

Oslo kommune

Bymiljøetaten

postmottak@bym.oslo.kommune.no

Deres ref.: 16/22144-35

Oslo, 15. januar 2019

Høring strategi for grønne tak og fasader i Oslo

Oppsummering

Vi takker for anledning til å bli hørt. OBOS er opptatt av grønne tak på både forretningsbygg og boligbygg, og vil gi honnør til kommunen for å ha det i fokus. Vår viktigste merknader er oppsummert:

- Bymiljøetatens strategi må ikke medføre at vi får enda flere normer og retningslinjer som kommer i tillegg til kravene vi allerede må forholde oss til, som Utomhusplan og Blågrønn faktor (BGF)
- BGF er en kostnadsdrivende norm som bidrar til økte boligpriser uten at bokvaliteten øker for beboerne
- Strategien må ikke fokusere kun på grønne tak og fasader, men på mulighetene for funksjonsblanding. F.eks. kan det være gunstig å blande vegetasjon og energiproduksjon på tak.
- Det er behov for å utvikle mer kunnskap om risiko, kostnader og gevinster ved å utnytte tak og fasader. Behovet er særlig stort for fasader.

Mer utdypende kommentarer

OBOS har forpliktet seg gjennom eiendomssektorens veikart mot 2050 til å vurdere utnyttelse av takflatene på både nye boligbygg og forretningsbygg som vi utvikler. På boligbygg er et av strakstiltakene at «vi skal utnytte takflatene basert på en vurdering av hva som er best egnet i hvert prosjekt». Som byggeier har vi også forpliktet oss til å «gjennomføre en utredning om hva takflatene kan og bør brukes til, som for eksempel overvannshåndtering, energiproduksjon, rekreasjonsareal eller birøkt». OBOS har også bidratt til å utforme tiltak for å utnytte takflater på boligbygg. Vi har også allerede bygget mange grønne tak. Alle takhagene vi bygger er eksempler på det. Se vedlegg med illustrasjoner.

Nei til flere sett med normer og retningslinjer som skal gjelde tak, fasader og utearealer
OBOS mener at det er fornuftig at kommunen ser på hvordan den kan utnytte tak på egne bygg. Vi forstår strategien dithen at kommunen i første omgang ønsker å utvikle kompetanse og bruke denne på egne bygg, og basert på disse erfaringene stille krav til private bygg. Vi er ikke avvisende til det. Vi er imidlertid undrende til hvordan bymiljøetatens strategi skal forholde seg til allerede eksisterende normer og retningslinjer, som hhv. BGF og Utomhusplan. Vi støtter selvfølgelig opp om at blågrønne verdier er viktig i byutviklingen, men det er allerede krevende å skulle forholde seg til flere sett med krav til utearealer. Vi vil advare mot at det på bakgrunn av bymiljøetatens strategi utvikles enda veileder som skal gjelde særskilt for grønne tak og fasader. I norm for BGF er grønne tak og fasader allerede vektlagt ved at det gis «poeng» for å utnytte disse flatene.

Funksjonsblanding på tak og fasader må være i fokus

Tak og fasader må kunne utnyttes til flere funksjoner enn biologisk mangfold og overvannshåndtering. De må også benyttes til elektrisitetsproduksjon og matforsyning, og takene må kunne benyttes til oppholdsareal og tekniske anlegg. En funksjonsblanding med vegetasjon og energi på tak kan ha sine fordeler. Det viser forskning fra Green Roof Institute i Malmø. Mange av tiltakene som gjennomføres på tak kan forsterke hverandre positivt. Grønne tak og solceller i kombinasjon øker solcellenes produksjonsevne og gir samtidig flere skjulmuligheter og mikrohabitater for fugler, planter og insekter. Vegetasjonen på taket vil ha en kjølede effekt på solcellene, og forhindrer dermed overoppheting. På denne måten kan det produseres strøm på svært varme dager og solcellene blir mer effektive. Skråstilte solceller kan i tillegg sikre nødvendige skjulesteder for fugl og fugleunger.

Når det gjelder utnyttelse av fasader, så er det viktig å ta med seg at disse kan være bedre egnet til energiproduksjon enn takene. I tillegg er det mer komplisert å lage grønne fasader enn grønne tak.

Behov for mer kunnskap og konsekvensanalyser

Det er positivt at kommunen ønsker å opparbeide mer kunnskap om grønne tak og fasader, bl.a. hvordan en kan kombinere kvalitet, funksjon og tilknytting til naturen, f.eks. habitater for planter, insekter og fugler. Kvalitet og funksjon er det mye snakk om, mens hvordan grønne tak og fasader er tilknyttet og samspiller med naturen, har vært mindre i fokus. Det bør vies økt oppmerksomhet fremover. Det vil også være svært viktig å få mer kunnskap om risiko og kostnader knyttet til installasjon, drift og skader på bygg av ulike løsninger samt hvilke gevinster som kan oppnås. OBOS erfarer at vi som utbyggere har relativt god kompetanse om grønne tak, mens dette i mindre grad gjelder grønne fasader. Grønne fasader er mer komplekse både å utvikle og vedlikeholde enn grønne tak. Vi synes derfor det er svært viktig å opparbeide mer kunnskap om dette, og vil understreke viktigheten av å fokusere på hvilken risiko for bygningskader som kan oppstå. I tillegg vil det vært svært viktig å opparbeide mer kunnskap om hva som er fordelaktige funksjonsblandinger på tak og fasader. Hvis kommunens intensjon er å fremme nye bestemmelser om utnyttelse av tak og fasader, vil vi understreke at det er viktig å foreta konsekvensanalyser i forkant, slik at en forstår omfanget og konsekvensen av hva som besluttes.

BGF for å kvalitetssikre boligprosjekter er et eksempel på en god intensjon, men kan gi så store kostnader at prosjektene ikke vil bli realisert

OBOS etterlyste en konsekvensanalyse (kost-nytte) da normen for blågrønn faktor 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. I verste fall kan den 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 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

Med vennlig hilsen

 OBOS
Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Vedlegg med illustrasjoner av takhager i OBOS-prosjekter:

Grønne tak Grenseveien 69 – Lillebergtunet:



Grønne tak fra Røkollen:



Grønne tak på Lillo Gård:

