



ASPELIN
GRAMM

INNOVATIV FASTIGHETSUTVECKLING
MED MÄNNISKAN I CENTRUM

HÅLLBARHETSPROGRAM

Upprättat 2018-02-19

Författare

Elin Linder

Mathias Vårström

INNEHÅLL

1	ASPELIN RAMM BYGGER FRAMTIDEN	3
1.1	ASPELIN RAMM - EN ANSVARSFULL OCH INNOVATIV FASTIGHETSUTVECKLARE	3
1.2	MÅLSÄTTNING MED VÅRT MILJÖARBETE.....	3
2	VISION	4
2.1	HÅLLBARHETSPOLICY	4
2.2	OMVÄRDSANALYS	5
2.2.1	GLOBALT.....	5
2.2.2	NATIONELLT	5
2.2.3	LOKALT	6
3	MÅL	7
3.1	ÖVERGRIPANDE MÅL	7
3.2	DETALJERADE MÅL.....	8
3.2.1	VI ÄR DEN KLIMATSMARTA FASTIGHETSUTVECKLAREN	8
3.2.2	VI BIDRAR TILL EN HÅLLBAR LIVSSTIL FÖR KUNDER OCH HYRESGÄSTER	8
3.2.3	VI HAR ETT SYSTEMATISKT OCH TYDLIGT INTERNT HÅLLBARHETSARBETE	9
3.3	HANDLINGSPLAN FASTIGHETSKORT	9
4	KOMMUNIKATION	10
4.1	INTERNT.....	10
4.2	EXTERNT	10

1. ASPELIN RAMM BYGGER FRAMTIDEN

1.1 ASPELIN RAMM – EN ANSVARSFULL OCH INNOVATIV FASTIGHETSUTVECKLARE

Aspelin Ramm Fastigheter är en solid och ansvarsfull fastighetsutvecklare som lägger stor vikt vid att byggnaden ska utgöra ett värdefullt element i stads- och landskapsbilden. God arkitektur, slitstarka och passande material samt respekt för miljön och omgivningen är centrala värden som ligger till grund för vårt utvecklingsarbete.

Vi arbetar dagligen med att finna intressanta investeringsprojekt där vi försöker se möjligheter utanför befintliga ramar och hitta nyskapande och hållbara lösningar inom modern och innovativ fastighetsutveckling.

1.2 MÅLSÄTTNING MED VÅRT MILJÖARBETE

Aspelin Ramm vill vara med och påverka bygg- och fastighetsbranschen i en hållbar riktning – vi vill bygga framtid! Vi vill vara tydliga med vår målsättning inom hållbarhetsområdet och vår förväntan på våra samarbetspartners. Hållbarhetsprogrammet förmedlar de hållbarhetskrav som ställs i samband med fastighetsutveckling.

Styrande för miljöarbetet är Aspelin Ramms hållbarhetspolicy samt lagar och förordningar

2. VISION

2.1 HÅLLBARHETSPOLICY

Aspelin Ramm är en ansvarsfull och innovativ fastighetsutvecklare med människan och miljön i fokus. Vi arbetar för en god miljö och livskvalitet i våra områden genom medvetna ställningstaganden och konkreta handlingar.

Hållbar utveckling är för oss att ständigt utveckla och förvalta våra fastigheter på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt och att nå längre än både lagkrav och kundens förväntan. Vi tar aktivt del i stadsutvecklingen för att främja ett hållbart samhälle.

Vi lägger stor vikt vid hållbar arkitektur utifrån hänsyn till klimatpåverkan, energi- och resurshushållning, farliga ämnen, bevarande och stärkande ekosystem samt att främja hållbara mobilitetslösningar. Våra byggnader ska vara estetiskt och socialt, tillgängliga för alla och med mötesplatser som bidrar med gemenskap och samhörighet.

Vi främjar delaktighet i beslut och genomförande för att hitta de värden som skapar en hållbar utveckling av våra fastigheter.

Vi bygger långsiktiga relationer till leverantörer och samarbetspartners som har samma inställning som vi har inom hållbarhet.

