

Oslo, 21. januar 2019

## Høring. Klimaetatens utkast til faggrunnlag for klimastrategi 2030

OBOS vil gi honnør til kommunen for å legge opp til en ambisiøs klimastrategi, og ønsker å være en aktiv bidragsyter for å kutte klimagassutslipp fra egen drift og produksjon av boliger. Klimaproblemet er en av de største globale utfordringene, og det haster å gjøre tiltak. OBOS vil bidra til å finne lokale og effektive løsninger som gir reell klimagassreduksjon. Samtidig må vi som markedsaktør ta hensyn til hvilke merkostnader disse løsningene medfører for boligprosjektene. Vi ønsker derfor å komme med konstruktive innspill til justeringer av tiltakene som Klimaetaten anbefaler. Dette gjelder både tiltak knyttet til klimavennlig arealbruk og utslippsfri bygg- og anleggsvirksomhet.

OBOS-konsernet legger vekt på å redusere konsernets CO2-utslipp per årsverk og målet er at vår kontordrift skal være klimanøytral innen 2021. OBOS Forretningsbygg forpliktet seg i juni 2017 til Eiendomssektorens 10 strakstiltak for eiendomsbesittere. OBOS BBL var videre med på å utvikle og forpliktet seg som en av de 3 første selskaper til Eiendomssektorens 10 strakstiltak for boligutviklere i desember 2017. Tiltakene ble implementert i virksomheten i 2018, og innbefatter blant annet at vi etterspør fossilfri byggeplass, vurderer bruk av grønne tak og fokuserer på material og energibruk i våre utviklingsprosjekter. Vi vurderer alltid om prosjektene våre skal miljøsertifiseres.



Å bygge robuste bærekraftige bygg er viktig for OBOS. Alle nye prosjekter som utvikles av OBOS skal ha en miljøstrategi, og skal levere minimum tre tiltak utover forskriftskrav. OBOS jobber for tiden med flere konkrete miljøprosjekter, som plusshuset Oen, massivtrebygg i Vårnveien og ikke minst deltar vi i konkurransen Reinventing Cities hvor vi skal levere et prosjekt som både er plusshus og tilnærmet klimanøytralt på Furuset. På Fornebu planlegges også felt 9.4, et bærekraftig bolig- og byområde. Se illustrasjon ovenfor.

### Våre viktigste synspunkter på høringsutkastet er:

- OBOS ønsker å følge opp politikernes ambisjoner om klimagassutslipp. Vi har derfor nå flere konkrete miljøprosjekter der vi strekker oss langt for å bidra til klimagassreduksjon. Vi opplever imidlertid at det i planbehandlingen ikke er tilstrekkelig forståelse for de utfordringer som ligger i å bygge for eksempel plusshus eller å bygge i massivtre, dvs. at det er et språk mellom politikernes ambisjoner og administrasjonens oppfølging av dette.
- Byutviklingsstrategien må være ambisiøs mht. å kutte klimautslipp, men også mht. å oppnå volum på boligbyggingen. Det er uheldig med en for rigid «innenfra og ut» byutviklingsstrategi i Oslo. For å oppnå volum på boligbyggingen må Plan- og bygningsetaten kunne gi gode utviklingsprosjekter i ytre by like høy prioritet i saksbehandlingen som prosjekter i indre by.
- Det må fortettes mer i nye store utviklingsområder i Oslo for å bevare grøntområder og småhusområder og for å få til en klimaeffektiv utbygging. Bygging i småhusområder vil bety lite både mht. å begrense klimagassutslipp og mht. å sikre et høyt volum på boligbyggingen.
- Det er behov for en mindre rigid fortettingsstrategi i Akershus enn Areal- og transportplanen tilsier. Vi er ikke enig i anbefalingen om å fremme innsigelser mot andre kommuners kommuneplaner i regionen der disse er i strid med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.
- Utbyggerne må få insentiv til å sette av arealer til offentlige formål som grøntområder. Areal avsatt til offentlig formål i VPOR (veiledende plan for offentlig rom) må kunne inngå i beregningen av uteareal dersom et prosjekt forholder seg til kommuneplanens rammer for utnyttelse.
- Infrastrukturbygging i Oslo, bl.a. Manglerudtunnelen, må ses som et ledd i å realisere nye områder for by- og boligutvikling, ikke kun et vegprosjekt
- Viktig at byen blir mer klimarobust, men blågrønn faktor (BGF) er ikke et godt verktøy. BGF er svært kostnadskreven og kan hindre gjennomføring av gode boligprosjekter. BGF fordyrer boligene uten at det nødvendigvis tilfører boligprosjektet ytterligere kvaliteter for beboerne eller bidrar vesentlig til reduksjon av klimagassutslipp.
- Kommunen må bruke positive insentiver framfor krav for å få til en gradvis utvikling mot utslippsfri bygge- og anleggsvirksomhet.

