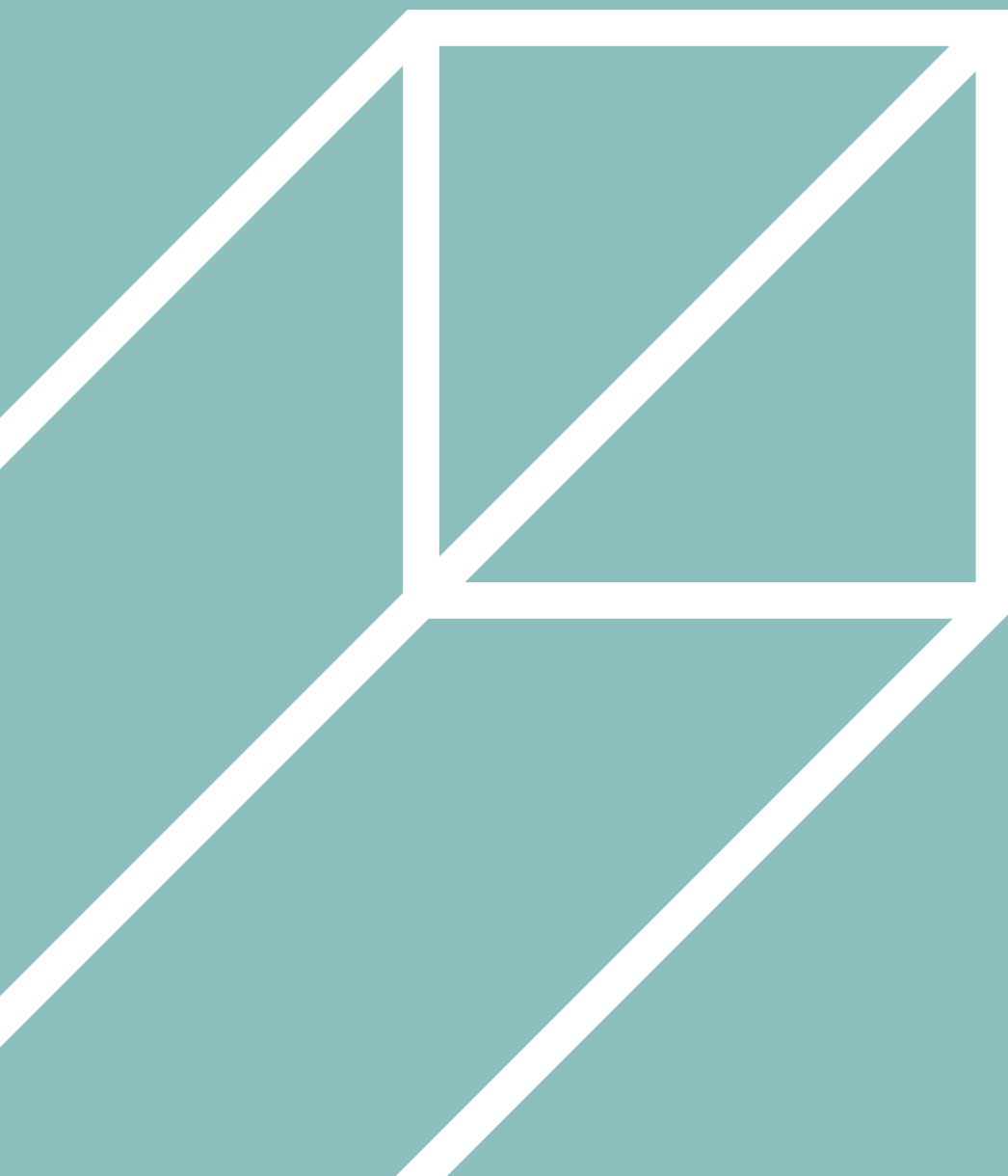


2018

Gode bygg og områder – for helsa, miljøet og lommeboka

Etter oppdrag fra Kommunal- og
moderniseringsdepartementet



bygg
21

Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning	2
2.0 Sammendrag	3
3.0 Hva må vi forbedre?	5
4.0 Bygg21s anbefalinger	8
Råd 1	9
Råd 2	21
Råd 3	28
5.0 Nytteverdi/effekt av anbefalingene	31
6.0 Om rapporten	34

1.0 Innledning

Denne rapporten presenterer Bygg21s råd om hvilke kvaliteter som bør prioriteres for å bidra til en bærekraftig utvikling, og hvilke metoder og prosesser som best gjenkjenner disse. Bygg21 presenterer også råd om hvilke markedsdrevne insentiver som kan øke tempoet på bærekraftig utvikling, og råd om hvordan byggsektorens betydning for klimagassutslipp må vektlegges.

Rapporten er Bygg21s svar på Kommunal- og moderniseringsdepartementets oppdrag til Bygg21 Kvalitet og bærekraft (2017): «Bygg21 skal bidra til grønn konkurransekraft i bygge- og eiendomsnæringen gjennom anbefalinger som stimulerer til bygg med verdi for sluttbruker og omgivelsene»

Bygg21 foreslår:

1. Næringen og myndighetene bør aktivt benytte 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder. NGBC (Norwegian Green Building Council) oppfordres til å påta seg oppgaven med å forvalte og videreutvikle kvalitetsprinsippene.
2. Eiendomsnæringen, finansnæringen og myndighetene må etablere insentiver som stimulerer til å utvikle og etterspørre bærekraftige bygg og områder, som reduserte skatter og avgifter, høyere utnyttelsesgrad, forrang i plan- og byggesaksøken og grønn finansiering.
3. Myndighetene bør ta utgangspunkt i næringens totale betydning for Norges klimaregnskap, og ta hensyn til både direkte og indirekte utslipp ved utforming av klimapolitikken.

2.0 Sammendrag

Bygg21s anbefalinger til beste praksis må tas i bruk av næringen og myndigheter. Bygg21 mener kommunale organisasjoner, bransjeorganisasjoner og bransjeforeninger spiller en særskilt rolle i å inspirere og motivere private og offentlige byggherrer, planmyndigheter og finansnæringen til å nyttiggjøre seg rådene. Finans- og reguleringsmyndighetene blir også spesielt viktige for å utvikle insentiver som fører til at aktører i større grad gjennomfører bærekraftige tiltak.

Næringen

Bygg21 har jobbet frem en strukturert kunnskapsbase som ligger til grunn for kvalitetsprinsippene, og som er utførlig omtalt i en egen rapport. Bygg21 oppfordrer NGBC (Norwegian Green Building Council) til å påta seg oppgaven med å forvalte og videreutvikle kvalitetsprinsippene i overensstemmelse med kunnskapsbasen som ligger til grunn for disse. NGBC forvalter BREEAM i Norge, som er den klart mest etterspurte og brukte tredjepartsdokumentasjonen for miljø og bærekraft for nye og eksisterende bygg. Organisasjoner og foreninger som EBA, RIF, NAL, Arkitektbedriftene, Norsk Eiendom, BNL, Grønn Byggallianse og FutureBuilt vil også være sentrale for å få private og offentlige byggherrer og planmyndigheter til å ta i bruk kvalitetsprinsippene ved utvikling av bygg og områder. De kan oppfordre sine medlemmer og prosjekter til å bruke kvalitetsprinsippene som en inspirasjon ved planlegging og bygging.

Byggenæringen er markedsstyrt og det er viktig at brukere etterspør bærekraftige bygg og områder for å få til endring. Det er avgjørende at aktørene som brukerne møter i salgsprosessen har oppdatert kunnskap om fordelene ved å velge bærekraftige løsninger, og at de gir relevant informasjon til brukerne. Arkitekter, takstmenn og meglere bør tilegne seg oppdatert kunnskap om bærekraftige løsninger og aktivt formidle dette til brukerne. Her kan Norges Eiendomsmeglerforbund og Forum for Næringsmeglere være viktige aktører for å spre kunnskap til sine medlemmer.

