

ASPELIN
RAMM

Bærekraftsrapport 2023



Innhold

Bærekraft i alle ledd	3
Vår bærekraftsstrategi	4
Veien videre	6
Bygget	7
Sirkulærøkonomi	11
Bruksressurser	17
Natur og klimatilpasning	23
Mennesker	27
Klimagassregnskap	32

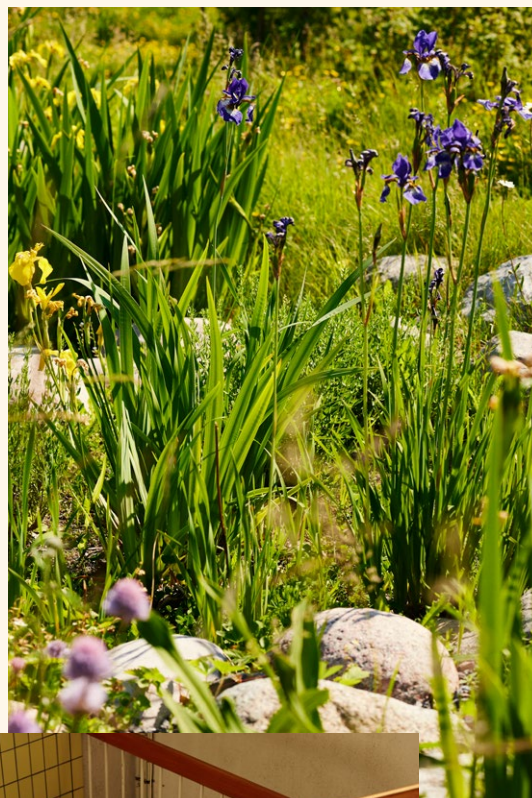


Foto: Pernille Múnster

Prosess og avgrensninger til bærekraftsrapporten

Aspelin Ramm utarbeider en bærekraftsrapport årlig og i henhold til prinsipper, krav og føringer i Global Reporting Initiative (GRI). For 2023 gjelder 2021-rammeverket til GRI. Denne rapporten er utarbeidet med henvisning til GRI-standarden, og omfatter Aspelin Ramm Eiendom og Aspelin Ramm Drift.



Foto: Åsmund Holien Mo

Ansvarlig utgiver
Aspelin Ramm Eiendom AS
Besøksadresse: Vulkan 16, 0178 Oslo
Postadresse: Postboks 389 Sentrum, 0102 Oslo
Telefon: 22 40 40 00
E-post: post@aspelinramm.no
www.aspelinramm.no

Foto forside
Åsmund Holien Mo
Design
Bielke&Yang

Bærekraft i alle ledd



Foto: Åsmund Hollen Mo



Ida Aall Gram
CEO i Aspelin Ramm

Som ansvarlig byutvikler er jobben vår å skape varige verdier for mennesker og omgivelser gjennom våre porteføljer.

Det var en stor begivenhet da Motek innviet hurtigladere på lasterampene sine i 2023, som én av tre aktører på verdensbasis. Aspelin Ramms handelsdivisjon kan nå levere varer utslippsfritt innenfor en 20 miles radius fra sitt nye hovedkontor i Alf Bjeckes vei i Oslo. Med dét setter selskapet en ny, bærekraftig bransjestandard.

I fjor startet vi byggingen av Campus Ullevål, det nye hovedkontoret til Norges Geotekniske Institutt (NGI). Bygget i seg selv har en tydelig miljøprofil, i alt fra materialvalg til overvannsløsninger. Parallelt med byggeprosessen forsker vår partner NGI på bruken av spunt som energilager – et innovativt arbeid, som skal bidra til å redusere byggebransjens klimafotavtrykk.

I prosjektene våre utreder vi alltid for gjenbruk og ombruk, og vi er opptatt av å jobbe på lag med det allerede eksisterende. I fjor ble vi berømmet for dette arbeidet da Pressens hus – et bygg vi ferdigstilte i 2021 – mottok DOGA-merket for design og arkitektur, som et foregangseksempel på hvordan eldre bygninger kan få nytt liv gjennom ombruk. I 2023 pusset vi også opp kontorlokalene våre på Vulkan for å skape bedre møteplasser. Gjennom året inviterte vi politikere og bransjekolleger til tverrfaglige frokostseminarer for sammen å finne løsningene som fremtiden krever av oss.

Bærekraft gjennomsyrrer alt arbeidet vi gjør; når vi bygger, drifter og samarbeider. Da vi i fjor skulle lage en ny strategi for selskapet, ble det derfor naturlig å sette bærekraft som et sentralt premiss for hvordan vi skal jobbe frem mot 2030.

Vår bærekraftsstrategi

Bærekraft har alltid vært viktig i byutviklingsarbeidet til Aspelin Ramm Eiendom, det har handlet om å veie hensyn til klima og bymiljø med lønnsomhet. På kort tid har imidlertid mye endret seg. Ikke behovene, heller ikke hva vi i Aspelin Ramm jobber med, men hvordan vi som bransje skal forstå alvoret og ta ansvar. Måten vi som selskap forholder oss til spørsmålene rundt bærekraft er på et annet nivå nå enn for bare få år siden.

Vi befinner oss i en fase hvor bevissthet i bransjen, eksterne krav og interne ambisjoner intensiveres med enorm hastighet. I arbeidet med ny forretningsstrategi – påbegynt i januar 2023 – ble det derfor naturlig å sette bærekraft som sentralt premiss for hvordan selskapet skal jobbe i årene som kommer. Det har blitt jobbet eksplisitt og nøye med å gjøre selve forretningsstrategien bærekraftig i seg selv, slik at det ikke lenger er behov for en separat bærekraftsstrategi.

En bærekraftig forretningsstrategi vil gjøre det enklere å manøvrere alt fra akkvisisjon og konseptutvikling til byggeri og drift. I tillegg vil tydelige og riktige mål gjøre det motiverende å jobbe i riktig retning. På denne måten kan bærekraft bli ivaretatt ved beslutninger og bli en integrert del av alt vi gjør.



Foto: Pernille Münster

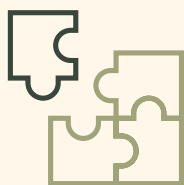
Strategi og prosess

En sentral del av strategiprosessen har handlet om å forstå det komplekse landskapet som bærekraft rommer, og hvilke områder vi kan påvirke gjennom vår virksomhet. Dette forutsetter at vi blir mer eksplisitt og enda tydeligere på hva bærekraft betyr for oss, hvordan vi skal prioritere og hvordan dette vil sette rammer for arbeidet vårt på tvers av verdikjeden.

Vi har gjennomført flere utredninger og analyser for å forstå dagens situasjon, hvor selskapet står sterkt fra før og hvor det er forbedringsområder. Det har også blitt gjennomført eksterne analyser, hvor vi har sett på trender, markedsutvikling, ekstern benchmarking og internasjonale inspirasjonskilder. I den forbindelse har også utvalgte interessenter blitt intervjuet.

