

VEILEDER FOR INTEGRASJON AV BÆREKRAFT I OMRÅDEUTVIKLING

Hvordan bruke BREEAM Communities i Norge?
Versjon 2- oktober 2016

Abstract

Denne veilederen har som mål å synliggjøre hvordan BREEAM Communities kan benyttes som et godt verktøy for å systematisere arbeidet med bærekraft i forbindelse med planprosesser for et område.

NGBC

post@ngbc.no

Innhold

Et verktøy for å systematisere og fokusere	2
Hva og hvorfor BREEAM Communities?	3
1. Et verktøy for planlegging for en bærekraftig områdeutvikling	4
2. BREEAM Communities som prosessverktøy	5
Hovedkategorier og emner	5
Trinnene i BREEAM Communities	7
3. BREEAM Communities som dialogverktøy	9
4. BREEAM Communities som sertifiseringssystem	10
Hvem kan bruke BREEAM Communities og hvilke prosjekter er det egnet for?	12
Hvem og hvor?	12
For hvilke typer områder er BREEAM Communities egnet?	12
BREEAM Communities i Norge	13
Egnethet	14
Bespoke-prosess	15
BREEAM Communities og det norske plansystemet	15
Hvordan bruke BREEAM Communities i Norge?	19
Dokumentasjon ved bruk av BREEAM Communities i Norge	20
Kostnader	21
Eksempler	22
Internasjonale eksempler	22
Norske eksempler og maler	22
Referanser	23
Vedlegg	23

Et verktøy for å systematisere og fokusere

Formålsparagrafen i Plan- og bygningsloven sier at

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

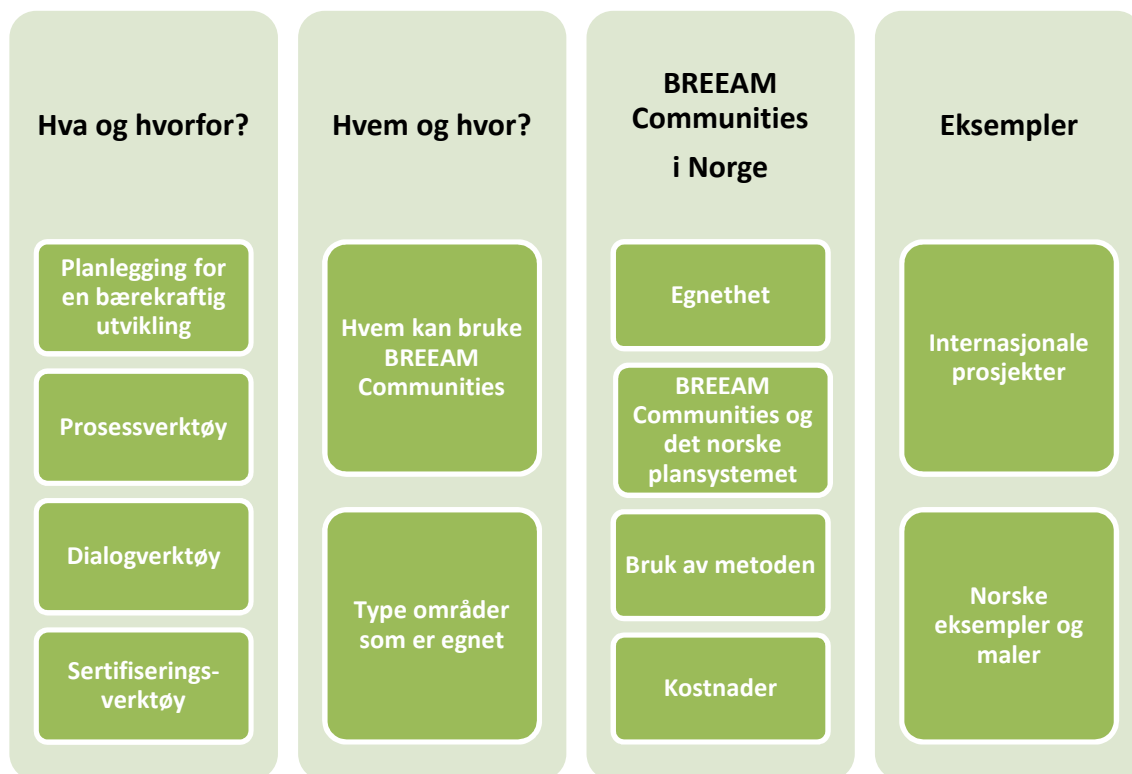
Teksten sikter til definisjonen på bærekraftig utvikling slik det fremkommer av rapporten fra Verdenskommisjonen for miljø og utvikling 1987 (Brundtlandkommisjonen). I lovkommentaren utdypes dette nærmere:

«Bærekraftig utvikling omfatter fremme av f.eks. verdiskapning, næringsvirksomhet og sysselsetting, vilkår for folkehelse, gode boliger, bomiljø og oppvekstkår. Begrepet «Bærekraftig utvikling» handler om balansen mellom økonomisk og sosial utvikling og ivaretagelse av miljøhensyn. En bærekraftig utvikling kan oppnås gjennom en bærekraftig utnyttelse av ressursene.»

(Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009).

Norwegian Green Building Council (NGBC) jobber med å fremme bruken av BREEAM Communities i Norge, - et verktøy som kan benyttes for å styrke bærekraftvurderinger i planarbeidet, og i større grad ivareta ulike dimensjoner innen sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft.

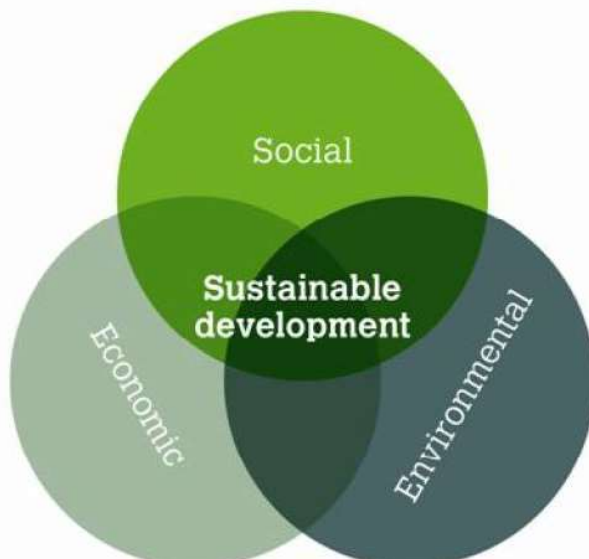
Denne veilederen er ment å være et støttedokument for utviklere og rådgivere som ønsker å bruke BREEAM Communities i områdeplanleggingen. Figur 1 viser veilederens innhold.



Figur 1 Oppbygging av veilederen.

Hva og hvorfor BREEAM Communities?

BREEAM Communities er både et **rammeverk** og et **klassifiseringssystem** for å vurdere sentrale miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftsmål i planleggingen av områder. BREEAM Communities kan benyttes som et prosessverktøy, et dialogverktøy og et sertifiseringssystem i områdeplanlegging.



Figur 2 BREEAM Communities omfatter sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.

Eieren av BREEAM Communities er BRE Global Ltd. i Storbritannia. Det er BRE som har utviklet BREEAM-metodikken. Klassifiseringsprosessen følger [BREEAM Communities Technical Manual og Operational Guidance \(BRE, 2012\)](#). Kriteriene i manualen er fastsatt av BRE Global. Informasjon om BREEAM® og BRE er tilgjengelig via: <http://www.breeam.com/>. BREEAM Communities er en av flere miljøklassifiseringsverktøy utviklet av BRE.



Figur 3 BREEAM Communities (Masterplanning) er et av flere verktøy utviklet av BRE Global. Kilde: www.breeam.com

BREEAM Communities kan bidra til å fremheve miljømessige krav som allerede finnes i Plan- og bygningsloven og annet relevant regelverk og overordnede planer, men som i praksis ofte kun tilfredsstilles til det absolutte minimum. BREEAM Communities kan også bidra til å rette fokus på tema vi ikke jobber aktivt med i norsk planpraksis, for eksempel temaene «Housing provision» og «Rainwater Harvesting». Videre kan det være et verktøy som bidrar til å sikre politiske føringer for bærekraftig utvikling, og bidra til at nasjonale, regionale og kommunale mål for bærekraftig planlegging også ivaretas i enkeltsaker.

