

Allstad

Bærekraft i Allstad Eiendomsutvikling AS og Allstad Næringseiendom AS

Mål, tiltak, KPI-er



Sammendrag

Et ambisiøst bærekraftsarbeid i Allstad Eiendomsutvikling og Allstad Næringseiendom vil gi økonomiske og strategiske muligheter. Grønne bygg får bedre finansieringsbetingelser enn brune bygg, og differansen er forventet å øke fremover.

I tillegg er «brun risiko» blitt et begrep: Ikke-bærekraftige bygg vil i fremtiden kunne slite med å få finansiering, og vil dessuten bli mindre attraktivt å kjøpe eller leie. Dette skyldes blant annet at regelverket som skal redusere klimagassutslipp og naturtap skjerpes. I tillegg lovreguleres menneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår i hele verdikjeden i stadig større grad. Krav som EU-taksonomien, direktivet for bærekraftsrapportering (CSRD), grønnvaskingsdirektivet og Åpenhetsloven vil ha stor innvirkning på eiendoms- og byggebransjen i årene fremover.

Skjerpede krav og forventninger fra myndigheter, långivere og leietakere gjør at bærekraftsarbeidet må være systematisk og strukturert, og at effekten av tiltak må dokumenteres. ESG-arbeid vil ikke bare sikre at vi møter disse kravene, men også gi konkurransefortrinn. Ved å integrere bærekraft i kjernevirksomheten og i konseptene våre kan vi redusere operasjonell risiko, tiltrekke investorer og styrke langsiktig økonomisk stabilitet. Denne strategiske bærekraftsplattformen beskriver ambisjoner og tiltaksplaner for å innfri krav og forventninger fra viktige interessenter framover, samt håndtere økende regulatorisk risiko i eiendomsbransjen. I tillegg vil bærekraftsfokus kunne fremme verdiskaping gjennom høyere eiendomsverdier, økt etterspørsel og bedret omdømme, samtidig som det bidrar til samfunnsutvikling gjennom sosial inkludering og ansvarlig ressursforvaltning.

Allstad Eiendom har etablert mål, tiltak og KPIer for å styrke og systematisere arbeidet med bærekraft i organisasjonen og i prosjektene. Arbeidet er systematisert rundt seks hovedtema:

1. Materialer, ressurser og klimaavtrykk
2. Biologisk mangfold og naturavtrykk
3. Energi
4. Klimatilpasning
5. Sosial bærekraft
6. Sertifisering og dokumentasjon

Tiltaksplanene omfatter både virksomheten og prosjekter. Det er i prosjektene Allstad Eiendom har størst påvirkning og risiko, og kan utgjøre en forskjell. Den største andelen av tiltak er derfor knyttet til prosjekter, samtidig som de organisatoriske tiltakene skal understøtte prosjektarbeidet.

Det er etablert bærekraftsprogrammer for næringsbygg, boligblokker og småhus. Programmene inneholder mål og tiltak, med et ambisjonsnivå tilpasset prosjektypene. Det skal sikre at prosjektene prosjekteres og gjennomføres i tråd med strategien på en enhetlig måte, og at vi systematisk forbedrer og effektiviserer prosjektgjennomføringen gjennom kompetanseheving og erfaringsdeling.

For næringsprosjekter er målet at alle nybygg skal BREEAM-sertifiseres med poengscore «Excellent». Dette innebærer at byggene klassifiseres som grønne iht. EU-taksonomien. Gitt de økonomiske og strategiske mulighetene ved taksonomi-tilpassede næringsbygg, er målet og tilhørende tiltak avgjørende for å både øke verdien på porteføljen og gi økte leieinntekter. Det er viktig å ha et utviklingsperspektiv fremfor et rent kostnadsperspektiv når beslutninger om bærekraftstiltak gjøres.

For boligprosjekter er det etablert skreddersydde miljøprogram, som vil sikre bygg med lavere klimagassutslipp, mindre påvirkning på biologisk mangfold og mer sosiale bærekraftstiltak enn standard boligprosjekter. Programmene åpner for en lavere merkostnad enn en BREEAM-sertifisering og innebærer strukturert arbeid fra tidlig fase i prosjektutviklingen.

Arbeidet vil kreve at prosjektene planlegges og gjennomføres på en annen måte enn i dag. Det vil kreve tid og ressurser i årene fremover, men vil også gi store muligheter finansielt og strategisk.

Bærekraftsplattformen skal revideres årlig.

INNHold

1. SERTIFISERING OG DOKUMENTASJON	6
1.1 Visjon	6
1.2 Mål	6
1.3 Tiltak	7
1.4 KPI-er.....	9
2. 9	
3. MATERIALER, RESSURSER OG KLIMAFOTAVTRYKK	10
3.1 Visjon	10
3.2 Mål	10
3.3 Tiltak	11
3.4 KPI-er.....	13
4. BIOLOGISK MANGFOLD OG MILJØPÅVIRKNING.....	14
4.1 Visjon	14
4.2 Mål	14
4.3 Tiltak	14
4.4 KPI-er.....	15
5. ENERGI	16
5.1 Visjon	16
5.2 Mål	16
5.3 Tiltak	17
5.4 KPI-er.....	18
6. KLIMATILPASNING	19
6.1 Visjon	19
6.2 Mål	19
6.3 Tiltak	19
6.4 KPI-er.....	20
7. SOSIAL BÆREKRAFT.....	21
7.1 Visjon	21
7.2 Mål	21
7.3 Tiltak	21
7.4 KPI-er.....	23

Utvalgte bærekraftsmål



Prioriterte bærekraftstemaer

Det er gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse for Allstad Eiendoms virksomhet. Dette innebærer at det er vurdert hvordan selskapet påvirker omgivelsene, og hvordan omgivelsene påvirker selskapet. Basert på dette er det definert seks temaer innenfor bærekraft som Allstad Eiendom skal jobbe strategisk mot:

