

Klima- og miljøstrategi

Gjelsten Bolig AS

Dokumentet oppsummerer Gjelsten Bolig sin overordnede klima- og miljøstrategi. Strategien gjelder for egne prosjekter, og skal også tilstrebes oppfylt i prosjekter der Gjelsten Bolig samarbeider med andre utbyggere.

Versjon 1.1 - 2024

10.09.2024

Innholdsfortegnelse

1	Vår historie.....	3
2	Vår deklarasjon	4
3	Vår klimastrategi	6
3.1	Gjelsten Bolig sitt klimamål.....	6
4	Vår miljøstrategi	7
4.1	Miljøledelse	7
4.2	Klimagassreduksjoner	7
4.3	Sirkulærøkonomi	8
4.4	Forurensning	8
4.5	Naturmiljø	9
4.6	Sosial bærekraft	9
5	Sertifisering og dokumentasjon.....	10

1 Vår historie

Gjelsten Bolig ble opprettet i 2024 ved en sammenslåing av selskapene Profier AS og Neptune Properties AS.

Sammenslåingen er et strategisk grep som gir selskapet kraft til å forbli ledende på utvikling og gjennomføring av attraktive boligprosjekter med fokus på kvalitet, arkitektur og bærekraft i hele Norge.

2 Vår deklarasjon

Bygg- og anleggsbransjen har stor påvirkning på miljøet og samfunnet. Som aktør i en næring med stadig flere krav og utfordringer med tanke på miljø, klima og bærekraft ser Gjelsten Bolig behovet for å sette en tydelig og proaktiv retning i sitt bærekrafts arbeid.

Et hjem du kan være stolt av

Naturen og klimaet blir påvirket av hvordan vi bor, og derfor må miljøbelastningen ved å bo gjøres minst mulig. Dette er noe vi som bygger hjemmet ditt selvsagt må ta ansvar for. Vi bygger boliger som du ikke bare skal være stolt over å flytte inn i – du skal også fortsatt kunne være stolt den dagen du gir boligen videre til neste generasjon som skal bo der.

Vi stiller høye krav til oss selv

Det kan være vanskelig å ha oversikt over utviklingen i miljøløsninger og krav for boliger. Vi forplikter oss til strenge sertifiseringer for at du skal kunne stole på at vi alltid tar miljø og bærekraft på alvor. Gjelsten Bolig er sertifisert Miljøfyrtårn, og vi forplikter oss til Norsk Eiendoms 10 strakstiltak for boligutviklere. Alle våre prosjekter har en egen miljøansvarlig.

Materialer som holder

Vi bygger med høy kvalitet og gode materialer. Både for å skape gode hjem å bo i, og med tanke på miljøet og med respekt for varige løsninger og byggets holdbarhet. Vi bruker miljøvennlige og gjenbrukbare materialer, og stiller miljøkrav ved innkjøp for å sikre at materialene vi bruker er frie for miljøgifter og stammer fra bærekraftige ressurser.

Klimavennlige boligbygging

Alle våre prosjekter fører klimaregnskap og mål for utslipp, og vi forplikter oss til å redusere klimagassutslippet fra alle våre prosjekter med 25% sammenlignet med et standardprosjekt. Vi legger til grunn for fossilfri byggeplasser.

Sunne boliger med smarte energiløsninger

Våre boliger oppfyller alltid energiklasse A eller B. Vi bruker bare dokumentert inneklimatevennlige materialer innomhus, og garanterer gode dagslysforhold i alle oppholdsrom. Våre boliger er energieffektive, med et godt og behagelig innemiljø.

Nærmiljø du har lyst å bo i

Et hjem er mer enn rommene du bor i. Vi bygger innholdsrike uteområder som er gode å leve og vokse opp i. Vårt utgangspunkt er alltid naturlig overvannshåndtering og stedsegen beplantning med et godt biologisk mangfold.

Vi er alltid opptatt av miljø

Gjennom hele prosessen – fra planlegging, gjennom byggeperiode og til du som boligkjøper har flyttet inn – er miljø og bærekraft i fokus. Boligen leveres med veileder som beskriver hvilke miljøtiltak som er foretatt og våre anbefalinger for å bruke boligen på best mulig måte.

3 Vår klimastrategi

Klimaendringene er en av vår tids viktigste utfordringer, og klimaarbeidet styres av kvantifiserte nasjonale og internasjonale mål. Gjelsten Bolig har etablert en egen klimastrategi for å tydeliggjøre og styre sitt arbeid innenfor dette temaet.