Resultatet er sammenfattet i følgende, overordnede diagram:

Vi skaper varige verdier – for mennesker og omgivelser gjennom vår portefølje



Ansvarlig byutvikler

Vi gjør prosjekter som gir tilbake til byen



Fremtidsrettet portefølje

Utslippsreduksjon på >40%



Robust vekst

Porteføljen er diversifisert og voksende



Bygget

Vi bygger estetisk og funksjonelt med materialer som gir lang levetid og er i tråd med omgivelsene



Bruksressurser

Vi bygger nye bygg med lavt energiforbruk og energieffektiverer eksisterende bygg



Sirkulærøkonomi

Vi reduserer avfallsmengden og øker andelen som går til ombruk og materialgjenvinning



Natur og tilpasning

Vi minimerer våre inngrep i eksisterende natur, styrker økologiske verdier og sikrer eiendommene våre mot fysisk klimarisiko



Mennesker

Vi gjør prosjekter som gir tilbake til byen, og mennesker er drivkraften i alt vi gjør

Veien videre

Selv om forretningsstrategien med overordnede ambisjoner på bærekraft nå er satt, er det mye arbeid som gjenstår. Strategien må brytes ned i konkrete handlingsplaner, og det må settes gode delmål som kan hjelpe oss mot det langsiktige målet: en utslippsreduksjon på 40 prosent.

Aspelin Ramm har siden 2020 jobbet strategisk mot rapportering i henhold til EUs grønne taksonomi. Global Reporting Initiative (GRI) ble den gang valgt som løsning, som en forberedelse på krav vi så komme. I 2023 begynte vi også å planlegge for EUs nye direktiv for bærekraftsrapportering (CSRD), et direktiv som krever mye forberedelser. I 2024 skal vi i gang med en dobbel vesentlighetsanalyse, og den nylig vedtatte strategien er et godt utgangspunkt for denne. Vi planlegger å gjennomføre en test-rapportering etter nye krav og temaer neste år, og for forretningsåret 2025 skal vi rapportere etter CSRD på konsernnivå.

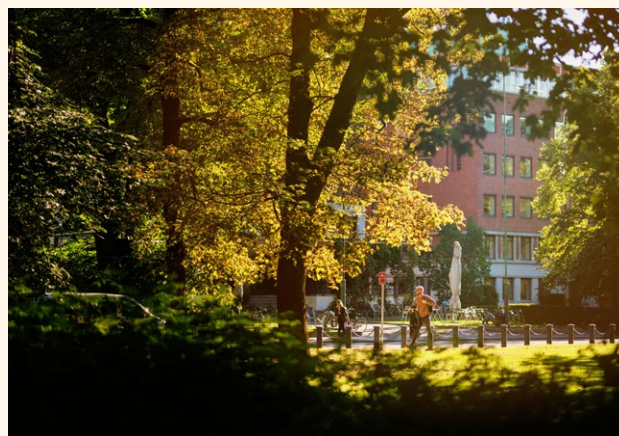


Foto: Åsmund Hollen Mo

Bygget



Foto: Åsmund Hollien Mo

Bygget

Langsiktig mål mot 2030:

Vi skal bygge estetisk og funksjonelt med materialer som gir lang levetid og er i tråd med omgivelsene. Vi skal planlegge og bygge med lavest mulig klimafotavtrykk.

Mål for 2024:

- Alle nye prosjekter skal ha klimagassregnskap. Klimafotavtrykket fra materialer skal reduseres med minimum 20 prosent, relativt til referanseverdier.¹
- Alle våre prosjekter skal BREEAM-sertifiseres.
- Alle byggeplasser skal være fossilfrie. Utslippsfri byggeplass skal utredes.

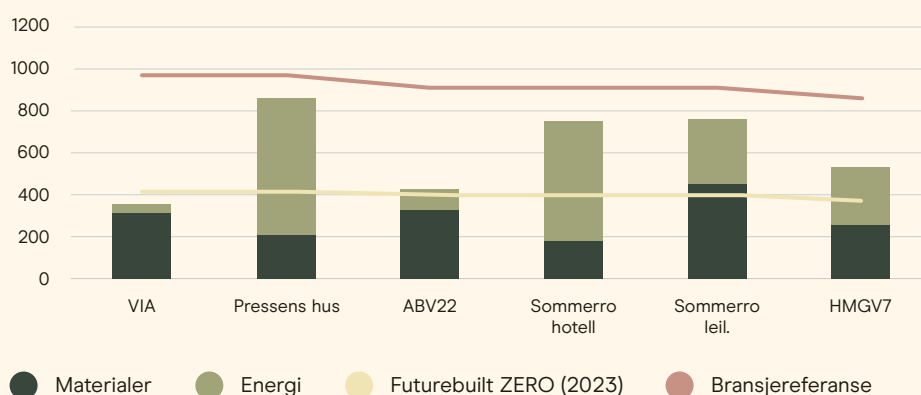
¹ BREEAM har definert referanseverdier for klimagassutslipp fra materialbruk per bygningstype, basert på en studie fra Enova i 2020. Disse benyttes for å sette tall på reduksjon av klimagassutslipp.

Klimagassutslipp

Vi har hentet inn klimagassregnskap fra prosjektene våre tilbake til 2021. Dette utarbeides og benyttes nå i alle prosjekter. På denne måten får vi et forhold til hvor mye utslipp våre bygg står for, og erfaring med hva som er høye og lave tall. Resultatene tydeliggjør også hvilke prosjekter som har et lavt fotavtrykk, og hvilke prosjekter det må jobbes aktivt med for å få ned utslipp. Basert på dette kan vi etter hvert sette mer spesifikke krav og mål per prosjekt og årlig.

→ Figur 1: Klimagassutslipp fra våre prosjekter per kvadratmeter, fordelt på utslipp fra materialer og energi.

Klimagassutslipp fra prosjekt per m²



Vi ser at det å rehabilitere bygg resulterer i et betydelig lavere klimagassutslipp fra materialer, da man gjenbruker eksisterende bygningsmasse. Prosjekter som logistikkbygg og leiligheter har større utslipp, og her må vi jobbe mer for å redusere utslippene.