Materialer, ressurser og klimafotavtrykk • Klimagassberegninger • Utslippsreduksjonstiltak for materialer, transport, energi og byggefase • Ombruk og avfallsreduksjon • Redusert vannforbruk	Biologisk mangfold og påvirkning • Skaffe oversikt over tilstand på tomter • Legge strategi for tomtevalg • Minimere og gjenopprette skade som følge av utbygging • Minimere lysforurensning, støy og vibrasjoner, naturinngrep	Energi • Redusert energibruk • Fornybar energiforsyning • Lokal energiproduksjon • Effektivisering • Måling og oppgradering av eksisterende bygg i porteføljen
Klimatilpasning • ROS-analyser • Flomsikring • Overvannshåndtering • Minimere skredfare • Robuste bygg som tåler fremtidig klima • Uteområder tilrettelagt for ekstremvær	Sosial bærekraft • Delingsløsninger • Attraktive uteområder • Tilrettelegging for sosialisering • Involvere nærmiljøet • Motvirke sosial dumping • Menneskerettigheter og arbeidsvilkår i hele verdikjeden	Sertifisering • Sertifisere egen organisasjon • Ha klare bærekraftsmål • Sertifisere prosjekter (BREEAM) • Etterspørre sertifiserte produkter • Stille krav til leverandører

For mål, tiltak og KPIer under hvert bærekrafttema henvises det til korresponderende tema i ESRS (EUs rapporteringsstandarder for bærekraft, som følger bærekrafts-rapporteringsdirektivet CSRD), som har en noe annen inndeling:

Klima og miljø (E)				
E1: Klimaendringer	E2: Forurensning	E3: Vann og marine ressurser	E4: Biomangfold og økosystemer	E5: Ressursbruk og sirkularitet
Tilpasning til klimaendringer	Forurensning av luft, vann og jord	Vann: Vannforbruk, vannuthenting; vannutslipp	Påvirkning på artens tilstand	Ressurstilførsel
Redusere klimaendringer	Forurensning av levende organismer og matkilder	Marine ressurser: Utslipp til hav; forbruk av marine ressurser	Påvirkning på økosystemer	Ressurs- uttømming
Energi	Stoffer som gir grunn til bekymring		Avhengighet av økosystemer	Avfall

Sosial (S)				Styring (G)
S1: Egen arbeidskraft	S2: Arbeidere i verdikjeden	S3: Berørte lokalsamfunn	S4: Forbrukere og sluttbrukere	G1: Forretningsetikk
Arbeidsforhold	Arbeidsforhold i verdikjeden	Økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter	Informasjon	Forretningskultur
Likebehandling og muligheter for alle	Tilgang til like muligheter	Sivile og politiske rettigheter	Personvern og sikkerhet	Beskyttelse av varslere
Andre arbeidsrelaterte rettigheter	Andre arbeidsrelaterte rettigheter	Urfolks rettigheter	Sosial inkludering	Korrupsjon og bestikkelser
				Dyrevelferd
				Politisk engasjement og lobbyvirksomhet
				Håndtering av relasjoner med leverandører og betalingspraksis

1. SERTIFISERING OG DOKUMENTASJON

1.1 VISJON

Allstad Eiendom skal drive ansvarlig og ha godt dokumenterte interne prosesser i tråd med forventet utvikling innen selskapsrapportering (ESG). Vi skal utvikle bygg med godt dokumenterte materialer og produkter, og benytte anerkjente metoder for sertifisering og evaluering av bærekraft i våre prosjekter.

1.2 MÅL

1.2.1 Egen virksomhet/internt arbeid

- Beslutte bærekraftstrategi, og begynne implementeringsarbeidet
- Rapportere årlig på KPIer for vesentlige bærekraftstemaer for Allstad Eiendom
- Sammen med Allstad AS vurdere å miljøsertifisere Allstad AS eller egen virksomhet innen Miljøfyrtårn, ISO 14001 eller annet egnet system som innebærer rutiner og kontroll via tredjepart

1.2.2 Næringsprosjekter

- BREEAM-sertifisere alle nybyggsprosjekter næring (eller totalrehabilitering), med mål Excellent iht. BREEAM NOR ver.6-manualen. BREEAM Excellent vil sikre at bygget er grønt iht. EUs taksonomi.
 - Minstekrav skal være Very Good. (NB, dette gir ikke et grønt bygg iht. taksonomien for nybygg)

1.2.3 Boligprosjekter

- Utvikle standard miljøprogram og miljøoppfølgingsplan som kan brukes som mal i alle Allstad Eiendoms boligprosjekter.
 - Dette skal systematisere og effektivisere arbeidet med bærekraftstiltak og sikre at prosjektene utvikles iht. bærekraftstrategien.
 - Standard miljøprogram for boligprosjekter vil gi en mindre omfattende prosess enn en BREEAM-sertifisering, men likevel sørge for et akseptabelt nivå på bærekraftsarbeidet.
- Det skal også vurderes BREEAM-sertifisering av boligblokker
 - Dersom det er aktuelt med grønn finansiering eller risikoreduksjon iht. taksonomikrav, bør også boligblokker sertifiseres med nivå Excellent.

EU-taksonomien

EU-taksonomien klassifiserer aktiviteter som grønne eller ikke grønne.

Hensikten med dette er å ha et felles rammeverk med kriterier som må overholdes for at en aktivitet skal kunne anses som grønn. Dette brukes allerede av banker og finansinstitusjoner når de legger strategier for hva de skal investere i og hvilke betingelser de gir på lån.

På grunn av stadig strengere regler for bærekraftsrapportering (gjennom bl.a. CSRD), forventes det dessuten at EU-taksonomien vil vektlegges enda sterkere fremover: Bankene og finansinstitusjonene skal ikke bare rapportere på hvor mange grønne investeringer de har gjort, men også på hva slags strategier og mål de har knyttet til dette, og hvordan de skal jobbe mot klimamålene i Parisavtalen.

Derfor er det en vesentlig risiko knyttet til å eie «Brune» bygg i fremtiden: Vil noen i det hele tatt tørre å leie eller kjøpe dem? Vil bankene gi lån?

Dette gjør at EU-taksonomien alltid bør vurderes i sammenheng med prosjekter og i vurdering av eiendomsporteføljen. For at et nybygg skal klassifiseres som grønt iht. taksonomien, må det BREEAM-NOR-sertifiseres med nivå Excellent.

1.3 TILTAK

1.3.1 Egen virksomhet/internt arbeid

- Definere nødvendige roller for å implementere og følge opp bærekraftstrategien, samt rapportering på KPIer
- Oppdatere interne prosesser og dokumenter for å sørge for at identifiserte tiltak i bærekraftstrategien gjennomføres i Allstad Eiendoms prosjekter
- Koordinere prosessen mot Allstad AS bærekraftsarbeid, og sikre nødvendige KPIer og annen informasjon til rapportering iht. CSRD
- Øke relevant bestillerkompetanse og ruste Allstad Eiendom til å følge opp utvalgte tiltak i prosjektene
- Implementering av tiltak identifisert i bærekraftstrategien:
 - Sette av kapasitet hos ansvarlig(e) ressurs(er)
 - Bruke standard miljøprogrammer og maler for Allstad Eiendoms prosjekter som sikrer at prosjektene gjennomføres i tråd med strategien
 - Oppdatere kontraktsmaler, prosjektdokumenter m.m.
- Definere ansvar for miljøoppfølging av eiendomsporteføljen med tilhørende oppgaver.
- Innlemme bærekraftstrategien i selskapsstrategien
- Vurdere de ulike alternativene for miljøsertifisering av egen organisasjon og starte sertifiseringsarbeid
- Innlemme bærekraftshensyn i innkjøpsrutiner, som for eksempel krav til miljøsertifisering for viktige leverandører, krav knyttet til åpenhetsloven m.m.

