Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

# Forslag til ny høyhusstrategi for Oslo: Høringsinnspill fra Grønn Byggallianse

*Grønn Byggallianse er en non-profit interesseorganisasjon for bærekraft og har som formål å være den viktigste norske katalysatoren for en bærekraftig bygg‐ og eiendomssektor – for og med næringen. Grønn Byggallianse representerer både offentlige og private byggeiere, og hele verdikjeden inkludert rådgivere, arkitekter, entreprenører og byggevareprodusenter i bygg- og eiendomsnæringen og har ca. 400 medlemmer.*

Vi vil innledningsvis gi ros til Plan- og bygningsetaten for en høyhusstrategi som også adresserer klimautfordringen og hvordan fremtidens høyhus i Oslo, dersom tillatt, ikke skal bidra vesentlig til økte klimagassutslipp. Tilsvarende vil vi gi honnør til kommunen fordi strategien forsøker å bidra til et grønnere Oslo med oppfordring om grønnere tak og fasader for å gi mer naturmangfold. Disse perspektivene støtter vi og påpeker at de er i tråd med grepene foreslått i Strakstiltak for små og store byggeiere, samt boligutviklere, som er utviklet og forvaltet av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom.

Vårt innspill er rettet inn mot delkapitlet 4.2.3. «Negative klimakonsekvenser fra høyhus skal minimeres». I innledningsavsnitt heter det: «Høyhus i Oslo bør bidra til Oslos mål om å redusere energibruken, produsere mer lokal energi og ha en mer fleksibel energibruk». Her mener vi at teksten må endres og **byttes ut bør med skal**. Vi mener også at strategien må sette opp et mål om hvor mye et høyhus skal bidra med av lokal kraftproduksjon, eksempelvis i form av prosentandel av byggets totale energibehov. Dette fordi den pågående energikrisen krever mer energiproduksjon og mer energieffektive bygg. En bygningsmasse utgjør allerede nedbygd natur og er en lokasjon for konfliktfri kraft. Det er og et mål i Oslos klimastrategi å øke lokal energiproduksjon.

Selv om krav til at høyhus må bidra til lokal energiproduksjon, mener vi det bør være en fleksibilitet i kravet, enten gjennom kraftproduksjon i eller på bygget, eller ved at byggherre bidrar til å få bygget ut fornybar kraft et annet sted, og da tilsvarende andelen av byggets energibehov. Dette fordi det ikke alltid er fysisk gunstig med kraftproduksjon på og i alle bygningstyper og lokasjoner. Vi vil også legge til at EU har varslet endringer i Bygningsenergidirektivet som vil inkludere krav til lokal energiproduksjon og krav til energieffektivisering i nye og eksisterende bygg. Om implementert som foreslått, vil kravet om lokal energiproduksjon bli gjeldende fra 2027, dersom forutsetninger for unntak ikke anvendes. Det vil derfor fremstå underlig om ikke krav til høyhus reflekterer ambisjonsnivået i EU. Krav til bærekraftig aktivitet i bygg- og eiendomssektoren gjennom EU-taksonomien, vil også være relevant for krav til energieffektivisering og energiproduksjon. Vi mener det både er gunstig for den enkelte byggherre og for norsk næringsliv generelt, om offentlige norske krav og forventninger er i tråd med EUs taksonomi.

Videre heter det innledningsvis: «*Indirekte utslipp er særlig viktig*

*for høyhus, som generelt har et større utslipp fra materialer enn lavere bygg med samme bygningsvolum. Det vil derfor være spesiell oppmerksomhet rettet mot dette. En nærliggende løsning vil for eksempel kunne være valg av bærekonstruksjon i trevirke fra bærekraftig skogbruk med et lavt klimaavtrykk, som også kan lagre fornybart karbon over lengre tid*».

Vi støtter intensjonen om lave klimagassutslipp fra materialer. Her er tre kun nevnt som et eksempel og det er bra, for det er viktig at kravet er teknologinøytralt og funksjonsbasert. Det er en rask produktutvikling mot lavutslippsmaterialer blant alle materialtyper og ved å kreve ett bestemt materiale for eksempel tre, vil ikke andre materialprodusenter ha incentiv for forbedring. Det er også viktig å stille krav til maks CO2 utslipp pr m2 bygg og ikke kun krav om ett bestemt materiale, for valg av løsning er vel så viktig som valg av materiale. Materialminimering er for eksempel ofte beste tiltak for reduserte utslipp. Her vil vi oppfordre kommunen til å bruke samme kriterier som BREEAM-NOR v6.0 og DFØs veileder, der det er oppgitt referanseverdier for CO2 utslipp/m2 for ulike bygningskategorier og det gis kreditt for ulike prosentvis reduksjon. Vår erfaring er at 20% er lett å nå uten ekstra kostnad, mens 40% er teknisk mulig i dag for nybygg men mer krevende. Over 40% reduksjon krever som regel ombruk av enten deler av et bygg (dvs rehabilitering) eller stor grad av ombrukte materialer i det nye bygget.

