

**Kommunal- og regionaldepartementet**  
Postboks 8112 Dep,  
0032 Oslo



Deres ref.  
Sak 21/2623 (KMD)

Deres brev av:  
30.06.2021

Vår ref.  
LM

Dato:  
29.10.2021

## **Merknader fra Boligprodusentene til høringsnotat II**

### **1. Forslag til endringer i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning**

#### **1.1 Rehabilitering, gjenbruk og bevaring av bygninger i transformasjonsområder**

Boligprodusentene viser til høringsnotat II med forslag til endringer i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Vi støtter ikke forslagene. Vi stiller spørsmål ved premissene som ligger til grunn for høringsforslaget, og støtter ikke grunnlaget som anbefalingene bygger på.

Innledningsvis viser høringsnotatet til at byutvikling i stor grad har skjedd på ubebygde arealer. Med bytransformasjon er det større behov for å ta vare på eksisterende bebyggelse, og høringsnotatet begrunner dette med bevaring av stedsidentitet og klimahensyn.

Vi støtter at stedsidentitet kan være et viktig moment for å bevare eksisterende bygninger, men vi støtter ikke argumentet om at bevaring er fordelaktig ut fra klimahensyn. Klimabegrunnelsen for å bevare eksisterende bygninger virker overflattisk, og tar ikke hensyn til bærekraftsutfordringene som gjelder for bytransformasjon.

#### **SINTEF-rapporten er lite relevant for bytransformasjonsprosjekter**

Høringsnotatet lener seg tungt på en SINTEF-rapport fra 2020 som konkluderte at rehabilitering av eksisterende bygninger var bedre for klimaet enn nybygging. Dette var en bestillingsrapport fra Riksantikvaren, og vi mener at konklusjonene i rapporten ikke er overførbare til det som gjelder for vanlige transformasjonsprosjekter i norske byer.

Premisset for SINTEF-rapporten virker å være at rehabilitering av eksisterende bygg vurderes opp mot riving og oppføring av et nybygg med samme størrelse som bygget som ble revet. Vi mener at dette sjelden vil være aktuelt for transformasjonsprosjekter i bynære strøk. Rundt kollektivknutepunkter er det politisk ønske om fortetting og vesentlig høyere utnyttelse av tomtene. I gangavstand fra slike kollektivknutepunkter skal det bygges høyt og tett.

Befolkningsveksten i Norge skjer nå i og rundt byene. Tilbud og etterspørsel styrer boligprisene. Uten tilførsel av nye boliger i byområdene vil prisene stige, slik vi tydelig har observert i Oslo. Personer med lavere og middels inntekter vil ikke ha økonomi til å finansiere egen bolig, og faller utenfor boligmarkedet. Dette er betenkelig i et bærekraftsperspektiv, hvor også sosial og økonomisk bærekraft inngår. I de fleste tilfellene

vil bevaring av eksisterende bygg hindre høyere tomteutnyttelse. Dette svekker boligtilførselen.

SINTEF-rapporten unnlater helt å drøfte disse viktige problemstillingene. Konklusjonene i rapporten er derfor i liten grad overførbar til det som bør gjelde for norske bytransformasjonsprosjekter.

### Rivingsalternativet er lite aktuelt for boligbygg

Selveiermodellen er sterk i Norge. Nesten åtte av ti bor i egeneid bolig. Dette gjør det tilnærmet umulig å få tilslutning til riving av eksisterende flerfamiliehus og boligblokker. Dersom byggene skal rives, må alle beboerne kjøpes ut, alternativt at de flytter ut og finner seg annet sted å bo i påvente av at nytt bygg blir oppført. Rivingsalternativet vil derfor i praksis bare være aktuelt for leiegårder med utleieleiligheter, og ikke for borettslag som Vestlia og Stjernehuset som er brukt som to av fire boligcase i rapporten som SINTEF skrev for Riksantikvaren.

Selveiermodellen stimulerer også beboerne til å vedlikeholde boligene. Dette bidrar til at den norske boligmassen gjennomgående er i god stand. Boligene blir jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, og selv om energistandarden ikke løftes helt opp til nybyggstandard, så fungerer de mer enn godt nok for beboerne. Markedsverdien holder seg også høy for brukte boliger. For eierne vil det sjelden være økonomisk regningssvarende å rive en normalt vedlikeholdt, eksisterende bolig for å bygge en ny bolig med tilsvarende størrelse. Eventuell økonomisk gevinst i rivingsprosjekter ligger i høyere tomteutnyttelse for den nye bebyggelsen.

