



Oslo kommune foreslår krav til lokal energiproduksjon i ny kommuneplan. Bildet viser solceller på taket til PowerHouse Kjørbo.
Foto: Grønn Byggallianse

31-08-2023 14:12 CEST

Klimabestemmelser i arealdelen av Oslos kommuneplan: klimakrav må suppleres med gulrøtter!

Som vi skrev [i en leder nylig](#), så har kommuner betydelig makt i klimapolitikken, eksempelvis gjennom kommuneplanens arealdel. Når den endelige politiske beslutningen er tatt, blir bestemmelsene i slike planer gjeldende for all utvikling i kommunen de neste ti år. Nå har [Oslo lagt ut sitt forslag til ny arealdel på høring](#), og allerede er vi i gang med å vurdere klimabestemmelsene. Under følger noen foreløpige vurderinger.

Overordnet mener vi at det er svært positivt at Oslo legger inn [klimabestemmelser](#) i arealdelen. Det bidrar helt klart til at Oslo kan nå målet om å bli en nullutslippsby i 2030. Vår erfaring er at utbyggere allerede gjennomfører mange klimatiltak. Flere av de foreslåtte kravene i kommuneplanen er også minstekrav i BREEAM-NOR. Men når klimatiltak blir offentlige krav, kreves det av kommunen at den tilrettelegger for god dialog. For å levere på en kostnadseffektiv måte, kreves det dialog i tidligfase om hvordan utslippsmålene best løses i hvert enkelt prosjekt, og hva som skal dokumenteres for å vise samsvar med kravene. De fleste utbyggerne ønsker å bidra til klimakutt, men det er viktig at kravene ikke er så detaljerte at de hindrer innovasjon. Det er også positivt at kommunen nå etterspør vurderinger i tidligfase – før TEK-krav slår inn. Erfaring er at byggherren oppnår mest miljøgevinster for minst kostnader ved å planlegge tiltak tidlig. Det er dog viktig at kommunen kjenner til hvilke valg som gjøres i tidligfase og tilpasser kravene etter det. Arkitektene er ofte de som er tidligst inne for å rådgi byggherrene og disse nye tidligfasekravene vil kreve økt klima- og miljøkompetanse hos arkitektene.

Den beste energiløsningen må premieres

I en klimaplan er produksjon og bruk av energi helt sentralt. Vi har stilt krav om energiutredning i BREEAM-NOR i mange år, og vi mener det er nyttig for både miljøet og lommeboka å gjøre det tidlig. I planens formuleringer om krav til energiutredning og krav til lokal energiproduksjon mener vi at Oslo trenger å rydde opp. Det gir ikke mening å si at tilknytningsplikten til fjernvarme ikke skal påvirkes av krav til lokal energiproduksjon, eller til en vurdering for å se om lokal energiproduksjon er den mest klima- og miljøvennlige løsningen. Pålegg om tilknytning til fjernvarme kan motvirke eiendomsutvikleres motivasjon for etablering av lokale fornybare løsninger. Unntak fra tilknytningsplikt bør derfor etableres som praksis ved dokumentasjon på at andre og bedre fornybare energiløsninger kan anvendes.

Klemetsrudanlegget forsyner Oslo med fjernvarme. Foto: Klemetsrudanlegget AS

Bestemmelsene tar tak i utfordringene med at vi river for mange bygg. Det er bra, men det kunne vært en enda «tydeligere» formulering i bestemmelsene knyttet til det å gjenbruke, transformere og utvikle eksisterende bygg over 1000 m², slik som formålsbygg og næringsbygg. Hvis utbygger skal kunne utvikle eksisterende eiendommer til moderne behov, må kommunene være villig til å åpne for en fleksibilitet i forhold til utnyttelsesgrad, reguleringsformål og vernekrav. Hvis vi for eksempel kan unngå riving ved at

det blir enklere å få mulighet til påbygg vil det gi lavere klimagassutslipp.

Jo tidligere utvikler jobber med klimakutt, jo mindre koster det

Lønnsomhet i eiendomsprosjekter er selvsagt blant de viktigste variablene utvikler ser på. Da vi ble spurt om kostnadene kunne bli for høye dersom en skal følge disse klimakravene, viste vi til at mye kan oppnås uten ekstra kostnader dersom prosjektutvikler planlegger for dette tidlig nok. Vi har sammen med EBA og Norsk Eiendom utgitt [to veiledere](#) i hvordan et prosjekt kan kutte klimagassutslipp opp til 50-60%. Vi viser der hvordan et prosjekt kan kutte klimagassutslipp fra materialer med minst 20% uten ekstra kostnader, og 30% med små kostnader. Bevaring av eksisterende bygg gir enda større utslippsreduksjon. Jo tidligere utvikler jobber med klimakutt, jo mindre koster det og derfor er det flott at Oslo kommune etterspør vurderinger og setter byggherren i gang med kuttarbeidet tidlig.

Bestemmelsene speiler BREEAM-NOR v6.0

Klimabestemmelsene speiler tekst vi og Norsk Eiendom har foreslått i [Strakstiltak for utbyggere og byggeiere](#). Det er bra. Vi ser også at flere bestemmelser speiler kravtekst fra [BREEAM NOR v.6.0](#). Vår sammenligning mellom kommuneplanens forslag til klimabestemmelser og krav stilt i BREEAM-NOR viser at om lag 60% av minstekravene for sertifiseringsnivå Very Good (nivå 3) for et prosjekt blir oppfylt, dersom kommunens krav blir stående og følges. Forslagene til kommunens krav er derfor et veldig godt utgangspunkt for å oppnå en BREEAM-NOR-sertifisering.

Nå som Oslos kommuneplan er på høring, betyr det at alle som er opptatt av eiendomsutvikling, arealbruk, klima og miljø må kjenne sin besøkelsestid. Vi inviterer alle medlemmer om å komme med innspill til oss. Grønn Byggallianse planlegger å sende et utkast til hørings svar 1. november, som vi [publiserer på vårt nettsted](#), med frist for innspill fra våre medlemmer ultimo november. Samtidig vil vi oppfordre medlemmer til å sende inn sine egne innspill, og gjerne med synspunkter nedfelt i vårt utkast til hørings svar. Merk dere høringsfristen til kommunen som er 22. desember 2023.

Grønn Byggallianse jobber for at bærekraft skal bli det selvfølgeligste valget i bygg-, anlegg- og eiendomssektoren.

Vi er en uavhengig og non-profit medlemsforening for offentlige og private virksomheter fra hele verdikjeden.

Kontaktpersoner



Morten Nordskog

Pressekontakt

Kommunikasjonssjef

Politikk og kommunikasjon

Morten.Nordskog@byggalliansen.no

901 800 27



Katharina Th. Bramslev

Pressekontakt

Daglig leder

katharina.bramslev@byggalliansen.no

+47 977 58 897