### Mer utdypende kommentarer

- **Tiltak knyttet til klimavennlig arealbruk**

#### Uheldig med for rigid «innenfra og ut» byutviklingsstrategi i Oslo

OBOS støtter i utgangspunktet opp fortetting og konsentrert utbygging av boliger og næring. Det er i tråd med FNs bosettingsprogram som fremhever at «compact cities»<sup>1</sup> er virkemidlet for å få til en

<sup>1</sup> Jf. World Cities Report 2016, vedtatt på Habitat III-møtet

<http://wcr.unhabitat.org/wp-content/uploads/2017/02/WCR-2016-Full-Report.pdf>



klimavennlig byutvikling. Samtidig vil vi advare mot en for rigid "innenfra og ut" byutviklingsstrategi. Vi er opptatt av at en må kunne kjøre parallelle løp, der Plan- og bygningsetaten gir gode utviklingsprosjekter i ytre by, like høy prioritet i saksbehandlingen som prosjekter i indre by. Dette vil være viktig for å oppnå et bra volum på utbyggingen. I mange tilfeller kan det være raskere å få realisert prosjekter i ytre by enn i indre by, da det gjerne er flere hensyn og krav som må oppfylles i indre by, eller jo nærmere indre by utbyggingen skal skje.

### Må fortette mer i nye store utviklingsområder i Oslo for å bevare grønt- og småhusområder og begrense klimagassutslipp

I tillegg mener vi det vil være viktig å fortette/tillate å bygge markant høyere i særlig de store nye utviklingsområdene og i områdene pekt ut for bymessig utvikling. Det vil være nødvendig for å bygge nok boliger, få til en effektiv utnyttelse av infrastrukturen (transport, sosial og teknisk), ta vare på grøntområder og samtidig bevare variasjonen i byens boligområder. Med henhold til å redusere klimagassutslipp vil det ikke minst være de store nye utbyggingsområdene som har best grunnlag for vesentlige bidrag til dette, både med hensyn til lav bilbruk og klimavennlige bygg med stort volum. Ved å fortette/bygge høyt i nye utviklingsområder, vil en også møte mindre motstand enn en gjør ved utbygging i allerede godt etablerte boligområder. Det er også viktig for en sosialt og økonomisk bærekraftig by, at en sørger for en boligforsyning med ulike boligtypologier. Økt forsyning av småhusbebyggelse i Oslo vil styrke byens attraktivitet for befolkningsgrupper som i dag flytter ut, og som har et mer bilintensivt transportmønster som følge av dette.

### Behov for mindre rigid fortetningsstrategi i Akershus enn Areal- og transportplanen sier

Klimaetaten mener det fremover kan være nødvendig å fremme innsigelser mot andre kommuners kommuneplaner i regionen der disse er i strid med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. OBOS er i hovedsak enig i at også Akershuskommunene skal planlegge kompakte byer og tettsteder, og å bygge tett rundt kollektivknutepunkter for å redusere byspredning, transportbehov og klimagassutslipp. Men samtidig er vi bekymret for at dette vil bety en boligbygging dominert av relativt dyre leiligheter. Planleggingen må ta hensyn til at det vil være svært ulike boligbehov og ulik kjøpekraft, noe som krever at vi må tilby varierte boligtyper og boliger i ulike prisklasser. Vi mener derfor at fremtidige *utbyggingsstrategier må romme både fortetting i kollektivknutepunkter og langs kollektivtraseer samt småhusbygging i randsonene.*

Iht. Areal- og transportplan for Oslo og Akershus skal hhv. 80 og 90 prosent av boligbyggingen konsentreres innenfor bybåndet og de regionale byene. Vi mener grensene i stedet burde vært satt til hhv. 70 og 80 prosent for å åpne for noe mer småhusbygging i randsonene. Vi tror markedet vil etterspørre nye småhus og eneboliger fremover. Mange barnefamilier må flytte fra Oslo til Akershus for å ha råd til å oppfylle drømmen om hus og hage. Bedre kommunikasjonsløsninger og hjemmekontorløsninger vil også kunne gjøre det mer attraktivt med utflytting. Bygging av leiligheter i kollektivknutepunktene vil trolig ikke frigjøre nok eneboliger og småhus til å møte denne etterspørselen.

