

KØBENHAVNS EJENDOMME BÆREDYGTIGHED I BYGGERIET

2014



SOCIAL
bæredygtighed

ØKONOMISK
bæredygtighed

MILJØMÆSSIG
bæredygtighed

.....

KØBENHAVNS EJENDOMME

NYROPSGADE 1, 5
1602 KØBENHAVN V

Definition og Baggrund

Helene Wulf-Andersen
Jens Runge
Jesper Jordansen
Robin Lybecher
Signe Bang Korsnes
Søren Bo Puck Hansen

Design

KK Design

Udgivelse

December 2013

KØBENHAVNS EJENDOMME

BÆREDYGTIGHED

I BYGGERIET

2014



SOCIAL BÆREDYGTIGHED

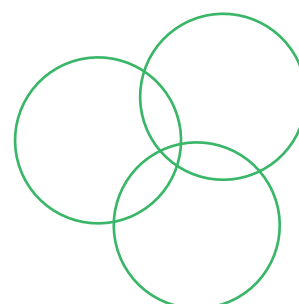
- 1 Vi udvikler projekter og drifter vores bygninger i samarbejde med brugerne.
- 2 Vi har fokus på brugerne og borgerne, når vi arbejder med arkitektur, indeklima, funktion, tilgængelighed og udearealer.
- 3 Vi arbejder for et godt og sikkert arbejdsmiljø på byggepladsen og modarbejder social dumping.

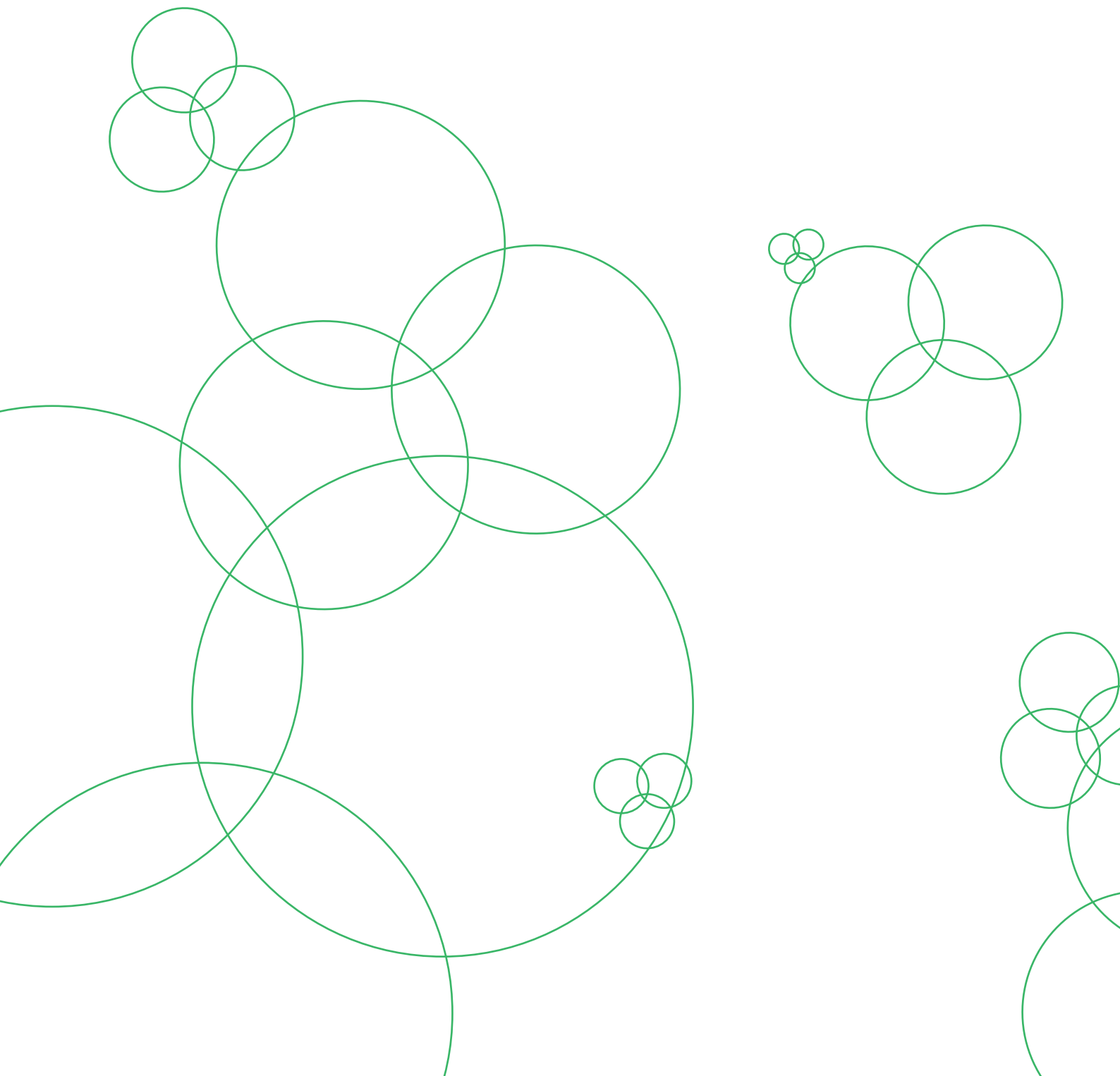
ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

- 4 Vi optimerer udgifter til anlæg og drift blandt andet ved hjælp af totaløkonomi.
- 5 Vi bidrager til vækst og innovation gennem indkøb og samarbejde med private aktører.
- 6 Vi har fokus på samlokalisering, intelligent brug af kvadratmeter og fleksibilitet i vores bygninger.

MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

- 7 Vi har fokus på miljø og klima, når vi udvikler projekter og drifter vores bygninger.
- 8 Vi arbejder på at reducere vores forbrug af el, vand og varme.
- 9 Vi optimerer vores håndtering af affald herunder miljøfarligt affald.





BAGGRUND

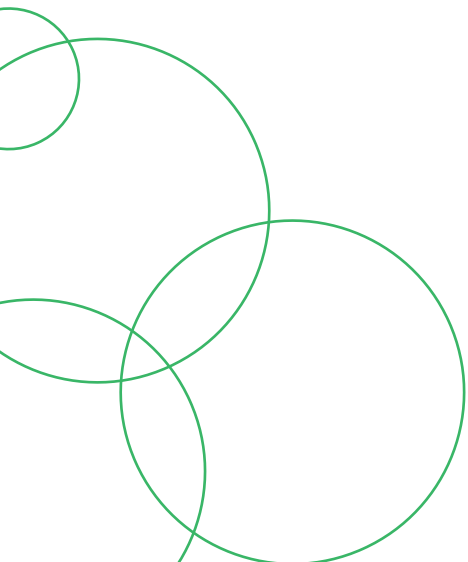
Bæredygtig udvikling handler om at forvalte fremtiden nu. Bygge- og anlægsprojekter bruger store mængder af jordens ressourcer, frembringer store mængder byggeaffald, og står for ca. 40% af klodens samlede energiforbrug set i et livscyklusperspektiv.

Byggeri indtager derfor en central rolle i løsningen af fremtidens klima- og ressourcemæssige udfordringer. Dette er en stor motivation for at tænke bæredygtige løsninger ind i vores projekter.

Herudover ser vi følgende fordele ved at arbejde med bæredygtighed:

- Bæredygtighed giver en helhedsorienteret håndtering af byggeprojekter fra start til slut, hvilket giver bedre byggeri til brugerne.
- Bæredygtighed giver et bedre grundlag for identifikation og prioritering af indsatser via bedre overblik over data.
- Bæredygtighed giver bedre byggeri via tidlig og konsekvent inddragelse af sammenhænge mellem anlæg og drift.
- Bæredygtighed giver generelt et sundere og mere ressourceoptimeret byggeri.

Ud over denne introduktion består denne baggrund af en gennemgang af rammerne for Københavns Ejendommers arbejde med bæredygtighed og af en gennemgang af de ni udsagn i definitionen.



KØBENHAVNS EJENDOMMES RAMMER FOR ARBEJDET MED BÆREDYGTIGHED

Bæredygtig udvikling blev sat på den internationale dagsorden, da FN's Verdenskommission for miljø og udvikling under ledelse af den norske statsminister Gro Harlem Brundtland i 1987 udgav rapporten *Vor fælles fremtid* – også kaldet Brundtlandrapporten. Her defineres bæredygtig udvikling som en udvikling, der møder vor tids behov uden at skade kommende generationers muligheder.

På FN's efterfølgende konference for miljø og udvikling i Rio i 1992 blev de tre gensidige afhængige dimensioner i bæredygtig udvikling, den økonomiske, den sociale og den miljømæssige defineret. Princippet er, at en af disse dimensioner ikke må undergrave vilkårene for udviklingen i de to andre. Økonomisk vækst, god folkesundhed samt sikket og levedygtigt miljø er alle tre grundlæggende forudsætninger for en bæredygtig udvikling.

Der findes ikke en fast og endelig definition af bæredygtigt byggeri. Københavns Ejendomme bruger de tre dimensioner af bæredygtighed som grundlag for sin tilgang og lægger sig op ad eksisterende opfattelser af, hvad de indeholder – herunder kriterierne fra den danske udgave af den tyske certificeringsordning DGNB.

Arbejdet med definition af bæredygtighed er Københavns Ejendomes første skridt på vejen til at blive mere skarp på, hvordan vi kan arbejde mere med bæredygtighed i vores opgaveløsning.

Københavns Kommune har længe haft politisk fokus på en bæredygtig udvikling af byen, og det er blevet en del af Københavns identitet. Kommunen har formuleret en række politikker, strategier, målsætninger, planer og retningslinjer, der indeholder visionen om den miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige by.

POLITIKKER, STRATEGIER OG MÅLSÆTNINGER

- Miljøpolitik – omfatter de helt overordnede pejlemærker for indsatsen på miljøområdet.
- Miljø i byggeri og anlæg 2010 – Københavns Kommunes retningslinjer for miljø i kommunalt og støttet byggeri. Herunder MBAtillæg 2012.
- Plads til naturen – en strategi for biologisk mangfoldighed.
- Indkøbspolitik og -strategi for flere grønne indkøb – Mere grøn vækst – en analyse af konkrete forslag til hvordan indkøbspolitikken i højere grad fremadrettet kan understøtte kommunens ambitiøse arbejde med klima og grøn vækst.
- Grøn vækst strategi – Københavns Kommune som katalysator for erhvervmæssig innovation, vækst og konkurrencekraft gennem implementering af politisk vedtagne planer i samspil med erhverv og vidensinstitutioner.
- Arkitekturpolitik – sætter retningen og målene for arbejdet med arkitekturen i byen.

- Handicappolitik – bidrager til, at København skal være en by, hvor børn, unge, voksne og ældre med handicap kan leve det liv, de ønsker.
- Sikker by programmet – et samlet program med fælles mål for en tryk og sikker by.

TVÆRGÅENDE PLANER OG VISIONER

- Københavnerfortællingen – vision for høj livskvalitet og vækst i Københavns Kommune.
- Miljømetropolen – visioner for udvikling af København frem til 2015 samt 13 konkrete og meget ambitiøse mål for 2015.
- Metropolen for mennesker – vision og mål for Københavns byliv 2015.
- Agenda-21 plan 2012-2015 – Grøn hverdag og Livskvalitet – rummer en række konkrete initiativer, som skal gøre det lettere for københavnernes og de københavnske virksomheder at træffe de bedste valg for miljø og klima i hverdagen.
- Green Cities – et forpligtigende miljø samarbejde for seks kommuner.
- Kommuneplan 2011 – rammer og retningslinjer for planlægningen i København.

SEKTORPLANER

- KBH 2025 Klimaplanen – klimaplanen viser, hvad der skal sættes i gang for, at København kan blive verdens første CO₂-neutrale storby i 2025.
- Klimatilpasningsplanen – planen skitserer de udfordringer, byen står over for, som følge af forventede ændringer i fremtidens klima og handler om de forskellige løsninger.
- Ressource- og Affaldsplan 2018 – planen beskriver, hvordan Københavns Kommune vil håndtere byens affald.
- Støjhandlingsplan – planen beskriver, hvad kommunen vil gøre for at mindske støjen fra trafikken.
- Vandforsyningsplan – planen handler bl.a. om, hvilke anlæg vandforsyningen skal bygge på, hvordan der sikres en høj kvalitet af drikkevandet, og hvordan der skal spares på vandressourcen.
- Grøn mobilitet – planen fokuserer på, hvordan mobiliteten i København kan gøres mere effektiv og grøn.

Københavns Ejendomme definition af bæredygtighed tager udgangspunkt i elementer, som vi allerede arbejder med i dag med et blik for, at vi kan udfolde de ni udsagn til at gælde alle vores projekter i en samlet bæredygtighedstilgang.

2. KØBENHAVNS EJENDOMMES TILGANG TIL BÆREDYGTIGHED

I dette afsnit gennemgår Københavns Ejendomme de enkelte punkter i definitionen af bæredygtighed.

SOCIAL BÆREDYGTIGHED

- 1 *Vi udvikler projekter og drifter vores bygninger i samarbejde med brugerne.*

Udsagnet handler først og fremmest om brugerne i vores bygninger. I vores byggeprojekter bliver brugerne inddraget i en tidlig fase, så vi sammen med vores rådgivere indtænker deres behov i løsningerne. I brugerprocessen lytter vi til ideer og ønsker. Vi arbejder også på at forbedre overgangen fra byggeri til drift og på at blive bedre til at håndtere vores byggerier i driftsfasen. I 2013 arbejder Københavns Ejendomme strategisk med dette område.

- 2 *Vi har fokus på brugerne og borgerne, når vi arbejder med arkitektur, indeklima, funktion, tilgængelighed og udearealer.*

Udsagnet handler først og fremmest om bygningens fysiske rammer. Vi arbejder for et godt indeklima for medarbejdere, brugere og borgere. Arkitektonisk tilpasser vi i samarbejde med vores rådgivere bygningen til stedet, og vi giver bygningerne de funktioner, brugerne har behov for. Vi har fokus på tilgængelighed for alle og gode udearealer. Vi bruger udearealerne til at skabe god synergi i forholdet til den bymæssige sammenhæng.