Totale klimagassutslipp er også avhengig av byggets lokasjon. Vi tolker det slik at kommunenes stedsanalyse legger føringer for at høyhus skal lokaliseres nært kollektivknutepunkt og støtter denne strategien. Gjennom et slikt grep vil et stort antall beboere/arbeidstakere bli mindre avhengig av bil som persontransport, enn om kontorlokaler/boenheter ble utviklet i lavere enheter uten tilsvarende krav til lokasjon. Kombinert med fravær av p-plasser for personbil, mulighet for bildeling, og et sykkelanlegg vil dette betydelig påvirke til mindre trafikk. Selv om klimagassutslipp fra persontransport går betydelig ned når vi skal legge om til elektriske biler, er det andre grunner til redusert biltrafikk i sentrum, som mer plass til myke trafikanter og mindre lokal forurensning. .

I retningslinjer kan vi lese at «Alle nye høyhusprosjekter i Oslo skal være foregangsprosjekter». Videre at «Ved planlegging og bygging av høyhus bør alle involverte i prosessen forplikte seg til å jobbe målrettet for at utslippet begrenses i alle faser av byggets livsløp. Høyhus i Oslo **bør** (vår utheving) sikte mot å oppnå klimagassreduksjon som oppfyller kravene til FutureBuilt Zero (se www.futurebuilt.no). Dette innebærer en 50 % reduksjon i klimagassutslipp fra energi- og materialbruk i et livsløpsperspektiv».

Igjen vil vi peke på bruk av *bør* versus *skal*. For å være konsistent mtp formålet om å bygge foregangsprosjekter, vil vi foreslå at dere endrer teksten fra bør til **skal**. Det vil også sikre at forslagene har tilstrekkelig ambisjonsnivå på klimagassreduksjoner.

Videre heter det: «Det bør derfor være et mål at nye høyhus skal ha minimum 30 prosent reduserte klimagassutslipp i produksjonsfasen, sammenlignet med det som er dagens praksis på det tidspunktet høyhusprosjektet planlegges». I november i fjor forpliktet en rekke eiendomsselskaper til å bygge nybygg med minimum 20% reduksjon i klimagassutslipp. I juni i år forpliktet flere enn 35 av landets entreprenører seg til samme ambisjon, herunder flere av de største entreprenører innen byggsektoren. Analyser har vist at 20% klimagassreduksjon kan oppnås til svært lave kostnader med tilgjengelig materialer og teknologi. 30% er middels ambisjonsnivå, men hvis høyhusene skal være foregangsprosjekter, vil vi oppfordre til å øke ambisjonsnivået til 40%. Prosentvis reduksjon må knyttes til en referanse og våre anbefalinger om at 40% er et ambisiøst, men realistisk nivå baserer seg på referanseverdiene brukt i BREEAM-NOR v6.0 og DFØs veileder.

Vi har noen kommentarer til avsnittet: «FutureBuilts vurderinger av hva som er dagens praksis, eller tilsvarende vurderingsmetode, bør legges til grunn. Bygningens fundamenter og grunnarbeider skal inngå i beregningsgrunnlaget». Vi har ikke gode nok erfaringstall for utslipp fra grunn og fundamenter i dag og det er årsak til at dette ikke er med i referanseverdiene i BREEAM-NOR v6.0 og DFØ. FutureBuilt og Grønn Byggallianse ønsker nå å sette i gang et prosjekt for å samle erfaringstall på dette så grunn og fundamenter kan inngå i beregningsgrunnlag for prosentvis reduksjon, men det er etter vår mening ikke mulig i dag.

Vi er usikker på hvordan kommunene skal kontrollere at “FutureBuilts vurderinger er lagt til grunn” i et konkret prosjekt, med mindre prosjektet er et godkjent FutureBuilt prosjekt. FutureBuilt programmet er tidsavgrenset og kan også kun implementere et begrenset antall prosjekter i sitt forbildeprogram. Vi mener derfor at det bør åpnes for også andre vurderingsgrunnlag enn FutureBuilt. Vi foreslår setningen: “Prosjektet må enten være et FutureBuiltprosjekt eller ha dokumentasjon på å ha svært gode miljøegenskaper gjennom BREEAM-NOR Excellent eller tilsvarende.” i stedet for “FutureBuilts vurderinger av hva som er dagens praksis, eller tilsvarende vurderingsmetode, bør legges til grunn “. Til orientering er det det banker henviser til når de vil sikre høy miljøstandard i bygg uten selv å måtte ha kompetanse til å gå gjennom alle løsninger i et prosjekt.

Videre vil vi støtte forslaget til retningslinjer for at høyhus skal ha et langt livsløp og sier oss enig i formuleringer. Avslutningsvis vil vi igjen berømme forslagsstiller for et visjonært forslag som søker å oppnå lavere klimagassutslipp og økt grønnstruktur i Oslo. Vi tror imidlertid at et godt strategiutkast kan bli enda mer visjonært og bidra i sterkere grad til resultatoppnåelse i Oslos klimastrategi gjennom våre endringsforslag.

|  |
| --- |
| Katharina Bramslev  |
| Et bilde som inneholder tekst, bord  Automatisk generert beskrivelse |
| Daglig leder  |
| Grønn Byggallianse  |