1. Et verktøy for planlegging for en bærekraftig områdeutvikling

Utfordringen er at implementering, oppfølging og etterprøving av en bærekraftig utvikling gjennom områdeutvikling kan være kompleks, da det krever at tverrfaglige vurderinger flettes sammen og integreres i prosessen allerede tidlig i planarbeidet. Dette krever bred kunnskap.

De siste årene er det utviklet en rekke ulike verktøy og forbildeprosesser som kan benyttes for å fokusere på bærekraft i områdeutvikling. Noen er kommersielle, andre er statlig utviklet eller fra utdanningsinstitusjoner. Felles for disse er at de har som mål å fremme bærekrafthensyn i planleggingen og utformingen av omgivelsene. Noen eksempler på denne type verktøy er BREEAM Communities, LEED-ND (Neighborhood Development), SCTool (Sustainable Communities Tool), CASBEE-UD (Urban Development), EarthCraft Communities, Green Star Communities og QASA (the Qatar assessment system. Av forbildeprosesser i Norge kan nevnes Fremtidens byer og Futurebuilt.

Bærekraftig utvikling er en utvikling som dekker dagens behov uten å ødelegge mulighetene for framtidige generasjoner til å få dekket sine behov.

(Brundtlandkommisjonen 1987)

Bærekraftig planlegging er en form for planlegging som søker å oppnå bærekraftig utvikling.

Figur 4 Definisjon på bærekraftig utvikling og bærekraftig planlegging.

Norwegian Green Building Council (NGBC) har de siste årene sett på hvordan BREEAM Communities kan brukes i Norge, og mener at dette er et verktøy som kan benyttes for å styrke bærekraftvurderinger i planarbeidet, og i større grad ivareta ulike dimensjoner innen sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft enn det vi gjør i planarbeidet i dag.

BREEAM Communities setter ulike tema og tilnærminger til miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i sammenheng, slik at man kan sikre at de ambisjoner man setter for et prosjekt, følges opp, systematiseres, gjennomføres og kan etterprøves. Bruk av BREEAM Communities kan styrke bærekraftvurderinger i planarbeidet og bidra til at dette kommer i fokus for alle involverte parter tidlig i planprosessen.

Selv om hovedfunksjonen er å danne et rammeverk for hvordan vi kan arbeide med bærekraft i planarbeidet, gir BREEAM Communities også gjennom sitt klassifiseringssystem et «bærekraftstempel» på planen. Dette innebærer at det tildeles et sertifikat (om ønskelig) og en poengsum som sier noe om hvor bærekraftig planen er. Dette er nærmere omtalt under «BREEAM Communities som sertifiseringssystem».

2. BREEAM Communities som prosessverktøy

BREEAM Communities kan benyttes som et prosessverktøy for et aktivt og tverrfaglig fokus på bærekraft i planprosesser. Som prosessverktøy legger BREEAM Communities opp til at planarbeidet får et tverrfaglig fokus helt fra starten av planarbeidet. Gjennom grunnleggende analyser av stedegne forhold, både fysiske og sosiale, skaper man premisser for utviklingen av planområdet. På denne måten blir ikke bærekraft kun en konsekvens av et plangrep som løses gjennom avbøtende tiltak, men en premis for gode løsninger. BREEAM Communities stiller krav om utarbeidelse av utredninger og strategier i starten av planprosessen, og der disse vurderingene følges opp i den videre detaljeringen av hvordan planområdet skal utformes.

Gjennom hele planprosessen kobles emner og vurderingskriterier sammen på tvers av ulike fagområder. Ved inndeling i trinn og bruk av obligatoriske kriterier angir rammeverket hvilke vurderinger som er grunnleggende viktige og når disse vurderingene skal gjøres, for å ivareta bærekraft i planprosessen.

Hovedkategorier og emner

BREEAM Communities er inndelt i 5 hovedkategorier:

- Ledelse/medvirkning
- Transport og mobilitet
- Ressurser og energi
- Arealbruk og økologi
- Sosial og økonomisk bærekraft

Under hver hovedkategori er det tilhørende emner. Totalt inneholder manualen 40 ulike emner. For hvert emne er det knyttet ulike kriterier som må svares ut i en BREEAM Communities prosess. En oversikt over alle emner er vist i figur 5. Det er 12 av de 40 emnene som inneholder obligatoriske kriterier, se figur 6. Øvrige emner og kriterier er valgfrie, og kan vurderes med tanke på egnethet for den konkrete planprosessen, men med formål om til sammen å gi tilstrekkelig poeng ved en eventuell sertifisering etter BREEAM Communities.

Step 1	Step 2	Step 3
Governance		
GO 01 – Consultation plan	GO 02 – Consultation and engagement GO 03 – Design review	GO 04 – Community management of facilities
Social and economic wellbeing		
SE 01 – Economic impact SE 02 – Demographic needs and priorities SE 03 – Flood Risk Assessment SE 04 – Noise pollution	SE 05 – Housing provision SE 06 – Delivery of services, facilities and amenities SE 07 – Public realm SE 08 – Microclimate SE 09 – Utilities SE 10 – Adapting to climate change SE 11 – Green infrastructure SE 12 – Local parking SE 13 – Flood risk management	SE 14 – Local vernacular SE 15 – Inclusive Design SE 16 – Light pollution SE 17 – Labour and skills
Resources and energy		
RE 01 – Energy strategy RE 02 – Existing buildings and infrastructure RE 03 – Water strategy		RE 04 – Sustainable buildings RE 05 – Low impact materials RE 06 – Resource efficiency RE 07 – Transport carbon emissions
Land use and ecology		
LE 01 – Ecology strategy LE 02 – Land use	LE 03 – Water pollution LE 04 – Enhancement of ecological value LE 05 – Landscape	LE 06 – Rainwater harvesting
Transport and movement		
TM 01 – Transport assessment	TM 02 – Safe and appealing streets TM 03 – Cycling network TM 04 – Access to public transport	TM 05 – Cycling facilities TM 06 – Public transport facilities

Figur 5 Oversikt over trinn, hovedkategorier og emner i BREEAM Communities. Innenfor hvert emne finnes ulike kriterier. De tre trinnene er angitt som «Step 1», «Step 2» og «Step 3». De fem hovedkategoriene er «Governance» (Ledelse og medvirkning), «Social and economic wellbeing» (sosial og økonomisk bærekraft), «Resources and energy» (ressurser og energi), «Land use and ecology» (arealbruk og økologi) og «Transport and movement» (transport og bevegelse). Innenfor hver hovedkategori er det definert ulike emner (GO01-GO04, SE01-SE17, RE01-RE07, LE01-06 og TM01-TM06), totalt 40 stykk. Innenfor hvert emne er det i tillegg definert ulike vurderingskriterier. Kilde: BREEAM Communities Technical Manual and Operational Guidance, tabell 1.

Step	Identifier	Assessment issue	Criteria
Step 1	GO 01	Consultation plan	1- 3
	SE 01	Economic impact	1
	SE 02	Demographic needs and priorities	1- 2
	SE 03	Flood risk assessment	1- 3
	SE 04	Noise pollution	1
	RE 01	Energy strategy	1
	RE 02	Existing buildings and infrastructure	1-2
	RE 03	Water strategy	1-2
	LE 01	Ecology strategy	1-6
	LE 02	Land use	1-2
	TM 01	Transport assessment	1- 3
Step 2	GO 02	Consultation and engagement	1- 3
Step 3	None		

Figur 6 Oversikt over emner i BREEAM Communities som inneholder obligatoriske kriterier. Kilde: BREEAM Communities Technical Manual and Operational Guidance, tabell 4.

Trinnene i BREEAM Communities

BREEAM Communities er bygd opp rundt 3 trinn, og de 40 ulike emnene er fordelt blant disse trinnene og gjenspeiler en gradvis detaljering av løsninger.