Det er også viktig å kunne tilby rimelige boliger. Småhus i tre er betydelig billigere å bygge og gir barnefamilier mer areal for pengene enn blokkleiligheter. Blokkleiligheter i og rundt kollektivknutepunktene vil dessuten bli ekstra dyre pga. av høye tomtepriser. Det kan i mange tilfeller bli vanskelig å oppnå høy nok pris på salg av småhus og eneboliger til å finansiere disse leilighetene. Sirkulasjonen av boliger kan bli mindre enn det som er lagt til grunn i areal- og transportplanen. OBOS tror at en boligsatsing som i stor grad baserer seg på blokkbebyggelse, faktisk vil medføre redusert boligbygging da utbygging av blokkprosjekter krever både kapital, kompetanse og tilgang på entreprenørtjenester som er vanskelig å skaffe seg for mange små aktører. Vi er av den bestemte



oppfatning at de regionale aktørene som i dag er store på blokkbygging, ikke vil kunne fylle hullet som de mindre aktørene etterlater seg.

#### Utbyggerne må få insentiv til å sette av arealer til offentlige formål som grøntområder

OBOS mener at areal avsatt til offentlig formål i VPOR (veiledende plan for offentlig rom) må kunne inngå i beregningen av uteareal dersom et prosjekt forholder seg til kommuneplanens rammer for utnyttelse. I dag inngår ikke arealer avsatt til fellesområder/park/torg eller offentlige formål i VPOR (eller områder som skal underlegges krav om felles planlegging, ref. kommuneplan) i beregningen for uteoppholdsareal. Det gjør at grunneierne ikke har insentiv til å gi fra seg areal til fellesområder. Vi anbefaler derfor følgende: *For utviklingsområder som i forbindelse med VPOR avsetter areal til park, skal det avgitte areal kunne inngå i beregning av utearealsnormens krav til areal og solbelyst areal med 50 %.* Der det i VPOR kreves avsatt areal til f.eks. park, må det ikke i tillegg kreves avsatt 5% av BRA til torg og møteplasser.

Norm for felles uteoppholdsarealer for boligbygging bør tillate høy utnyttelse (lavere krav til utomhusarealstørrelse) i større omkrets/avstand til definerte regionale knutepunkt og stasjonsnære områder. En bør også kunne tillate lengre avstander til de kompenserende kvalitetene enn i dagens norm. Hensynet til kvalitet kan sikres gjennom høye krav til utforming av de private og offentlige utearealene som etableres. Andre sammenlignbare byer, som bl.a. Stockholm, har områder som bygges ut med vesentlig lavere krav til utomhusarealstørrelse, men med tydelige krav til kvalitet og felles byrom/grøntrom.

#### Infrastrukturbygging i Oslo må ses som et ledd i å realisere nye områder for by- og boligutvikling

Vi deler ikke Klimaetatens syn på Manglerudutbyggingen. Gjennomgangstrafikken på E6 nord/sør går i dag på en overbelastet Ring 3 mellom Ulven til Ryen. Manglerudtunnelen er helt avgjørende for transformasjon av Hovinbyen til by- og boligområde. Det er svært viktig at den blir bygget med det lange tunnelalternativet (Abildsø til Alnabru) for å få realisert det fulle potensialet av dette byutviklingsområdet.

#### Viktig at byen blir mer klimarobust, men blågrønn faktor (BGF) er ikke et godt verktøy

Klimaetaten peker bl.a. på bruk av norm for blågrønn faktor (BGF) i arealplan- og byggesaker som et verktøy for å gjøre oss mindre sårbare for konsekvenser av ekstremnedbør og høyere temperaturer. Videre nevnes at (sitat) «*blågrønne løsninger, økt bruk av gjennomtrengelige overflater, videre åpning av bekkeløp, forbedring av vann- og avløpssystemene, bruk av takarealer, parker, grøntområder, idrettsanlegg som fordryningsbassenger skal gjøre byen mer klimarobust*». OBOS støtter om opp at dette kan være aktuelle tiltak, men vi støtter ikke bruk av BGF som verktøy.

