

Meld. St. 35 (2023–2024) Bærekraftig bruk og bevaring av natur — Norsk handlingsplan for naturmangfold. Hørings svar fra Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom

Handlingsplanen er en god begynnelse på en diskusjon om hvordan naturtap bør adresseres i alle sektorer og på alle forvaltningsnivå, men forslagene til virkemiddelbruk gir ikke sikkerhet om naturmålene nås. Vi savner at eiendomssektoren ikke er spesifikt omtalt i handlingsplanen, all den tid eiendomsutvikling er en av de viktigste bidragsyterne til nedbygging av natur, både gjennom egen aktivitet og indirekte gjennom nytt infrastrukturbehov som oppstår når nye bygg er tatt i bruk. I tillegg står eiendomssektoren for et stort forbruk av byggematerialer, som også utgjør en betydelig naturbelastning i de landene der produksjonen skjer og gjennom transport fra fabrikk til byggeplass. Dette gjør samtidig eiendomssektoren til en sentral bidragsyter for å oppnå målsetningene i naturmeldingen gjennom å fremme en utvikling mot redusert forbruk av både areal og byggematerialer. Vi er enige i handlingsplanens vurdering at transformasjon og utnyttelse av grå arealer bør prioriteres og mener det er positivt at regjeringen vil utvikle kunnskap og veiledning om bedre utnyttelse av bebygde arealer gjennom fortetting og transformasjon. Likefullt er det en svakhet at få økonomiske virkemidler drøftes for å redusere presset på natur.

En kan få et inntrykk av at presset på natur i Norge ikke er stort. I meldingen skriver regjeringen: *Samtidig er kun ca. 1,7 prosent av Norges samlede areal bebygget, og ca. 3,5 prosent er i bruk til jordbruksformål. Det aller meste av norsk natur er altså ikke bygget ned.* Det tas imidlertid ikke stilling til hvilken tilstand eller kvaliteter den gjenstående naturen har. På regjeringens informasjonsside om miljøstatus for Norge står det at arealet med inngrepsfri natur reduseres stadig. Indikatoren får statuskarakter dårlig og utviklingen er klassifisert som negativ. Det er med andre ord et stort behov for å innføre virkemidler som i større grad stimulerer til reduksjon i antall nybygg, transformasjon og bygge på grå arealer slik det er fremstilt i kapittel 7: *Nasjonalt bidrag til mål 1, med målsetting om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer kan innebære at det i større grad må planlegges for transformasjon, ombruk og fortetting av eksisterende byggeområder.*

Likefullt foreslår ikke handlingsplanen virkemidler for å stimulere utviklingen i den retningen. Kommuner bør oppfordres til å kartlegge grå arealer som er egnet for utbygging, og utarbeide planer for hvordan utnytte grå arealer før kommunen vurderer å beslaglegge natur, slik tiltakshierarkiet legger opp til. Stortinget bør be regjeringen om å foreslå en virkemiddelpakke som stimulerer til transformasjon av eksisterende bygningsmasse framfor nybygg, og dermed redusere presset på natur.

Grønn skatt- og avgiftsinnretting kan redusere presset på å ta i bruk natur for utbygging

Utbygging av natur er normalt rimeligere og mindre konfliktfylt enn utbygging av grå arealer eller transformasjon. Skal vi dreie utviklingsiveren bort fra natur til grå arealer og transformasjon må kostnadene for bygging på grå arealer eller transformasjon reduseres. En viktig faktor vil være å endre dokumentavgiften ved utvikling av grå arealer eller transformasjon. I dag må alle betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fast eiendom. Slik

avgiften er utformet er det billigere for utbygger å bygge på arealer der det ikke før har vært inngrep, enn å ta i bruk grå arealer og bevare bygningen eller bærende konstruksjoner i rehabilitering. Utbyggere som velger å rive bygningen(e) og faste anlegg for å bygge nytt, betaler ikke dokumentavgift for annet enn salgsverdien av tomten. Utbyggere som velger en miljøvennlig løsning, som å bygge på grå arealer, bevare bærende konstruksjoner, straffes ved å betale dokumentavgift både for verdien av den faste eiendommen og for tomten. Vi ønsker en økonomisk likebehandling av nybygg og rehabilitering og ber Stortinget om å fatte følgende anmodningsvedtak:

Stortinget ber regjeringen utrede konsekvenser av å utvide særregelen om dokumentavgiftsgrunnlag for nyoppført bygning og bygg under arbeid, som innebærer at dokumentavgift kun beregnes av salgsverdien av tomta, til også å gjelde for det tilfelle at utbygger har valgt å bevare betongkonstruksjoner og andre bærende konstruksjoner.