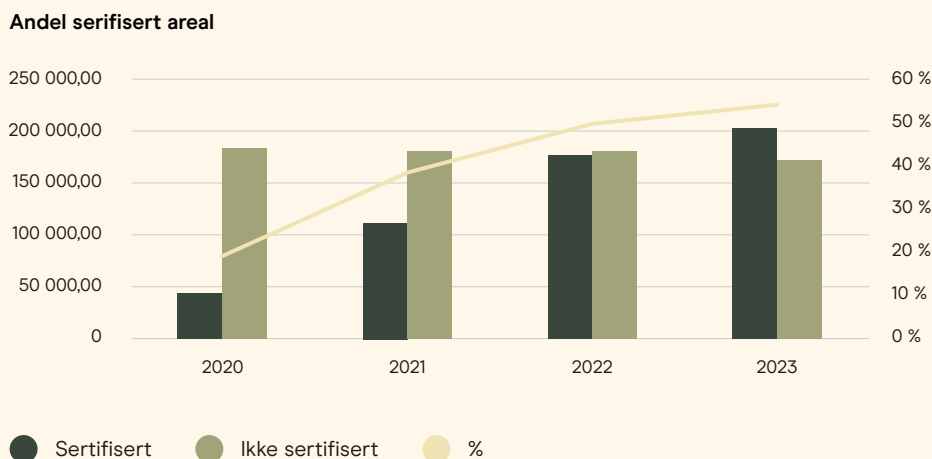
I 2023 ferdigstilte vi Hans Møller Gasmanns vei 7, et logistikkbygg som skal tåle store laster og høy belastning. Klimagassregnskapet viser oss hvilke bygningsdeler som har det største klimagassutslippet og hvor vi dermed må jobbe mer i fremtidige prosjekter. Sammenlignet med et referansebygg er utslippene fra materialer (A1-A5, B2 og B4) redusert med 2 prosent. Inkluderes energibruk i drift og resten av fasene i klimagassregnskapet er den totale reduksjonen på 61 prosent. I dette prosjektet var det ikke stilt et krav til reduksjon av utslipp fra kun materialer, men total reduksjon. Vårt mål for nye prosjekter gjelder utslipp fra materialer, som definert i BREEAM.

Sertifisering av bygningsmassen

Vi har i flere år BREEAM NOR-sertifisert alle våre nybygg. Målet er å oppnå Excellent for nye næringsbygg, og Very Good for bolig og rehabiliteringsprosjekter. I 2023 startet vi også med en vurdering av BREEAM In-Use-sertifisering, og Handelsbanken ble sertifisert til BREEAM In-Use Very Good. Det er en tidkrevende prosess å gjennomføre slike sertifiseringer, men dette er noe vi ønsker å gjøre selv, på grunn av lærdommen det gir oss om bygget. Vi skal fremover jobbe med slik sertifisering av eksisterende bygg i sammenheng med energieffektivisering.

Per 2023 er 54 prosent av bygningsmassen vår sertifisert.

→ Figur 2: Prosentandel sertifisert areal i porteføljen over tid.



Fossil- og utslippsfri byggeplass

Alle våre byggeplasser er fossilfrie. I 2023 gjelder dette Hans Møller Gasmanns vei, Alf Bjerckes vei 26 og Campus Ullevål. I alle nye byggeprosjekter skal utslippsfri byggeplass etterspørres. Det må settes mål om utslippsreduksjon i byggefasen, og dette skal med i prosjektenes bærekraftsambisjoner.

Sirkulærøkonomi



Foto: Åsmund Hollien Mo

Sirkulærøkonomi

Langsiktig mål mot 2030:

Aspelin Ramm skal aktivt bidra til å øke ressurseffektiviteten i bransjen ved å minimere avfallsmengdene, samt gjenbruke, ombruke og gjenvinne det vi kan. Vi er ansvarlige forbrukere og utnytter våre ressurser på ny, slik at minst mulig går tapt.

Mål for 2024:

- Muligheten for å rehabilitere skal utredes før en eventuell beslutning om å rive.
- Vi skal alltid gjennomføre ombrukskartlegging, og ombruke der det er hensiktsmessig.
- Sorteringsgraden i prosjekter skal være på over 95 prosent, og materialgjenvinningsgraden på 70 prosent.
- Vi skal redusere avfallsmengden i prosjekter, og etterstrebe 25 kg/m².
- Sorteringsgraden i eiendomsporteføljen skal være på 78 prosent.

Sirkulærøkonomi

Som en del av bygg- og eiendomsnæringen har Aspelin Ramm et stort potensial for å utvikle løsninger og metoder for en mer effektiv ressursutnyttelse. Vi bruker store mengder materialer til oppføring av nybygg samt rehabilitering og ombygging av eksisterende bygg, og produserer tilsvarende mye avfall. Bransjen har et ansvar overfor samfunnet og kommende generasjoner for å redusere kapp og svinn, bli bedre på ombruk, minimere avfallsmengden og øke materialgjenvinning. I Aspelin Ramm gjør vi dette blant annet ved å øke levetiden på bygg. Det innebærer å velge materialer og teknisk utstyr med god kvalitet og lang varighet, og å planlegge for enkle ombygginger og bruksendringer av bygg og tekniske installasjoner gjennom byggets levetid.

Rehabilitering av bygg

Aspelin Ramm har en lang historie med rehabilitering og bevaring av bygg, og dette er en stor del av vår langsiktige tankemåte. Bevaring av gamle bygg er et viktig ledd i en bærekraftig byutvikling. Gjenbruk av materialer reduserer utslipp, samtidig som verdifull kulturhistorie og arkitektur ivaretas for fremtiden.

Vi jobber med å finne gode løsninger for rehabilitering framfor å bygge nytt der det er mulig. Det vi bygger bygges for å vare, med høy teknisk og estetisk kvalitet og høy grad av fleksibilitet.

I Alf Bjerckes vei 26 har vi valgt å rehabilitere det eksisterende lager- og logistikkbygget som sto på tomten – et krevende prosjekt, som ville vært enklere og billigere å rive. Samtidig vet vi at rehabilitering vil spare store mengder klimagassutslipp, samt gi oss nyttig læring og erfaring.



Foto: Åsmund Holten Mo

Ombruk og gjenbruk

Det er viktig for oss å gjenbruke så mye som mulig, også i nybyggprosjekter. Før vi river eller demonterer et bygg gjennomføres alltid en omfattende kartlegging av mulighetene for ombruk og gjenbruk. Resultatene fra kartleggingen benyttes for å velge de beste materialene og elementene for ombruk.

I Hans Møller Gasmannsvei 7 ble det gjennomført en ombrukskartlegging i 2021. Elementene som ble kartlagt viste høy alder, stor slitasje og lav miljøgevinst, og medførte at materialer fra eksisterende bygg ikke ble videreført. Det ble i riveperioden gjort supplerende undersøkelser av betongen, i håp om at deler av denne kunne gjenbrukes som fyllmasser, men betongen lot seg dessverre ikke gjenbrukes.

Alf Bjerckes vei 26 er et prosjekt som består av rehabilitering av eksisterende bygg samt et nytt, tilstøtende tilbygg. Ombrukskartleggingen for nybygget bestod dermed av deler av det eksisterende bygget. Alle elementene som ble kartlagt som mulige for ombruk skal ombrukes internt eller eksternt. Betongvegger, kantstein og metallplater fra fasade skal gjenbrukes i det nye bygget, mens Resirqel har hentet trapper i stål og gjerde rundt rømningstrapp. Betongheller, 15 servanter, radiatorer og ståldører har også blitt ombrukt av Resirqel og internt i Aspelin Ramm.