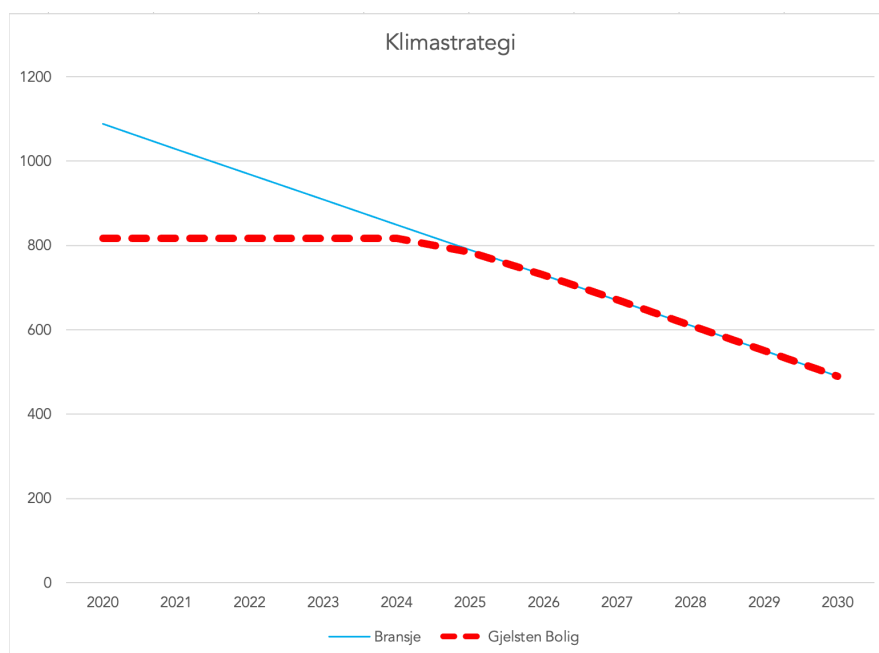
Gjelsten Bolig sin klimastrategi skal bidra til at selskapet kan ivareta sine overordnede samfunnsmessige forpliktelser til klimagassreduksjoner.

3.1 Gjelsten Bolig sitt klimamål

Norges internasjonale klimaforpliktelse er en 55% reduksjon i klimagassutslipp innen 2030, sammenlignet med 1990 nivå. Gjelsten Bolig har besluttet følgende mål for sin utbyggingsvirksomhet:

«Gjelsten Bolig skal redusere klimagassutslippet fra alle sine prosjekter med 25% fra 2020, og med 55% innen 2030, sammenlignet med 2020 nivå»

Klimamålet illustreres i kurven på neste side.



Figur 1: Gjelsten Bolig sin målkurve – 25% reduksjon sammenlignet med 2020 nivå inntil 2025 og 55% reduksjon innen 2030.

4 Vår miljøstrategi

Gjelsten Bolig AS har også definert en ambisiøs miljøstrategi for å sikre høy miljømessig kvalitet i alle prosjekter, i tillegg til klimagassreduksjonene beskrevet over. Dette inkluderer innovative løsninger, og det er på prosjektnivå avsatt midler til utvikling og utprøving av ny teknologi og nye løsninger.

Virksomhetens miljøstrategi omfatter følgende temaer:

- Miljøledelse
- Materialbruk
- Sirkulærøkonomi
- Klimagassutslipp
- Inneklima
- Naturmiljø

4.1 Miljøledelse

Nr.	Tekst
1.1	Det skal utnevnes en miljøansvarlig i alle prosjekter, som har ansvaret for å følge opp og dokumentere miljøkravene.
1.2	Totalentreprenør skal rapportere status på relevante miljøkrav hver 4-6 uker.
1.3	Totalentreprenør skal være miljøsertifisert
1.4	EU taksonomien, BREEAM NOR sertifisering og/ eller Svanemerket skal vurderes.
1.5	Det skal utarbeides en brukerveiledning for boligen, jfr. de 10 strakstiltakene

4.2 Klimagassreduksjoner

Nr.	Tekst
2.1	Klimagassutslipp fra materialer og energi skal reduseres i tråd med selskapets klimastrategi (ref. avsnitt 3).
2.2	Klimagassutslipp skal dokumenteres gjennom et klimagassregnskap iht. NS 3720 og TEK 17

4.2.1 Energibruk

Nr.	Tekst
2.3	Det skal benyttes varmepumpesystem i alle prosjekter der det ikke leveres fjernvarme. Andre klimaeffektive energikilder skal vurderes i alle prosjekter.
2.4	Alle boliger skal oppfylle minimum energiklasse B etter energimerkeordningens karakterskala 15.06.2015.