2018-02-19

Lennart Karlsson

2. VISION

2.2 OMVÄRDSANALYS

2.2.1 GLOBALT

Jordens resurser förbrukas på ett sätt som inte är hållbart. En tydlig förändring som märks av är den höjda globala temperaturen, vilket leder till att glaciärer smälter, havsnivåer stiger, väderförhållandena blir mer extrema och svårhanterade naturkatastrofer uppstår. Människan drabbas hårt av miljö- och klimatförändringarna, speciellt människor som lever i fattigdom och som är beroende av lokala resurser. I fattiga delar av världen är också miljöförstöring ett stort problem, där företag utnyttjar resurser utan att tänka långsiktigt på miljö och befolkningen som bor där.

Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling är en överenskommelse mellan världens ledare som beslutades 2015. FN:s medlemmar har bundit sig till 17 mål som ska minska fattigdom, orättvisor och klimatkrisen tills 2030. De globala målen är uppdelade i tre dimensioner för hållbar utveckling: ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Flera internationella studier visar på att åtgärder för låg energianvändning i nya och befintliga byggnader är viktigt för att nå det globala samhällets klimatmål. Byggnader står idag för 32% av världens energianvändning och 25% av världens växthusgaser.

2.2.2 NATIONELLT

Sveriges miljömålssystem består av tre slags mål - generationsmålet, miljömålen och etappmålen.

Generationsmålet är vägledande för miljöarbetet på alla nivåer i samhället. Målet anger vilken omställning samhället behöver ta inom en generation för att få en bra miljö. Generationsmålet inriktar miljöarbetet mot återhämtade ekosystem, bevarad biologisk mångfald och natur- och kulturmiljö, en god hälsa för människor, effektiva och giftfria kretslopp, hushållning med naturresurser, effektiv energianvändning samt konsumtionsmönster.

Sverige har 16 miljömål som beskriver den kvalité vi vill att miljön ska ha 2020. Målen är indelade i olika områden – allt från luft utan föroreningar och sjöar som inte har problem med övergödning eller försurning, fungerande ekosystem i skogar och jordbruksmark till god bebyggd miljö. För att underlätta möjligheterna att nå generationsmålet och miljömålen fastställer regeringen etappmål inom prioriterade områden.

2. VISION

Idag arbetar stat och intresseorganisationer i huvudsak för att målen skall uppnås genom att positivt uppmuntra alla intressenter att själva ta ett eget ansvar för att bidra till måluppfyllelsen. Man kan konstatera att myndigheterna följer intresseorganisationerna och stärker lagkraven allteftersom acceptansen för höga miljökrav i samhället och i branschen stärks.

De fastigheter som Aspelin Ramm idag planerar kommer inte att ha nått sin fulla potential förrän 7-10 år efter planeringsstarten. Det är därav av stor vikt att Aspelin Ramm i sitt hållbarhetsarbete planerar för att fastigheterna skall uppfattas moderna även i framtiden.

2.2.3 LOKALT

Flera fastighetsägare väljer att miljöcertifiera sina byggnader. Det kan uppfattas som om att miljöcertifiering har blivit ett hygienkrav inom vissa marknader för nyproduktion. Det är dock fortfarande ovanligt att hyresgäster idag har som krav att en byggnad skall vara miljöcertifierad. Aspelin Ramm vill vara med och påverka bygg- och fastighetsbranschen i en hållbar riktning – vi vill bygga framtid, styrka vårt ansvar samt framtidssäkra våra fastigheter.

Genom att energieffektivisera byggnader kan man se en minskning av driftsekonomi. Fler hyresgäster väljer att lägga in tilläggen i sin värdering av hyreskostnaden, vilket gör byggnaden mer attraktiv på marknaden.

En miljöcertifierad byggnad ger en garanti på bra materialval och en god miljö inomhus. Mervärdet ger också fördelar vid kommunikation och varumärkesbyggnad både internt och externt.

I Sverige har antalet miljöcertifierade byggnader ökat, det finns drygt 1730 certifierade byggnader. Resultat från svensk forskning bekräftar att kostnaden kan bli högre vid miljövänligt byggande, men den faktiska kostnadsökningen är i storleksordning 2-5 procent.