1.3.2 Næringsprosjekter

- BREEAM-sertifisere alle nybyggprosjekter (og eventuelle totalrehabiliteringer) med mål om Excellent
- Engasjere BREEAM AP og gjennomføre pre-analyse så tidlig som mulig (konseptutvikling/skisseprosjekt) for å avdekke om nivå Excellent er mulig, og hva det vil kreve
- Følge miljøprogram for Allstad Eiendoms næringsprosjekter med tilhørende BREEAM-veileder, som angir hvilke BREEAM-poeng som bør tas for at prosjektet skal svare ut bærekraftsmålene
- Stille kompetansekrav til leverandører på sentrale miljø- og bærekraftstemaer relatert til prosjektenes bærekraftsambisjoner og krav
- For mindre rehabiliteringer og oppgraderinger bør det heller lages et tilpasset miljøprogram basert på prosjektets omfang. Dette kan ta utgangspunkt i standard miljøprogram for boligblokker, men ekskludere tiltak for bygningsdeler som ikke berøres. Miljøprogrammet tilpasses i samråd med en miljørådgiver tidlig i prosjektet.

BREEAM-sertifisering for Allstad Eiendoms næringsprosjekter

En BREEAM-NOR-sertifisering innebærer mange ulike tiltak og prosesser innenfor ulike bærekraftstemaer. For å bli sertifisert, må prosjekteringsprosessen og ferdig bygg tilfredsstille en del minimumskrav i BREEAM-manualen. I tillegg er det har en rekke frivillige poeng som kan tas.

For å legg til rette for at en BREEAM-sertifisering vil ivareta Allstad Eiendoms bærekraftstrategi, er det laget et miljøprogram for næringsprosjektene med tilhørende BREEAM-veileder. Dette omtaler hvilke BREEAM-poeng som bør tas for de ulike emnene i BREEAM-manualen, og i hvilke faser arbeidet med de ulike emnene bør settes i gang for å ikke miste viktige poeng. Veilederen viser også hva som skal til for å oppnå poeng-score Excellent, som er kravet for at nybygg kan klassifiseres som grønne iht. EUS taksonomi.

Fullstendig oversikt over alle tiltak i prosjektene finnes i dokumentet **MP.01 - Miljøprogram for Allstad Eiendoms næringsprosjekter**, og i tilhørende **MP.01 Vedlegg 1 – BREEAM-veileder**. Under hvert bærekrafttema i dette strategidokumentet gis det en oppsummering av tiltakene som skal gjennomføres i prosjektene som BREEAM-sertifiseres.

1.3.3 Boligprosjekter

- Som et minimum skal Allstad Eiendoms standard miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for boligprosjekter benyttes som utgangspunkt i alle nybyggprosjekter
 - Boligblokker: MP.02 – *Standard miljøprogram og MOP – Boligblokker*
 - Eneboliger/Rekkehus: MP.03 – *Standard miljøprogram og MOP – Eneboliger og rekkehus*
- Fastsette RIM (miljørådgiver) tidlig i prosjektet. RIM skal holde i prosjektets miljøoppfølgingsplan for å sikre at riktig prosess
- I enkelte prosjekter for boligblokker bør det også vurderes om BREEAM-sertifisering er hensiktsmessig. I så fall kan BREEAM-veilederen for næringsprosjekter følges.

Miljøprogrammer for Allstad Eiendoms boligprosjekter

Fordi BREEAM-sertifisering kan være ganske omfattende, er det laget standard miljøprogrammer for boligprosjektene. Dette vil koste mindre, men samtidig sikre et akseptabelt nivå på bærekraftsarbeidet. I tillegg sørger et miljøprogram for å effektivisere miljøarbeidet i prosjektene, samt å sikre at prosjektet leverer indikatorer til rapportering iht. EUs bærekraftsrapporteringsdirektiv CSRD.

Miljøprogrammene er utformet for å sikre at prosjektene utføres i tråd med Allstad Eiendoms bærekraftstrategi. Det er utformet to standard miljøprogrammer:

- ***MP.02 – Standard miljøprogram og MOP – Boligblokker***
- ***MP.03 – Standard miljøprogram og MOP – Eneboliger og rekkehus***

Miljøprogrammene inneholder mål innenfor ulike bærekrafttemaer. Tilhørende standard miljøoppfølgingsplan (MOP) er utarbeidet og inneholder tiltak, nyttig info og med kolonner for kontinuerlig statusoppdatering gjennom prosjektet.

Mål og tiltak foreslått i standard miljøprogrammer bør være utgangspunktet for alle boligprosjekter. Dette sikrer at prosjektene gjennomføres i tråd med bærekraftstrategien. Det kan likevel være nødvendig å gjøre prosjektspesifikke tilpasninger basert på prosjektets forutsetninger.

Under hvert bærekrafttema i dette strategidokumentet, gis det en oppsummering av disse tiltakene som skal gjennomføres i boligprosjektene.

1.4 KPI-ER

- Antall BREEAM-NOR-sertifiserte næringsbygg (skille på oppnådd klassifisering)
- Antall BREEAM-NOR-sertifiserte boligbygg (skille på oppnådd klassifisering)
- Antall BREEAM-IN-USE-sertifiserte bygg (skille på oppnådd klassifisering)

2. MATERIALER, RESSURSER OG KLIMAFOTAVTRYKK

2.1 VISJON

Vi skal redusere klimafotavtrykket fra vår aktivitet - både i egen virksomhet og i våre prosjekter – ved å bruke klimagassberegninger som et styringsverktøy til å finne gode løsninger for både næringsbyggene og boligene vi utvikler. Vi skal ha et bevisst forbruk av ressurser, velge klimavennlige løsninger, ombruke og redusere avfallsmengder.

