget de leier er energieffektivt. Nesten halvparten oppgir lavere driftskostnader som hovedårsaken. 41 % viser til omdømme, samfunnsansvar og miljøbevissthet. IK Gruppens ambisjon er at energibruken i bygningene skal reduseres kraftig.



Kortsiktige miljømål;

– de som allerede er innført eller er i ferd med å innføres innen 2021.

- ◇ Minst mulig bruk av mineralolje, gass- og elektrokjeler som primæroppvarmingskilde på eiendommene.
- ◇ Bruke riktige lyskilder av god kvalitet, og LED-belysning for å redusere energibruken.
- ◇ Varmepumpe og/eller tilknytting til fjernvarme for alle bygg der dette er mulig.
- ◇ Best mulig byggeisolasjon for alle nybygg og rehabiliteringer.
- ◇ Bruk av fjernvarme også under byggeprosessen der dette er mulig.



Langsiktige miljømål; 2030

- ◇ Alle nybygg skal tilstrebes å være nullutslippsbygg fra 2030.
- ◇ Redusere energibruken i eksisterende bygningsmasse/bygg gjennom å innføre ulike sparetiltak.

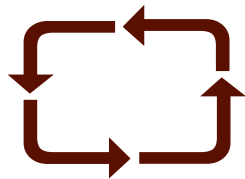


Aktiviteter

- ✓ Gjennomføre ENØK-analyser på eksisterende bygningsmasse, der også ventilasjonsanlegg og varmtvannforbruk inngår.



4. Gjenbruk, forbruk og avfall



Sirkulærøkonomi er en økonomisk modell der materialer beholdes i omløp så lenge som mulig. I mars 2019 ble EUs handlingsplan for gjennomføring av tiltak innen sirkulær økonomi vedtatt. I planen nevnes byggebransjen spesifikt. Økt gjenvinning og nye former for gjenbruk er med på å redusere avfallsmengdene. Innføring av miljøledelsessystemer, miljøhensyn i designfasen og i anskaffelser vil redusere miljøbelastningen.

Avfall fra rehabilitering, riving og nybygging av bygninger utgjør 18 % av de totale avfallsmengdene i Norge og mengdene har økt med 19 % siden 2010. Å redusere disse avfallsmengdene er både kostnadsbesparende og et viktig miljøtiltak.

Praktisk tilrettelegging for kildesortering for byggets leietakere er også av stor betydning.



Kortsiktige miljømål;

– de som allerede er innført eller er i ferd med å innføres innen 2021.

- ◇ På IK Gruppens hovedkontor er det etablert tilgjengelige og attraktive gjenbruks- og avfallsordninger.
- ◇ Kildesortering på byggeplass ligger over det nasjonale kravet på 60 %.
- ◇ Bruk av miljømerkede produkter der disse er tilgjengelige og konkurransedyktig.
- ◇ IK Gruppen opphører å benytte artikler i engangspplast.
- ◇ Overflatevannet skal i størst mulig grad fordrøyes og infiltreres på egen tomt.



Langsiktige miljømål; 2030

- ◇ Gjennom krav til entreprenører skal vi sikre over 85 % kildesortering på våre byggeplasser.



Aktiviteter

- ✓ Tilrettelegge for at leietagerne kan leve et mer miljøvennlig liv gjennom blant annet tilgjengelige og attraktive gjenbruks- og avfallsordninger.
- ✓ Utarbeide avfallsplaner for drifting av alle eiendommene og byggene.
- ✓ Bli medlem av returselskap.
- ✓ Stille krav til underleverandører om at også de må være medlem av returordning der det er tilgjengelig og konkurransedyktig.



5. Biodiversitet i urbane områder



Biodiversiteten i verden er under press. Det er derfor viktig å etablere grøntområder som ikke kun er estetisk tilfredsstillende, men som også kan tjene som leveområder for planter og dyr. Her kan god forvaltning av uteområder, tak eller andre tilgjengelige flater ha en positiv betydning både for naturen, men også som et opplevelseselement for brukerne.

Massehåndtering er en vanlig spredningsvei for fremmede planter. Tiltak for å kontrollere mulig spredning av uønskede arter er viktig.

I tillegg til den gunstige virkningen for biodiversitet har grønne tak og liknende installasjoner en positiv effekt på infiltrering av overvann. Dette reduserer investeringsbehovet i utbygging av overvannsnett, samtidig som det reduserer utslipp av kloakk til vann via overløpsdrift.



Kortsiktige miljømål;

– de som allerede er innført eller er i ferd med å innføres innen 2021.

- ◇ Det første grønne tak etableres i urbant område. (2021, Bergknappetak).
- ◇ Kontakt tas med landskapsarkitekter og arborister for å komme frem til en plan for særlig verdifull beplantning.
- ◇ Plan etableres for å unngå fremmede arter, arter som kan være skadelige eller giftige.
- ◇ Innføre rutiner for å hindre at massehåndtering i byggefasen resulterer i spredning av uønskede arter (planter).
- ◇ Innføre rutiner for å hindre at håndtering av hageavfall fører til spredning av uønskede arter (planter).



Langsiktige miljømål; 2030

- ◇ Langsiktige mål for dette tiltaksområdet må fastsettes på basis av resultatene fra undersøkelsene og tiltakene som skisseres under kortsiktige miljømål.

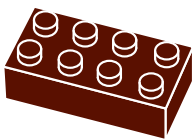


Aktiviteter

- ✓ Kontakt Oslo kommune for å undersøke støtteordninger som kan utløses i forbindelse med redusert behov for håndtering av overvann.



6. Bærekraftige materialer



Materialene som inngår i en vare eller produkt utgjør normalt det aller vesentligste av energibruk og miljøbelastning som varen eller produktet representerer. Valg av bygningsmateriale, sammen med materialenes holdbarhet er derfor svært viktig for produktets (bygningens) samlede miljøbelastning.

De vesentligste avgjørelser som påvirker byggets miljøprofil tas når bygget designes. Hva som blir gjort senere, har relativt sett mindre betydning.

Det er derfor svært viktig at arkitekten er seg de forskjellige byggevarenes miljøprofil bevisst og velger materialer i lys av dette. Hvilke materialer som er best egnet vil variere med byggets funksjon og størrelse.

Det finnes mer enn 700 byggevarer på det norske markedet der det er utarbeidet miljøvaredeklarasjon eller annen seriøs miljøklassifisering. IK Gruppen har utarbeidet en oversikt over de forskjellige produktgruppene der seriøs miljøinformasjon finnes slik at en enkelt kan finne frem til materialer som er best egnet i forskjellige bruksområder. Det er også utviklet en oversikt over de forskjellige byggematerialenes generelle egenskaper hva gjelder miljøbelastning.