- 3 *Vi arbejder for et godt og sikkert arbejdsmiljø på byggepladsen og modarbejder social dumping.*

Med sociale klausuler modarbejder vi social dumping og stiller krav om praktikpladser og lærlingepladser i større byggesager. Vi arbejder for et sikkert og sundt arbejdsmiljø på vores byggepladser.

ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

- 4 *Vi optimerer udgifter til anlæg og drift blandt andet ved hjælp af totaløkonomi.*

Vi flytter med totaløkonomien det ensidige fokus på anlægssummen over på en række andre parametre, der har indflydelse på byggeriet som facilitet over en lang periode. Københavns Ejendomme ser således på anlægsinvestering, forsyning, drift, sociale forhold og miljø i en periode på 30 år for det enkelte byggeri.

Vi arbejder med totaløkonomi i 70% af vores projekter i Københavns Ejendomme.

Ved analyser af den kommunale ejendomsanvendelse udarbejder Københavns Ejendomme business cases som grundlag for kommunens effektiviseringsstrategi, budget og beslutninger om anlægsprojekter. Vi udarbejder tilsvarende business cases i forbindelse med fremskaffelse af lokaler til nye eller ændrede behov.

5 *Vi bidrager til vækst og innovation gennem indkøb og samarbejde med private aktører.*

Organiseringen af Københavns Ejendomme betyder, at vi får udført langt størstedelen af vores arbejde af private samarbejdspartnere, herunder små og mellemstore virksomheder. I samarbejdet med de private aktører udfordrer vi dem til at komme med innovative løsninger. Desuden deltager vi i innovations- og udviklingssamarbejder på tværs af byggebranchen.

6 *Vi har fokus på samlokalisering, intelligent brug af kvadratmeter og fleksibilitet i vores bygninger.*

Københavns Ejendomme arbejder for at fremtidssikre porteføljen, så den kan tilpasses de til enhver tid givne behov. Ved nyanlæg og reovering prioriterer vi derfor, at der anvendes fleksible bygningsløsninger med gode udvidelses- og omstillingsmuligheder i respekt for brugernes behov og funktionsønsker. Et gennemgående princip i Københavns Kommunes porteføljestrategi er at se på bygningerne på tværs af bydele, brugere, forvaltninger og funktion.

Vi arbejder med samlokalisering, som dækker over arealoptimering, udfasning af dyre ejendomme og lejemål og intelligent udnyttelse af kvadratmeter set over hele døgnet. Formålet er både at opnå effektiviseringer på kort sigt og at tilvejebringe en mere optimal ejendomsportefølje på længere sigt.

MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

7 *Vi har fokus på miljø og klima, når vi udvikler projekter og drifter vores bygninger.*

Miljøarbejdet i Københavns Ejendomme er først og fremmest forankret i retningslinjerne beskrevet i Miljø i byggeri og anlæg 2010 med tillæg.

I alle projekter over tre millioner i samlet bevilling udvælger vi som minimum tre tiltag, der gælder miljøet f.eks. grønne tage, lokal afledning af regnvand, klimatilpasning og -sikring af bygninger. Københavns Ejendomme arbejder på at anvende materialer og produkter, der ikke indeholder sundhedsskadelige stoffer.

Københavns Ejendomme er miljøcertificeret med ISO14001 og gennemfører hvert år interviewrunder for at fastholde fokus på miljø blandt medarbejderne.

Rengøringservice efterspørger miljøvenlige rengøringsmidler og -artikler og samarbejder med miljøbevidste leverandører. Samtidig arbejdes der på at reducere forbruget af vand, el og rengøringsmidler.

8 *Vi arbejder på at reducere vores forbrug af el, vand og varme.*

I nybyggerier stiller vi krav om lavenergiklasse 2015, hvilket er en skærpelse i forhold til det aktuelle bygningsreglement. I reoveringsprojekter gennemfører vi som minimum alle relevante tiltag med en tilbagebetalingstid på under 10 år.

I samarbejde med Teknologisk Institut har Københavns Ejendomme udviklet et kursus i Energirigtig Drift for kommunens tekniske personale. Kurset skal styrke den gode drift af vores bygninger.

9 *Vi optimerer vores håndtering af affald herunder miljøfarligt affald.*

Vi stiller krav om forregistrering af miljøskadelige stoffer inden reovering og nedrivning.

Vi giver brugerne mulighed for at kildesortere affald ved at indrette plads til sortering. Vi tilbyder en fleksibel affaldsordning med fokus på sortering af affald tilpasset brugernes behov.