Finans Norge har en viktig rolle i forhold til finansinstitusjonene. Finans Norge og deres medlemmer er i ferd med å utarbeide et veikart for å stake ut kursen for hvordan finansinstitusjonene kan bidra til å omstille ulike sektorer til lavutslippssamfunnet. Vi tror at grønne lån og grønne obligasjoner til yrkesbygg, borettslag og utleieboliger være viktige virkemiddel for å få dette til.

Myndighetene

Vi anbefaler at lokal reguleringsmyndighet gjør aktiv bruk av de 10 kvalitetsprinsippene som en sjekkliste og inspirasjon når de sammen med utbyggerne formulerer mål og vilkår i reguleringsplaner, når de skal vurdere og godkjenne byggesaker, eller når de utformer forskrifter for bygg og områder. Norsk kommunalteknisk forening (NKF) og KS kan drive informasjonsarbeid mot kommuner. DiBK kan trekke vekslers på listen med kvalitetsprinsipper inn i arbeidet med utforming av neste teknisk forskrift.

En del av de forslagene vi presenterer vil kreve lovendringer. Lovendringer vedtas av Stortinget. Departementene har også ulike virkemidler som kan benyttes til å påvirke bygg- og eiendomssektoren. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvaret for å forvalte plan- og bygningsloven med forskrifter, herunder teknisk forskrift (TEK), og kan initiere endringer i disse regulatoriske virkemidlene. Klima- og miljødepartementet har ansvaret for Enova, som er et økonomisk virkemiddel.

Finansdepartementet har ansvaret for å forvalte skatte- og merverdiavgiftslovgivningen. Dersom Stortinget vedtar lovendringer kan skatte- og momsinsentiver benyttes som økonomisk virkemiddel. Byggsektoren har gjennom sin rolle som bestiller stor betydning for utslipp fra mange sektorer. Myndighetene kan stimulere bærekraftig utvikling gjennom å anerkjenne næringens tilnærming og verktøy, og gjennom å tilrettelegge for byggeiere som tar ansvar og stimulere til at byggsektoren bruker sin påvirkningskraft overfor andre næringer.

3.0 Hva må vi forbedre?

Bygg- og eiendomsnæringen skaper rammer om folks liv. Vi må bli bedre til helhetlig tilpasning av byggenes kvalitet. Bygget må tilfredsstillende krav og behov fra eier, bruker og samfunnet, og svare opp Norges miljø- og klimaforpliktelser. De som designer, videreutvikler og bygger byggene må ha vilkår for å gjøre det på en kostnadseffektiv måte.

Det er dette som er bærekraft. Det er dette som skaper grønn konkurransekraft.

Vi har kartlagt hvilke markedsinsentiver som er effektive for å oppnå flere bærekraftige bygg og områder, og som stimulerer til bygg med verdi for sluttbruker og samfunnet. Det blir allerede gjort mye positivt. Et eksempel er at staten gjennom Statsbygg og andre statlige virksomheter stiller krav til byggene de eier, som til dels går langt utover minimumskravene i teknisk forskrift. Det samme gjelder ambisiøse private byggherrer og leietakere. Enova administrerer tilskuddsordninger som gir økt bærekraft i bygg og områder. Store deler av yrkesbyggnæringen beveger seg i riktig retning, men det eksisterer fortsatt barrierer, spesielt på boligsiden. For å akselerere utviklingen, må eksisterende insentiver videreføres og nye insentiver utvikles. Vi mener det er viktig å ha insentiver som er initiert og drevet av næringen, og som samvirker med insentiver initiert av myndighetene.

For å lykkes med det grønne skiftet må brukerne stille krav til bærekraftige kvaliteter i byggene de leier eller kjøper. I dag er ikke markedet modent, og brukerne vet ikke nødvendigvis hvordan de skal etterspørre de riktige kvalitetene. For å akselerere utviklingen, må utviklere og myndigheter gå foran. Stadig flere byggherrer ønsker å bidra til det grønne skiftet og rehabilitere og bygge bærekraftig. Utfordringen er at mange byggherrer mangler en oppskrift på hvordan de skal gjøre det. Det har ikke vært et entydig svar på hvilke bærekraftige kvaliteter som er viktigst å prioritere. BREEAM-NOR har blitt en viktig rettesnor for profesjonelle utbyggere i de største byene. BREEAM er sterkest på miljøkvaliteter, selv om de andre bærekraftsparametrene; sosiale og økonomiske hensyn også er noe inkludert. Utfordringen er når viktige kvaliteter uteblir fra vurderingene, eller at man velger løsninger som tilfredsstillende noen kvaliteter, men motvirker andre, fordi de ikke er med i målbildet. At kvalitet alltid koster mer er i tillegg en vanlig misoppfatning.

Norge har mål om å redusere klimagassutslippene, slik at utslipp av klimagasser i 2030 reduseres med minst 40 prosent fra referanseåret 1990. I 2050 skal Norge være et lavutslippssamfunn.¹ Bygg- og eiendomssektoren vies liten oppmerksomhet i den politiske klimadebatten. En av årsakene

.....
¹ Utdrag fra Klimaloven som trer i kraft 01.01.2018.

er at de direkte utslippene fra sektoren er knyttet til fossil oppvarming av bygg, og fossil energibruk på byggeplasser. I følge SSB utgjør disse utslippene kun 1,6 prosent av norske klimagassutslipp.² I tillegg kommer noe utslipp fra HFK-gasser fra kjøleanlegg. Bygg- og eiendomssektoren har imidlertid stor påvirkning på utslippene fra andre sektorer, som industri-, transport-, avfall- og energisektoren. I tillegg til klimagassreduksjoner, kan bygg- og eiendomssektoren bidra til bedre ressursutnyttelse og en sirkulær økonomi. Og det er et stort potensial for å redusere utslipp av miljøgifter. Myndighetene bør ta utgangspunkt i næringens totale betydning for Norges klimaregnskap, og ta hensyn til både direkte og indirekte utslipp ved utforming av klimapolitikken, slik at de mest effektive insentivene kan videreføres og videreutvikles.

Energieffektivisering i bygg har i en årrekke vært en viktig klimaløsning i Norge. Energieffektivisering er viktig, men er kun en del av hele bærekraftsperspektivet. Bærekraft innebærer å ta hensyn til hele miljøaspektet, samtidig som det sosiale og økonomiske aspektet er med i vurderingene. Det finnes metoder og verktøy i markedet som går stadig lenger i å omfatte en vid definisjon av bærekraft, men det er få som er helhetlige og som inkluderer alle aspekter. Beslutningstakere må være bevisste hvilke effekter de ulike verktøyene gir.

.....
2 SSB (2015), Utslipp etter kilde.

Fornebu S
KLP Eiendom
Prisvinnende BREEAM-NOR
Outstanding bygg
Foto: Bygg21

Hva må vi forbedre?



4.0 **Bygg21s anbefalinger**

Råd 1:

Næringen og myndighetene bør aktivt benytte 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder. NGBC (Norwegian Green Building Council) oppfordres til å påta seg oppgaven med å forvalte og videreutvikle kvalitetsprinsippene





Dælenenggata 36, Oslo
Element Arkitekter
Prisvinnende prosjekt med mange bærekraftige kvaliteter

Foto: Finn Ståle Felberg

FN definerer bærekraftig utvikling som «utvikling der økonomisk utvikling, sosial utvikling og miljøvern samvirker og forsterker hverandre gjensidig.»³ Når vi snakker om bærekraftige kvaliteter, er vi opptatt av løsninger som ivaretar sosiale, økonomiske og miljømessige aspekter samtidig. Hvis man ikke har alle tre aspektene med seg, risikerer vi at jakten på noen kvaliteter går ut over andre. Ut fra mål om bærekraftig kvalitet, kan en byggherre kun bygge miljøvennlige bygg hvis det er kostnadseffektivt og det gir positive konsekvenser for brukerne av bygget. En byggherre kan kun bygge kostnadseffektive bygg hvis det bidrar til at vi når våre nasjonale miljøforpliktelser og hvis bygget fungerer for brukerne.

Bygg21 har utarbeidet 10 kvalitetsprinsipper. Kvalitetsprinsippene skal være en veiviser for hva man skal tenke på når man skal bygge eller etterspørre bærekraftige bygg og områder. Det betyr å sikre funksjonalitet og gode brukerkvaliteter som også er helsefremmende, sikre avkastning for eier i framtidens marked og samtidig nå våre nasjonale og internasjonale miljømål. Kvalitetsprinsippene omfatter i stor grad «det grønne» og stimulerer i så måte næringens omstilling i det grønne skiftet. Samtidig står folkehelseperspektivet og brukeren sentralt. Våre kvalitetsprinsipper utgjør en strukturert kunnskapsbase. En del av disse kvalitetene kan synes selvsagte, men vi vektlegger at alle kvalitetsprinsippene må vurderes samtidig. Regelverk og anerkjente verktøy inkluderer flere av kvalitetene vi peker på, men ikke alle. Når noen kvaliteter detaljreguleres i verktøy eller forskrifter, mens andre er mindre vektlagt eller utelatt, kan vi få en uheldig suboptimalisering.

Kvalitetsprinsippene

Gode bygg og områder:

1. Stimulerer til kontakt, aktivitet og opplevelser

Gode bygg og områder stimulerer til kontakt med andre mennesker. De legger til rette for både fysisk og sosial aktivitet og gir oss opplevelser, enten som hendelser eller sanseinntrykk. En viktig trivselsfaktor er at sansene stimuleres av variasjon i omgivelsene, slik som temperatur, lukt, farger, former og lyder. Uten slik stimuli reduseres livskvaliteten.

2. Gir gode lysforhold og utsyn

Tilgang til dagslys og utsyn fremmer helse, trivsel, læring og produktivitet. Lysforhold handler om samspillet mellom dagslys og kunstig belysning. God dagslyskvalitet innebærer mer enn målbar dagslysfaktor. Redusert og manglende tilgang på dagslys kan skade helsen. Utsyn er muligheten til å se utover fra en bygning eller lukket område, og skaffe seg oversikt i omgivelsene. Utsyn er ikke det samme som utsikt. Et eksempel kan være utsyn til

.....
³ Fra det sosiale toppmøtet World Summit on Social Development i 1995.

noe som kan gi en god følelse, eksempelvis vegetasjon. Utsyn mot natur, grøntarealer og vegetasjon er godt for helsa.

3. Gir god luftkvalitet og lav støybelastning

God luftkvalitet betyr tilstrekkelig tilgang til ren luft og regulerbar temperatur. Forskning viser at kreativitet og produktivitet øker med en romsligere komfortramme. Mulighet til å påvirke eget inneklima har stor positiv effekt på hvordan vi opplever innemiljøet. Lav støybelastning og gode akustiske forhold er også viktig for helsa.

4. Ivaretar sikkerhet

Bygg og områder må være tilrettelagt for å hindre brann, brannspredning, skadeverk, tyveri og ulykker. Sikkerhet for gående og syklistere må også ivaretas. Følelse av trygghet og sikkerhet er avhengig av at man greier å balansere forebyggende og beskyttende tiltak mot inntrykk av åpenhet og vennlighet.

5. Ivaretar god tilgjengelighet til og på stedet

Bygg og områder skal kunne brukes uavhengig av funksjonsnivå, og ha miljøvennlig adkomst både til fots, på sykkel og med kollektivtransport. Lokalisering og tilrettelegging i og rundt bygget er avgjørende.

6. Har lang levetid

Bygg og områder må være fleksible og kunne tilpasses store og små behovsendringer, slik at de kan utnyttes i hele sin funksjonelle levetid. Konstruksjoner og materialer må tåle påkjenning både fra normal bruk og forventede endringer i klimaet uten å miste funksjon eller estetikk.

7. Gir smart utnyttelse av arealene

Bygg og områder må være arealeffektive. Økt tilflytting til byer og tettsteder vil kreve at vi bygger tett og arealeffektivt. Fortetting må gjøres med hensyn til øvrige kvaliteter.

8. Utnytter energien godt

Bygg må være energieffektive og ha et jevnt effektbehov. Områder bør ha tilgang til lokale energisystemer og god interaksjon med overordnede energisystemer.

9. Er bygget med god ressursutnyttelse og lave klimagassutslipp

Stadig flere skal dele på en begrenset tilgang til råvarer og vann. Det krever mer bruk av fornybare ressurser, mindre avfall og sløsing med drikkevann, og økt gjenbruk og gjenvinning. Det er et stort potensial for å redusere klimagassutslipp både under produksjon og transport av materialer til bygget og i byggeprosessen.

10. Gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader

Gode bygg har driftssikre tekniske systemer og er laget av robuste materialer som er lette å rengjøre og vedlikeholde. Sammen med høy energieffektivitet bidrar dette til lavere driftskostnader og lengre levetid.

I rapporten «10 Kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder»⁴ diskuterer vi at det er mulig å oppnå alle kvalitetene samtidig hvis man setter bærekraftige løsninger som premiss fra prosjektets oppstart og tidlig definerer hvilke løsninger som skal svare ut kvalitetsprinsippene. Dette oppnås gjennom god dialog mellom byggherre og planmyndigheter, entreprenører, prosjekterende og brukere. I rapporten diskuterer vi hvert prinsipp mer i detalj og løfter frem gode eksempler.

Det er mange som har en oppfatning av at kvalitet koster mer. Spørsmålet er hva man legger i kvalitet og kostnad. Kvalitetsprinsippene skal være en hjelp til å fatte gode, bevisste og balanserte valg for oppnå ønsket kvalitet i forhold til formål og ambisjonsnivå. Dette vil kunne unnlate unødige

.....

4 «Kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder», Bygg21

og fordyrende kvaliteter. Systematisk kvalitetsarbeid i prosjektene vil øke forutsigbarheten og normalt redusere kostnadene.

Det er viktig å skille mellom investeringskostnader og byggeiers og leietakers langsiktige lønnsomhet. For at bygg og områder skal gi verdi for både bruker, eier og samfunn, er det viktig at ukritisk kostnadsminimering i investeringsfasen ikke går på bekostning av langsiktig lønnsomhet. Det er ikke økonomisk bærekraftig. I rapporten «10 Kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder», viser vi i tillegg eksempler på at bærekraftige kvaliteter ikke behøver å koste mer i investering. Det handler som regel om at utviklere og beslutningstakere har et bevisst forhold til kvalitetsarbeid fra tidlig fase og gjennom hele prosjektets levetid.

Hvordan ta råd og beste praksis i bruk

Kvalitetsprinsippene er en enkel og kunnskapsbasert inspirasjon for aktivt kvalitetsarbeid.

Vårt mål er at de 10 kvalitetsprinsippene kan bidra som planleggings- og beslutningsverktøy for bestillere, evalueringsverktøy for myndighetene og som sjekklister for brukere.