2.2 MÅL

2.2.1 Egen virksomhet/internt arbeid

- Øke vår kompetanse på klimagassutslipp, og sette arbeidet med utslippsreduksjon fra egen virksomhet og gjennom prosjekter i system

2.2.2 Portefølje med eksisterende bygg:

- Redusere utskifting av materialer gjennom plan for vedlikehold, ombruk og revisjon av standardkontrakter for utleie. (E1, E5)

2.2.3 Næringsprosjekter:

- Alle næringsprosjekter skal ha et mål om minimum 30 % lavere klimafotavtrykk fra materialbruk sammenliknet med nasjonale referansenivåer, som utgangspunkt for et Excellent-nivå i BREEAM-NOR manual v.6. (E1)
- Byggene skal planlegges for endringsdyktighet og fremtidig ombruk (E5)

2.2.4 Boligprosjekter:

- Boligblokker: Skal ha et mål om minimum 30 % lavere klimafotavtrykk fra materialbruk sammenliknet med nasjonale referansenivåer, som utgangspunkt for et Excellent-nivå i BREEAM-NOR manual v.6. (E1)
- Eneboliger/rekkehus: Fortrinnsvis velge konstruksjonsprinsipper med lavt klimafotavtrykk, med standard bindingsverk som massivtre. Dette gir både lavere klimagassutslipp og kostnader. (E1)

2.2.5 Alle nybygg- eller rehab-prosjekter:

- Redusere utslipp fra anleggsmaskiner og kjøretøy tilknyttet byggeprosessen gjennom konkrete tiltak for lavere forbruk av fossilt drivstoff (E1)
- Søke gjenbruk av uforurensede masser og redusere behov for massetransport (E1, E5)
- Bidra til å øke etterspørsel etter elektriske anleggsmaskiner i markedet gjennom å vektlegge dette positivt i anbud (E1)
- Oppnå 90 % sorteringsgrad av bygge/rive-avfall i alle prosjekter (E5)
- Klargjøre 70 % av alt bygge/-riveavfall for ombruk eller materialgjenvinning (E1, E5)
- I alle prosjekter med eksisterende bygg på tomten: Gjennomføre ombrukskartlegging i god tid til å identifisere ombruksmuligheter som kan påvirke konseptvalg (E1, E5)
- Bruke materialer med lavt klimafotavtrykk, uten helse- og miljøfarlige stoffer, og med lite avgassing av utslipp til innemiljøet (E2, E5, S4)
- Velge løsninger som gir lavt vannforbruk i drift (E5)

2.3 TILTAK

2.3.1 Egen virksomhet/internt

- Øke bestillerkompetansen når det kommer til klima- og bærekraftstiltak, med særlig vekt på klimagassberegninger, ombrukskartlegging, og fossilfrie og utslippsfrie byggeplasser
- Sette mål om å redusere klimafotavtrykk fra forretningsreiser m.m.
- Etablere praksis for å bidra med tall til klimagassrapportering hos Allstad AS, spesielt basert på klimagassberegninger fra byggeprosjekter.

2.3.2 Eksisterende bygg i porteføljen

- Lage en plan for bærekraftig forvaltning: Minst mulig oppussing, mest mulig ombruk
 - Identifisere vedlikeholdstiltak som kan redusere behov for utskifting av komponenter og materialer
 - Gjennomføre ombrukskartlegging iht. TEK 17 ved leietakertilpasninger og rehabilitering tidlig nok til å kunne påvirke valg i prosjektet
 - Påvirke nye leietakere til ombruk fremfor utskifting for alle materialer og komponenter som er i god stand, for eksempel gjennom å utvikle konsepter man tilbyr i leiemarkedet f.eks. å bygge på spek.
 - Inkludere ombruk i leieavtaler, og utfordre kravspesifikasjoner fra leietakere som krever nye materialer der det ikke er nødvendig

2.3.3 Tiltak i nybyggprosjekter

Tiltak i nybyggprosjekter knyttet til materialer, ressurser og klimafotavtrykk ivaretas gjennom å følge miljøprogrammene utviklet for Allstad Eiendom for henholdsvis næringsbygg, boligblokker eller småhus. En oppsummering av hva dette innebærer er gitt i infoboksene under.

Næringsprosjekter: Relevante tiltak gjennom BREEAM-NOR

Ved å BREEAM-sertifisere næringsprosjektene med mål om nivå Excellent, samt følge anbefalinger til hvilke BREEAM-poeng som bør tas angitt i *MP.01 - Miljøprogram for Allstad Eiendoms næringsprosjekter* med tilhørende BREEAM-veileder, vil det gjøres følgende typer tiltak i prosjektet knyttet til materialer, ressurser og klimafotavtrykk:

- Bruke klimagassberegninger som et styringsverktøy for å redusere klimagassutslipp fra materialbruk i prosjektet (med mål om 30 % reduksjon)
 - Eksempler på tiltak for å nå målet er utstrakt bruk av tre; optimalisering av bæresystemet; valg av lavutslippsmaterialer; valg av produksjonsland for materialer; samspill mellom betong og tre; ombruk; resirkulerte materialer m.m. Hva som er mest hensiktsmessige løsninger avhenger av bl.a. tomtevalg, geometri, lokalt marked, funksjonelle krav m,m
- Prosjekter med prinsipper for fleksible og endringsdyktige bygg som reduserer behovet for ombygging i fremtiden
- Vurdere muligheter for fremtidig ombruk gjennom å velge løsninger som er demonterbare, har standard-dimensjoner og består av homogene materialer som ikke ødelegges av tilstøtende materialer ved demontering
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp fra anleggsmaskiner og kjøretøy i byggefasen

Boligprosjekter: Relevante tiltak i miljøprogrammer for Allstad Eiendoms boligprosjekter

Miljøprogrammene omfatter følgende typer tiltak knyttet til materialer, ressurser og klimafotavtrykk:

- Boligblokker: Bruke klimagassberegninger som styringsverktøy gjennom prosjektet, med mål om 30 % reduksjon for materialbruk sammenliknet mot de nasjonale referansenivåene
 - Innebærer også å stille krav til utførelse av klimagassberegningene for å sikre godkjent metodikk. Dette gjøres ved å bruke eget vedlegg til Miljøprogrammet, *Vedlegg M.1 og M.2 – Føringer for klimagassberegninger*.
 - Bruke beregningene som et styringsverktøy for å finne gode løsninger gjennom prosjektet (budsjett – alternativvurderinger – regnskap), dette kan brukes til å finne mest kostnadseffektive løsninger
 - Eksempler på tiltak for å nå målet er utstrakt bruk av tre; optimalisering av bæresystemet; valg av lavutslippsmaterialer; samspill mellom betong og tre; ombruk; resirkulerte materialer m.m. Hva som er mest hensiktsmessige løsninger avhenger av bl.a. tomtevalg, geometri, lokalt marked, funksjonelle krav m.m.
- Eneboliger/rekkehus:
 - Bygge med standard trekonstruksjon (bindingsverk) fremfor betong/stål, for å sikre et lavt klimafotavtrykk og lave kostnader
 - Vurdere å sette øvre grenser for lovlig klimafotavtrykk for noen av de viktigste materialgruppene, som kledning, isolasjon, bygningsplater, vinduer, gulvbelegg.
- Alle boligprosjekter:
 - Kun benytte tømmer fra dokumentert bærekraftig skogdrift, sertifisert etter PEFC- eller FSC-standardene
 - Stille krav til lav-emitterende materialer for materialene som eksponeres mot inneluften
 - Gjennomføre tiltak for å redusere utslipp på byggeplass og fra massetransport
 - Tilrettelegge for sykling, gange, bruk av kollektivtransport og elbil
 - Tiltak for redusert avfall, økt materialgjenvinning og ombruk
 - Velge sanitærutstyr med lavt vannforbruk tilsvarende minstekrav i EU-taksonomien

Merk: Dersom det er ønskelig å BREEAM-sertifisere et boligprosjekt, kan samme veileder som for næringsprosjekter følges, MP.01 (men kan måtte bytte ut enkelte poeng, dersom de ikke er relevante for boligprosjekter).

2.3.4 Rehabiliteringsprosjekter/oppgraderinger

- Tiltak i rehabiliterings-/oppgraderingsprosjekter for eksisterende bygg knyttet til materialer, ressurser og klimafotavtrykk kan ivaretas gjennom å lage et tilpasset miljøprogram.

Rehabiliteringsprosjekter: Tilpasse miljøprogram utfra prosjektets omfang

I et rehabiliteringsprosjekt kan miljøprogrammet for Allstad Eiendoms boligblokker brukes som utgangspunkt (uavhengig om det er næring eller bolig), og tilpasses prosjektets omfang. For eksempel vil det være en del bygningsdeler som ikke omfattes av tiltaket, og dermed kan det være flere tiltak som ikke er like relevante. Tilpasningen kan gjøres i samråd med RIM tidlig i prosjektet. Typiske tiltak som fortsatt kan være aktuelle i en rehabilitering er:

- Gjennomføre ombrukskartlegging i god tid til å identifisere ombruksmuligheter som kan påvirke konseptvalg (E1, E5)
- Bruke materialer med lavt klimafotavtrykk, uten helse- og miljøfarlige stoffer, og med lite avgassing av utslipp til innemiljøet (E2, E5, S4)
- Oppnå 90 % sorteringsgrad av bygge/rive-avfall i alle prosjekter (E5)
- Klargjøre 70 % av alt bygge/-riveavfall for ombruk eller materialgjenvinning (E1, E5)
- Velge løsninger som gir lavt vannforbruk i drift (E5)

2.4 KPI-ER

- Beregnet klimafotavtrykk fra materialbruk i nybyggprosjekter og store rehab-prosjekter (næring og boligblokker) (E1)
 - kg CO₂-ekv/m² BTA (50 års analyseperiode, systemgrenser iht. TEK 17)
 - kg CO₂-ekv for hele prosjektet til rapportering av scope 3-utslipp
- Byggavfall klargjort for ombruk og materialgjenvinning, kg og % (E5)
- Sorteringsgrad oppnådd, % (E5)
- Mengde byggavfall produsert, i kg/m² BTA og totalt per prosjekt (E5)
- Klimafotavtrykk fra materialbruk i rehab-prosjekter og/eller til vedlikehold i portefølje (evt. en kombinasjon av fysisk og økonomisk data, som brukes som input i Allstads klimagassregnskap iht GHG-protokollen)
- Antall byggeprosjekter med utslippsfri energiforsyning til byggtørk, byggvarme, brakkerigg m.m. (E1)
- Antall prosjekter der det er benyttet elektriske anleggsmaskiner, eller biodrivstoff (E1)

3. BIOLOGISK MANGFOLD OG MILJØPÅVIRKNING

3.1 VISJON

Allstad Eiendom skal skaffe oversikt over økologiske kvaliteter på våre tomter, og lage en plan for å ivareta, gjenopprette og der det er mulig styrke økologisk verdi og biologisk mangfold. Vi skal også minimere annen negativ miljøpåvirkning i våre prosjekter, som naturinngrep, støy og lysforurensing.

3.2 MÅL

- Skaffe oversikt over økologisk verdi i aktuelle tomter for utvikling (E4)
 - Kartlegge økologisk verdi på eiendommer i Allstad AS portefølje som potensielt er aktuelle for utvikling
 - Legge strategi for utbygging basert på kartlagt økologisk verdi, med mål om minst mulig tap
- Prioritere utbygging på allerede utbygd areal, eller areal med lav økologisk verdi
- Ivareta og gjenopprette stedegen natur i alle prosjekter der det gjøres inngrep (E4)
 - Tiltakene vi gjør skal være i tråd med anbefalinger fra kvalifisert økolog
- Minimere potensielle plager forårsaket av støy og vibrasjoner for nærmiljøet der vi bygger (E4, S4)
- Utvikle bygg og uteområder som ikke fører til unødvendig lysforurensing (E4, S4).

3.3 TILTAK

3.3.1 I prosjekter:

- For tomter som vurderes utbygd, skal det så tidlig som mulig kartlegges økologisk tilstand for å avdekke eventuell risiko knyttet til dette.
 - Kartleggingen bør identifisere om arealet er definert som skog, har høy biodiversitetsverdi eller er habitat for truede arter
 - Kartleggingen skal brukes til å velge hvilke tomter eller arealer på tomta som skal bygges ut og ikke, og identifisere nødvendige tiltak for å minimere tap av økologisk verdi med prioritet *unngå, minimere, gjenopprette og forbedre* i tråd med «BREEAM-oppskriften», se faktaboks.
- I både næringsprosjekter og boligprosjekter bør metodikk i BREEAM-NOR v.6 følges for å kartlegge økologisk tilstand, minimere skade ved utbygging og gjenoppbygge og forbedre økologisk verdi.
 - Dersom prosjektene skal være grønne iht. EUs taksonomi, er det visse minimumskrav til hvilke poeng i BREEAM-manualen som må tas. Dette er hensyntatt i *MP.01 - Miljøprogram for Allstad Eiendoms næringsprosjekter*.
 - For boligprosjekter er de samme stegene beskrevet i *MP.02 – Standard miljøprogram og MOP – Boligblokker – Allstad Eiendom*, med henvisning til BREEAM-NOR-manualen for ytterligere informasjon.
 - Innholdet i tiltakene er mer detaljert beskrevet i miljøprogrammene for henholdsvis næring og bolig. Infoboksen under oppsummerer de ulike stegene i arbeidet.