Figur 7 BREEAM Communities er en 3-trinns strategi. Figuren er basert på figur 1 i BREEAM Communities Technical Manual and Operational Guidance.

I **trinn 1** fastsettes prinsippene for planleggingen. Emnene som skal utredes omfatter analyser og utredninger av planområdet og influensområdet. Hensikten er å vurdere planområdets egnethet for ulike typer utvikling basert på blant annet gjeldende overordnede planer, eksisterende og fremtidig infrastrukturtiltak, eksisterende natur og kulturmiljø og potensiale basert på områdets gitte karakter både ut fra fysiske og sosioøkonomiske forhold. Med utgangspunkt i kommunale og regionale planer vil man finne føringer for og indikasjoner på hvilke behov det er i området knyttet til bolig, arbeidsplasser og tjenester, samt hvilke utviklingsretninger som er aktuelle. Basert på disse innledende analysene utarbeides det strategier for flere tema som blant annet medvirkning, energihåndtering, flom- og overvannshåndtering og transport. I

tillegg kan Breeam Communities gjennom denne fasen bidra til å avdekke ytterlige bærekraftfaktorer som bør komme sterkere frem i planleggingen for det aktuelle planområdet. I dette trinnet vektlegger BREEAM Communities-rammeverket muligheten for plangrep som tar hensyn til bærekraft både for plan- og influensområdet. Det er særlig fokus på energiproduksjon, transport og ressurser. Alle emner i dette trinnet inneholder obligatoriske kriterier som er å anse som et minimum for områder som har høye ambisjoner med hensyn på bærekraft.

I **trinn 2** utarbeides plangrepet med utgangspunkt i blant annet emner som baserer seg på utredningene og strategiene som er utarbeidet i trinn 1. Dette omhandler detaljerte krav til hvordan mennesker skal bevege seg rundt og gjennom planområdet, overordnet relasjon til infrastruktur, hvor uteareal, bygninger og tjenester/funksjoner skal lokaliseres med mer.

I **trinn 3** detaljeres planen ytterligere. Dette omfatter utforming og krav til landskapsforming, bærekraftige dreneringsløsninger, transportfasiliteter og flere detaljer knyttet til de fysiske omgivelsene. Dette trinnet gjelder frem til, men omfatter ikke detaljert bygningsdesign. Dette er imidlertid ivaretatt i BREEAM-NOR for nybygg.

Trinnene og oppbyggingen av BREEAM Communities manualen har til hensikt å knytte masterplanlegging og utvikling av plangrep og detaljer tettere sammen med utredningsprosessen, og dermed sikre at ulike tema får fokus til rett tid. Det presiseres at de ulike trinnene også kan være til dels overlappende gjennom planarbeidet, og må sees i sammenheng med formelle milepæler i planarbeidet. Det er derfor ikke slik at man må gjennomføre trinn 1 før trinn 2 osv., men disse må sees på som en struktur som skal sikre rett type fokus til rett tid samt at resultatene fra en fase kobles videre med mer detaljerte emner i de andre fasene. I BREEAM Communities stilles det krav ut fra poenget å prioritere, jobbe med og dokumentere kvaliteter fra starten.

Alle obligatoriske kriterier må inngå i en BREEAM Communities prosess. En vurdering av emner med obligatoriske kriterier så tidlig som mulig i planprosessen, vil både sikre et realistisk bilde av ambisjonene og sannsynliggjøre at disse kan oppfylles. I tillegg må det velges blant de øvrige kriteriene, men hvilke emner og kriterier som velges ut i prosessen kan tilpasses det aktuelle planområdet. Det velges tilstrekkelig emner til at man kan nå ønsket poengsum og tilhørende BREEAM klassifiseringsnivå. Man oppnår poeng avhengig av hvor mange kriterier man oppfyller innenfor de ulike emnene (obligatoriske og valgfrie), poengene varierer fra emne til emne. Et eksempel på sammensetning av kriterier, poeng og rangering er gitt i BREEAM Communities manualen, Appendix D.

3. BREEAM Communities som dialogverktøy

BREEAM Communities er designet for å kunne virke som et dialogverktøy med hensikt i å bidra til en mer forutsigbar plan- og beslutningsprosess. Dialog anses som en viktig forutsetning i utviklingen av et mer bærekraftig samfunn.

I manualen stilles det krav om utarbeidelse av en egen plan for medvirkning, som angir både når og hvordan involvering skal skje. Dette gjøres i trinn 1. Oppfølging skjer i trinn 2 og 3, både knyttet til egne emner innenfor kategorien ledelse/medvirkning, samt ved at flere emner i de andre kategoriene også har krav som berører medvirkning. Hensikten er å sikre en bred og forpliktende prosess som involverer både beboere, brukere, myndigheter og beslutningstagere i prosesser og beslutninger i forbindelse med både utforming, bruk og forvaltning av planområdet.

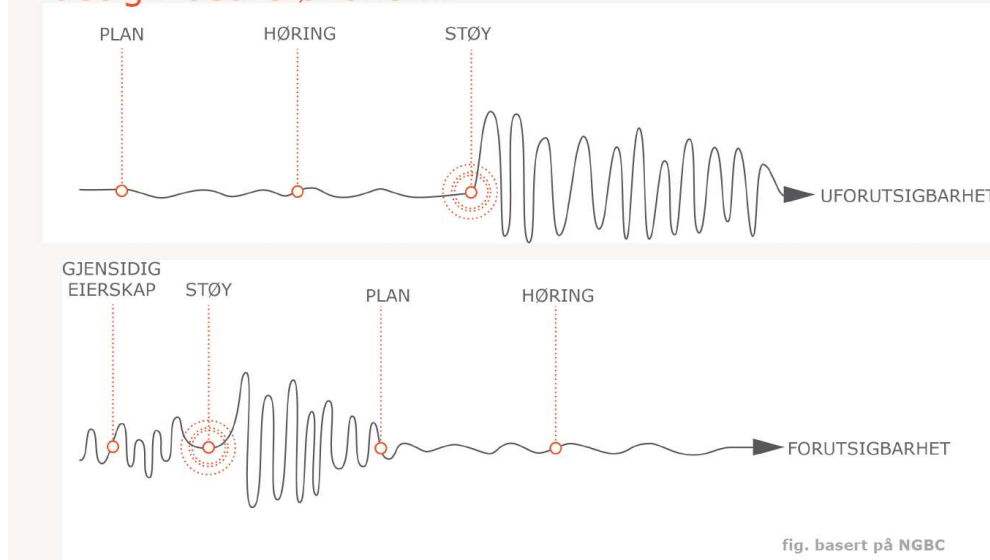
Step	Issue
Step 1	GO 01 - Consultation plan SE 02 - Demographic needs and priorities SE 03 - Flood risk assessment RE 02 - Existing buildings and infrastructure LE 01 - Ecology strategy
Step 2	GO 02 - Consultation and engagement GO 03 - Design review SE 06 - Delivery of services, facilities and amenities SE 07 - Public realm SE 11 - Green infrastructure SE 12 - Local parking LE 05 - Landscape
Step 3	GO 04 - Community management of facilities SE 14 - Local vernacular SE 17 - Training and skills TM 05 - Cycling facilities TM 06 - Public transport facilities

Figur 8 Emner i BREEAM Communities som er knyttet til ledelse/medvirkning. Kilde: BREEAM Communities Technical Manual and Operational Guidance, tabell 2.

Medvirkning i BREEAM Communities strekker seg lengre og innebærer mer oppfølging enn minstekravene i Plan- og bygningsloven. En viktig hensikt bak kravene i BREEAM Communities er å sikre involvering og innspill tidlig og underveis i planprosessen, slik at man sikrer eierskap til planene, fanger opp ulike meninger og hensyn som bør vurderes og eventuelt tas hensyn til gjennom planarbeidet. På denne måten skal man sikre forutsigbarhet og unngå større endringer etter at planen er fremmet.