1. Vi ønsker at både offentlige og private byggherrer kan bruke kvalitetsprinsippene som grunnlag når de definerer krav for et bygg eller område. Kvalitetsprinsippene kan danne grunnlag for prosjektets kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan. For å sikre kostnadseffektivitet, er det viktig å definere ambisjonsnivå og løsninger tidlig i prosessen. Det er avgjørende med godt samarbeid og forankring mellom byggherre, entreprenør og rådgiver. Brukeren oppgir medvirkning som viktigste faktor for å sikre verdi for brukeren⁵ og listen kan benyttes i samhandling med bruker.
2. Et annet mål er at myndighetene bruker kvalitetsprinsippene som en sjekklister og inspirasjon når de formulerer spesifikke bestemmelser i reguleringsplaner for bygg og områder, når de skal vurdere kvalitet og godkjenne byggesaker, eller når de utformer forskrifter for bygg og områder. I dagens gjeldende teknisk forskrift (TEK17) er noen av kvalitetsprinsippene godt dekket. Vi anbefaler at listen med kvalitetsprinsipper tas inn i arbeidet med utforming av neste teknisk forskrift. Dette for å sikre at neste teknisk forskrift har med hele bærekraftsperspektivet og som innspill til funksjonsbaserte krav, der prosjektene må finne løsninger som balanserer viktige kvaliteter mot hverandre. Uten et helhetsfokus kan enkeltkrav i forskriftene gå på bekostning av andre viktige kvaliteter.

.....
 5 Oscar-prosjektets tidligfaserapport: <http://www.oscarvalue.no/files/OSCAR-Rapport-delprosjekt-1-Tidligfase.pdf>

3. Et tredje mål er at brukere tar med seg kvalitetsprinsippene når de skal på visning for å kjøpe bolig eller som et underlag i kravspesifikasjonen ved leie av næringslokaler. Byggnæringen er markedsstyrt og det er viktig at brukere etterspør bærekraftige bygg og områder for å få til endring. Det er avgjørende at aktørene brukerne møter i salgsprosessen har oppdatert kunnskap om fordelene ved å velge bærekraftige løsninger, og at de gir relevant informasjon til brukerne. Effektfulle tiltak er å sørge for at arkitekter, ingeniører, takstmenn og meglere tilegner seg oppdatert kunnskap om bærekraftige løsninger. Bransjen kan for eksempel gi innspill til pensum i utdanningsinstitusjoner, arrangere kursing og etterutdanning, og utvikle arenaer der bygg- og eiendomsbransjen møter eiendomsめglere.

Verktøy og metoder

For at bestillere og myndigheter skal kunne ta i bruk kvalitetsprinsippene, trenger de kompetanse og gode verktøy og metoder.

Det er utført en kartlegging av tilgjengelige verktøy som gjenkjenner bærekraftig kvalitet i bygg- og eiendomsnæringen.⁶ Hensikten med utredningen er å få oversikt over hvilke verktøy som best svarer ut kvalitetsprinsippene, og som derfor bør tas i bruk ved utvikling av nye områder og bygg eller ved rehabilitering og oppgradering.

Ingen av verktøyene som er i bruk i Norge i dag reflekterer kvalitetsprinsippene fullt ut. I dag brukes flere én-faglige verktøy med for eksempel ensidig fokus på energibruk. Dette er gode verktøy for å rette oppmerksomheten mot et byggs energibruk. For en bedre oppnåelse av bærekraft i prosjektene, er man avhengig av å benytte et mer komplett verktøy for bærekraftige bygg og områder.

I Norge er BREEAM-NOR den klart mest etterspurte og brukte tredjepartsdokumentasjonen for nye og totalrehabiliterede bygg. BREEAM-In-Use er versjonen for eksisterende bygg. I det norske markedet er det BREEAM-familien som kommer nærmest i å svare ut kvalitetsprinsippene. Styrken til BREEAM-NOR er at det har vært gjennom en omfattende tilpasning til norske forhold. Enkelte av våre 10 kvalitetsprinsipper er imidlertid mangelfullt dekket også i BREEAM-NOR. Det gjelder spesielt fleksibilitet og sambruk, og kvalitetsprinsippet som omhandler kontakt, aktivitet og opplevelser.⁷

Det er enkelte verktøy som ser utelukkende på psykososiale forhold ved bygg, som Well Building Standard (WBS). WBS dekker kvalitetsprinsippet som omhandler kontakt, aktivitet og opplevelser. Dette er ikke et komplett verktøy for bærekraft, men kan supplere andre verktøy. En kombinasjon

6 «Metoder og verktøy som gjenkjenner bærekraftig kvalitet», Hjeltnes Consult for Bygg21

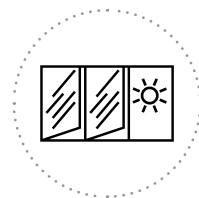
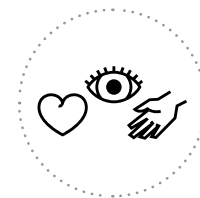
7 Se for øvrig utredningen «Metoder og verktøy som gjenkjenner bærekraftig kvalitet», Hjeltnes Consult

av BREEAM og verktøy som WBS, vil trolig kunne gi god dekning av alle kvalitetsprinsippene. Ved å ta i bruk verktøyene og ha ambisjon om høy klassifisering, kan byggherrer vite at de svarer ut kvalitetsprinsippene. På samme måte kan leietaker eller boligkjøper vite at bygg med høy klassifisering er bærekraftige og helsefremmende bygg.

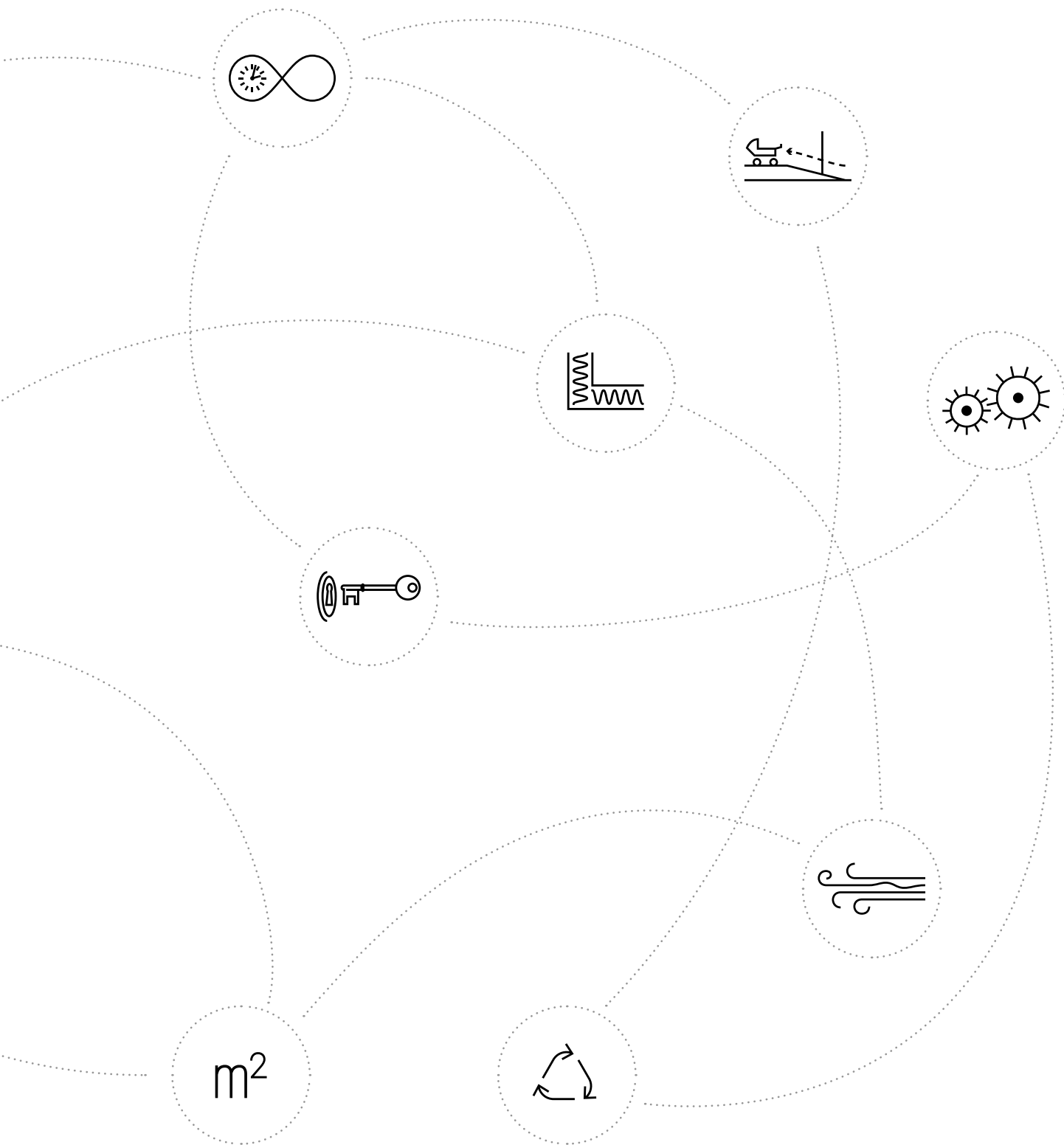
Bygg21 oppfordrer NGBC til å påta seg oppgaven med å forvalte og videreutvikle kvalitetsprinsippene i overensstemmelse med kunnskapsbasen som ligger til grunn for kvalitetsprinsippene og å inkludere alle kvalitetsprinsippene i de anerkjente verktøyene de skal forvalte.

NGBC som nøytral medlemsorganisasjon for hele verdikjeden innen bygg og eiendom, har en unik posisjon til å nå ut til byggherrer, prosjekterende, entreprenører og brukere. Organisasjoner og foreninger som EBA, RIF, NAL, Arkitektbedriftene, Grønn Byggallianse og FutureBuilt vil også være sentrale for å få private og offentlige byggherrer og planmyndigheter til å ta i bruk kvalitetsprinsippene ved utvikling av bygg og områder. De kan oppfordre sine medlemmer og prosjekter til å bruke kvalitetsprinsippene som en inspirasjon ved planlegging og bygging av bygg og områder. Grønn Byggallianse har allerede implementert kvalitetsprinsippene i sin anbefaling til boligutviklere (10 strakstiltak for boligutviklere), som blant annet OBOS Nye Hjem og Veidekke Eiendom har signert at de skal følge.

Grad av oppnåelse for hvert kvalitetsprinsipp kan variere fra bygning, bygningsskategorier, område og ambisjonsnivå. For å sikre bygg og områder som er bærekraftige, helsefremmende og som fremmer god livskvalitet for brukerne, bør alle prinsippene være tilstede i et visst omfang i alle prosjekter. Kvalitetsprinsippene kan brukes i tidlig fase for å organisere og gjennomføre reguleringsplanen på en forutsigbar og effektiv måte, og vil sørge for at partene drøfter



Figuren illustrerer viktigheten av at kvalitetsprinsippene må samvirke og vektlegges samtidig i tråd med ambisjon og stedlige forutsetninger.







Superkilen (2012) i København,
Danmark
BIG Architects/Topotek 1/Superflex
Et parkrom for aktivitet og oplevelser

Foto: BIG Architects, Iwan Baan

og samhandler om kvalitet. Det er avgjørende at partene evner å samle seg om en felles ambisjon og visjon.

I tillegg til å bruke kvalitetsprinsippene i tilknytning til allerede anerkjente verktøy, kan det vurderes behov for et enklere helhetlig verktøy. Det kan være en form for egendeclarasjon, for eksempel via en kvalitetsrose som er bygd opp av kvalitetsprinsippene. Det kan være spesielt egnet for enklere boligprosjekter, eksisterende bygg og i tidligfasen av et prosjekt der man ikke skal gå ned i detaljene men skaffe seg en oversikt over muligheter. Dette blir opp til NGBC og andre å avgjøre.

Myndigheter og utviklere må gå foran og bygge bærekraftige bygg og områder, slik at tilbudet av slike bygg og boliger øker. Det er samtidig viktig å øke etterspørselen blant brukere, slik at ambisiøse myndigheter og utviklere får økt omsetning og utbytte av å utvikle bygg med gode kvaliteter. Vi tror brukere av bygg er opptatt av bærekraftige kvaliteter, men at de i stor grad ikke etterspør det på grunn av manglende tilbud, kompetanse og tilgjengelig informasjon. Det er viktig å utvikle enkle verktøy som brukeren kan benytte. Et eksempel er å ta utgangspunkt i en kvalitetsrose. Som eier av en bolig kan man for eksempel gjøre en egenerklæring og fylle inn kvalitative data i rosen. Rosen kan også fungere godt sammen med energimerkeordningen og miljøsertifiseringsordninger som for eksempel BREEAM-NOR for bolig, som kan verifisere de fleste av kvalitetene. Vi foreslår at NGBC utreder denne idéen videre.

Råd 2:

Eiendomsnæringen, finansnæringen og myndighetene må etablere insentiver som stimulerer til å utvikle og etterspørre bærekraftige bygg og områder, som grønn finansiering, reduserte skatter og avgifter, høyere utnyttelsesgrad, forrang i plan- og byggesakskøen

Markedsinsentiver påvirker markedsadferden slik at markedsaktørene stimuleres til å velge bærekraftige løsninger. Når brukerne av byggene på en tydelig måte etterspør bærekraftige løsninger skjer det en utvikling i bransjen. Vår vurdering er at det må utvikles insentiver som direkte påvirker brukerens etterspørsel etter bærekraftige bygg og områder. På den andre siden er det viktig å utvikle insentiver som gjør at det blir mer attraktivt for alle byggherrer å utvikle flere bærekraftige prosjekter. Det vil gi brukeren flere reelle valgmuligheter, men også sørge for utvikling i en fase der brukerkraft henger etter.

De siste årene har fokuset på bærekraftige løsninger økt, også utover minimumskravene. Dette gjelder spesielt for investorer, eiere og byggherrer i de store byene, og store deler av næringen innenfor markedet for nye yrkesbygg utvikler seg i riktig retning. Samtidig eksisterer det fortsatt barrierer mot å ta i bruk bærekraftige løsninger. Barrierene er størst for eksisterende bygg og for boligbygg, og særlig gjelder dette småhus. Etter vår vurdering er det særlig viktig å rette nye insentiver mot eksisterende bygg og mot boligsektoren for å stimulere etterspørselen etter bærekraftige løsninger.

Boligmarkedet har vært presset, hvor personlig økonomi og bankenes utlånsrestriksjoner til sammen har begrenset kjøpernes insentiver til å stille bærekraftvilkår til utbyggerne. Dessuten har forbrukerne, i motsetning til de profesjonelle investorene og leietakerne, mindre tilgang til informasjon. De har heller ikke de samme ressursene til å kunne identifisere miljøkrav og differensiere et produkt fra et annet.

Tiltakene som er foreslått er de som etter vår vurdering antas å ha størst effekt for å endre tilbud og etterspørsel etter bærekraftige bygg og områder. For at tiltakene som er foreslått nedenfor skal kunne forvaltes enkelt og effektivt, må bygg og områder tilfredsstillende presist angitte miljøkrav, for eksempel i BREEAM eller andre internasjonalt anerkjente sertifiseringsprogrammer. Rapporten «Kartlegging av markedsinsentiver for bærekraftige bygg og områder»⁸ har vært en del av underlaget i arbeidet med å identifisere tiltak.

Grønn finansiering

Grønn finansiering er et begrep som er kjent i bransjen, og med grønn finansiering mener vi finansiering som begunstiger bærekraftige bygg. Finansieringsinstitusjoner bør i økende grad stimuleres til å gjøre bruk av grønn finansiering. Det finnes eksempler der grønne obligasjoner har gitt en lavere kapitalkostnad enn tilsvarende grå obligasjoner. Mange tilbyr spareprodukter med en grønn profil. Grønne lån og grønne obligasjoner behøver ikke å være forbeholdt yrkesbygg, men er også godt egnet ved finansiering av borettslag og utleieboliger. Finansieringsinstitusjoner bør stimuleres til å fortsette utbredelsen og produktutviklingen innen grønn finansiering, både ved nybygg og oppgradering av eksisterende bygg.

For å få fart på det grønne skiftet, er det avgjørende at myndighetene

.....
8 Utarbeidet av Oslo Economics for Bygg21.

samtidig initierer insentiver, som at kravene i boliglånsforskriften og andre føringer på bankenes utlånspraksis bør begunstige bærekraftige boliger. For boligkjøpere er finansieringskravene oftest avgjørende for forbrukeratferden. Med lavere driftskostnader og høyere annenhåndsverdi vil kjøpere av bærekraftige boliger tåle en høyere belåning. Slike boliger vil også være bedre panteobjekter. Kravene i boliglånsforskriften og i andre retningslinjer for boliglån bør tilpasses dette.

Egen rehab-tek for eksisterende bygg

Myndighetene bør revitalisere arbeidet med en egen rehab-TEK. Det vil senke terskelen for nye tiltak som kan oppgradere og gi økt bærekraft i eksisterende bygningsmasse.

Reduserte skatter og avgifter

Myndighetene bør vurdere å gi lettelser i skatter og avgifter for nye og eksisterende bygg og områder som bidrar til å akselererer utviklingen av bærekraft.

I den sammenheng anbefaler Bygg21 at det gjennom lovendring åpnes for fradrag i eiendomsskatt for nye og eksisterende bygg som tilfredsstillende presist angitte miljøkrav. Gitt at politikerne ønsker å prioritere bærekraft og klima i sin politikk, mener Bygg21 at reduksjon i eiendomsskatt vil være et effektivt grep ved at staten åpner opp for at kommunene kan gi fradrag fra eiendomsskatten for bærekraftige bygg.

Høyere utnyttelsesgrad

Utviklingsområder som utvikles etter BREEAM Communities eller liknende sertifiseringsordninger som tilfredsstillende 10 kvalitetsprinsipper for bygg og områder, bør kvalifisere for høyere utnyttelsesgrad når planmyndighetenes vilkår er bekreftet via uavhengig revisjon. BREEAM Communities-områder utvikles og bygges på en måte som ivaretar de fleste av de 10 kvalitetsprinsippene og brukermedvirkning er et grunnleggende prinsipp i BREEAM Communities. Når kriteriene i den brukte klassifiseringsordning er bekreftet å være i tråd med planmyndighetenes vilkår eller bedre, bør sertifiserte områder med lavere risiko for negative konsekvenser for brukere eller naboer kunne tåle en høyere utnyttelsesgrad (BRA og BYA) enn "grå" bygg og -områder. Dette bør vektlegges av plan- og bygningsetaten og kommunestyret ved behandling av reguleringsforslag for slike områder. Tilsvarende bør gjelde ved behandling av dispensasjoner.

Forrang i byggesakskøen

Bygg som tilfredsstillende presist angitte bærekraftkvaliteter bør, når dette kan dokumenteres, få forrang i byggesakskøen. Ordningen vil kunne kreve lovendring. Det må være kommunens bygningsmyndighet som fastsetter hva presist angitte bærekraftkvaliteter er, med utgangspunkt i Bygg21s 10 kvalitetsprinsipper, slik at stedlige ambisjoner og vilkår blir hensyntatt. Ved å åpne for at det kan gis forrang i byggesakskøen, korter man ned byggetid.

Dette virker positivt inn på byggherres økonomi, og vil stimulere til bygging av bærekraftige boliger og yrkesbygg. Ved at det kommer flere bærekraftige objekter på markedet øker brukernes valgmuligheter. Myndighetene vil med dette premiere og stimulere utviklingen av bærekraftige bygg.

Hvordan ta råd og beste praksis i bruk

For at bærekraftige bygg skal få forrang i byggesaksbehandlingen, må kommunenes planmyndighet åpne opp for det. Sentrale myndigheter via KMD kan gi føringer til kommunene, og initiere lovendring dersom det vurderes nødvendig.

Å innføre reduksjon i eiendomsskatt som insentiv for å utvikle bærekraftige bygg forutsetter en mindre lovendring og er et forslag til en teknisk løsning som kan gjøre kommunen i stand til å differensiere eiendomsskatten for særlig miljøvennlige bygg. Deretter er det opp til hver enkelt kommune å ta virkemiddelet i bruk. Hvis insentivet er midlertidig, slik som elbilsatsningen, vil dette insentivet ha liten betydning for totale skatteinntekter. Bygg21 anbefaler fradrag i eiendomsskattegrunnlaget framfor lavere eiendomsskattesats. Fradraget i grunnlaget for beregning av eiendomsskatten gis når bygget er klassifisert etter internasjonalt og akkreditert system for miljøsertifisering, eksempelvis oppnår BREEAM-NOR Excellent. Ordningen kan være fleksibel slik at kommunene kan velge å gi slik reduksjon i en tidsavgrenset periode, tilsvarende som for elbilavgiften. Tidsavgrensningen kan også fungere slik at et bygg som BREEAM-sertifiseres på et fastsatt nivå får fradrag de tre første årene. Skal bygget fortsatt få fradrag, må de dokumentere at bygget opprettholder de gode intensjonene ved bygging, gjennom en tredjepartssertifisering for eksisterende bygninger, som eksempelvis BREEAM in Use.

Et tiltak som kan stimulere finansieringsinstitusjoner til å utstede grønne lån og obligasjoner, er å utvikle arenaer der bygg- og eiendomsbransjen møter representanter for finansinstitusjonene for å få en felles forståelse om utvikling i livsløpskostnader og risiko knyttet til grønne og grå bygg. Hensikten med slikt samarbeid er at det skal danne grunnlag for bedre vilkår og høyere prioritet ved finansiering av grønne bygg. Bygg21 oppfordrer byggeierorganisasjonene Grønn Byggallianse, Norsk Eiendom og finansorganisasjonen Finans Norge til å etablere en samhandlingsarena for dette.

Kravene i boliglånsforskriften og andre føringer på bankenes utlånspraksis bør begunstige bærekraftige boliger. Etter vårt syn vil disse ha en bedre verdiutvikling over tid enn det «grå bygg» vil ha, og vil derved være bedre pantobjekter. For eksempel kan egenkapitalkravet for sekundærboliger i Oslo (som oftest benyttes til utleie) senkes fra 40 prosent til 30 prosent når boligen møter definerte bærekraftkrav. Det kan også åpnes for en større kvote for avvik fra fem ganger inntektskravet for boliger som følge av bærekraftige løsninger. Når bærekraftige boliger får bedre finansierings-

vilkår og bedre rammebetingelser, vil forbrukernes etterspørsel øke.

Myndighetene kan tilrettelegge for byggeiere som tar ansvar ved å gjøre det gunstig å bygge bærekraftig. Det gir et positivt signal til byggherrer og byggeiere om de får fradrag i eiendomsskatten og om kravene i boliglånsforskriften tilpasses bærekraftige boliger. Finansieringsinstitusjoner må gjøre aktiv bruk av grønn finansiering til sine kunder som bygger særlig bærekraftige bygg.