For de færreste boligprosjekter vil derfor være aktuell problemstilling å erstatte eksisterende bygg med et nybygg med samme størrelse. SINTEF-rapporten bommer når den bruker Villa Dammen som et tredje boligcase på at det er bedre å bevare enn å rive og bygge nytt.

Villa Dammen er en liten enebolig på 117 m<sup>2</sup> som ble oppført i 1936 på Jeløya i Moss kommune. Tomta er på nesten ett mål og ligger knappe 1,5 km i gangavstand fra den nye jernbanestasjonen i Moss.

Storsamfunnet har brukt om lag 35 milliarder kroner på utbygging av Follobanen. Ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv burde den riktige løsningen være å transformere til høy utnyttelse rundt den nye jernbanestasjonen, og ikke bevare småhus med store tomter i gangavstand.

Vi har stor respekt for eierne av Villa Dammen, som har gjort en stor innsats i å formidle informasjon om bevaring av gamle hus. Dette er bra. Men fra et samfunnsperspektiv framstår det ikke som særlig gunstig å bevare en liten enebolig med stor tomt så nær nye Moss stasjon.



The screenshot shows a news article from Riksantikvaren. The title is "SINTEF-rapport". The text states: "SINTEF's rapport 'Grant er ikke bare en farge - Berekraftige bygninger eksisterer allerede' er utarbeidet under prosjektet 'Kartlegging av gjennomførte klimaberegninger på eksisterende bygg' som ble igangsatt av Riksantikvaren i oktober 2019." It also includes publication and end dates: "Publisert: 2. desember 2020 | Endret: 3. desember 2020". There is a small image of Villa Dammen in Moss.

*Villa Dammen i Moss vist i Riksantikvarens nyhetsartikkel om SINTEF-rapporten*

### **Kommersielle ordninger som BREEAM-NOR kan ikke være kriterium for regulatoriske krav**

Vi finner det svært overraskende at departementet foreslår at kommunene i planretningslinjer skal kunne henvise til en kommersiell sertifiseringsordning som BREEAM-NOR. Departementet skriver at BREEAM-NOR-sertifisering viser at prosjektet har kvaliteter ut over byggeforskriftenes minstekrav. Vi påpeker at dersom kommunale reguleringsplaner skal kunne stille krav om sertifiseringsordninger som går utover minstekravene i TEK, så innebærer dette et klart brudd med det regulatoriske prinsippet om at tekniske kriterier er forbeholdt byggteknisk forskrift. Det er videre svært betenkelig at departementet på denne måten ønsker å overlate fastsettelse av tekniske kriterier i norske reguleringsplaner til BREEAM-NOR som er en kommersiell sertifiseringsordning med utenlandske eiere.

Departementet skriver videre at det er viktig at perspektivet utvides fra å ensidig legge vekt på energimerking til også å se på andre klima- og miljøhensyn. Vi forstår ikke dette utsagnet. Energimerking er vel ikke et kriterium for riving og krav i pbl og TEK? Energimerkingen er jo underlagt et annet lovverk enn pbl?

### **Pbl § 31-2 fjerde ledd gir tilstrekkelig fleksibilitet for tiltak i eksisterende bygg**

Høringsnotatet påstår at kravene i TEK17 er for strenge for tiltak i eksisterende bygninger, og at det er uheldig at fulle TEK-krav gjelder for tiltak som defineres som hovedombygginger. Høringsnotatet viser til at man for å unngå hovedombyggingskravet, derfor heller gjør mindre utbedringer. Notatet påstår videre at dette kan over tid kan bidra til at lokaler i bysentrum blir mindre attraktive og energieffektive enn nybygg som ofte finnes på steder med mindre sentral beliggenhet. Vi forstår ikke disse påstandene. I eiendomsmarkedet er det tre ord som gjelder; "Beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet". Sentral beliggenhet er gull verdt. Om bygninger med sentral beliggenhet ikke er attraktive nok, så kan vi vanskelig se at dårlig energieffektivitet er viktig årsak.

