

Grønn Byggallianses hørings svar på klimabestemmelsene i kommuneplanens arealdel for Oslo kommune – kapittel 13

Grønn Byggallianse er en landsdekkende, økonomisk og politisk uavhengig interesseorganisasjon som arbeider for økt bærekraft i bygg-, anlegg- og eiendomssektoren. Grønn Byggallianse har over 400 medlemmer fra hele verdikjeden i sektoren.

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 også innspill til endringer 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 byggt teknisk forskrift (TEK). Vi vil fortsette å jobbe for dette. Inntil TEK forhåpentligvis vil inkludere 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 (KPA). 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.

Selv om både vi og våre medlemmer er positive til strengere miljøkrav, er vi også opptatt av at det må bli enklere og mer kostnadseffektivt å velge grønt enn det motsatte. I dag opplever mange utbyggere, prosjekterende og entreprenører at de må kjempe for å få lov til å velge grønne løsninger som ikke er preaksepterte løsninger i TEK, og møter lite velvillighet i kommunen når de ønsker fravik eller avvik fra TEK og foreslår nye grønne løsninger som alternativ til preaksepterte løsninger. Vi oppfordrer kommunen til å samarbeide tett med næringen om å finne gode innovative grønne løsninger, ikke minst for å kunne rehabilitere mer fremfor å rive og bygge nytt.

Andel materialer som anvendes i bygg kan også spill inn på det totale klimaavtrykket til bygget. Grønn Byggallianse samarbeider med Norsk Eiendom og stiller oss støttende til deres kommentar som lyder: "Vi vil anbefale å utelukkende bruke BRA og BYA ved beregning av grad av utnyttelse. Tidligere erfaring fra bruk av BTA ved regulering, tilsier at denne typen arealangivelse oppfordrer utbygging av bygg med tynneste mulig vegger, for å maksimere antall innendørs BRA ved utbygging. BTA-reguleringer fører erfaringsmessig til et byggeri hvor isolasjon og ytterveggtykkelser utføres til et minimum, og gjør det utfordrende å utvikle bygg med energiambisjoner utover TEK. Ved en BTA-regulering vil eksempelvis 10 cm tynnere vegger gi 1 kvm økt funksjonsareal i bygget for hver tiende løpemeter vegg. For større bygg vil dermed gevinsten ved å bygge med knappest mulig isolasjon bli uforholdsmessig stor. Vi vil derfor anbefale å benytte BRA-angivelse også for større bygningsvolumer".

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 forslag til hva vurderingen skal inkludere i KPA, 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, ombruk, riving og mobilitet. Det er brukt begrepet klimagassvurderinger og ikke – beregninger i forslaget, og våre medlemmer har uttrykt usikkerhet om hvilket nivå klimagassvurderingene skal gjøres på og hva som eventuelt kreves av beregninger, og det bør presiseres. Det kan gjerne gis eksempler på klimagassvurderinger på tiltenkt nivå.

Det kan være vanskelig å gjøre en klimagassvurdering uten beregninger som begrunner vurderingen. Vi bruker begrepene «75%-, 90%- og 98%-klimagassregnskap», der prosentsetningen 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 nødvendig detaljeringskrav bør tydeliggjøres slik at kravet er forutsigbart.

13.1.b: I dette punktet er det tydelig at klimagassberegningene skal være basert på *NS 3720 Metode for klimagassberegninger*. Her bør det 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, som også er den som etterspørres i BREEAM-NOR v6.1

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 punkt 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 KPA er vedtatt. Vi mener at kravet ikke kan ha tilbakevirkende kraft og kun kan gjelde prosjekter igangsatt etter at KPA er vedtatt. Vi har mottatt reaksjoner på kravet om 100% utslippsfritt da det fortsatt er

utfordrende å finne utslippsfritt utstyr for alle operasjoner i et byggeprosjekt og det er usikkert om alt utstyr vil være tilgjengelig i 2030. Vi tror at et krav om «minst 95 % utslippsfritt» i stedet for 100% vil være bedre, for å ta høyde for denne usikkerheten, samtidig som målet ivaretas. Dersom utbygger kan dokumentere at det ikke er mulig å skaffe strøm/effekt på byggeplass, eller enkelte maskintyper ikke er tilgjengelig i markedet, bør det i tillegg åpnes for unntak etter søknad.

Kapittel 13.3. Massehåndtering

Det foreslås at utbygger setter av midlertidig areal for lokal massehåndtering der det finnes egnet areal (punkt c). Det er det ofte ikke 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. For å lykkes med lokal massehåndtering sier våre medlemmer at det er helt nødvendig at kommunen bidrar til å finne løsninger her.

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 å gi lettelser i forhold til høydebegrensninger i arealplan, dvs. at kommunen bør gjøre det enklere for utbygger å innfri mulighet til påbygg ved bevaring framfor riving. Her vil vi vise til at Rælingen kommune har gjort et vedtak i denne sammenheng. Et tilleggsargument er at byen trenger flere kvadratmeter og vi bør ikke bygge ned jomfruelig mark (jfr. også taksonomikriterer) og da mener vi at vi må bygge mer i høyden på utvalgte områder.

Vi mener at kommunen bør synliggjøre en enda tydeligere holdning til bevaring og 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. Under følger ytterligere forslag til endringer og presiseringer for å gi mindre tolkningsrom:

13.4.b. Her foreslår vi **endringer** i romertall.

Vurderingen skal gjøres i tre trinn, **for hvert bygg**:

- i. Det skal først vurderes om bygget kan brukes i **sin helhet** uten større endringer. (**Kommunen bør også definere hva som menes med «større endringer»**).
- ii. **(Ny) 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 rehabiliterer **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

13.5a 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, men minner om våre kommentarer innledningsvis der vi har en preferanse for at dette kravet fastsettes nasjonalt. Inntil det skjer mener vi kravet er på riktig ambisjonsnivå og støtter at det viser en gradvis forutsigbar innstramning. Vi har sammen med Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg og Norsk Eiendom utgitt to veiledere der vi 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. Merk at DFØ og BREEAM-NOR v6.1 nylig har lansert nye referanseverdier for klimagassutslipp fra materialer. Vi anbefaler at disse brukes så bransjen kan forholde seg til like referanser i regelverk og frivillige verktøy.

Kapittel 13.7. Energi

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 til fjernvarme. 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 hele 13.7.a og første setning i siste kulepunkt i avsnitt om retningslinjer (Vurdering av fornybar energiproduksjon endrer ikke tilknytningsplikten til fjernvarmeanlegget) må fjernes.

Kapittel 13.8. Lokal fornybar energiproduksjon og felles energiløsninger

13.8 a. I punktet foreslår kommunen «I reguleringsplaner skal det stilles krav om lokal fornybar energiproduksjon». I punkt 13.8 e foreslår kommunen i tillegg at «Kravene i pkt. a og b skal ikke være til hinder for at tilknytningsplikten til fjernvarme i område for konsesjon, jf. pkt. 13.7 a og b, fortsatt skal gjelde». Vi mener kravet formulert i 13.8.e bør fjernes av grunner angitt over. Vi mener det er urimelig å avkreve doble løsninger av byggeier.

Grønn Byggallianse stiller gjerne på et møte for å utdype våre hørings svar.

Med vennlig hilsen

Katharina Th. Bramslev
Daglig leder
Grønn Byggallianse

Morten Nordskog
Kommunikasjonssjef
Grønn Byggallianse

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