4.2.2 Materialer og byggeplass

Nr.	Tekst
2.5	Krav til maksimalt klimagassutslipp skal stilles ved innkjøp av sentrale bygningsmaterialer (terskelverdier).
2.6	Lavkarbonbetong klasse A skal benyttes i alle konstruksjoner. Eventuelle unntak skal forhåndsgodkjennes av byggherrens representant
2.7	Fossilfri byggeplass skal legges til grunn, avvik skal forhåndsgodkjennes av byggherrens representant.

4.3 Sirkulærøkonomi

3.1	Ombrukskartlegging skal utføres i tidligfase ved rehabiliterings- og riveprosjekter, og direkte ombruk i det nye prosjektet skal tilstrebes.
3.2	Bygget skal prosjekteres og bygges slik at det er tilrettelagt for senere demontering og ombruk, der dette er praktisk og økonomisk forsvarlig.
3.3	Avfall fra byggeplass skal være mindre enn 40 kg per m ² BRA.
3.4	Byggeplass skal oppnå en sorteringsgrad på minst 90% inkludert avfall fra brakkerigg.

4.4 Forurensning

4.4.1 Materialer

4.1	Det skal etableres rutiner for miljøkrav ved innkjøp av bygningsprodukter.
4.2	Miljøgifter på Prioritetslisten og REACH skal utelukkes. Ref. vedlegg A for detaljerte krav.
4.3	Det utelukkes materialer fra: sårbare ressurser, økologisk sårbare lokaliteter og sterkt forurensende produksjon.
4.4	Alt trevirke på byggeplass (også midlertidig trevirke) skal være PEFC eller FSC sertifisert.

4.4.2 Byggeplass

Nr.	Tekst
4.5	Utgravingsmassene skal ikke medføre spredning av forurensning under anleggsarbeidet eller ved sluttdisponering.
4.6	Risiko for uhell og utslipp i forbindelse med håndtering av kjemikalier, drivstoff, olje eller løsemidler på anleggsplassen skal reduseres til et minimum. Utsiktete utslipp til omkringliggende vannressurser skal unngås.

4.4.3 Inneklima

Nr.	Tekst
4.7	Det skal benyttes dokumentert lavemitterende produkter i alle bygningsplater, malinger, fuge- og tetteprodukter, tepper, parkett og andre belegg i oppholdssoner.
4.8	Det skal gjennomføres en kontroll av dagslysnivåer kontrollert mot TEK'17 (DF=2,0%) og det tilstrebes (DF=2,2%) i primære oppholdsrom.

4.5 *Naturmiljø*

Nr.	Tekst
5.1	Prosjekter skal der mulig unngå nedbygging av jordbruksarealer, skog og arealer med særlig høy biodiversitet.
5.2	Det skal tilrettelegges for variert beplantning med et høyt biologisk mangfold. Prosjektet skal tilstrebe en positiv innvirkning på stedets økologi.
5.3	Arter på svarteliste skal unngås, og stedegne arter prioriteres i plantevalget.
5.4	Det skal legges til rette for lokal overvannshåndtering i anleggs- og driftsfasen.

4.6 *Sosial bærekraft*

Nr.	Tekst
6.1	Produkter skal ikke være produsert av barn eller personer uten tilfredsstillende arbeidsrettigheter iht. FNs barnekonvensjon artikkel 32 og ILO-konvensjon nr. 138.
6.2	Medvirkning og dialog med lokalsamfunnet skal inngå som del av alle prosjekter. Boligsammensetning skal vurderes med utgangspunkt i lokale behov.
6.3	Delingsløsninger som kommer fellesskapet til gode – for eksempel delebiler, fellesarealer, delt utstyr og/ eller annet – skal vurderes i alle prosjekter.

5 Sertifisering og dokumentasjon

Gjelsten Bolig AS er sertifisert Miljøfyrtårn, og vi forplikter oss til Norsk Eiendoms 10 strakstiltak for boligutviklere.

Hvert prosjekt skal både vurdere om det skal oppfylle EU taksonomien for bærekraftig finans, og også om det skal tilstrebes en uavhengig miljøsertifisering etter for eksempel Svanemerket eller BREEAM NOR.

Klima- og miljøstrategien skal dokumenteres i tråd med gjeldende standarder. Samtlige prosjekter skal registreres i klimaoppfølgingsløsningen co2pilot og alle klimagassregnskap verifiseres der.