

Dere ref.: 201501864-43

Oslo, 30. mai 2022

Svar til forslag til ny norm for vegetasjon og vannhåndtering (tidligere norm for blågrønn faktor)

Oslo kommune v/ Plan og bygningsetaten har evaluert normen for blågrønn faktor og utarbeidet forslag til en revidert norm.

I innbydelsen til å gi høringsinnspill står det: «Blågrønn faktor skal sikre at det blir tilrettelagt for tilstrekkelig vegetasjon og vannhåndtering i enkeltprosjekter.»

OBOS er positive til at man ser på tiltak som sikrer vegetasjon og vannhåndtering i nye prosjekter. OBOS jobber for et mer bærekraftig samfunn og har ambisjoner om å levere gode miljøkvaliteter i alle våre prosjekter. Sikring mot ekstremvær og styrtregn er viktig for oss.

Blågrønnfaktor (BGF) kan være et effektivt hjelpemiddel for å sikre gode løsninger for håndtering av overvann og tilstrekkelig vegetasjon i byggeprosjekter. Vi ser positivt på at kommunen har gjort en evaluering av eksisterende norm, men at krav til et gitt nivå for BGF i byggesak har flere begrensninger.

Våre synspunkter på høringsutkastet er:

1. BGF normtall kan komme i konflikt med mål om å utarbeide gode uterom da tallfestede faktorer blir førende over bruks- og rekreasjonsverdi
2. BGF-verktøyet bidrar ikke til forsterking av innovative tiltak, da dette krever søknad om dispensasjon/ godkjenning
3. Sirkulærdisponering av overvann: BGF- verktøyet bør fremme tiltak som øker stedlig gjenbruk av overvann.
4. Detaljeringsgrad i reguleringsfase
For detaljerte krav i planprosessen kan medføre dårligere/lite fleksible løsninger.

Utdypning

1. Viktig at vi bygger mer klimarobust, men krav i byggesak til absolutt nivå for blågrønn faktor (BGF) kan være til hinder for utvikling av gode uteområder.

OBOS støtter om opp BGF som et veiledende verktøy i utarbeidelse av utearealer i byggeprosjekter. Men vi støtter ikke krav til tallfestet BGF som et absolutt krav i byggesak, da vi ser at tallfestede krav kan gi løsninger i uteareal som gir redusert brukskvalitet og løsninger som kan gå på bekostning av gode UU løsninger. Vi vil anbefale veiledende normtall som kan understøttes av en god utomhusplan som dokumenterer overvannshåndtering gjennom blågrønne tiltak og eventuelle tiltak under bakken. For større utbyggingsområder vil det være viktig å kunne differensiere kravet på de ulike delfeltene i forhold til topografi og grunnforhold slik at normtall gjelder et gjennomsnitt for utbyggingsområdet og ikke det enkelte delfelt. Veiledende normtall kan bidra til en enklere saksbehandling med redusert behov for dispensasjonssøknader.

2. BGF oppfordrer ikke til innovasjon og nye løsninger, og premierer heller ikke tiltak under bakken som kan bidra til å vanne anlegg i tørkeperioder tilstrekkelig.

Beregningsmetoden for BGF gir en konkret liste over tiltak som skal vurderes, men åpner ikke for alternative løsninger uten at det søkes dispensasjon. Vi mener at dette vil være til hinder for utvikling av nye innovative løsninger for håndtering og bedre utnyttelse av overvann. Blant annet fordi nedgravde løsninger «snakkes ned» uten at potensiale for gjenbruk vurderes. Vi mener det bør tillates magasinering under bakken for vann som skal gjenbrukes i anlegget til for eksempel vanning av vegetasjon eller lokalt renhold også på bakkeplan og ikke kun som et blågrønt tak. Den siste tidens utfordringer med lav vannstand i vannforsyningsmagasinene i Oslo viser med all tydelighet viktigheten av å også kunne legge til rette for slike løsninger.

3. Sirkulær disponering av overvann

Fremtidig alternativ bruk av overvann som erstatning for rent drikkevann bør etterstrebes, det bør derfor være poenggivende å tilrettelegge for gjenbruk av overvannet, også på måter som vi i dag ikke kjenner til. Sammen med poenggiving for innovasjon kan dette være et incentiv for nye byggeprosjekter til en raskere utvikling av sirkulær disponering av overvann.

4. Detaljeringsgrad i reguleringsfase

For å regne ut BGF kreves detaljert kunnskap om utbyggingsområdet, og hva som planlegges bygget. Erfaringsmessig avdekkes mange detaljer som påvirker handlingsrommet, spesielt under bakken med hensyn til infrastruktur etc. først i detaljprosjekteringsfasen. Dette kan medføre økt ressursbruk knyttet til omprosjektering eller og gi løsninger som er lite gunstige med hensyn til skjøtsel og drift. Den særskilte vektingen av større nye trær kan også bidra til at antallet trær som planlegges ikke er godt nok vurdert med hensyn til plassering og fremtidig skjøtsel noe som kan redusere den ønskede fremtidseffekten ved at trær som er plassert feil med hensyn til vokseform og størrelse er mer utsatt for å bli fjernet i driftsfase.

Innføring av BGF for enkelte formålsbygg

Vi er positive til at BGF innføres på formålsbygg, men er skeptiske til at et fastsettes et absolutt normkrav. Vi vil anbefale veiledende BGF i prosjekter, samt hyppige evalueringer av disse for å sikre at man ender på riktig nivå.

Oppsummert

Vi mener at norm for vegetasjon og vannhåndtering kan være et godt virkemiddel for å imøtekomme klimaendringene, og som et veiledende verktøy i planprosess. Innovative løsninger og sirkulær disponering av overvann bør få en større vektning i verktøyet.

Samtidig er det viktig at man ved praktiseringen også anser det som veiledende, og kan åpne for gode, praktiske og kostnadseffektive løsninger. Byggeprosjekter skal de kommende årene oppfylle mange nye krav for å møte de ambisiøse klimamålene både kunder, virksomheter og myndighetene setter. Da er det viktig at krav ses i sammenheng med tanke på å unngå unødvendig teknisk kompleksitet i prosjektene og et fornuftig samlet kostnadsbilde.

Med vennlig hilsen



Daniel Kjørberg Siraj

Konsernsjef

Birgitte Molstad

Miljødirektør