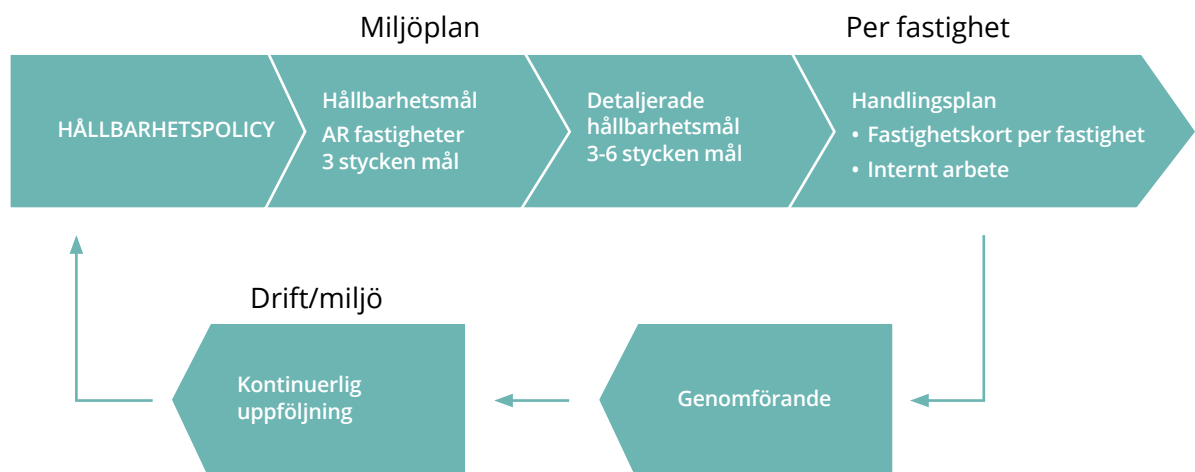
3. MÅL

3.1 ÖVERGRIPANDE MÅL

Aspelin Ramm vill vara med och påverka bygg- och fastighetsbranschen i en hållbar riktning – vi vill bygga framtid! Vi vill vara tydliga med vår målsättning inom miljöområdet och vår förväntan på våra samarbetspartners. Hållbarhetsprogrammet förmedlar de hållbarhets- och miljökrav som ställs i Fastighetsutveckling.

Aspelin Ramm har valt att arbeta med tre övergripande hållbarhetsområden:

1. Vi är den klimatsmarta fastighetsutvecklaren.
2. Vi bidrar till en hållbar livsstil för kunder och hyresgäster.
3. Vi har ett systematiskt och tydligt internt hållbarhetsarbete.



3. MÅL

3.2 DETALJERADE MÅL

3.2.1 VI ÄR DEN KLIMATSMARTA FASTIGHETSUTVECKLAREN

1. Energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel av fastighetsbeståndet ska minska.
2. Vi skall öka andelen av förnyelsebar energi.
3. Vi skall välja material med låg koldioxidpåverkan.

ENERGI

Aspelin Ramm fokuserar på att bygga energieffektivt, välja energisnål utrustning och att arbeta med optimering av anläggningar för att minska utsläpp av koldioxid och andra föroreningar. Utredning görs om bästa energiförsörjning utifrån låg miljöpåverkan. All köpt el ska vara miljömärkt och övrig energi väljs med målsättning om att vara förnyelsebar.

MATERIAL

En miljövärdering ska göras för byggmaterial som används i stora mängder som exempelvis klimatskalet, invändiga ytskikt och installationer. Värderingen görs utifrån att material väljs med fokus på långsiktighet, tidlös design, litet underhållsbehov, enkla och miljöriktiga skötselmetoder, låg miljö- och hälsopåverkan av ingående ämnen samt låga driftskostnader. Funktionella och flexibla lösningar för kunden eftersträvas. Materialdatabasen Byggvarubedömningen används för att välja giftfria byggvaror.