Bygg bruker nær 40% av all energi i Norge, 40% av materialressursene og står sammen med utbygging av infrastruktur for de største arealendringene. Flere grønne bygg er en viktig forutsetning for å nå nasjonale mål om redusert naturtap og reduserte klimagassutslipp. Redusert eiendomsskatt for dokumentert grønne bygg vil kunne redusere både areal og materialbruk. Kommunene kan ikke slik loven er formulert diversifisere eiendomsskatt mellom grønne og brune bygg. Markedet har utviklet sertifiseringsordninger som stiller opp krav til at byggene er mer grønne enn loven krever og kan slik brukes for å diversifisere. I sertifiseringsordningen BREEAM-NOR, som er den mest utbredte miljøsertifisering av bygg i Norge, krediteres tiltak som reduserer påvirkningen på natur ved bygging og tiltak som bidrar til økt naturmangfold. Ved å redusere eiendomsskatt for miljøsertifiserte bygg får eiendomsutviklere og -besittere et attraktivt insentiv til å utvikle og investere i grønne bygg. §7 i Eigedomsskattelova åpner for helt eller delvis unntak fra eiendomsskatt etter søknad til kommunen. Stortinget har mulighet til å utvide listen til å inkludere tredjepartsverifiserte miljøsertifiserte bygg. Vi ber derfor Stortinget om å fatte følgende anmodningsvedtak:

Stortinget ber regjeringen om å endre eigedomsskattelova slik at det blir mulig for kommuner som har innført eiendomsskatt å gi tredjepartsverifiserte miljøsertifiserte bygg helt eller delvis unntak for eiendomsskatt.

Knutepunktutvikling reduserer presset på natur

Statlige planretningslinjer bør utformes slik at det blir tydeligere for kommunens vurdering i arealpolitikken hva staten ønsker at kommuner skal vektlegge, og det dermed også blir mindre rom for tolkning i hver kommune. En tydelig føring om knutepunktutvikling bør komme på plass i planretningslinjer for kommunene. Kommuner bestemmer over egen arealpolitikk, og kommuner kan velge å bygge ned store naturområder for å gjøre det mulig med hytter eller eneboligfelt, som igjen vil kreve mye ny infrastruktur som veier og vann- og avløp. Slik spredt utbygging har ikke bare høye klimagassutslipp per boenhet, men skaper også utslipp fra fremtidig transport. Kommuner kan imidlertid velge å begrense og konsentrere hyttebygging, fortette i sentrumsnære områder, og bygge bolig-, utdannings-, aktivitets- og arbeidstilbud i nærheten av hverandre. Når flere kan bo i høyden, vil det ofte bety lavere klimagassutslipp per boenhet. Med fortetting og knutepunktutvikling får vi redusert arealbeslag og klimagevinster ved redusert transportbehov. Det er imidlertid viktig at fortetting ikke ansees som ensbetydende med at eksisterende bygningsmasse må rives, og at det derfor gis insentiver til at fortetting fortrinnsvis skal skje gjennom rehabilitering og transformasjon. I tillegg må det vektlegges hensyn til god stedsutvikling og byggeområder med sosiale kvaliteter.

Infrastrukturprosjekter

Oppføring av nye traseer vil alltid kreve naturbeslag i umiddelbar nærhet til ny trase. Etersom det er et mål å utvide eksisterende traseer framfor å bygge helt nye, blir ofte de midlertidige beslagene de største og det er behov for å innføre virkemidler for å begrense dette. Et krav om å tilbakeføre midlertidige beslaglagte arealer til opprinnelig natur bør vurderes.

Handlingsplanen gjør et poeng av at visse typer infrastruktur skal særbehandles i forhold til mulig påvirkning på natur. Samfunnet vil fortsatt ha behov for kritisk infrastruktur, men et økosystem eller en arts verdi endres ikke sett opp mot om det er veg, bane, et energi- eller forsvarsanlegg som skal etableres. Vi støtter at noen utbyggingsformål skal veie tyngre enn andre når en samlet verdivurdering legges til grunn, men kravene til å synliggjøre og vektlegge

konsekvenser for natur i ulike alternativer og krav om å følge tiltakshierarkiet må gjelde i alle tilfeller og for alle sektorer.

Vennlig hilsen

Mie Fuglseth
Daglig leder
Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør
Norsk Eiendom