

Grønn Byggallianses forslag til høringsvar på klimabestemmelsene i kommuneplanens arealdel for Oslo kommune – kapittel 13

Overordnet

Grønn Byggallianse har hatt en dialog med flere av våre eiendomsmedlemmer som grunnlag for dette innspillet. Overordnet er vi positive til at kommunen foreslår konkrete og ambisiøse klimakrav, men vi har en del innspill og kommentarer til kommunens forslag. Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen etterspør klare og forutsigbare klima- og miljøkrav. Vi har på vegne av våre medlemmer ved flere anledninger oppfordret regjeringen til å ta inn strengere miljøkrav i Byggteknisk Forskrift (TEK). All den tid TEK ikke inkluderer slike krav, er vi positive til at kommuner innfører klimakrav i bestemmelser, slik Oslo kommune har foreslått i kapittel 13 i forslag til kommuneplanens arealdel. For at kravene skal være forutsigbare og sikre likebehandling, er det avgjørende at kravene er formulert presist slik at de tolkes likt. Vi har innspill til noen punkter som vi mener bør tydeliggjøres nærmere i endelig versjon.

Kapittel 13. Klimagassreduksjon

13.1. Klimagassvurdering og klimagassberegning

13.1. a:

Vi er positive til at kommunen krever klimagassberegninger for hele livsløpet, slik EU-taksonomien og BREEAM-NOR også gjør. Vi er også positive til intensjonen bak kravet fra kommunen om klimagassvurderinger før oppstartsmøte. Det er i tidlig fase det er mest kostnadseffektivt og gir størst effekt å gjøre klimavennlige valg. Det er dog viktig at kravet er tilpasset prosjekters detaljeringsgrad og vi mener at kravet til hva vurderingen skal inkludere, har for stort omfang i tidligfase. Ved forespørsel om oppstartsmøte har utvikler svært sjelden kunnskap om detaljer som gjelder materialvalg eller energibruk i driftsfasen, og det gir liten mening å levere klimagassvurderinger på dette. Det gir derimot mening å levere overordnede klimagassvurderinger knyttet til arealbruk, massehåndtering, grunnforhold og fundamentering, gjenbruk og rivning og mobilitet.

Det er brukt begrepet klimagassvurderinger og ikke –beregninger i forslaget, men våre medlemmer har uttrykt usikkerhet om hvilket nivå klimagassvurderingene skal gjøres på, og det bør presiseres.

Det kan være vanskelig å gjøre en klimagassvurdering uten beregninger som begrunner vurderingen. Vi bruker begrepene «75%-, 90%- og 98%-klimagassregnskap», der prosentatsen indikerer nøyaktighet. Prosjektets tidligfase starter med et 75%-regnskap og detaljeringsgraden og nøyaktigheten øker utover i prosjektforløpet. I 75%-regnskapet skal for eksempel beregningene være basert på aktuelle energikilder og energimål for prosentvis reduksjon sammenlignet med TEK'17 og ikke på energiberegninger.

Under Retningslinjer står det at «Dersom tallfesting ikke er mulig i tidlig fase av plansaken, kan indikatorer benyttes». Her siktes det trolig til samme tilnærming som «75%-regnskap», men vi har fått tilbakemeldinger fra våre medlemmer på at omfang og påkrevd detaljeringskrav bør tydeliggjøres så kravet er forutsigbart.

13.1.b: I dette punktet er det tydelig at klimagassberegningene skal være basert på NS 3720 Metode for klimagassberegninger. Det er bra, men det bør her spesifiseres hvilken av de fire mulige omfang (scope) i standarden

som skal benyttes; basis med eller uten lokalisering eller avansert med eller uten lokalisering. Vi anbefaler basis uten lokalisering.

13.1.d: Foreslått bestemmelse lyder «Klimagassvurderingene og klimagassberegningene skal oppdateres underveis i plansaksbehandlingen, ved offentlig ettersyn og senest før oversendelse til politisk behandling».

Det er kostnadsdrivende for utvikler å levere detaljerte klimagassberegninger. Et krav om gjentatte oppdateringer må derfor stå i forhold til nytteverdi. Det er som regel nyttig for prosjektet å gjennomføre flere klimagassvurderinger og overordnede klimagassberegninger som grunnlag for miljøvennlige valg, men slik kravet er formulert nå, er byggeiere redde for at den enkelte saksbehandler kan kreve uforholdsmessig mange beregninger på et detaljeringsnivå som ikke er hensiktsmessig.