«BREEAM-oppskriften» på arbeid med økologisk verdi iht. krav i EU-taksonomien

For at et prosjekt skal anses som grønt iht. EUs taksonomi, er et av kriteriene å følge en gitt prosess for å kartlegge tilstand, minimere skade og gjenopprette økologisk verdi på områder som berøres av prosjektet. Arbeidet skal følge et tiltakshierarki som overordnet går ut på å prioritere å bevare natur og å *unngå* skade; dernest *minimere* skade, *gjenopprette* og *forbedre*. Arbeidet går igjennom følgende steg:

- **Valg av tomt**
 - Utbyggingsområdet kan ikke være definert som jordbruksareal, dyrkbar jord eller skog (for å være grønn iht. EU-taksonomien)
- **Kartlegging av tilstand, økologisk risiko og muligheter**
 - En kvalifisert økolog må kartlegge den økologiske tilstanden tidlig nok til å kunne påvirke planløsninger og klargjøringsarbeid i prosjektet. I tillegg skal risiko og mulige forbedringer kartlegges.
- **Unngå og redusere negativ påvirkning på økologi og biodiversitet**
 - Det skal iverksettes tiltak for å unngå og minimere negativ påvirkning på økologien i utbyggingsområdet gjennom å bevare, beskytte og restaurere. Målet er null netto tap av biodiversitet. Dersom det forekommer tap, skal dette tapet reduseres så mye som mulig.
- **Forbedring av økologisk kvalitet**
 - Der det er mulig, skal utbyggingsprosjektene ha som mål å forbedre de økologiske kvalitetene i utbyggingsområdet sammenliknet med hvordan det var før prosjektet gjorde inngrep. Forbedringstiltakene skal fortrinnsvis gjøres innenfor utbyggingsområdet, men om dette ikke er mulig kan det gjøres innenfor influensområdet (definert som området der økologiske funksjoner kan påvirkes av prosjektet)

- I tillegg til ivaretagelse av økologisk verdi, innebærer miljøprogrammene for både næringsbygg (med angivelse av anbefalte BREEAM-poeng) og for boligbygg også inkludere tiltak som minimerer støy, vibrasjoner, lysforurensning og annen type forurensning:
 - Minimere potensielle plager for naboer forårsaket av støy og vibrasjoner i byggefase
 - Minimere potensielle plager for naboer/nærmiljø forårsaket av støy og vibrasjoner i drift
 - Minimere lysforurensning vha. praksis i BREEAM-NOR v.6 Pol 04

3.4 KPI-ER

- Antall utbyggingsprosjekter der økologisk verdi er kartlagt før igangsettelse
- Antall utbyggingsprosjekter på allerede utbygde tomter
- Antall utbyggingsprosjekter der det er gjennomført gjenopprettende tiltak
 - Planting av stedegen natur
 - Planting for pollinerende insekter
 - Andre tiltak
- Totalt antall arter på IUCN-rødliste eller Norges rødliste for arter som er berørt av virksomhetens aktiviteter

- Tilfredshet hos naboer til prosjektene
 - Antall klager på støy/vibrasjoner
- Antall prosjekter med tiltak mot lysforurensning/med utebelysning i tråd med kravene i BREEAM-NOR v.6 POL 05

4. ENERGI

4.1 VISJON

Allstad Eiendom skal ha et aktivt forhold til energibruk i egne prosjekter og portefølje, for å bidra til regjeringens mål om å redusere energiforbruket for fastlandsøkonomien med 30 % innen 2030.

4.2 MÅL

4.2.1 Eksisterende bygg i porteføljen

- Allstad Eiendom skal aktivt måle, følge opp og forbedre energibruken i egne bygg. (E1)

4.2.2 Alle nybygg- eller rehab-prosjekter

- Nye bygg skal ha som mål å oppnå 10 % lavere energiforbruk enn gjeldende rammekrav til maksimalt energiforbruk i TEK (eller energiklasse A) for å anses som grønne iht. EU-taksonomien (E1)
- Energiltak skal alltid inngå i rehabiliteringsprosjekter, og prosjektene skal dokumentere lavere energiforbruk etter gjennomførte tiltak. (E1)
- Allstad Eiendom skal kartlegge og aktivt utnytte lokale, fornybare energiresurser i egne prosjekter, som solenergi, bergvarme og fjernvarme (avh. av tomtens egenskaper). (E1)
- Smart lading og tilrettelegging for utslippsfri transport skal inngå i prosjektene (elbiler og sykkeltilrettelegging). (E1)

EU-taksonomiens krav til energibruk

For å anses som grønt iht. EUs taksonomi, gjelder følgende energikrav:

Kriterier for at *prosjekter* skal anses som grønne:

- Nybyggsprosjekter:
 - Minimum 10 % lavere energibruk enn TEK 17 (Dette tilsvarer som regel nesten energiklasse A, eller et sted mellom A og B).
- Rehabprosjekter:
 - Prosjektet må redusere energiforbruket med minimum 30 % som følge av rehabiliteringen
 - *eller* prosjektet må samsvare med aktuelle nasjonale krav for hovedombygginger, dvs. oppnå TEK 17-nivå

Merk: Aktiviteten «prosjekt» er mest relevant for byggelån når det kommer til grønn finansiering.

Kriterier for at *bygg* skal anses som grønne:

- Bygg oppført før 2020:
 - Energiklasse A
- Bygg oppført etter 31.12.20:
 - Minimum 10 % lavere energibruk enn TEK 17

Aktiviteten «å kjøpe eller eie bygg» er mest relevant for langsiktig grønn finansiering, forventet salgsverdi og fremtidig risiko.

4.3 TILTAK

4.3.1 Eksisterende bygg i porteføljen

- Alle eksisterende bygg skal ha en gyldig energiattest (altså et energimerke registrert siste 10 år). Energimerkene kan brukes til å legge en plan for energioppgradering av porteføljen.
- Det skal vurderes om byggene i porteføljen bør oppgraderes til Energiklasse A for å bli grønne iht. taksonomien, basert på en kartlegging av byggenes egnethet.

4.3.2 Nybyggsprosjekter

Tiltak i nybyggsprosjekter knyttet til energiforsyning og energibruk ivaretas gjennom å følge miljøprogrammene utviklet for Allstad Eiendom, for henholdsvis næringsbygg, boligblokker eller småhus. En oppsummering av hva dette innebærer er gitt i infoboksene under.

Næringsprosjekter: Relevante tiltak gjennom BREEAM-NOR

Ved å BREEAM-sertifisere næringsprosjektene med mål om nivå Excellent, samt følge anbefalinger til hvilke BREEAM-poeng som bør tas angitt i *MP.01 - Miljøprogram for Allstad Eiendoms næringsprosjekter* med tilhørende BREEAM-veileder, vil det gjøres følgende typer tiltak i prosjektet knyttet til energi:

- Passive designgrep for bygningskroppen for å redusere energibehovet
- Valg av en lokal, fornybar energiforsyningsløsning basert på vurdering av klimagassutslipp og livsløpskostnader
- Minimum 10 % lavere energiforbruk enn TEK 17 (tilsvarer som regel nesten Energiklasse A, eller et sted mellom A og B, avhenger av bygningskategori).
- Energimåling og hensiktsmessig fordeling på undermålere som muliggjør overvåkning og styring

Boligprosjekter: Relevante tiltak i miljøprogrammer for Allstad Eiendoms boligprosjekter

Miljøprogrammene omfatter følgende typer tiltak knyttet til energi:

- Stille krav til energiklasse A
- Alltid vurdere vannbårent oppvarmingssystem med grunnvarmepumpe, med mindre det er konsesjonsplikt for fjernvarme. Dersom ikke grunnvarmepumpe eller fjernvarme er mulig, skal det vurderes luft-vann-varmepumper. Alltid vurdere solceller på tak.
- Etablering av individuell energimåling av hver boenhet
- Etablering av tilstrekkelig solskjerming
- I prosjekter med felles parkeringsanlegg skal det etableres smart elbillading, dvs. system som er dynamisk lastregulerende for å holde effektbehovet nede ved høy samtidighet.
- I prosjekter med felles sykkelparkering skal det etableres fasiliteter for lading av elsykler
- Beregne forventet klimagassutslipp knyttet til energibruk i drift (til bruk i rapportering iht. CSRD)

4.4 KPI-ER

- Beregnet energiklasse iht. gjeldende energimerkeordning for våre eiendommer og prosjekter (E1)
- Antall/andel bygg med energimåling og energioppfølging (EOS) etablert [X, Y%]. (E1)
- Beregnet teoretisk energiramme for prosjektene i [kWh/m² år]. (E1)
- Beregnet reelt energibudsjett i [kWh/m² år]. (Næringsprosjekter) (E1)
- Beregnet klimagassutslipp knyttet til årlig energibruk i porteføljen (E1)
- Beregnet klimagassutslipp gjennom hele levetiden (50 års analyseperiode) knyttet til forventet drift av ferdigstilte prosjekter i aktuelt rapporteringsår (E1)
- Antall p-plasser med smart elbillading etablert.
- Antall sykkelparkingsplasser med lademulighet etablert.

5. KLIMATILPASNING

5.1 VISJON

Allstad Eiendom skal utvikle og forvalte robuste eiendommer med lav risiko, som er klargjort for og bidrar til å motvirke forventede økte belastninger knyttet til klimaendringer.

5.2 MÅL

Gjennomføre ROS-analyser iht. EU-taksonomiens krav, som omfatter sårbarhet for klimaendringer, skred og andre farer i alle prosjekter. (E1 – tilpasning til klimaendringer).

5.3 TILTAK

5.3.1 Egen virksomhet/internt

Allstad Eiendom skal gjøre seg kjent med metodikk, de ulike stegene og øvrige krav til utførelse av risikoanalyse iht. NS5814:2021 og BREEAM-NOR v6.0, og innlemme dette i prosjektanvisninger og kravspesifikasjoner for gjennomføring av egne prosjekter.

5.3.2 Prosjekter

Gjennom å BREEAM-sertifisere næringsbygg og å følge anbefalinger for BREEAM-poeng i *MP.01 - Miljøprogram for Allstad Eiendoms næringsprosjekter*, og å følge standard miljøprogram for boligblokker eller eneboliger/rekkehus, vil krav til ROS-analyser iht. EU-taksonomien oppfylles. I tillegg vil miljøprogrammene inneholde tiltak for lokal overvannshåndtering for å redusere effekter av fremtidig styrtregn og annet ekstremvær.

Infoboksen under oppsummerer hvilke tiltak for klimatilpasning som vil gjennomføres i Allstad Eiendoms prosjekter ved å følge miljøprogrammene.

Tiltak for klimatilpasning i Allstad Eiendoms miljøprogrammer for næringsbygg og boligblokker

- Gjennomføre ROS-analyse som svarer ut kravene i EU-taksonomien for grønne bygg. Dette innebærer å følge metodikk iht. NS 5814 for risikoanalyser, samt å vurdere risiko og gjennomføre tiltak knyttet til følgende temaer:
 - **Grunnforhold**, herunder fundamentering, kartlegging av forekomst av kvikkleire og fare for skred og setninger. Nødvendige sikringstiltak skal identifiseres og gjennomføres.
 - **Flom og stormflo**, herunder kartlegging av farepotensial og sikringstiltak for å imøtekomme eventuell fare. Framskrivninger som følge av klimaendringer (økt belastning pga. forventet økt forekomst av flom, styrtregn m.m.) skal inngå i vurderingene, og identifiserte tiltak skal kunne imøtekomme framtidig belastning.
 - **Radon**. Evt. Forekomst av radonholdig grunn skal kartlegges, og nødvendige tiltak gjennomføres for å unngå at byggets brukere blir eksponert for høye konsentrasjoner av radongass.
 - **Ulykker** og andre farer. ROS-analysen skal også medta eventuell risiko for ulykker og uønskede hendelser som angår utvendig ferdsel, farlige kryssinger, gang/sykkelvei og hvordan uteområdene er disponert. Skjermingstiltak for myke trafikanter og arealer for opphold/lek skal vurderes.
 - **Klimaendringer**: Potensielle konsekvenser av temperaturendringer, grunnvannsendringer, havnivå-stigning og endrede vindmønstre.
- Gjennomføre tiltak for **lokal overvannshåndtering** som reduserer effekten av fremtidig økt belastning fra ekstremvær, styrtregn, flom og oversvømmelser.
- Bygges med **robuste materialer** i særlig eksponerte bygningsdeler som kan utsettes for effekter av klimaendringer og ekstremvær.