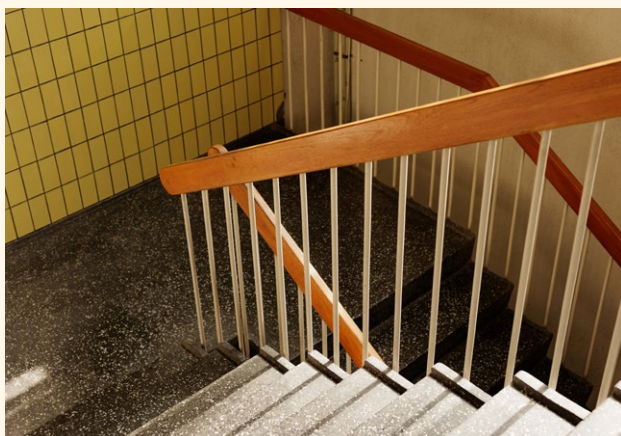


Foto: Åsmund Holien Mo

Avfall og sorteringsgrad i prosjekter

Vi ønsker å finne gode løsninger for avfallsreduksjon på byggeplass. Sammen med entreprenører og leverandører må vi vurdere alternative metoder og løsninger som forårsaker mindre avfall. Avfallsmengden per kvadratmeter varierer fra prosjekt til prosjekt, og vi må jobbe med å sette riktige og ambisiøse mål.

For byggeprosjektene har vi stilt krav om 95 prosent sortering av avfallet. Hans Møller Gasmannsvei 7, som ble ferdigstilt like før jul, oppnådde en sorteringsgrad på 94,3 prosent, som er rett under målet. Alf Bjerckes vei 26 og Campus Ullevål, som er våre pågående prosjekter, har per desember 2023 en sorteringsgrad på henholdsvis 97 prosent og 99 prosent, som er godt over målet vårt. I pågående prosjekter stilles det også krav om at minimum 70 prosent av avfallet skal forberedes for ombruk, gjenbruk og materialgjenvinning. Hans Møller Gasmanns vei 7 oppnådde dette målet og de pågående prosjektene ligger også an til å klare dette.

→ Tabell 1: Sorteringsgrad i ferdigstilte byggeprosjekter

2021	2022	2023
VIA: 97,6 %	Sommerro: 90,5 %	Hans Møller Gasmannsvei 7: 94,3 %
Pressens hus: 97,3 %	Alf Bjerckes vei 22: 98%	

Bransjen er god på sortering og gjenvinning av avfall, men det er også viktig å redusere avfallsmengden. Vi etterstreber en avfallsmengde under 25 kg/m² fra våre prosjekter. Hans Møller Gasmannsvei 7 endte med en avfallsmengde på 26,5 kg/m², som vi er veldig fornøyde med selv om det er litt over målet.

→ Tabell 2: Avfallsmengder (kg/m²)

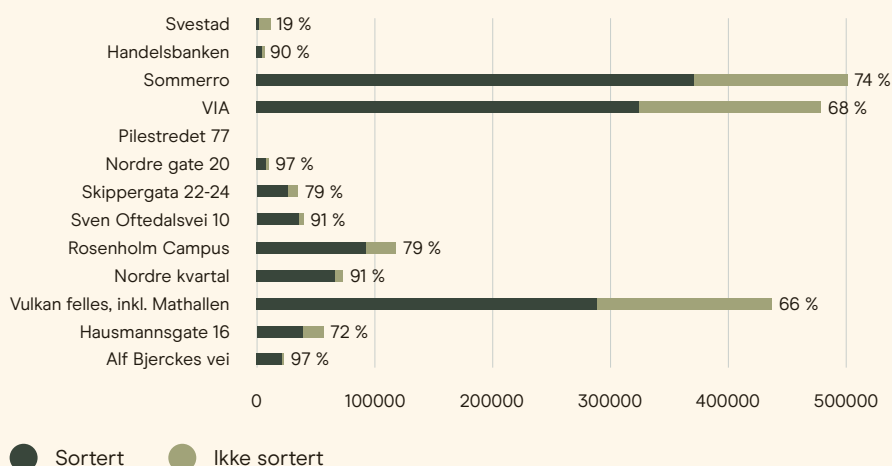
2021	2022	2023
VIA: 62,8	Sommerro: 90	Hans Møller Gasmannsvei 7: 26,5
Pressens hus: 7,3	Alf Bjerckes vei 22: 13,2	

Avfall og sorteringsgrad i eiendomsporteføljen

Aspelin Ramm mottar månedlige rapporter fra avfallsselskapet på mengder avfall fordelt på ulike fraksjoner og eiendommer. Avfallsdata importeres inn i vårt energi- og miljøoppfølgingssystem og følges opp av driftsteamene på de ulike eiendommene. Avfallsmengder fordelt på fraksjoner og type sluttbehandling er også lagt inn i klimagassregnskapet (side 34).

Total avfallsmengde i eiendomsporteføljen for 2023 er 1 789 tonn fordelt på ulike eiendommer, mens samlet sorteringsgrad for 2023 er 72 prosent. Den økte avfallsmengden sammenlignet med tidligere år skyldes at vi har inkludert fire bygg som tidligere ikke har hatt avfallsdata. Sorteringsgraden har dessverre gått ned i 2023, som i hovedsak skyldes Mathallen og VIA. Dette tar vi med oss inn i det nye året, og vi jobber hardt for å forbedre sorteringsgraden.

→ Figur 3: Avfallsmengder og sorteringsgrad per bygg i porteføljen.



→ Tabell 3: Avfallsmengde per kvadratmeter og sorteringsgrad for hele porteføljen over tid.

	2021	2022	2023
Avfallsmengde (kg/m²):	4,7	6,2	6,7
Sorteringsgrad (%)	73	75	72

Felles for Mathallen og VIA er mange små leietakere og, ikke minst, publikum, som er mer krevende å nå ut til. Vi har i 2023 jobbet med et system for gjenbrukbar takeaway-emballasje, som skal implementeres i Mathallen i løpet av 2024. Vi håper dette vil bidra til å få ned avfallsmengdene, samt øke sorteringsgraden. Vi er spent på å se hvordan det blir tatt imot, og ser frem til å kunne ta med oss læringen inn i nye prosjekter og andre bygg.

Bruksressurser



Foto: Åsmund Hollien Mo

Bruksressurser

Langsiktig mål mot 2030:

Vi skal bygge nye bygg med lavt energi- og vannforbruk, og energieffektivisere eksisterende bygg.