Sundtkvartalet, Oslo

Entra

Kombinasjon av gammelt og nytt og med vekt på fleksibilitet for endrede behov

Foto: Entra/Placebo





Råd 3:

Myndighetene bør ta utgangspunkt i næringens totale betydning for Norges klimaregnskap, og ta hensyn til både direkte og indirekte utslipp ved utforming av klimapolitikken

Byggsektoren har gjennom sin rolle som bestiller stor betydning for utslipp fra mange sektorer. Derfor må myndighetene erkjenne denne betydningen, og stimulere til at byggsektoren bruker sin påvirkningskraft overfor andre næringer.

Kun direkte klimagassutslipp fra bygg- og eiendomssektoren blir regnet med i offentlige regnskap.⁹ Dette er den tradisjonelle måten å rapportere på i nasjonale utslippsregnskap. De direkte klimagassutslippene kommer fra oppvarming av bygg fra fossile kilder og fossil energibruk på byggeplasser. Disse utslippene utgjør kun 1,6 prosent av norske klimagassutslipp.¹⁰ Problemet med å rapportere sektorvis på denne måten er at vi ikke synliggjør hvilke reelle utslipp bygg- og eiendomssektoren faktisk kan påvirke. Vi kan utløse enda større klimagassreduksjoner ved å ha oppmerksomhet på bygg- og eiendomssektorens indirekte utslipp, fra industri, transport, avfall- og energisektoren.¹¹

Industrisektoren

Utslipp knyttet til materialer brukt i bygget, utgjør en vesentlig del av et byggs totale utslipp hvis man ser på hele byggets livssyklus. Det er av stor betydning at utslipp knyttet til materialer reduseres. Byggsektoren står for innkjøp av 40 prosent av materialressursene våre. Byggsektorens innkjøpskrav vil derfor ha stor betydning for materialindustriens klimagassutslipp, for effektiv bruk av materialressurser og en mer sirkulær økonomi.

Transportsektoren

Utslipp fra persontransport og tungtransport utgjør en betydelig del av nasjonale utslipp.¹² Omtrent 25 prosent av innenlands tungtransport er forflytning av byggematerialer, fyllmasser og avfall fra bygge- og riveprosjekter.

Energisektoren

De aller fleste er enige om at vår vanvknkraft er en verdifull ressurs som bør utnyttes best mulig. For å nå klimamålene må man bruke elektrisitet til

.....
9 Miljødirektoratet (21.09.2017): <http://www.miljostatus.no/tema/klima/norske-klimagassutslipp/klimagassutslipp-bygg/>

10 SSB (2015), Utslipp etter kilde.

11 «Bygg- og eiendomssektorens betydning i forhold til klimagassutslipp», Bygg21

12 SSB (2015), Utslipp etter kilde.

å fase ut fossil energi i bygg, transport og industrisektoren, og den kan også eksporteres. Selv om vi i dag har et kraftoverskudd, vil etterspørsel etter fossilfri energi øke. Det vi bygger og rehabiliterer i dag skal stå i fremtidens nullutslippssamfunn. Gjennom å legge til rette for et jevnt effektbehov i bygg, kan byggsektoren frigi energi til andre sektorer.

Avfallssektoren

Bygg- og anleggsvirksomhet bidrar til 21 prosent av avfallsmengdene i Norge.¹³

Hvordan ta råd og beste praksis i bruk

BREEAM-NOR dekker et bredt spekter av bærekraftkvaliteter, deriblant både direkte og indirekte utslipp av klimagasser. En rekke byggeiere viser at de tar et stort ansvar for å redusere og dokumentere både direkte og indirekte utslipp. Det gjør de blant annet ved å BREEAM-sertifisere byggene sine, delta som prosjekter i FutureBuilt og ZEB/ZEN, og gjennom å forplikte seg til å gjennomføre «Eiendomssektorens anbefalte 10 strakstiltak for byggeiere»¹⁴.

Myndighetene har få insentiver som påvirker byggsektoren til å redusere utslipp knyttet til materialvalg, avfallsreduksjon, lokalisering av tomt og tilrettelegging for mindre biltrafikk. Enovas nyeste byggprogram er et unntak. Offentlige klimavirkemidler rettet mot byggsektoren har vært og er i stor grad knyttet til mål om å fjerne fossil oppvarming. Den siste tiden har myndighetene også økt oppmerksomheten på direkte utslipp fra bygge- og anleggsplasser. Hvis myndighetene anerkjenner at byggsektoren har en stor påvirkningskraft også innenfor

.....
13 SSB, 2014.

14 «Eiendomssektorens anbefalte 10 strakstiltak for byggeiere», utviklet av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom

andre sektorer, kan det utvikles offentlige klimavirkemidler som gir økt innsats i kampen med å redusere klimagassutslipp.

Bygg21 har foreslått konkrete insentivordninger i vårt arbeid som bygger på en rapport skrevet av Oslo Economics.¹⁵ I tillegg til en rekke tiltak som næringen selv kan initiere, anbefaler vi økonomiske insentiver fra myndighetene som vi tror vil stimulere markedet til å utvikle bærekraftige bygg og områder. Vårt råd er at insentivene bygger på næringens etablerte verktøy. Vi anbefaler at insentiver bør utløses for byggeiere som tar i bruk BREEAM og får en viss klassifisering, eksempelvis klassifiseringen Very good eller bedre, eller som tilfredsstiller krav i andre internasjonalt anerkjente sertifiseringsprogrammer.

De ulike departementene sitter på ulike virkemidler overfor bygg- og eiendomssektoren. Kommunal- og moderniseringsdepartementet styrer viktige regulatoriske virkemidler som Plan- og bygningsloven og Teknisk Forskrift. Klima- og miljødepartementet styrer Enova som økonomisk virkemiddel. Finansdepartementet styrer andre økonomiske virkemidler som skatte- og momsinsentiver. Koordinering og måling av effekten av de ulike virkemidlene vil kreve et samarbeid mellom departementene. Praktisk handling krever eierskap, ansvar og vilje hos flere departement.

.....
15 Kartlegging av markedsinsentiver for bærekraftige bygg og områder

5.0 Nytteverdi/effekt av anbefalingene

Bygg21 skal bidra til grønn konkurransekraft i bygg- og eiendomsektoren gjennom anbefalinger som stimulerer til bygg og områder med verdi for sluttbruker og samfunnet. Dette skal skje på en måte som støtter målet om 20 prosents kostnadsreduksjon og som utfordrer, samordner og stimulerer næringen til å bli mer kunnskapsbasert og effektiv.

Bygg21s 10 kvalitetsprinsipper er enkle å forholde seg til og stimulerer til handling. Kvalitetsprinsippene er egnet for utvikling av grønn konkurransekraft i små så vel som store virksomheter. Dermed vil kunnskapsbasert og bærekraftig kvalitetsarbeid i næringen kunne prege boligmarkedet og ROT-markedet så vel som næringsbygg.

Kvalitetsprinsippene har samlet og strukturert beste kunnskap om kvalitetene nyttig for markedet, sluttbruker og samfunnet. Bygg- og eiendomssektorens arbeid med bærekraft har de siste 20 årene hatt en ubalanse til fordel for hensynet til energieffektivitet og ytre miljø. Kvalitetsprinsippene er nyskapende ved at de ivaretar hensynet til det sosiale og økonomiske på linje med miljø. Bygg21s 10 kvalitetsprinsipper vil derfor øke verdi for sluttbruker og samfunnet og bidra til at FNs bærekraftsmål oppfylles.

