

Oslo, 31. januar 2023

Høring av Trestrategi for Bergen

Omfang (generelle merknader)

Vi takker for anledningen til å bli hørt. OBOS er positiv til at man ser på en trestrategi for Bergen kommune. OBOS har som mål å jobbe for et mer bærekraftig samfunn og vi har ambisjoner om å levere gode miljøkvaliteter i alle våre prosjekter. OBOS har som mål å redusere CO2 utslipp fra vår nybyggvirksomhet med 45% i 2026, og bruk av tre i våre byggeprosjekter er et av tiltakene vi vurderer når vi utvikler nye boliger og næringsbygg. OBOS Block Watne, et boligutviklingseselskap i småhus segmentet, bygger alle sine boliger i tre.

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 reduksjon av klimagasser og klimarisiko. Samtidig må vi som markedsaktør ta hensyn til hvilke merkostnader disse løsningene medfører for boligprosjektene, og deres kjøpere.

Vi ser at tre kan være et effektivt og konkrete hjelpemiddel for å redusere utslipp av Co2 utslipp fremover, det samme gjelder mer bruk av gjenvunnet og ombruk materiale. Gjennom vår virksomhet i OBOS Block Watne har vi god kunnskap og erfaring med tre i småhusbebyggelse, men vi ser at det er behov for mer kompetanse og kunnskap når det kommer til bruk av tre i større konstruksjoner. Det er derfor gledelig at strategien løfter erfaring og kunnskapsoverføring. Det er riktig og viktig at kommunen velger å gå foran med pilotering på egne bygg. Ambisjonene for kommunens pilotprosjekter bør være å øke kunnskapen om risiko, kostander og gevinster knyttet i mer utstrakt bruk av tre.

Som utbygger har vi behov for kjente og tydelige rammer og forutsetninger, vi skulle gjerne sett at strategien var noe mer spisset på konkrete forventninger og tiltak.

Våre viktigste synspunkter på høringsutkastet er:

- Vi er positive til at man ser på en trestrategi for Bergen kommune, men vi mener strategien må bli tydeligere i sine krav og forventninger.
- Det må sikres at strategien samsvarer med mål og forventninger i andre kommunale strategier så ikke disse jobber mot hverandre.
- Private tiltak bør insentiveres, ikke pålegges. Eventuelle nye normer, retningslinjer og krav må sees i sammenheng slik at ikke summen medfører urimelig høye byggekostnader
- Kommunens pilotprosjekter bør fokusere på å øke kunnskapen om risiko, kostnader og gevinster ved å bruke mer tre. Kunnskap om drift og vedlikehold bør også være et viktig fokusområde for pilotene.
- Strategien bør følges opp med en handlingsplan.
- Reguleringsplaner og bestemmelser bør legge opp til fleksibilitet dersom man velger å gjennomføre prosjekter i tre.

Mer utdypende kommentarer til våre viktigste synspunkter

Positivt at kommunen lager en strategi, men for at strategien skal kunne følges opp anbefaler vi at den er mer spisset.

OBOS er positiv til at Bergen ønsker en trestrategi OBOS satser selv på boliger i tre gjennom sitt datterselskap OBOS Block Watne. Men, vi føler at høringsutkastet til trestrategi for kommunen er veldig overordnet og kommer med få konkrete målbare ambisjoner og forventninger. For at utbyggere skal kunne forholde seg til og vite hva som er som forventes av dem i utbyggingsprosjekter er det viktig at strategien konkretiseres ytterligere.

OBOS foreslår samtidig at om man går i gang med en slik konkretisering så tar man bransjen med i diskusjonene slik at de kan være med og dele sin erfaring og kunnskap for å få den best mulig spissede strategi.

Flere strategier, normer, retningslinjer og krav medfører ofte forvirring dersom disse ikke er koordinert og jobber i samme retning.

OBOS møter flere normer, retningslinjer og krav når vi jobber med utbyggingsprosjekter. Innimellom opplever vi at enkelte av disse krav og retningslinjer jobber mot hverandre. Det er derfor viktig at kommunen, når de utarbeider en strategi for tre sørger for å se dette arbeidet i sammenheng med andre strategier, normer og retningslinjer så alle jobber sammen.

Som eksempel kan det nevnes at Bergen sin Strategi for å ikke nedbygge grønt areal sett opp mot ønske om mer trebebyggelse gir utfordringer for bygging av mer eneboliger og småhus i tre da disse ofte bygges på grøntområder og derfor ikke får godkjennelse i kommunen.

Det er fint at kommunen går foran og stiller krav til seg selv og sine bygg, men for at private skal være med å gå foran bør tiltak insentivers og ikke pålegges.

Når det innføres nye krav og forventninger må dette sees i sammenheng med at enkelttiltak kan medføre økte byggekostnader. Det er derfor å foretrekke i implementering av nye strategier at det insentiveres for nye tiltak heller enn at dette kommer som et pålegg. Spesielt i den fasen der man ikke har oversikt over en eventuell merkostnad.

Når kommunen piloterer bruk av tre i egne bygg bør det fokuseres på erfaring og kunnskap knyttet til risiko, kostnader, gevinster og drift og vedlikehold av løsninger.

Som en stor forvalter av over 5000 boligselskaper ser OBOS viktigheten av å tenke på drift og vedlikeholds aspektet av de løsningene vi leverer.

Det er positivt at kommunen vil initiere erfaring og kunnskap gjennom å etablere fora og felles metoder for kunnskapsdeling og prøveprosjekter. Vi anbefaler at man gjennom pilotprosjektene har spesielt fokus på risiko knyttet til bruk av tre som materiale, kostnader og gevinster samt drift og vedlikehold. En kritisk suksessfaktor vil være at pilotprosjektene resulterer i dokumenterbar kunnskap som kan redusere risiko for feil i både prosjekterings-, bygge- og driftsfasen. Etablering av en kommunal kunnskapsarena som dekker alle faser vil være positivt.

Vår erfaring med strategier fra andre kommuner gjør at vi anbefaler at strategien bør følges opp med en konkret handlingsplan

OBOS jobber i flere kommuner og møter retningslinjer, krav og strategier. Vi ser av erfaring at de strategier som overføres til konkrete handlingsplaner er mer forutsigbare, er lettere å forholde seg til og har større sjanse for å bli gjennomført. Det anbefales at en handlingsplan deles opp i to tidsperioder, der man i første tidsperiode har fokus på kompetanseheving, erfarings og kunnskapsdeling. Før man i andre del kan følge opp med bredere implementering.

Reguleringsplaner og bestemmelser bør legge opp til fleksibilitet dersom man velger å gjennomføre prosjekter i tre

Byggehøyder fastsettes i hovedsak med en maks byggehøyde (kotebestemt). Dersom man velger å bygge med tre vil dette ofte kreve tykkere dekker, som igjen ofte medfører færre etasjer og salgbart areal. Trebygging blir derfor ofte for dyrt sammenlignet med tradisjonell bygging. Kan det legges opp til åpning i planbestemmelser dersom man velger å bygge med tre?