Ved tidlig involvering øker forutsigbarheten og eierskap hos interessentene i områdeutviklingen. Risiko kan da reduseres ved tidlig åpenhet og stor grad av innblikk, slik at alle parter vet hva som skal skje og hvordan. I tillegg legges det bedre til rette for å senke konfliktnivået og minimere innsigelser sent i prosessen som kan skape forsinkelser. Effekten av BREEAM Communities som et prosessverktøy er illustrert under.

BREEAM bidrar til forutsigbarhet – det gir bedre økonomi



Figur 9 BREEAM Communities bidrar til større forutsigbarhet gjennom involvering underveis i prosessen.

4. BREEAM Communities som sertifiseringssystem

Formålet med BREEAM Communities som sertifiseringssystem er å bekrefte iboende og dokumenterbare bærekraftkvaliteter for prosjektet. BREEAM Communities sertifiseringen er delt i to trinn. Et såkalt **interimsertifikat** tildeles med utgangspunkt i «godkjent/ikke godkjent» i henhold til de obligatoriske kriteriene i trinn 1. Planen vil etter dette trinnet ikke være tilstrekkelig detaljert til at planområdet kan vurderes i sin helhet ut fra et bærekraftperspektiv. Interimsertifikatet gir en pekepinn på den utviklingen man ser for seg for planområdet – altså den ambisjonen man har for et område.

Et **endelig BREEAM Communities sertifikat** og tilhørende poengscore tildeles prosjektet basert på resterende obligatoriske kriterier i trinn 2 og utredningen og vurderingen av valgbare emner gjennom trinn 1, 2 og 3. Ved tildeling av et endelig BREEAM Communities sertifikat gis det en bekreftelse på at prosjektet svarer ut bærekraftsyn både innenfor hvert av de ulike emnene som er utredet og i en helhetlig vurdering.

Sertifisering av en område- eller reguleringsplan vurderes som hensiktsmessig for eksempel dersom kommunen eller utbygger ønsker å stille særskilte bærekraftambisjoner eller –krav for et område. En sertifisering i henhold til BREEAM Communities eller andre klassifiseringssystemer gir en dokumentasjon på hvor bærekraftig planen er, og kan være med på å underbygge samsvar med overordnede planer, miljømål med mer. Det gir også en kvalitetsgaranti for at prosjektet holder en gitt standard basert på anerkjente vurderingskriterier bekreftet via en 3. parts kontroll. Sertifisering kan bidra til å synliggjøre hvordan bærekraftsyn er ivaretatt, og kan også benyttes i markedsføring, omdømmebygging med mer.

Fastsetting av prosjektets score og rangering utføres av en BREEAM Communities Assessor i henhold til poeng og vektning knyttet til emner og kriterier gitt i manualen. Vurderingen og tilhørende dokumentasjon sendes til BRE, som utfører 3. parts kontroll og tildeler BREEAM Communities sertifikatene. Det er 6 forskjellige nivåer på klassifiseringen. Klassifisering i henhold til BREEAM Communities gjør ulike BREEAM Communities prosjekter sammenlignbare. I tillegg gir det en bekreftelse i forhold til overordnede ambisjoner, politikk, goodwill etc.

BREEAM Rating	% score
OUTSTANDING	≥ 85
EXCELLENT	≥ 70
VERY GOOD	≥ 55
GOOD	≥ 45
PASS	≥ 30
UNCLASSIFIED	< 30

Figur 10 Klassifiseringsnivåer i BREEAM Communities basert på score. Kilde: BREEAM Communities Technical Manual and Operational Guidance, tabell 3.

Sertifiseringsprosessen er illustrert i figuren under.



Figur 11 Trinnene og sertifisering i en BREEAM Communities prosess.

Hvem kan bruke BREEAM Communities og hvilke prosjekter er det egnet for?

Hvem og hvor?

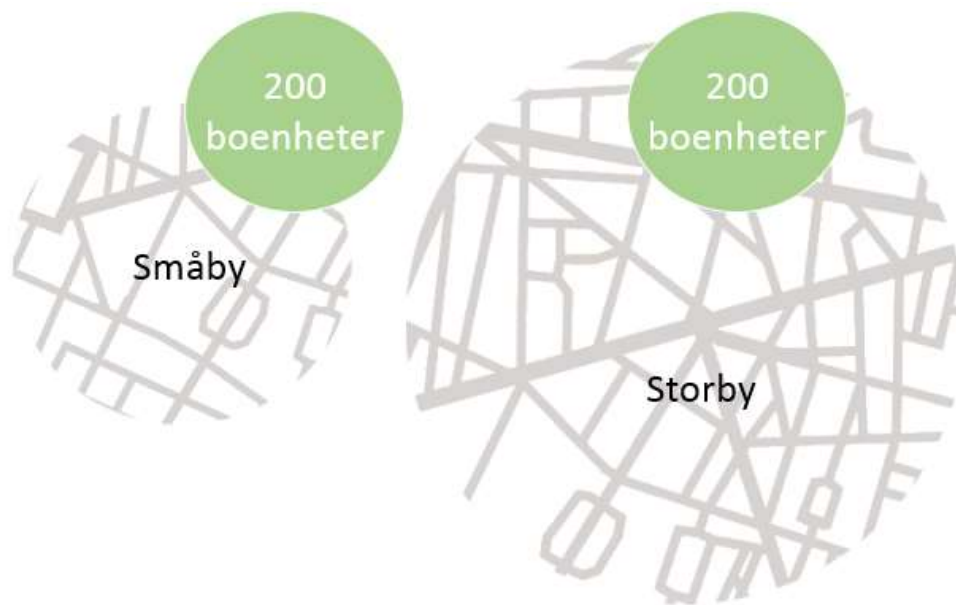
BREEAM Communities kan brukes av private og offentlige aktører i planarbeid knyttet til områdeutvikling. I Norge kan metodikken være egnet både i arbeid med kommunedelplaner, område- og detaljregulering.

BREEAM Communities er et aktuelt verktøy for prosjekter som har bærekraftambisjoner både for selve planområdet og sett i forhold til overordnede føringer. Verktøyet er velegnet for aktører som ønsker å konkretisere målsetninger knyttet til bærekraftig områdeutvikling og ta et klarere grep om hva dette betyr i praksis. Kombinasjonen av det målbare og konkrete med prosess og dialogmulighetene BREEAM Communities gir, gjør at dette verktøyet er et godt utgangspunkt for kommuner og private utviklere til sammen sette fornuftige og kvantifiserbare mål på de ambisjoner man har for et område.

Den internasjonale versjonene av BREEAM Communities er designet for å kunne virke internasjonalt, men med lokale tilpasninger i hvert prosjekt (se nærmere om dette under kapitlet «Bespoke-prosess»).

For hvilke typer områder er BREEAM Communities egnet?

Prinsippene og utredningskriteriene innenfor BREEAM Communities-rammeverket anses som mest egnet for middels til store utviklingsområder – både i utviklingen av nye områder og transformasjonsprosjekter. Men utredningsmetoden kan også gi betydelige fordeler for mindre utviklingsområder. Dersom rammeverket vurderes benyttet for småskala prosjekter eller utviklingsprosjekter med kun et formål (for eksempel rent boligformål, næring eller forretning), bør det tillegges vekt på effekten områdeutviklingen har i forhold til et influensområde, inkludert påvirkning på funksjoner og tjenester utenfor planområdets avgrensing. Om et områdeutviklingsprosjekt er stort eller ikke, avhenger av konteksten, slik det kommer frem av figur 12.



Figur 12 Størrelsen på planområdet og hvordan planområdet vil påvirke omkringliggende forhold vil være avhengig av konteksten.