Mål for 2024:

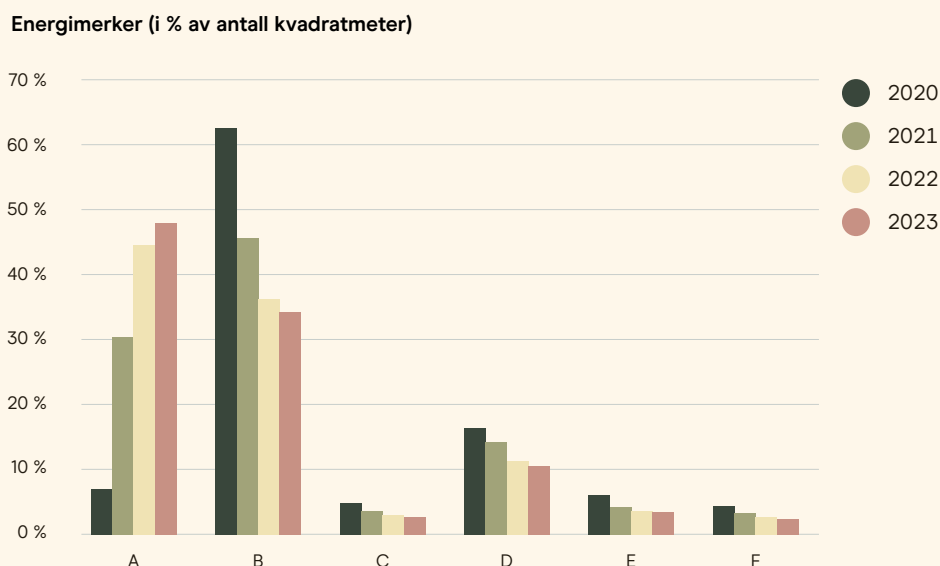
- Vi skal bygge energieffektive bygg og etterstrebe energiklasse A i nye bygg.
- Andel bygg med energimerke skal være 100 prosent.
- Byggene våre skal ha et totalt spesifikt energiforbruk (graddagskorrigert) på under 142 kWh/m².
- Fornybar energiproduksjon skal alltid vurderes, og vi skal øke andelen egenprodusert energi med 20 prosent.
- Systematisere oppfølging av vannforbruk og sette et mål for reduksjon.

Energimerke

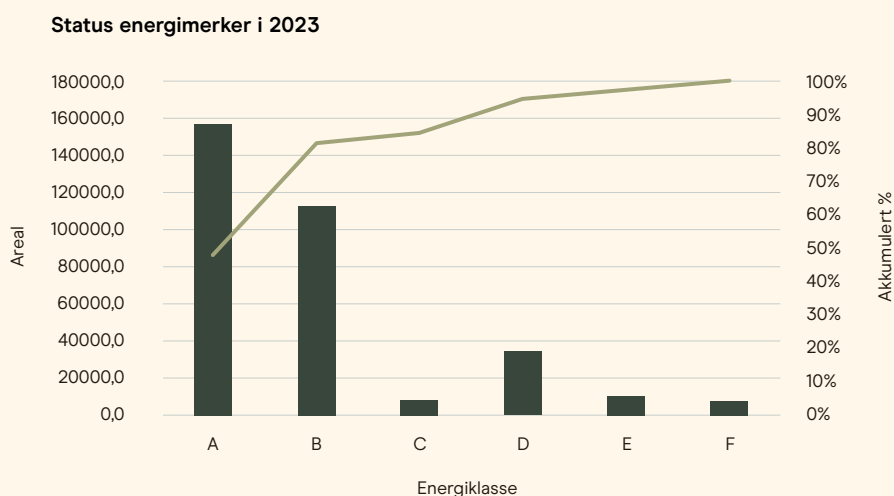
Aspelin Ramm forvalter om lag 350 000 kvadratmeter bygningsmasse av ulike alder. Arealet er fordelt på mange ulike funksjoner, eksempelvis kontor, hotell, restaurant, handel, kultur- og idrettsbygg og logistikkbygg.

I 2023 har 48 prosent av våre bygg energimerke A, og 34 prosent energiklasse B. Dette betyr at 82 prosent av vår bygningsmasse har energiklasse B eller bedre. Dette er et tall vi er veldig stolte av. Likevel skal vi jobbe med å heve tallet gjennom energieffektivisering av eksisterende bygg, og ved å få nye, energieffektive bygg inn i porteføljen. Alle byggene våre har energimerker, men det må i 2024 gjøres en jobb med å fornye de som gikk ut i 2023.

→ Figur 4: Prosentandelen av porteføljen (areal) med energimerke A til F fra 2020 til 2023.



→ Figur 5: Arealet i porteføljen fordelt per energimerke.



Energiforbruk

Aspelin Ramm Eiendom har over mange år overvåket og fulgt opp energiforbruket til eiendomsporteføljen i et eget energioppfølgningssystem. I 2023 har vi byttet EOS-system til Adaptic, som vi mener vil gi oss en bedre oversikt, og som er mer egnet for fremtidig oppfølging.

Vi rapporterer årlig på vårt totale graddagskorrigerte energiforbruk fordelt på areal, kalt spesifikt energiforbruk. Adaptic benytter en annen metodikk for graddagskorrigering enn den vi tidligere har benyttet. Hittil har vi brukt en teoretisk og statisk modell, som ikke hensyntar endringer i bruksmønstre og forbedringer i energiprofil. For 2023 og fremover benyttes en dynamisk beregning, der temperaturkorrigeringen skjer på månedsnivå, og hvor det kun er måneder i fyringssesongen som korrigeres. Denne endringen i beregningsmetodikk gjør at tallene avviker noe fra tidligere år.

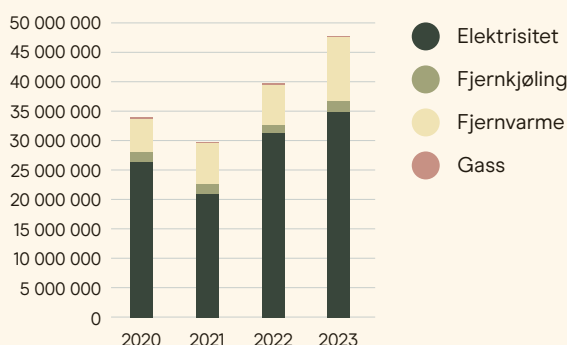
Målet for 2023 var å komme under 140 kWh/m². Når vi benytter samme arealgrunnlag som tidligere, ender vi på et resultat på 139 kWh/m². Dette er benyttet for å sammenligne mot målet som ble satt i 2022. Vi har inn mot årsrapporten jobbet med å rette opp alt arealgrunnlag, og dette gir resultatene vist i figur 7. Når vi setter mål for 2024 er det disse tallene vi tar utgangspunkt i.

Energiforsyningen til porteføljen er basert på elektrisitet, fjernvarme, egenprodusert varme og kjøling fra geobrønner og solvarme, samt varmegjenvinning fra kjøleinstallasjoner og datasentre. Fossil fyringsolje er faset ut for flere år siden, men det er fortsatt noe bruk av fossil gass i restaurantkjøkken.

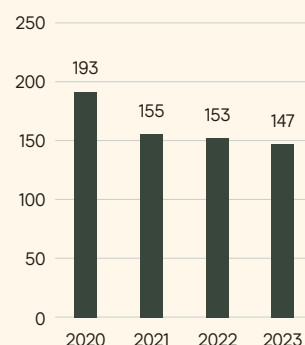
→ Figur 6: Vårt totale energiforbruk, fordelt på energikilder, fra 2020 til 2023.

→ Figur 7: Spesifikt graddagskorrigert energiforbruk for hele porteføljen.