Vi anbefaler at kravet i KPA reduseres til to beregninger og vurderinger; en i tidlig fase og en senest før oversendelse til politisk behandling, og da med ulikt omfang og ulik detaljeringsgrad (se kommentarer over). Prosjektene bør uansett for egen del gjøre flere beregninger og vurderinger underveis, men vil da i større grad tilpasse disse etter hva som er hensiktsmessig for prosjektet.

Kapittel 13.2 Utslippsfri bygge- og anleggsplass

13.2.a:

Foreslått bestemmelse lyder «Fram til 2030 skal minst 50% av energiforbruket på bygge- og anleggsplassen være utslippsfritt.»

Vi leser det slik at fra i dag og fram til 2030 skal 50% være utslippsfritt, mens det i 2030 skal være 100% utslippsfritt (pkt b). Det bør tydeliggjøres hvilke prosjekter kravet under pkt a gjelder for. Våre medlemmer har uttrykt usikkerhet hvorvidt kravet også vil gjelde prosjekter som allerede er under prosjektering og bygging eller om kravet kun gjelder prosjekter som igangsettes etter at endelig KPA er vedtatt.

Kapittel 13.3 Massehåndtering

Det foreslås at byggeier setter av midlertidig areal for lokal massehåndtering der det finnes egnet areal (pkt c). Det er det ofte plass til, så vi vil oppfordre kommunen til å gå i dialog med utbygger om å samarbeide om felles massehåndteringsanlegg for Oslo der kommunen bistår med egnet areal.

Kapittel 13.4 Ombruk og materialgjenvinning

Vi er positive til at kommunen stiller krav til tretrinnsvurdering for å vurdere bevaring og materialgjenvinning framfor riving og energigjenvinning/deponi. Vi må rive mindre framover og ombruk av bygg uten større endringer er som regel det mest miljøvennlige. Transformasjon av eksisterende bygg til ny funksjonell bruk kan imidlertid kreve høyere utnyttelse enn tidligere og utfordre vernebestemmelser. Det kan også være nødvendig å søke avvik fra noen funksjonskrav til akustikk, energibruk, ventilasjon og universell utforming i TEK, som har funksjonskrav tilpasset nybygg. Ofte vil disse kvalitetene kunne nås også i rehabiliteringer, men kreve nye løsninger som er de andre enn de vanlige preaksepterte løsningene. Vi har adressert et behov for en egen rehab-TEK for å få funksjonskrav i Tek bedre tilpasset rehabilitering.

En gulrot for å stimulere til mer bevaring, kunne være lettelse i forhold til høydebegrensninger i arealplan, dvs at det kunne gjøres enklere å få mulighet til påbygg hvis utbygger velger å bevare. Rælingen kommune har gjort et vedtak i denne sammenheng. Vi trenger flere m2, vi skal ikke bygge på jomfruelig mark (jf f.eks. taksonomikriterer) og da tror vi at vi må bygge mer i høyden på utvalgte områder.

Vi mener at kommunen bør synliggjøre en enda tydeligere holdning til bevaring enn å bare be om vurderinger. Vi mener at kommunen bør stille krav til demontering for materialgjenvinning der et bygg må tas ned, i stedet for å be byggeier vurdere slik forslaget nå er formulert. Vi mener også at det bør være høy terskel for å få rivetillatelse.

Noen av våre medlemmer har stilt spørsmål om KPA krever at det skal gjøres vurderinger av riving versus bevaring for flere alternative funksjoner for bygget. Det kan i så fall bli krevende og det bør i kravet presiseres om det holder å vurdere ett sannsynlig bruksalternativ. Vi har også noen andre forslag til presiseringer for å gi mindre tolkningsrom (våre forslag og kommentarer i grønt):

- a. Forslagsstiller skal kartlegge tilstanden til alle de eksisterende byggene og bygningsdelene i et planområde. Kartleggingen skal inneholde en vurdering av mulighetene for å unngå riving.
- b. Vurderingen skal gjøres i tre trinn, for hvert bygg:
 - i. Det skal først vurderes om bygget kan brukes i sin helhet uten større endringer. (Kommentar: Det bør defineres hva som menes med større endringer)
 - ii. Dersom bygget ikke kan brukes i sin helhet uten større endringer, skal det vurderes om det er mulig å gjøre grep som tillater å bruke deler av bygget, for eksempel gjennom påbygg/tilbygg.
 - iii. Dersom det ikke er mulig å bruke eller rehabilitere hele eller deler av bygget, skal utredningen vurdere hvilke bygningsdeler og materialer som kan demonteres for ombruk.
 - iv. Der ombruk ikke er mulig, skal forslagsstiller legge til rette for materialgjenvinning av materialer.