BRE Global har utviklet en spørsmålsliste som skal hjelpe BREEAM Communities assessorer, utviklere, samfunn og lokale myndigheter i vurdering av hvorvidt BREEAM Communities er egnet i utredning av det aktuelle planområdet (design og planfasen). BREEAM Communities er egnet når utviklingen;

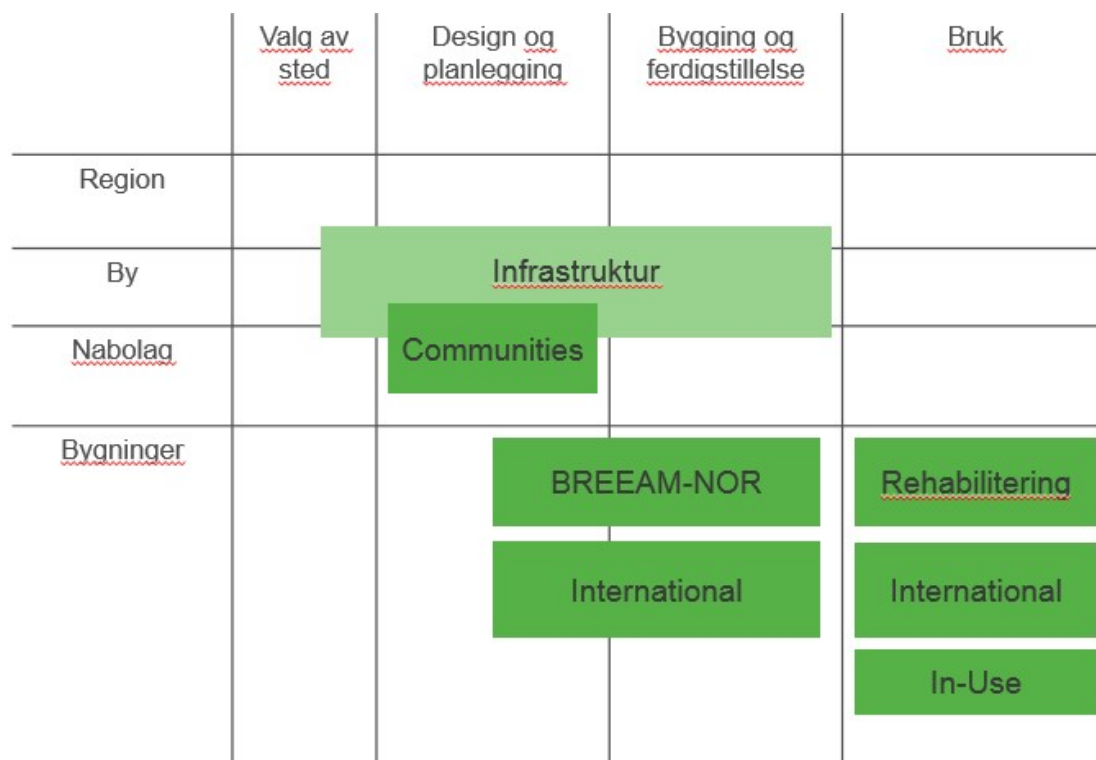
- Kan påvirke eksisterende lokalsamfunn.
- Kan øke eller endre lokal sysselsetting, sosial sammensetning eller økologisk verdi.
- Inkluderer boliger som øker behovet for lokale helsetjenester, skoler, handlemuligheter eller lignende tjenester.
- Er av en slik størrelse at det kan skape muligheter for lokal energiproduksjon, vann og avfallstjenester.
- Inkluderer eller tar i bruk nærliggende offentlige områder som beboere og besøkere vil benytte seg av.
- Vil påvirke trafikksituasjonen i området og trenger ekstra kapasitet eller ny infrastruktur som gang og sykkelveier, veier, parkering etc.

BREEAM Communities i Norge

I Norge er vi godt kjent med [BREEAM-NOR for bygg](#) som er den norske tilpasningen av BREEAM New Construction, Europas ledende miljøklassifiseringsverktøy for bærekraftige bygninger. BREEAM-NOR utvikles og forvaltes av NGBC, som er en medlemsorganisasjon for hele verdikjeden innen bygg og eiendom. Foreningens formål er å drive norsk byggenæring til økt kvalitet og miljøstandard gjennom å tilby opplæring og miljøklassifiseringsverktøy. NGBC er rettighetshaver til LEED og BREEAM i Norge, og utvikler og forvalter BREEAM-NOR – markedets foretrukne miljøklassifiseringsverktøy for bygg. NGBC står også bak det pågående arbeidet med oppfølging av bruken av BREEAM Communities i

Norge. I denne forbindelse har NGBC både gjort vurderinger av metodikkens egnethet for bruk i Norge og sammenlignet krav i BREEAM Communities med krav i norske lovverk og standarder etc. Dette er blant annet dokumentert i rapporten «BREEAM Communities og norsk planprosess. Komparativ analyse» (Rambøll, 2014).

BREEAM Communities og andre BREEAM-verktøy er vist i illustrasjonen under.



Figur 13 BREEAM Communities i relasjon til andre BREEAM-verktøy og når de forskjellige verktøyene virker.

Egnethet

Egnethet for bruk i Norge er også vurdert av 5 arbeidsgrupper som har gjennomgått hovedkategoriene og emnene i BREEAM Communities manualen, vurdert pilotprosjekter og utført en komparativ analyse, der BREEAM Communities er sammenlignet med norsk planprosess. Arbeidet har konkludert med at BREEAM Communities er egnet for bruk i Norge.

Det foreligger ingen norsk oversettelse av BREEAM Communities, og rammeverket er tilpasset det britiske plansystemet og britiske lover og standarder. Det at BREEAM Communities kun foreligger i en britisk versjon betyr at norske prosjekter som ønsker å planlegge og sertifisere i henhold til BREEAM Communities må gjennomføre en såkalt Bespoke¹-prosess for tilpasning av det britiske rammeverket til norske forhold. En Bespoke-prosess kan gjennomføres for 1 eller flere prosjekter. Det er gjort arbeid for å vise hvor og hvordan BREEAM Communities passer inn norsk planprosess (se BREEAM Communities og det norske plansystemet under).

¹ «Bespoke» betyr tilpasning eller skreddersøm.

Bespoke-prosess

Gjennom Bespoke-prosessen søkes det om å erstatte henvisninger til britisk regelverk til tilsvarende eller strengere krav innenfor nasjonalt lovverk, standarder eller veiledningsmateriale. For norske forhold finnes det allerede godkjenninger knyttet til enkelte av emnene. Disse godkjenningene er et resultat av tidligere Bespoke-prosesser som allerede er utført for norske prosjekter. I tillegg har NGBC gjort en gjennomgang av alle emnene i manualen og utarbeidet et forslag til norske henvisninger etc. som kan erstatte de britiske. Disse foreslåtte henvisningene kan danne grunnlaget for tilpasninger for nye norske prosjekter som ønskes utført i henhold til BREEAM Communities metodikken. Det er BRE som gjennom Bespoke-prosessen godkjenner et kriteriesett tilpasset norske forhold. For at norsk lovverk, standarder, veiledninger eller lignende skal kunne godkjennes og erstatte de britiske kravene må de gi tilsvarende eller strengere standard enn det som fremkommer av BREEAM Communities manualen.

Når en Bespoke-prosess er ferdig slik at man har et godkjent kriteriesett, kan selve arbeidet med vurdering av prosjektet i henhold til BREEAM Communities metodikken iverksettes. En godkjent Bespoke innebærer i praksis at man fremdeles benytter den engelske manualen, men at det følger en egen oversikt over hvilke vurderingskriterier som er godkjent med bruk av henvisninger til norske krav.

Informasjon om BREEAM Bespoke Process er gitt i «GN23: BREEAM Bespoke Process» (BRE, 2015). Dersom man ønsker å vurdere BREEAM Communities for et prosjekt, anbefales det å ta kontakt med NGBC som kan veilede om hvordan man bør gå frem.

BREEAM Communities og det norske plansystemet

Det arbeidet som til nå er gjort viser at det ikke er store avvik mellom den britiske manualen og de kravene som stilles i en norsk planprosess. Systemet er imidlertid utformet med et litt annet tankesett, der utredninger og strategier knyttet til flere emner skal legges til grunn for tverrfaglig planlegging og legge premisser for bærekraftige grep. I tillegg kommer noen analyser, utredninger og vurderinger tidligere enn det vi ofte legger opp til i Norge. Metodikken dekker også noen områder som ofte ikke dekkes i planprosessen, den «tvinger» frem større tverrfaglig fokus – i en noe annen rekkefølge enn det som vanligvis gjøres i planprosesser.