Totalt energiforbruk (kWh)



Spesifikt energiforbruk (graddagskorrigert) kWh/m²



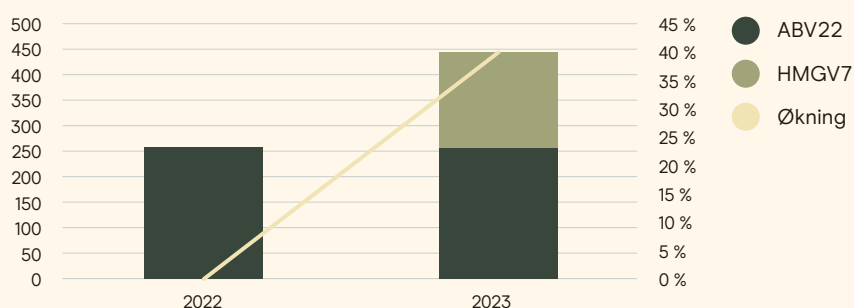
Vi jobber aktivt med å redusere energiforbruket fra vår portefølje. Det gjennomføres månedlige energimøter der vi deler erfaringer og tiltak med hverandre på tvers av eiendommene, og vi har planer og budsjett for miljøtiltak på hver enkelt eiendom. Også mindre tiltak, som «Fang energityven» i regi av Grønn Byggallianse, har vi gode erfaringer med.

Solceller og fornybar energi

I alle nye prosjekter ser vi på muligheten for å installere solceller. I Hans Møller Gassmansvei 7, som sto ferdig i desember, skal det utføres en batteripilot, der gamle elbilbatterier skal benyttes for å redusere effekttopper samt lagre solstrøm. Vi gleder oss til å komme i gang med dette arbeidet og lære mer om bruken av batterier i kombinasjon med solceller. Med et nytt bygg med solceller i porteføljen, har vi økt energiproduksjonen med 40 prosent.

→ Figur 8: Produksjonspotensialet for solcellene på våre bygg.

kWp fra Solceller



I bygget vårt i Alf Bjerckes vei 22 benyttes solceller til å lade opp varebiler. I oktober markerte vi åpningen av ladeanlegget, som per i dag kun finnes to andre steder i verden. På seks av lagerportene til Moteks hovedlager på Alna kan sjåførene nå koble varebilen til hurtiglader mens varer losses eller lastes på rampen.



Foto: Geir Anders R. Ørnslien

← Med seks nye hurtigludere på lasterampen bidrar Motek aktivt til at skiftet til elektrisk varetransport går kjappere.

Bruksressurser

I 2023 satte vi også i gang byggingen av Campus Ullevål, sammen med Norges Geotekniske Institutt (NGI). Her benyttes byggetomten til forskning og innovasjon ved å teste ut konseptet «energispunt». Dette innebærer å benytte spunt, som brukes for å stabilisere byggegrøper, som et termisk energilager. Energispunten vil brukes til å kjøle ned bygget om sommeren og varme det opp på kalde vinterdager. Dette vil bidra til å redusere effekttoppene i energisystemet. Prosjektet vurderer at spunten vil generere 150–250 MWh energiytelse for både varme og kjøling per år, og man forventer en termisk effektytelse på 25–75 kW.

Vannforbruk

Det går mye kjemikalier og energi med til transport og produksjon av rent vann. Hvis vi bruker mindre vann reduserer vi samtidig energiforbruk og klimagassutslipp, samt bruk av kjemikalier.

Aspelin Ramm har tidligere ikke hatt konkrete mål på reduksjon av vannforbruk. Vårt nye system, VARIG, gjør det enkelt å følge opp forbruket av både vann og energi, og vi skal benytte dette aktivt for å følge opp vannforbruket slik at vi i løpet av 2024 kan sette oss et mål for reduksjon av vannforbruk.

Vi kan redusere vannforbruket i byggene våre ved å installere vannforbrukende installasjoner med lavere forbruk, samt jobbe målrettet med opplæring av leietakere. Det er likevel noen industrier og bruksområder som benytter mer vann enn andre, eksempelvis bakerier og hoteller. Dette gjør det utfordrende å sammenligne ulike bygg, og å redusere forbruket.

→ Spuntvegg Campus Ullevål med påsveiset energikanal på utsiden av spuntveggen (NGI).



Foto: Åsmund Hollien Mo

Natur og klimatilpasning



Foto: Pernille Münster

Natur og klimatilpasning

Langsiktig mål mot 2030:

Vi skal minimere våre inngrep i eksisterende natur, styrke økologiske verdier og sikre eiendommene våre mot fysisk klimarisiko.

Mål for 2024:

- Vi skal i hovedsak bygge på tidligere utbygget areal med lav økologisk verdi.
- Alle prosjekter skal bedre økologi og langsiktig biologisk mangfold på tomten.
- Byggene våre skal være tilpasset fremtidig klima, for å minimere risikoen for skader forårsaket av klimaendringer og forandringer i værmønstre.

Klimatilpasning og risiko

Klimatilpasning handler om å forstå konsekvensene av at klimaet er i forandring. Det dreier seg om å iverksette tiltak for å hindre eller redusere negativ påvirkning, og samtidig utnytte mulighetene som endringene kan innebære. I vårt tilfelle handler klimatilpasning i stor grad om det første punktet. Det er viktig at våre bygg er tilpasset fremtidig klima, og at vi reduserer skader som følge av vær og vind.

I 2023 inngikk vi en avtale med 7Analytics om utvikling av deres taksonomi-plattform. 7Analytics har utviklet et verktøy som digitaliserer vurdering av klima- og naturrisiko i både byggeprosjekter og eksisterende bygg. Målet for taksonomi-prosjektet var at denne plattformen også kunne benyttes for å svare ut kriteriene for «Climate adaptation for acquisition of buildings» (for eksisterende bygg) og «construction of new buildings» (nye bygg). Verktøyet gir oss en «taxonomy-index» for våre bygg; en oversikt over eksponeringen for fysiske klimafarer. Denne indeksen kan vi blant annet bruke for å se hvilke bygg som er sårbare og hvor det burde iverksettes tiltak for å minimere risikoen for skader.



Foto: Pernille Münster

Natur og økologi

Det er en kjensgjerning at mye natur bygges ned, med påfølgende konsekvenser for klimaet og oss mennesker. Aspelin Ramms bygg og byggeprosjekter er hovedsakelig i tett by, hvor tomten allerede er utbygget. I noen tilfeller finnes det likevel økologiske kvaliteter og organismer, som har tilpasset seg eksisterende bruk. Vi må derfor erkjenne at våre prosjekter vil føre til en endring av økosystemet på utbyggingsområdet.

I prosjektene våre har vi alltid inne en økolog som kartlegger områdets økologiske verdi. Funnene benyttes for å se hvilke kvaliteter som burde bevares, og for å kunne dokumentere prosjektets styrking av økologisk verdi og biologisk mangfold. Der det er eksisterende vegetasjon på tomten er målet alltid at mest mulig beskyttes gjennom byggeperioden og bevares.