Om NGBC og DiBK går sammen om å eie og bruke kvalitetsprinsippene i sitt arbeid, vil dette effektivisere næringens kvalitetsarbeid overfor marked og myndigheter. Arbeidet bygger på det positive arbeidet som allerede er igangsatt i næringen.

Grønn konkurransekraft i bygge- og eiendomssektoren er avhengig av insentiver som dekker pionerens merkostnader. Eiendomsnæringen, finansnæringen og myndighetene må følge Bygg21s anbefalinger om å etablere insentiver.

Tiltak i bygg- og eiendomssektoren kan utløse betydelige klimareduksjoner. Bygg- og eiendomssektorens direkte og indirekte belastninger på klima er betydelig større enn sektorens betydning i klimapolitikken. Bygg21s rapport «Bygg- og eiendomssektorens betydning for klimagassutslipp» er uavhengig og kunnskapsbasert, og er egnet som utgangspunkt for revisjon av myndighetenes klimapolitikk.



Powerhouse Kjørbo
Entra ASA
Verdens første rehabiliterte plusshus
med BREEAM-NOR Outstanding

Foto: Chris Aadland



6.0 Om rapporten

For å løse oppdraget knyttet til kvalitet og bærekraft har styret i Bygg21 etablert en arbeidsgruppe bestående av:

Daglig leder	Katharina Bramslev (leder)	Grønn byggallianse
Overlege	Tor Erik Danielsen	Arbeidstilsynet
Siviløkonom	Christian Lorange	Arealstatistikk
Seniorrådgiver	Morten Haveraaen	Statsbygg
Head of Real Estate Finance	Kristin Kongsrud	SEB
Partner, Næringsmegling	Tom Brinck-Mortensen	Moment Eiendom
Partner, arkitekt	Cathrine Vigander	Element Arkitekter
Kvalitetssjef	Stein Solvik	JM Norge

Arbeidsgruppen består av medlemmer med ulike og utfyllende kompetanse. Det har vært en styrke inn i arbeidet. Involvering og åpenhet gjelder for alt arbeid i Bygg21.

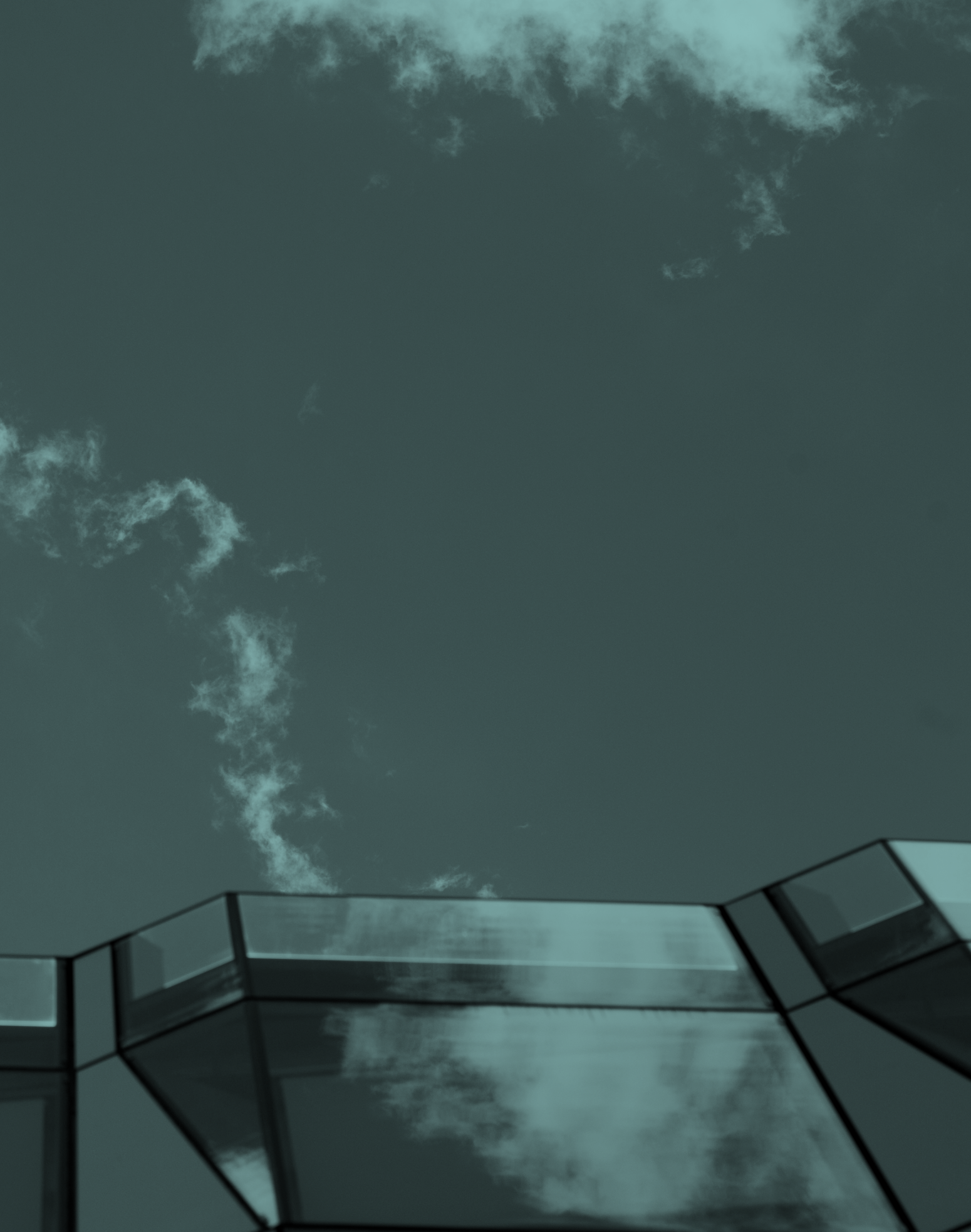
Det har blitt avholdt tre workshops, i april og juni 2017, der deltakerne ble invitert til å gi innspill til hvilke kvaliteter som må ivaretas for bruker, eier og samfunn. To av disse workshopene var åpne for alle og hadde bred deltagelse. Basert på innspillene har arbeidsgruppen utviklet prinsipper for kvalitet som vil være klargjørende i arbeidet med utvikling av gode bygg og områder. Arbeidet med kvalitetsprinsipper har blitt presentert i en rekke fora, blant annet for rådet for Byarkitektur i Oslo, på Byggedagene 2017 og på Bygg Reis Deg.

Arbeidet bygger på «Eiendomssektorens veikart mot 2050», utarbeidet av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Arbeidsgruppen har gjort bruk

av mange kilder og gjennomført intervjuer med et utvalg personer som har bred erfaring og kompetanse innenfor markedsinsentiver, som har resultert i rapporten «Kartlegging av markedsinsentiver for bærekraftige bygg og områder» utarbeidet av Oslo Economics. Hjeltnes Consult har gjennomført en ekstern utredning av hvilke metoder og verktøy som fremmer bærekraftig kvalitet. Videre har arbeidsgruppen koordinert sitt arbeid med beslektede prosjekter som «Merverdien av grønne bygg», «Arkitektur skaper verdi» og «Oscar».

Advokat Anne Sofie Bjørkholt og Hilde Fjærtøft Jansen i BA-HR har vært engasjert for å gi juridiske innspill til arbeidsgruppen. Seniorrådgiver Linn Palm i Bygg21 c/o Multiconsult har vært arbeidsgruppens sekretær. Geelmuyden Kiese og kommunikasjonsrådgiver Jon Gangdal, Bygg21, har bidratt i redaksjonen.





bygg
21

Bygg21
Mariboegs gate 13
0183 Oslo