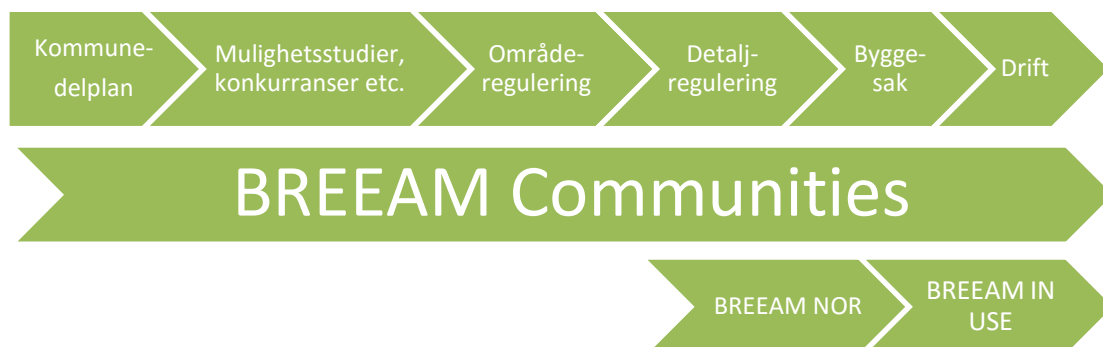
Figuren nedenfor angir planprosess for område- og detaljreguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Figuren illustrerer også at det i forkant av den formelle planprosessen pågår utredningsarbeid som påvirker det som legges til grunn for planarbeidet.



Figur 14 Planprosess for reguleringsplaner etter Plan- og bygningsloven. Krav om planprogram gjelder for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Bruken av BREEAM Communities vil ikke kunne erstatte, oppheve eller være i motstrid med kravene i Plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, men vil være et supplement til de vurderingene som allerede gjøres. For noen plantemaer vil BREEAM Communities være til dels dekkende, eller medføre en noe annen tilnærming, for andre plantemaer vil ikke BREEAM Communities være relevant, da rammeverket ikke omfatter temaet. Den største forskjellen når og hvordan kvalitetene skal etterspørres. BREEAM Communities stiller krav som i noen tilfeller går lengre enn det norske lovverket, men ikke på tvers av. Uten et system som går lengre enn minimumskravene (lovverket) vil man neppe kunne hevde at prosjektet er mer eller mindre bærekraftig enn andre prosjekter.

Figur 15 angir hvordan BREEAM Communities forholder seg til plan- og bygningsloven på et overordnet nivå. Som figuren viser berører BREEAM Communities noen tema som normalt behandles på byggesaksnivå i Norge, eller som berører driftsfasen. Dette innebærer at noen emner fra BREEAM Communities metodikken må behandles i en tidligere planfase enn det vi normalt gjør i Norge. Bakgrunnen for dette er at i BREEAM Communities metodikken vurderes disse temaene som viktig å sikre allerede på et tidlig planstadium for å ivareta et bærekraftig planresultat. Flere av disse forholdene kan sikres gjennom forpliktelseserklæringer, utbyggingsavtaler eller intensjonsavtaler. Som nevnt tidligere, er det viktig å benytte metodikken som et dialogverktøy – nettopp for å få adressert kvalitetene til rett tid og med gjensidig forståelse samt en enighet om hvordan kvalitetene skal sikres og virke forpliktende gjennom den videre realiseringen av områdeutviklingsprosjektet.



Figur 15 BREEAM Communities vil gå parallelt med vurderinger i henhold til norsk plan- og byggesaksbehandling.

For at BREEAM Communities skal ha størst effekt, bør implementering av metoden starte så tidlig som mulig i planprosessen. Dette for at man for eksempel skal kunne anvende og koble utredningskrav i BREEAM Communities til tema som kreves utredet i forbindelse med planprogram, eventuell konsekvensutredning og andre tekniske analyser. På denne måten kan utredninger som gjøres i planarbeidet både svare ut krav til planprosessen som stilles i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, andre kommunale føringer og kravene i BREEAM Communities. Dersom arbeidet med BREEAM Communities igangsettes sent i planarbeidet, kan dette medføre behov for tilleggsutredninger og ny dokumentasjon, manglende konsistens og dermed eventuelle endringer i planen.

Figurene nedenfor viser de ulike emnene i BREEAM Communities metodikken, plassert der kriteriene ofte vil høre hjemme i en norsk plan- og byggesaksprosess. Legg merke til at et emne kan være plassert flere steder i prosessen. Dette skyldes at ulike kriterier under ett emne kan ha ulik detaljeringsgrad eller skal dokumenteres på ulike måter, avhengig av hvilket stadium prosessen er på.

EMNER I BREEAM COMMUNITIES MED KRITERIER SOM SIKRES GJENNOM REGULERINGSPLAN			
Planprogram	Konsekvensutredning	Plankart	Planbestemmelser
GO 01 Consultation plan	GO 01 Consultation plan	GO 02 Consultation and engagement	GO 02 Consultation and engagement
SE 01 Economic impact	GO 02 Consultation and engagement	GO 03 Design review	SE 03 Flood risk assessment
SE 02 Demographic needs and priorities	GO 03 Design review	SE 03 Flood risk assessment	SE 06 Delivery of services, facilities and amenities
SE 03 Flood risk assessment	SE 01 Economic impact	SE 04 Noise pollution	SE 07 Public realm
SE 04 Noise pollution	SE 02 Demographic needs and priorities	SE 07 Public realm	SE 12 Local parking
SE 06 Delivery of services, facilities and amenities	SE 03 Flood risk assessment	SE 08 Microclimate	SE 13 Flood risk management
SE 08 Microclimate	SE 04 Noise pollution	SE 11 Green infrastructure	SE 15 Inclusive design
SE 10 Adapting to climate change	SE 06 Delivery of services, facilities and amenities	SE 12 Local parking	TM 05 Cycling facilities
RE 01 Energy strategy	SE 08 Microclimate	SE 13 Flood risk management	TM 06 Public transport facilities
RE 02 Existing buildings and infrastructure	SE 10 Adapting to climate change	SE 15 Inclusive design	
RE 03 Water Strategy	RE 01 Energy strategy	RE 02 Existing buildings and infrastructure	
LE 01 Ecology strategy	RE 02 Existing buildings and infrastructure	RE 03 Water Strategy	
LE 02 Land use	RE 03 Water Strategy	RE 07 Transport carbon emissions	
TM 01 Transport assessment	RE 07 Transport carbon emissions	LE 01 Ecology strategy	
	LE 01 Ecology strategy	LE 02 Land use	
	LE 02 Land use	LE 05 Landscape	
	LE 05 Landscape	TM 01 Transport assessment	
	TM 01 Transport assessment	TM 05 Cycling facilities	
	TM 05 Cycling facilities	TM 06 Public transport facilities	
	TM 06 Public transport facilities		

Figur 16 Emner og kriterier i BREEAM Communities prosessen knyttet til ulike tema og dokumenter i en reguleringsplan. Emnene i BREEAM Communities vil til dels dekke de temaene som utføres i norske planprosesser.

Oppfyllelse av kriterier i BREEAM Communities kan dokumenteres gjennom juridisk bindende plandokumenter, det vil si plankart og bestemmelser (figur 16), men også gjennom utredninger, temaplaner og egne avtaler (figur 17). Det er også kriterier i BREEAM Communities som i liten grad/sjelden gjennomføres som del av norske planprosesser (figur 18). Det er også utarbeidet et skjema der hvert enkelt kriterium i BREEAM Communities er plassert i forhold det norske plansystemet. Se vedlegg 1.

EMNER I BREEAM COMMUNITIES MED KRITERIER SOM SIKRES GJENNOM TEMAPLANER, AVTALER ETC.		
Utbyggingsavtaler	Temaplan, formingsveilder	Forpliktelseserklæringer
GO 04 Community management SE 05 Housing provision	SE 01 Economic impact SE 03 Flood risk assessment SE 06 Delivery of services, facilities and amenities SE 09 Utilities SE 10 Adapting to climate change SE 11 Green Infrastructure SE 13 Flood risk management LE 03 Water pollution LE 04 Enhancement of ecological value LE 05 Landscape LE 06 Rainwater harvesting TM 02 Safe and appealing streets TM 03 Cycling network TM 04 Access to public transport TM 05 Cycling facilities TM 06 Public transport facilities	GO 04 Community management SE 02 Demographic needs and priorities SE 03 Flood risk assessment SE 04 Noise pollution SE 05 Housing provision SE 06 Delivery of services, facilities and amenities SE 09 Utilities SE 11 Green infrastructure SE 12 Local parking SE 14 – Local vernacular SE 15 – Inclusive design SE 16 – Light pollution RE 02 Existing buildings and infrastructure RE 03 Water Strategy RE 06 – Resource efficiency RE 07 – Transport carbon emissions LE 03 Water pollution LE 04 Enhancement of ecological value LE 05 Landscape LE 06 Rainwater harvesting TM 01 Transport assessment TM 02 Safe and appealing streets TM 04 Access to public transport TM 05 Cycling facilities

Figur 17 Emner og kriterier i BREEAM Communities prosessen kan også dokumenteres i temaplaner eller gjennom utbyggingsavtaler og forpliktelseserklæringer. Det siste vil være en form for intensjonsavtale eller en privatrettslig avtale.

EMNER I BREEAM COMMUNITIES MED KRITERIER SOM IKKE ER VANLIGE I NORSK PLANPROSESS	
GO 01 Consultation plan GO 02 Consultation and engagement GO 03 Design review GO 04 Community management SE 01 Economic impact SE 02 Demographic needs and priorities SE 03 Flood risk assessment SE 04 Noise pollution SE 05 Housing provision SE 06 Delivery of services, facilities and amenities SE 07 Public realm SE 09 Utilities SE 11 Green infrastructure SE 12 Local parking SE 14 Local vernacular SE 15 Inclusive design SE 16 Light pollution	RE 04 Sustainable buildings RE 05 Low impact materials RE 06 Resource efficiency RE 07 Transport carbon emissions LE 01 Ecology strategy LE 02 Land use LE 04 Enhancement of ecological value LE 05 Landscape LE 06 Rainwater harvesting TM 01 Transport assessment TM 03 Cycling network TM 05 Cycling facilities

Figur 18 Emner og kriterier i BREEAM Communities prosessen kan også inneholde elementer som ikke er vanlige i en norsk planprosess.

Hvordan bruke BREEAM Communities i Norge?

Første skritt er å vurdere om prosjektet er egnet for bruk av BREEAM Communities, se nærmere om dette på side 12-13. Dersom man sikter seg inn på å benytte BREEAM Communities som et sertifiseringsverktøy (ønske om en 3.parts verifisering av bærekraften i et prosjekt), bør man engasjere en BREEAM Communities Assessor². Denne vil ha ansvaret for å sikre at det formelle gjøres rett og at prosjektet registreres osv.

Prosjektet registreres av Assessor hos BRE som et BREEAM Communities prosjekt, og det gjennomføres en Bespoke-prosess (se side 15). Sammen med Assessoren, vurderer prosjekteier og plan- og designteamet bærekraftmålsetninger for arbeidet, samt prioriterte innsatsområder. Med dette som utgangspunkt utarbeides et tilpasset BREEAM Communities rammeverk for planområdet, og det fastsettes en antatt/målsatt score for planarbeidet.

Uavhengig av om man vil sertifisere eller ikke, anbefales det at man engasjerer en rådgiver(e) som har kunnskap om BREEAM Communities som metode og/eller kan lede prosesser med stor grad av fokus på bærekraft. Prosjektet bør organiseres slik at BREEAM Communities er en integrert del av planarbeidet og at kvalitetene adresseres til alle som deltar i utviklingen av prosjektet.

Dersom prosjekteier ønsker å sertifisere prosjektet i henhold til trinn 1 og/eller 2, vil prosjektets Assessor bistå med å koordinere og hente ut nødvendig dokumentasjon i henhold til fastsatte kriterier i samråd med prosjektets plan- og utredningsteam. Det understrekes at Assessoren kun har en veiledende og koordinerende funksjon, og at det er prosjektets plan- og utredningsteam som gjør de faglige vurderingene underveis i prosjektet.

En oversikt over hvordan BREEAM Communities prosessen kan gjennomføres er vist i figur 19.

² En oversikt over godkjente BREEAM Communities assessorer i Norge finnes her: <http://www.greenbooklive.com/search/advancedsearchresults.jsp?companyName=&addressPostcode=&countryId=18&productName=Communities&certNo=&id=217>



Figur 19 Oversikt over hvordan BREEAM Communities prosessen kan gjennomføres.

Dokumentasjon ved bruk av BREEAM Communities i Norge

BREEAM Communities erstatter ikke de kravene som er stilt til en planprosess i henhold til Plan- og bygningsloven: Varsling, eventuelt planprogram og konsekvensutredning, planbeskrivelse, plankart og bestemmelser (juridisk) og delutredninger som kreves. Dokumentasjon av kriterier i henhold til BREEAM Communities kommer i tillegg, og kan synliggjøres for eksempel gjennom:

- Bærekraftserklæring
- Beregnet score (BREEAM Communities assessment tool)
- Dokumentasjon på at kravene nås

I en BREEAM Communities prosess må man dokumentere oppnådd poeng for ulike kriterier enten i henhold til kravene i manualen eller i henhold til kriteriesett og veiledere godkjent gjennom «Bespoke-prosessen». Dette skjer ved at BREEAM Communities Assessoren oppsummerer og beregner poeng i et eget skjema, og henviser til dokumentasjon der kravene er ivaretatt. Eksempel på dokumentasjon er som følger

- Plankart
- Illustrasjonsplan
- Fagutredninger
- Planbestemmelser
- Intensjonsavtaler
- Utbyggingsavtaler
- Forpliktelseserklæringer
- Med mer.

Tidlig engasjement av Assessor er å anbefale dersom man tar sikte på å sertifisere utviklingen. Da sikrer man at nødvendige kvaliteter og dokumentasjon av disse kommer på plass til rett tid.

Ved gjennomføring av en sertifiseringsprosess i henhold til BREEAM Communities er det ikke behov for å oversette alle plandokumentene til norsk. BREEAM Communities Assessoren vil gjennomgå kravene og hvor man har dokumentert oppnåelse sammen med prosjektet, og oppsummere dette i et eget dokument (BRE har en egen mal for dette). Ved innsending av dette dokumentet til BRE for 3. parts kontroll og tildeling av sertifisering, sendes også de norske dokumentene med. BRE vil selv gjøre oversettelser av aktuelle deler av dokumentasjonen, dette er inkludert i kostnadene.

Kostnader

Kostnadene knyttet til en Bespoke-prosess er normalt på £ 10 -15,000+VAT (per mai 2016), men vil avhenge av prosjektenes kompleksitet. Dersom flere prosjekter går sammen om en felles Bespoke, fordeles kostnadene på disse prosjektene. Prosjektene beholder rettighetene til det fastsatte kriteriesettet.

I tillegg vil følgende kostnader påløpe for hvert enkelt prosjekt:

- Kostnader for reise og befaringsstid for BRE.
- Registreringskostnad: £500+VAT per prosjekt (per mai 2016).
- Sertifiseringskostnader for hvert prosjekt avhenger av prosjektets størrelse, slik det kommer av oversikten i figur 20.
- Kostnader knyttet til engasjering av BREEAM Communities rådgiver og utredningskostnader for prosjektet.

Certification Fees Continued²³

Date valid from	Building type/scheme	Band	Size (Hectares)	Interim (Step 1) certificate fee	Final (Steps 2&3) certificate fee
Communities versions (UK and International)					
Registered on or after 1/4/2014	BREEAM Communities – UK and International versions	A	≤5	£2,500	£2,200
		B	>5 - ≤10	£2,800	£2,500
		C	>10 - ≤20	£3,400	£3,100
		D	>20 - ≤30	£4,000	£3,700
		E	>30 - ≤40	£4,600	£4,300
		F	>40 - ≤50	£5,200	£4,900
		G	>50 - ≤100	£5,800	£5,500
		H	>100 - ≤150	£6,800	£6,500
		I	>150 - ≤200	£7,800	£7,500
		J	>200	£8,800	£8,500

Figur 20 Sertifiseringskostnader per mai 2016. Kilde BRE.