Ettersom vi bygger i tett by er ikke alltid bakkeplan egnet for grøntstrukturer på grunn av plass og ferdsel av fotgjengere og biler. Det er derfor viktig å utnytte områdene vi har tilgjengelig, og takene på byggene våre blir ofte løsningen. Her kan vi opparbeide vegetasjonstyper som er rike på biologisk mangfold, og som samtidig har god kapasitet til å håndtere overvann.

I Alf Bjerckes vei 22 er taket dekket med sedum, skogbunn og blomstereng, i tillegg til takterrasser og solceller. Alt regnvann samles opp og gjenbrukes til blant annet vanning og spyling. Taket vant «Scandinavian Green Roof Award 2023» i konkurranse med mange andre flotte prosjekter. I 2023 ble Hans Møller Gasmannsvei 7 ferdigstilt, rett over gata fra Alf Bjerckes vei 22. Her ble det kartlagt en grøntkorridor, som er viktig både for dyr og natur. Denne ble bevart. Vi jobbet også med å bevare den opprinnelige floraen, samt revegetere området for å bevare og berike det biologiske mangfoldet. Også i dette prosjektet er store deler av taket dekket med sedum, også der hvor solcellene er plassert.



Foto: Åsmund Hollien Mo

← Fra taket på Alf Bjerckes vei 22, som er dekket med sedum, skogbunn og blomstereng.

Mennesker



Foto: Åsmund Hollien Mo

Mennesker

Langsiktig mål mot 2030:

Mennesker er drivkraften i alt vi gjør, og vi gjør prosjekter som gir tilbake til byen.

Mål for 2024:

- Beholde plass nummer 1 på NEMEET-kundeindeks.
- En RUH-frekvens på 7 per 1000 arbeidstimer.
- Løfte ansatte gjennom å gi ansvar og kompetanseutvikling.

Nabolag og besøkende

Det fysiske miljøet har stor betydning for hvordan mennesker opplever og bruker byen. Det vi utvikler, og bygger skal stå i flere år og berøre hverdagen til mange mennesker. Det alvorlig ønsker Aspelin Ramm å ta en stadig tydeligere rolle i, og vi har i lengre tid hatt et særlig blikk på å skape inkluderende, aktive og attraktive nabolag.

Eiendomsutvikling i en bymessig kontekst bør alltid ta inn over seg at det i bunn og grunn dreier seg om byutvikling og samfunnsutvikling. De fysiske miljøene vi utvikler skal fungere som konstruktive elementer i folks hverdagsliv, enten det handler om å bo eller jobbe, møtes eller å oppleve. Derfor må de nye tilskuddene gå i dialog med byen på en inviterende og integrerende måte. Dette er viktig fra et sosialt bærekraftsperspektiv, men det er også en forventning som markedet i større grad etterspør, enten det gjelder boliger eller næringslokaler: man vil være en del av, og på lag med, byen på et aktivt bygulv med pulserende byliv.

I alle urbane prosjekter Aspelin Ramm går inn i, ligger en ambisjon om by- og samfunnsutvikling til grunn. Vi skal ikke bare realisere gode prosjekter på egen eiendom, men også sørge for at det vi utvikler svarer til konteksten det inngår i. Våre prosjekter skal bidra til å øke kvaliteten i området som helhet. Dette handler blant annet om å identifisere muligheter for flere og bedre koblinger på tvers av byen, samt styrke lokal identitet og kvalitet. Vi skal legge til rette for aktive bygulv og et byliv med gode tilbud og sosiale møteplasser av både kommersiell og ikke-kommersiell karakter.

For å bidra positivt til områdene rundt byggeprosjektene våre trenger vi god kjennskap til lokale forhold på flere nivåer – fra by- og infrastruktur til sosiokulturelle og historiske forhold. Vi gjør grundige analyser, konsulterer offentlig tilgjengelig informasjon, og vi benytter oss alltid av de best egnede rådgiverne med spisskompetanse på de ulike fasene i prosjektene. Vi tilnærmer oss prosjektene med kompetansekartlegging og analyser av datagrunnlag, og følger denne prosedyren gjennom hele prosessen.

Kunnskapsgrunnlaget benyttes som medvirkning, midlertidige tiltak og videre. Byen er et felles prosjekt. Å finne gode sammenhenger mellom vårt og andres prosjekt, mellom fortid og fremtid, og på lag med lokal kunnskap og de som kjenner forholdene best, er alltid i fokus hos oss.

Leverandører og samarbeidspartnere

Aspelin Ramm skal være kjent som en god samarbeidspartner både for konkurrenter, kunder og myndigheter. Vi skal ha en tydelig stemme og et engasjement for utvikling av næringen, og vi søker nye samarbeid på tvers av verdikjeden for å løse nye utfordringer. Vi er overbevist om at de beste løsningene finner vi sammen.

Som byggherre har vi et ansvar for å sikre at alle involverte i våre prosjekter arbeider under forsvarlige etiske og økonomiske rammer. Våre byggeplasser skal preges av trygghet og trivsel for alle, uavhengig av kulturell bakgrunn, kjønn og legning. Vi stiller krav om etisk og ansvarlig innkjøp av varer og tjenester, vi stiller seriøsitetsskrav i våre kontrakter, og tillater kun to underleverandørledd. Som eiendomsselskap med samfunnsansvar skal vi også ta hensyn til at alle som utfører arbeid i våre prosjekter har lønns- og arbeidsvilkår i tråd med inngåtte bransjeavtaler. Det skal ikke forekomme diskriminering eller arbeidslivskriminalitet i våre prosjekter.



Foto: Åsmund Hollen Mo

SHA og HMS

Arbeidet med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) er det viktigste vi gjør i våre byggeprosjekter. I Aspelin Ramms byggeprosjekter skal alle komme trygt hjem etter endt arbeidsdag, enten de er ansatt i Aspelin Ramm eller jobber for noen av våre leverandører.

Målet er å bidra til økt bevissthet og bedre planlegging gjennom tydelige SHA-krav til våre leverandører, opplæring av egne ansatte og løpende engasjement underveis i prosjektene. Generelle og spesifikke risikoforhold for prosjektet vurderes, analyseres og dokumenteres i en SHA-plan, slik at dette er kjent for entreprenørene som skal prise og utføre arbeidet. Entreprenørens SHA-arbeid følges opp regelmessig gjennom byggeperioden i form av aktiv deltagelse i risikoanalyser, sikker jobb-analyser og vernerunder med personell fra vår organisasjon. SHA rapporteres månedlig på eget skjema og er et eget punkt i byggherremøter.

Det er viktig for oss å jobbe med forebyggende SHA-arbeid. Et virkemiddel i denne sammenheng er å øke bevisstheten rundt sikkerhet blant alle som arbeider i våre prosjekter. Vi mottar månedlige tall på Rapport om uønsket hendelse (RUH) fra prosjektene våre, som hentes fra felles vernerunder, entreprenørens egne vernerunder og avvikssystemer. Formålet med RUH er at avvik knyttet til sikkerhet rapporteres inn, og at man gjennom disse rapportene får innsyn i hva som behøves av tiltak for å sikre arbeidsplassen best mulig. Systematisk oppfølging av uønskede hendelser er også viktig for å se om det er trender i avvik i sikkerhetsarbeidet vi burde fokusere på, slik at vi kan forebygge skader. Basert på dette ble det satt et mål om en RUH-frekvens på 3 per 1000 arbeidstimer for 2023. Vi endte på en RUH-frekvens på 7,4, som er godt over målet.

Vi har et mål om null fraværsskader på våre prosjekter. Dessverre hadde vi en fraværsskade i 2023, og nådde dermed ikke målet. Det ble gjennomført nøye evalueringer og møter på byggeplass i etterkant av denne skaden, for å ta lærdom og forebygge at noe lignende skjer igjen. Dette viser oss også viktigheten av forebyggende SHA-arbeid fremover.

→ Tabell 4: Skadefrekvens fra byggeplassene våre

Skader uten fravær (per 200 000 time)	3,65
Skader med fravær (per 200 000 time)	0,73
RUH-frekvens (per 1000 time)	7,4
Totalt arbeidede timer (på byggeplass)	273 819

Klimagassregnskap



Foto: Åsmund Holten Mo

Klimagassregnskap

Aspelin Ramm jobber for å redusere utslippene våre i alle ledd. Det meste av klimagassutslipp knyttet til Aspelin Ramm Eiendoms virksomhet er indirekte utslipp fra energi (scope 2) fra våre bygg i drift, samt andre indirekte utslipp (scope 3) fra produksjon av byggevarer, avfallshåndtering og transport av folk og varer inn og ut av byggene under bygging og drift. De direkte utslippene er i stor grad eliminert som følge av utfasing av oljekjeler, og kommer i dag kun fra leietakeres bruk av gass.

Byggeprosjekter utgjør over halvparten av våre årlige klimagassutslipp. Å jobbe med å redusere utslippene både fra materialer og byggeplass vil derfor være svært viktig for å nå vårt langsiktige mål om utslippsreduksjon.

I klimagassregnskapet inngår alle heleide og deleide bygg, også våre deleide bygg som driftes av Union i Drammen. Disse byggene inngår ikke i tidligere kapitler i denne rapporten.

For byggeprosjekter allokeres alle material- og transportutslipp året bygget ferdigstilles. Utslipp fra byggeplassen, som forbruk av biodiesel og elektrisitet, legges inn i klimagassregnskapet årlig.

	Utslipp (uten prosjekt)	Spesifikt utslipp (kgCO ₂ e/m ²)	Reduksjon mot basisår
2019	1 748,5	6,28	
2022	1 772,2	5,14	-18 %
2023	1 853,0	5,20	-17 %

↑ Tabell 5: Spesifikt klimagassutslipp, uten prosjekter, for 2022 og 2023 sammenlignet med basisåret 2019.

	Kategori	Enhet	2019	2022	2023
Scope 1	Stasjonær forbrenning				
	LPG	tCO ₂ e	73,8	66	58,9
	Transport				
	Diesel	tCO ₂ e	0,7	2,6	0
	Scope 1 totalt	tCO₂e	74,5	68,6	58,9
Scope 2	Elektrisitet	tCO ₂ e	1268,6	841,7	965,1
	Varme/kjølepumpe	tCO ₂ e	108,4	75,5	116,1
	Scope 2 totalt	tCO₂e	1377,0	917,3	1081,2
Scope 3	Jobbreise	tCO ₂ e	0	1,1	1,4
	Flyreiser	tCO ₂ e	15,9	2,3	9,5
	Avfall fra eiendommer	tCO ₂ e	281,1	782,9	701,9
	Prosjekter				
	Biodiesel	tCO ₂ e	2,07	4,13	5,39
	Diesel	tCO ₂ e			0,6
	Propan	tCO ₂ e	8,8	–	10,90
	Fjernvarme	tCO ₂ e	0	–	3,10
	Elektrisitet	tCO ₂ e	11,7	22	20,4
	Byggematerialer	tCO ₂ e		10 849,1	3 422,3
	Transport til byggeplass	tCO ₂ e		374,5	98 632
	Scope 3 totalt	tCO₂e	319,6	12 036,0	4 274,1
Totalt	tCO₂e	1 771,1	13 021,9	5 414,3	

→ Tabell 6: Klimagassutslipp i tCO₂-ekvivalenter fordelt på Scope 1, 2 og 3.

Gri-Index

GRI-indikator	Beskrivelse	Aspelin Ramm Eiendoms rapportering
GRI 2	↓ Generelle opplysninger 2021	
2-1	Organisasjonsopplysninger (navn, eierform, hovedkontor, land)	Aspelin Ramm Eiendom AS Hovedkontor: Oslo Land: Norge Eierform: Årsrapport
2-2	Enheter inkludert i bærekraftsrapportering	Aspelin Ramm Eiendom og Aspelin Ramm Drift
2-3	Rapporteringsperiode, frekvens og kontaktpunkt	Bærekraftsrapport for 2023, rapporteres årlig
2-4	Endringer i rapporten	Ingen endringer.
2-6	Aktiviteter, verdikjede og andre forretningsforbindelser	Årsrapport
2-7	Informasjon om ansatte	Årsrapport
2-9	Styring- og ledelsesstruktur	Årsrapport
2-22	Uttalelse om bærekraftsstrategi	Side 4–5
2-28	Medlemskap i bransjeorganisasjoner	Norsk Eiendom, Grønn Byggallianse, Construction City og Oslo Metropolitan Area
2-28	Interessentengasjement	Side 5
GRI 3	↓ Vesentlige tema 2021	
3-1	Prosess for å bestemme vesentlige tema	Side 4–5
3-2	Liste over vesentlige tema	Side 5
3-3	Håndtering av vesentlige tema	Side 7–31
GRI 302	↓ Energi 2016	
302-1	Energibruk i organisasjonen	Side 20
302-2	Energibruk utenfor organisasjonen	I klimagassregnskap, side 34
302-3	Energiintensitet	147 kWh/m ²
302-4	Reduksjon av energiforbruk	Side 20

Gri-Index

GRI 305	↓ Utslipp 2016	
305-1	Direkte (scope 1) GHG-utslipp	Side 34
305-2	Energi-indirekte (Scope 2) GHG-utslipp	Side 34
305-3	Andre indirekte (Scope 3) GHG-utslipp	Side 34
305-4	GHG-utslippsintensitet	Tabell 5, side 33
305-5	Reduksjon av GHG utslipp	Side 33
GRI 206	↓ Avfall 2020	
306-1	Avfallsgenerering og signifikante avfallsrelaterte utslipp	Side 16 og 34 (utslipp)
306-2	Håndtering av signifikant avfallsrelaterte påvirkninger	Side 16
306-3	Generert avfall	Side 16
GRI 403	↓ Arbeidsmiljø og sikkerhet 2018	
403-1	Arbeidshelse og sikkerhetsstyringssystem	Side 31
403-2	Fareidentifisering, risikovurdering og ulykkeundersøkelse	Side 31
403-9	Arbeidsrelaterte skader	Side 31

ASPELIN
RAMM