Vi forstår heller ikke hvorfor departementet mener vi må endre kravene for tiltak i eksisterende bygg. Det er riktig at TEK-kravene også gjelder for tiltak i eksisterende bygg. Samtidig har vi pbl § 31-2 fjerde ledd som åpner for at kommunene kan gi tillatelse for eksisterende byggverk når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader. Vi mener at denne bestemmelsen gir god nok fleksibilitet for avvik fra TEK-krav for tiltak eksisterende bygg. I tillegg er krav til eksisterende bygg og mulighet til å få unntak fra TEK-krav vedtatt endret 11.5.2021, [se ny pbl § § 31-2 til 31-4](#). Endringen medfører at det skal bli enklere for kommunen og gi unntak fra tekniske krav for eksisterende bygg. Ikrafttreden av de vedtatte endringene i pbl kap. 32 vil gjøre det enklere for utbyggere å ta vare på eksisterende bygg. Vi finner det derfor søkt å hevde at TEK-kravene fremmer riving av eksisterende bygg framfor rehabilitering. Vi støtter derfor ikke at det innføres krav i plan som skal gjøre det vanskelig å rive eksisterende bygg.

### **Departementet må utvikle standardiserte planbestemmelser**

Departementet åpner for at kommunene i forslag til reguleringsplaner i transformasjonsområder kan kreve dokumentasjon for konsekvensene av klimagassutslipp ved riving. Departementet viser til klimagassveileder fra Bergen kommune, og peker på behovet for å definere hvordan klimagassvurderingene skal dokumenteres, og hvilke metoder som skal brukes for å vurdere konsekvensen av riving. Høringsnotatet opplyser at

departementet derfor vil vurdere om sentrale myndigheter skal gi veiledning om hva som er godt nok – slik at man unngår at dette varierer mye fra kommune til kommune.

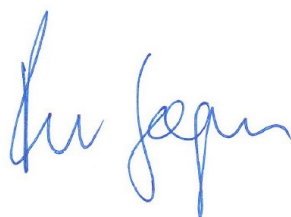
Boligprodusentene støtter absolutt utvikling av standardiserte planbestemmelser. Vi må fjerne oss fra dagens frislipp hvor kommunale reguleringsplaner innfører miljøkrav uten mål og mening. Kommunene må tilbys en felles "verktøyskasse" med et utvalg planbestemmelser som de skal velge mellom. Alle bestemmelsene må da være klart beskrevet med éntydig forståelse, slik at vi fjerner uklarheter og begrenser tolkningsrommet. Målet må være maskinlesbare bestemmelser som kan integreres i digitale verktøy for plan og byggesak.

Slike standardiserte bestemmelser må gjerne innebære hensyn til klimagassutslipp, men ikke på en slik måte at kravene overlapper tilsvarende krav i TEK17 og dermed bryter med prinsippet om at tekniske krav er forbeholdt byggeteknisk forskrift.

Veilederen til Bergen kommune kan da være et eksempel på hvordan planene ikke skal være. Veilederen viser en mangelfull forståelse for temaet klimagassregnskap og hvordan vi skal stimulere til mer klimagassvennlige bygg. Veilederen beskriver at det flere ganger i planprosessen skal leveres klimagassregnskap. For reguleringsplaner som kan innebære riving skal det ved planinitiativ presenteres to klimagassberegninger; ett alternativ med bevaring og rehabilitering, og ett alternativ med riving og nybygging. Videre skal det ved andregangsbehandling leveres oppdatert klimagassregnskap. Vi mener at slike tidlige klimagassregnskap har liten verdi. I planfasen er byggene ikke prosjektert, og det er verken valgt bæresystem, materialer eller konkrete produkter. Klimagassregnskapet blir da et "svadaregnskap" basert på generiske gjennomsnittstall, og fullt av gjetninger.

Videre må vi huske at høringsnotatet for nye klimabaserte energikrav i TEK17 nå foreslår at det stilles krav om innsendelse av klimagassregnskap ved søknad om ferdigattest for yrkesbygg og boligblokker, basert på materialene og byggevarene som faktisk er brukt. Høringsnotatet til TEK17-forslaget signaliserer også at det i løpet av relativt kort tid kan bli aktuelt å stille krav om utslippsrammer som tiltakene må oppfylle. Med slike krav i TEK17 framstår det som meningsløst av Bergen kommunes å kreve innlevering av klimagassregnskap i planprosessen.

Med vennlig hilsen  
For Boligprodusentenes Forening



Per Jæger  
Adm. direktør