3.2.2 VI BIDRAR TILL EN HÅLLBAR LIVSSTIL FÖR KUNDER OCH HYRESGÄSTER

Aspelin Ramm vill inom sitt fastighetsbestånd skapa bästa möjliga förutsättningar för boende och verksamheter att nå en hållbar livsstil med låg miljöpåverkan. Genom exempelvis individuell mätning av el och varmvatten, sortering och återvinning av avfall, hållbara resor och gröna utemiljöer ska vi stödja hållbara beteenden hos hyresgäster och bland verksamhet.

3. MÅL

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Aspelin Ramm vill genom att främja ekosystemtjänster förbättra välmående och livsvillkor för sin omgivning. Genom exempelvis urban odling, sedumtak, biodling, utomhusgym, och vackra estetiska värden ska Aspelin Ramm stödja ekosystemtjänster kring sina fastigheter.

Aspelin Ramms kontor ska vara ett föredöme utifrån hållbart tänkande.

Miljöpåverkan och social hänsyn ska beaktas i valet av material och produkter.

MINSKAT AVFALL

Aspelin Ramm arbetar för att minska mängden avfall och att öka sorteringen av avfall. Fastigheterna planeras för effektiv och användarvänlig källsortering för hushåll och verksamheter.

3.2.3 VI HAR ETT SYSTEMATISKT OCH TYDLIGT INTERNT HÅLLBARHETSARBETE

Genom att vara ett hållbart föredöme kan Aspelin Ramm sprida sitt hållbarhetstänk och uppmuntra sina hyresgäster till detsamma. Vi ska i den mån det går uppmuntra till sociala aktiviteter, välja ekologiskt, källsortera och välja miljövänliga resvägar.

MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER

Genom att miljöcertifiera fastigheterna kvalitetssäkras byggproduktion och förvaltning. Målsättningen för nybyggda bostäder är att lägst certifiera med Miljöbyggnad Silver. Fastigheter med bestående fastighetsutveckling inom Aspelin Ramm (mer än två års förvaltning) och nya lokalbyggnader certifieras med GreenBuilding. Vid större kommersiella fastighetsutvecklingsprojekt prövas möjligheten att certifiera enligt internationella miljöcertifieringssystem.

3.3 HANDLINGSPLAN FASTIGHETSKORT

För att bruka hållbarhetsplanen i praktiken ska hållbarhetsmålen brytas ner och preciseras för varje fastighet. För varje fastighet väljs 2–5 hållbarhetsmål ut av de tre övergripande målen. Målen följs upp med de intervall som bestäms i fastighetskortet minst en gång per år. Målen skall så långt det är möjligt vara specifikt, mätbart, accepterat, realistiskt och tidsbundet. Det är ok med utvecklingsmål där det inte fullt går att följa riktlinjerna för målen.

4. KOMMUNIKATION

4.1 INTERNT

- Hållbarhetspolicy fastställs av ledningsgruppen och revideras vid behov.
- Fastighetsansvarig ansvarar för att sätta upp hållbarhetsmålen på fastigheten.
- Miljö är en stående punkt på månadsmöten, där vi tar upp händelser och nyheter inom ämnet.
- Miljöansvarig och marknadskommunikatör har regelbundna avstämningar för att uppdatera aktuella nyheter.

4.2 EXTERNT

För Aspelin Ramm är det viktigt att kommunicera bolagets hållbarhetsarbete till kunder, intressenter och myndigheter.

- Vår miljö och hållbarhetspolicy finns tillgänglig både internt och externt via företagets hemsida.
- Kontinuerligt redovisas uppdaterad information inom hållbarhet på vår hemsida.
- Aspelin Ramm har en Facebooksida där information delas.
- Aspelin Ramm har en långlivad hållbarhetsbroschyr där pågående arbeten inom ämnet lyfts fram, broschyren revideras vid större förändringar.
- Hyresgästerna i våra bostäder får innan inflyttning inbjudan till informationsträff där vi berättar om vårt hållbarhetsarbete och vad vi har för förväntningar, exempelvis sopsortering.
- Nyhetsbrev skickas 4 gånger per år ut till hyresgästerna, vid behov mellan nyhetsbrevens görs utskick av informationsbrev.
- Aspelin Ramm deltar varje år i Mölndals stads hållbarhetsvecka, vi bjuder då in hyresgäster till inspirerande föreläsningar och aktiviteter.