5.4 KPI-ER

- Antall/andel gjennomførte prosjekter med ROS-analyse utført, med tiltak identifisert og gjennomført [X, Y%].
- Antall lokale overvannstiltak utført i prosjekter og portefølje

6. SOSIAL BÆREKRAFT

6.1 VISJON

Vi utvikler våre prosjekter i tett dialog med lokalsamfunnet for å bidra positivt til nærmiljøet, og skape nabolag der mennesker i ulike livssituasjoner kan trives sammen. Våre prosjekter skal skape trivsel, trygghet og innby til sosialisering og deling av tjenester og arealer. Vi skal systematisk redusere risiko for mennesker og miljø i verdikjeden til våre prosjekter.

6.2 MÅL

6.2.1 Egen virksomhet

- For å sikre at vi opptrer i tråd med Åpenhetsloven, skal vi øke vår kunnskap om menneskerettigheter og arbeidsforhold i hele verdikjeden som berøres av vår virksomhet, gjennom risikovurderinger, innkjøpsrutiner og kontrakter (S2, S3)
- Gjennomføre aktsomhetsvurderinger og følge opp kontraktspartnere i tråd med OECDs retningslinjer

6.2.2 Alle prosjekter

- Involvere nærmiljøet, interessenter og myndigheter i utvikling av våre prosjekter gjennom medvirkningsprosesser (S3, S4)
- Etablere attraktive arealer og løsninger i forbindelse med byggene som oppleves som innbydende, inkluderende og trygge for alle (S4)
- Etterfølge prinsippene i Åpenhetsloven i våre prosjekter, og stille krav til kontraktspartnere om etterlevelse av menneskerettigheter og arbeidslivsbetingelser i tråd med anerkjente standarder og prinsipper i hele verdikjeden

6.2.3 Boligprosjekter

- Utvikle nabolag med delingsløsninger for arealer, utstyr og transportmidler (S4)
- Hjelp flere til å nå boligdrømmen gjennom L(Eie) (S3, S4)
- Søke å skape merverdier og synergieffekter for nærmiljøet og samfunnet gjennom våre prosjekter (S3, S4)

6.2.4 Næringsprosjekter

- Tilgjengeliggjøre 1. etasjer med publikumsvennlige funksjoner (S3, S4)
- Vurdere fleksible arbeidsplassløsninger og arealeffektive løsninger (S3, S4)
- Legge til rette for sambruk og merbruk av byggene (S3, S4, E1)

6.3 TILTAK

6.3.1 Alle prosjekter

- Etablere medvirkningsprosess for å involvere nærmiljøet, interessenter og myndigheter for å sikre en bærekraftig utvikling av området og nærmiljøet
 - Tidlig dele tilstrekkelig informasjon om prosjektene og åpne for innspill og tilbakemeldinger

- Der det er mulig/hensiktsmessig: Muligheter for å gi innspill og ønsker: Spørreundersøkelser, allmøter, forslagskonkurranser m.m.
- Utfra medvirkningen identifisere mulige tiltak og styre risiko i prosjektene
- Stille kontraktskrav til ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter i leverandørkjeden (basert på aktsomhetsvurderinger i tråd med Åpenhetsloven)

Merk: Dette ivaretas ikke nødvendigvis gjennom en BREEAM -sertifisering, og krever at det gjøres ekstra tiltak utover BREEAM-arbeidet. Dette er derfor lagt inn i miljøprogrammet for Næringsprosjekter (*MP 01 – Miljøprogram for Allstad Eiendoms næringsprosjekter*). I standard miljøprogrammer for boligprosjekter er det også lagt inn krav om brukermedvirkning. Når det gjelder åpenhetsloven, må dette håndteres gjennom kontrakter.

6.3.2 Boligprosjekter

Boligprosjekter: Relevante tiltak i miljøprogrammer for Allstad Eiendoms boligprosjekter

Miljøprogrammene for boligblokker og småhus innebærer at det skal vurderes typer tiltak knyttet til sosial bærekraft i prosjektene:

- Delingsløsninger for gjesterom, ekstra oppholdsrom/festlokale m.m.
- Delingsløsninger for elbiler, elsykler, sykler
- Delingsløsninger for verktøy, utstyr
- Digital samhandlingsplattform som kan brukes til å booke fellesarealer, avtale sosiale sammenkomster, annonsering av ulike slag, be om nabohjelp m.m.

6.3.3 Næringsprosjekter

Næringsprosjekter: Relevante tiltak gjennom BREEAM-NOR

Ved å følge anbefalinger *MP.01 - Miljøprogram for Allstad Eiendoms næringsprosjekter*, vil det gjøres følgende typer tiltak i prosjektet knyttet til sosial bærekraft:

- Utvikle byggene med publikumsrettede 1. etasjer med tilbud som lokalsamfunnet har savnet
 - for eksempel kafé eller andre sosiale møteplasser, kulturscene, aktivitetssenter, bibliotek
 - Matbutikk o.l. teller ikke
- Etablere trygge og attraktive passasjer/uteoppholdsarealer som også er til glede for besøkende og forbipasserende
 - F.eks. gjennom belysning, planter, sittebenker...
- Vurdere konsept for fleksible arbeidsplassløsninger slik at folk som før pendlet til større byer kan jobbe "hjemmefra" men med kontorfasiliteter
- Vurdere konsepter for/oppfordre til *free seating/activity based work space* for å redusere nødvendig arealbruk til kontorlokaler

MERK: Dette ivaretas ikke nødvendigvis gjennom en BREEAM-NOR-sertifisering alene, og det er derfor lagt inn i miljøprogrammet for næringsprosjekter, som ekstra tiltak utover BREEAM-arbeidet.

6.4 KPI-ER

- Antall prosjekter med brukermedvirkningsprosesser gjennomført (S3, S4)
- Antall prosjekter der CE har etablert tilbud til glede for hele nærmiljøet (S3, S4)
- Antall L(Eie)-kunder (S3, S4)
- Antall næringsbygg med publikumsrettede 1. etasjer (matbutikk gjelder ikke) (S3, S4)
- Antall prosjekter med delingskonsepter for transportmidler
- Antall prosjekter med delingskonsepter for verktøy og annet utstyr
- Antall nabolagsprosjekter med digital samhandlingsplattform