Eksempler

Internasjonale eksempler

Det er flere internasjonale eksempler på bruk av BREEAM Communities. Case studier og eksempler og erfaringer er tilgjengelig via:

<http://www.breeam.com/masterplanning>

Norske eksempler og maler

Etter hvert som erfaringer fra flere norske prosjekter samles vil vi kunne presentere eksempler på hvordan ulike prosesser er gjennomført i Norge, eksempler på hvordan BREEAM Communities krav følges opp og dokumenteres.

Det pågår for tiden et arbeid der 6 prosjekter i Norge har gått sammen om å få utarbeidet ett sett med kriterier gjennom en felles BREEAM Communities Bespoke-prosess. Resultatet av dette arbeidet vil gi nyttig informasjon for NGBC som vil oppdatere sin informasjon om hvordan BREEAM Communities kan passe inn i norske prosjekter.

Denne veilederen vil også oppdateres etter hvert som kunnskapen om verktøyet spres i Norge.

NGBC vil utarbeide oppdatert informasjon om hvordan BREEAM Communities emner og krav bør plasseres inn i planprosessen samt arrangere informasjons- og dialogmøter der kunnskapen deles i bransjen.

Referanser

BRE, 2012: [BREEAM Communities Technical Manual og Operational Guidance. SE202 – 1.0.2012.](#)

BRE, 2015: GN23: BREEAM Bespoke Process

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009: Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven. [Tilgjengelig fra

Rambøll, 2014: BREEAM Communities og norsk planprosess. Komparativ analyse.

Vedlegg

Vedlegg 1: Kriterier i BREEAM Communities plassert i forhold til norsk plan- og byggesaksbehandling.

Oversikt over emner og kriterier i BREEAM Communities i forhold til Plan- og bygningsloven og norsk planpraksis.

Tallene i disse kolonnene henviser til kriterier under de ulike emnene i BREEAM Communities manualen.

Identifiser	Issue name	STEG	PLAN-PROGRAM	KU	REGULERINGSPLAN KART	REGULERINGSPLAN BESTEMMELSER	UTBYGGINGSAVTALE	BYGGESAK	TEMAPLAN	FORMINGSVEILEDER	KVALITETS-PROGRAM	UTFØRES IKKE IHT PBL, KUN I BREEAM	KAN SVARES UT MED COMMITMENT SIGNATUR	HVA ER DAGENS PRAKSIS?	Kommentar
GO 01	Consultation plan	1	1,2,3	5								5		Krav om plan, større krav til bevissthet på virkemidler/metode	
GO 02	Consultation and engagement	2		1-7	1-7	1-7						1-7		Bygger på krav i PBL, strekker seg lengre, med mer oppfølging. Konsultasjonsplanen følges opp på flere tidspunkt i planprosessen, er avhengig av plantype.	
GO 03	Design review	2		1-6	1-6							1-6		Konkurranse vil ikke kunne kvittere ut dette kriteriet. Gjøres når skisseprosjekt foreligger. Planforum, Råd for byarkitektur kan brukes. Om dette ikke eksisteres, må eget panel opprettes.	
GO 04	Community management of facilities	3					1-8					1	1-8	Community development trust = borettslag, velforening, sameier	
SE 01	Economic impact	1	1	1					2-8: Næringsstrategi			2-8: næringsstrategi		Kommuneplan omfatter ofte næringsplan. Det er ellers ikke praksis å gjøre studier av den økonomiske situasjonen for kommunedelplan/områdeplan. I KU kan inngå krav om å utrede konsekvenser for lokal- og regional utvikling. Aktuell metodikk er beskrevet i Statens vegvesens håndbok V712. Noen av vurderingene som skal gjøres er typiske sosiokulturell analyse.	
SE 02	Demographic needs and priorities	1	1-2	1-2								1-4	3-4	Blant de 60 største kommunene i Norge er det vanlig med en demografisk analyse fordelt på grunnkretsersom viser sannsynlig utvikling av befolkningen avhengig av boligbyggingen i kommunen. Hensikten med en demografisk framskrivning er å dimensjonere behovet for offentlige tjenester	
SE 03	Flood risk assessment	1	1-2 og 6-7	1-2 og 6-7	4-5	4-5			5: Kriseplan			4-7	3	Krav til trygghet for byggverk i forhold til naturfarer er gitt i byggteknisk forskrift, TEK 10, kapittel 7. Her er det en gradering av bebyggelse i forhold til hva slags flomrisiko en kan tillate, sykehus og andre viktige offentlige bygg skal aldri bli utsatt for flom. Flom vurderes sammen med skredfare og utgjør en del av ROS analysen i KU. Må også vurderes i mindre arealplaner og byggesak. Retningslinjer er gitt i NVEs veileder.	Flomsonekart er ofte ikke dekkende nok
SE 04	Noise pollution	1	1	1	2-4							2-10	5-10	Utredning av støy er et vanlig tema i plansaker og nødvendig godkjenning av norske standarder er gjort i BREEAM Nor-arbeidet. Arbeidsgruppen påpeker at løfting av temaet til et tidlig trinn kan gi bedre integrering av støyreducerende tiltak i planforslaget. (Støy vil få betydning for design av planen, ikke kun for avbøtende tiltak).	
SE 05	Housing provision	2					1-6					x (Kan være tema i forhandlinger om utbyggingss-avtaler)	2,3 OG 6	Bygging av rimelige boliger er utfordrende mht å følge krav i gjeldende regelverk. Det finnes heller ikke noe system for krav om billig husleie. Aktuelle tiltak mht boligsosialt arbeid i forbindelse med områdeplanlegging i Norge er vurderinger knyttet til %-vis fordeling av boligtype, vurdering av om kommunen ønsker å tilrettelegge for kommunale utleieboliger, avkalre muligheter for tilskudd og lån fra Husbanken og om kommunen vil ha forkjøpsrett til arealer for oppføring av utleieboliger.	Forslag til endring:
SE 06	Delivery of services, facilities and amenities	2	x	x		x			x	x		x	x (men ikke kun)	Sammenfaller i stor grad med systemet vi har for å sikre infrastruktur, parker, gangveier etc med rekkefølgebestemmelser og utbyggingssavtaler. Men i tillegg kommer vurderinger og forpliktelser for å etablere tjenester og shopping tilbud mv.	Må liste SE02 endres? Se CN2 Må harmoniseres med norske forhold.
SE 07	Public realm	2			2-3, 5-6, 8-10	2-3, 5-6, 8-10				2-3, 5-6, 8-10		1, 4 og 9		Emnet lar seg tilpasse norsk planpraksis og kan passe godt inn i arbeidet med formingsveileder og kvalitetsprogram. Det er imidlertid ikke vanlig med så utstrakt medvirkning/konsultasjon som kreves her.	
SE 08	Microclimate	2	1	1	2-3					4-7	4-7			ikke ferdig vurdert	
SE 09	Utilities	2							1 og 4: plan for teknisk infrastruktur			1-7	2, 5 og 7	Det er begrenset fokus på teknisk infrastruktur i reguleringsplaner – spesielt på så detaljert nivå. Dette kommer gjerne inn først byggesaken. I nye utbyggingssområder er det gjerne krav om samlokalisering av teknisk infrastruktur. Innenfor eksisterende områder er infrastrukturen allerede etablert, og dette må det tas hensyn til.	
SE 10	Adapting to climate change	2	1	1					2: Tiltaksplan			2		Planlegging skal etter PBL sikre samfunnsrygghet ved å forebygge risiko for tap av liv, helseskade, miljøskade og skade på viktig infrastruktur, materielle verdier m. Inngår delvis i ROS og klimatilpasningstiltak får stadig større oppmerksomhet også i Norge, men tiltaksplaner er ikke innarbeidet som standard praksis	