OBOS etterlyste en konsekvensanalyse (kost-nytte) da normen for BGF ble lansert. En urban struktur som Kværnerbyen, ville f.eks. vært umulig å realisere med forslaget som først ble fremlagt. Selv etter den siste justeringen av blågrønn faktor er dette en norm som fordyrer boligene, uten at det nødvendigvis tilfører boligprosjektet ytterligere kvaliteter for beboerne eller bidrar vesentlig til reduksjon av klimagassutslipp. I verste fall kan BGF sette en stopper for utvikling av urbane boområder og boliger med god kvalitet.

Vi har ved uttesting av BGF-normen erfart at det er vanskelig å oppnå normens krav, selv i prosjekter som har rause utearealer. Store trær og økt jorddybde, eventuelt å redusere volumet på kjeller, er eksempler på tiltak som gir god effekt, men dette er ikke tiltak som alltid er gjennomførbare. Svært mange store trær kan skyggelegge utearealene og boliger i for stor grad, økt jorddybde har en kostnadskonsekvens mht. dekke på kjeller, og størrelsen på kjeller vil være et resultat av behov for bodarealer og parkering for biler og sykler. Antallet parkeringsplasser for biler som avsettes i prosjektene går stadig nedover, men arealet som benyttes til sykkelparkering, herunder plasskrevende lastesykler, er økende. Det er derfor begrenset hvor mye kjellerarealene kan reduseres. Kjeller kan selvfølgelig bygges i to plan, men dette vil være et tiltak med uforholdsmessig store kostnader som vil øke boligprisene vesentlig.

Regnbed er også et eksempel på tiltak som gir god effekt. Regnbed er flotte innslag i utearealene, men dersom andelen av regnbed i utearealet må bli svært stor for å oppnå en teoretisk satt BGF-faktor, gir dette lite bruks/oppholdsarealer for beboerne, særlig mht. plasskrevende aktiviteter som lek.

Bruk av doble trapperom reduserer behovet for brannoppstillingsplasser i gårdsrom, slik at man får mindre harde, ikke permeable flater. Dette er et tiltak som også vil slå positivt ut på BGF-faktoren. Dette har imidlertid en relativt stor kostnad ved at det må bygges ekstra trappeløp, og brutto-nettofaktoren går ned, dvs. at boligprisene går opp. OBOS velger denne løsningen der vi ser at dette gir en økt kvalitet for prosjektet/bokkvalitet, og det svarer seg økonomisk. Men der boligprisene er lave kan dette vanskeliggjøre prosjektet.

Det er for øvrig viktig, og etter OBOS vurdering naturlig, at arealer som avsettes til uteareal for barnehage og torg- og møteplasser (torg, parker etc.), kan medregnes ved beregning av BGF. Og da selv om for eksempel parken reguleres til offentlig park.

Generelt erfarer OBOS at kravet til BGF er noe for høyt både mht. boligprosjekter og arealer som reguleres til samferdsel og teknisk infrastruktur. I byggesaksveilederen fra fremtidens byer fra 2014 er krav til minimumsfaktor for offentlig gate og torg satt til 0,3, noe som i mange tilfeller vil være vanskelig å oppnå. Vi mener BGF-krav/norm må avtales i dialog med kommunen i hver enkelt sak, slik at man får en steds- og situasjonstilpasset målsetting for BGF

- **Tiltak knyttet til utslippsfri bygge- og anleggsvirksomhet**

Som nevnt innledningsvis, etterspør OBOS fossilfrie byggeplasser på våre prosjekter. Vi mener dette etterhvert vil være et naturlig skritt mot utslippsfri bygge- og anleggsvirksomhet, men samtidig har dette en kostnadsside og synes å være prematurt da flere entreprenører sliter med å levere på dette i dag. Klimaetaten peker også på en del utfordringer med å oppnå utslippsfri bygge og anleggsvirksomhet. Det vil komme etter hvert. Vi vil ta ansvar ved å etterspørre løsninger som gradvis reduserer utslippene, men må også veie dette opp mot hva det bl.a. medfører av ekstra kostnader. Vi mener kommunen bør fokusere på positive insentiver til gradvis å begrense utslippene. Eventuell innføring av nye krav/normer må varsles i god tid.

Med vennlig hilsen

 OBOS  
Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef