

Bærekraftige bygg

Mange norske finansbedrifter har tatt inn over seg at bærekraftige næringsbygg bidrar til økt lønnsomhet og større konkurransekraft. Finansbedriftene ser at eierne av miljøbygg vil oppnå store kostnadsbesparelser i løpet av byggets levetid. De vil også vinne kampen om de beste leietakerne. Derfor kommer bærekraft høyt opp på kriterielisten når nye bygg skal oppføres eller gamle renoveres.

Den viktigste enkeltdriveren er kanskje erkjennelsen av at stadig økende energipriser i lengden vil gjøre det for dyrt å sløse.

Lønnsom investering

Energieffektive og miljøvennlige bygg blir stadig mer attraktive utleie- og salgsobjekter. Mange har blitt vant med at energibruk, forurensing og avfallhåndtering koster dyrt. Flere aktører i eiendomsbransjen signaliserer nå at særlig utenlandske leietakere og kjøpere etter hvert vil etterspørre de mest bærekraftige objektene, det vil si A- eller B-bygg.

Klima- og miljøegenskapene vil gradvis også få større betydning for kredittrisiko og forsikringskostnader. Utviklingen mot et strengere miljøregelverk både her hjemme og i EU, gjør energieffektive og miljøvennlige bygg attraktive.

Barrierer brytes

Markedet for miljøinvesteringer var lenge hemmet av frykt for kostnadsoverskridelser og forsinkelser, eller frykt for at det kunne bli vanskelig å få solgt eller leid ut ferdige prosjekter til riktig pris. Det har også vært et hinder at de som bygger ikke alltid skal leie eller bruke byggene selv. Dermed kan de ha vært skeptiske til miljøinvesteringer som ikke lønner seg på kort sikt. Det blir imidlertid mer og mer vanlig at entreprenør og byggherre samarbeider om planleggingen. Og da går de som regel for miljøbygg.

Fordi stadig flere bedrifter ser at den langsiktige verdien av et bygg henger sammen med energi- og miljøytelsen, går lønnsomhetsaspektet over fra å være en hemsko til å bli en drivkraft.

Rehabilitering og nybygging

Det er langt flere eksisterende enn planlagte næringsbygg. Rehabilitering av eksisterende bygg har derfor i totalt volum foreløpig et større potensial for iverksettelse av energieffektive og miljøvennlige løsninger enn nybygg. Eierne av gamle og umoderne bygg kan også være mer åpne for miljø- og klimavennlige endringer når de ser at dette er kostnadseffektivt i lengden.

Nybygg bør oppføres slik at ressursbruken blir så lav som mulig og med miljøriktige materialer. Bygningene skal stå lenge og materialene må derfor være bestandige.

Gjenbruk av bygningsdeler og inventar er selvstendige tiltak av stor betydning. Bygget i seg selv og bruken av det må også ses i sammenheng. Sentral lokalisering, som oppmuntrer til kollektivreiser, og interne systemer som reduserer behovet for reisevirksomhet, får stadig større betydning.

Finansieringshorisonten må være vid nok til at eventuelt mer kostbare konstruksjoner og installasjoner får anledning til å forrente seg.

Noen eksempler

Her følger to korte eksempler fra medlemsbedrifters egne løsninger når det gjelder nye og gamle bærekraftige bygg og lokaler.

Storebrands totalrenoverte hovedkontor - Lysaker Park

Hovedkontoret huser Storebrands 1.300 medarbeidere. Lavenergibyggget ble tatt i bruk i 2009, og var et av de første byggene i landet med energimerke B.

Beliggenheten er sentral, rett ved knutepunkt for tog, buss og E18. Bygget og kantinehagen på baksiden er effektivt skjermet mot trafikkstøy.



Målsettinger og resultater: "Best i klassen" på helse, miljø og sikkerhet var et av målene for rehabiliteringsprosjektet. Energi, materialbruk, transport, avfallshåndtering og vann ble fokusert sammen med arealeffektivitet. Halvering av energiforbruket i forhold til tidligere hovedkontor var et element i dette. 75 prosent av bygnings- og rivningsavfall skulle gjenvinnes, resultatet ble godt over 80 prosent. I daglig drift er nå kildesorteringsgraden på 70 prosent.

Viktigste tiltak: Tidlig etablering av et miljø- og kvalitetsprogram, med en koordinator knyttet direkte til prosjektleder, gjorde at mål og tiltak systematisk ble fulgt opp i prosjektet. Bevisst, sentral lokalisering nær kollektivknutepunkt gir redusert behov for biltransport. Møterom og tekniske løsninger for videokonferanse og "avstandsmøter" er vektlagt. Redusert kjølebehov samtidig med god dagslystilgang ivaretas av opake og sol-styrte Colt-lameller. Bevisste valg av miljømerkede materialer uten helse-/miljøfarlige stoffer gir godt inneklima og god luftkvalitet. Akustikken er kvalitetssikret og innredningen utformet for å redusere støy. Det uimpregnerte bordgulvet utenfor kantinen gir lite forurensning. Vannbesparende armaturer og dagslysstyrt belyningsnivå er andre tiltak. I dag benytter Storebrand BREEAM NOR til miljøstyring og høy kvalitet i sine eiendomsprosjekter.

Trygs nyrenoverte hovedkontor i Fyllingsdalen

Det ombygde hovedkontoret sto ferdig i 2011 og huser 900 medarbeidere. Det ble gjort bærekraftsvurderinger av alle system- og materialvalg i prosjektet. Miljøpåvirkning både ved tilvirkning, drift og avhending ble vurdert. De største arbeidene har skjedd innendørs og synes ikke utenfra.



Resultater: Ombyggingen har bidratt til å redusere CO2-utslipp knyttet til elektrisitet og oppvarming med over 25 prosent i perioden 2008 til 2011.

Viktigste tiltak: Tiltakene er konsentrert om energieffektivisering, gjenbruk av materialer og inventar og rasjonell infrastruktur.

Energieffektivisering

Utskifting av oljefyren med varmepumpe, i tråd med den landsomfattende kampanjen Oljefri fra Naturvernforbundet. Automatisk lysstyring er installert i hele bygget. All gammel belysning er erstattet med nye og langt mer energieffektive løsninger. Alle vindusruter fra 1979 er skiftet ut med nye med langt bedre sol- og varmedempende egenskaper og med mye lavere u-verdi. I kombinasjon med utvendige persienner gir dette sterkt redusert energibruk grunnet redusert varme-/kjølebehov. Det sentrale driftskontrollanlegget for overvåking, styring og regulering av alle de tekniske anlegg er skiftet ut/oppgradert. Dette gir bedre kontroll over inneklimaet og gir også redusert energibruk.

Gjenbruksprosjektet

Det er avsatt egne personressurser til å drifte et eget gjenbruksprosjekt under ombyggingen av hovedkontoret i Bergen, samt i Oslo og i Trondheim. Det ble gjort en klassifisering av materialer og inventar i kategoriene gjenbrukbart og avfall ved oppstart av prosjektet. Sluttregnskapet for ombyggingen i Bergen viste en total gjenbruksgrad på over 98 prosent. Dette overskred selv de mest ambisiøse forventinger man hadde for gjenbruksprosjektet.

Endringer i infrastruktur

Videomøterommene ble integrert i alle etasjer og på alle arbeidsområder, som en del av tilretteleggingen for vesentlig lavere reisevirksomhet. Tiltakene sparer både er CO₂- utslipp, tid og kostnader. Det er lagt vekt på høy supportkapasitet og opplæring for å gjøre videomøter til en forutsigbar, effektiv og stabil møteform.

Red. anm.

Tryk har i det vesentlige foretatt interiørmessige endringer, og fasadene er stort sett uforandret. Derfor vises her et bilde av det nye interiøret.

Stein Haakonsen