Kapittel 13.5 Materialvalg og utforming

13.5.a og 13.5.b: Dette er viktige tiltak, men står også i TEK og trenger etter vår mening ikke gjentas her.

13.5.d: Her henvises til TEK, men det etterspørres en redegjørelse for hvordan TEK-kravet skal løses. Det mener vi er positivt da mange nok ikke svarer ut dette TEK-kravet.

Kapittel 13.6 Tallfestede klimakrav til materialer

13.6.a. Vi stiller oss positive til kravet. Vi mener kravet er på riktig ambisjonsnivå og støtter at det viser en gradvis forutsigbar innstramming. Vi har sammen med EBA og Norsk eiendom utgitt to veiledere der vi viser/dokumenterer hvordan et prosjekt kan kutte klimagassutslipp fra materialer med minst 20% uten ekstra kostnader og 30% med små kostnader. Vi mener kravet til 20% utslippsreduksjon ikke behøver en oppstartsdato, men kan tre ikraft fra ny KPA blir gjeldende¹.

Kapittel 13.7 Energi

13.7.a: Vi mener tilknytningsplikt til fjernvarme slik den er levert i Oslo per dagens dato ikke kan forsvares som en klimabestemmelse. Tilknytning til fjernvarmeanlegg er ikke automatisk hensiktsmessig ut fra et miljøperspektiv og et kost/nytte perspektiv (mest miljø per krone). Det gjelder særlig der fjernvarmeanlegget kun tilbyr fjernvarme og ikke kjøling. Det vil da ofte være hensiktsmessig og kostnadseffektivt for byggeiervalger å velge varmepumpe som kan forsyne bygget med både varme og kjøling.

13.7.c. Ved områderegulering stilles det krav til at «det skal utarbeides en overordnet energiutredning. Energiutredningen skal utrede løsninger for varme, kjøling og elektrisitet, inkludert mulighetene for egenproduksjon, energilagring og -gjenvinning». Vi er positive til krav om en tidligfase energiutredning der byggeier skal utrede energiforsyningsløsninger, mulighet for lokal fornybar energiproduksjon og felles energiløsninger. Vi har stilt krav om energiutredning i BREEAM-NOR i mange år og vi tror det er nyttig for både miljøet og lommeboka å gjøre det tidlig.

I samme kapittel slår imidlertid retningslinjer fast at kravet til utredning ikke skal påvirke tilknytningsplikten. Det virker underlig og vi mener det er uheldig.

Selv om tilknytningsplikt ikke er det samme som bruksplikt, vil kostnadene ved tilknytning gjøre det lite attraktivt for byggeier å samtidig investere i lokal energiproduksjon. Vi mener derfor 13.7.a og første setning i siste kulepunkt i avsnitt om retningslinjer må fjernes.

Vi foreslår også at teksten om tilknytningsplikt revideres med et tillegg der «Fritak fra tilknytningsplikt skal gis der byggeier kan dokumentere at annen energiløsning er mer miljøvennlig». Retningslinjer i dette kapitlet angir også hvordan et slikt avvik skal begrunnes.

Kapittel 13.8 Lokal fornybar energiproduksjon og felles energiløsninger

¹ [Veileder v2 for klimagassreduksjoner Formålsbygg.indd \(byggalliansen.no\)](#) [Ny veileder: klimagassreduksjon for boligblokker \(eba.no\)](#)

Vi er positive til kravene slik de er formulert i 13.8.a-d. Vi mener kravet formulert i 13.8.e bør fjernes av grunner angitt over, subsidiært at kravet omformuleres med følgende tillegg: «Fritak fra tilknytningsplikt skal gis der byggeier kan dokumentere at annen energiløsning er mer miljøvennlig».