



BOLIGPRODUSENTENE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Deres ref.
201501864 – 43

Deres brev av:
22.04.2022

Vår ref.
LM

Dato:
30.05.2022

Boligprodusentenes merknader til forslag ny norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

Vi viser til forslag til revidert og utvidet norm for blågrønn faktor. Forslaget bygger på normen som Oslo kommune innførte i 2019, men justerer normtallene og tiltakene, og utvider omfanget til å omfatte flere arealformål enn bare boliger. Normen skal inngå i planbestemmelser i alle nye arealplaner og skal dokumenteres i alle byggesaker. Der normen ikke inngår i bestemmelser, virker normen retningsgivende.

Oslo kommune har overlappende regelverk knyttet til overvann og grønne løsninger

Vi påpeker at Oslo kommune nå har flere regelverk og initiativ som alle adresserer overvannshåndtering og vegetasjonsløsninger:

- Forslag ny norm for vegetasjon og vannhåndtering (denne høringen)
- Forslag ny småhusplan som krever at 65 % av småhustomtene skal beholdes tilnærmet uberørt, og at større trær ikke kan felles, uavhengig hvor de står på tomte
- Forslag strategi for grønne fasader og tak

Det er uheldig med ulikt regelverk med overlappende formål, og vi anbefaler derfor Oslo kommune om å samkjøre regelverket knyttet til vegetasjon og vannhåndtering.

Oslo kommune må unngå særordninger

Oslo kommune er en stor og ressurssterk kommune. Kommunen har store miljø- og klimaambisjoner, og har vært en viktig bidragsyter for utvikling av bærekraftige løsninger. Samtidig virker Oslo kommune å bruke store ressurser på å utvikle særegne løsninger, og ikke bruke det som fellesskapet har produsert. For alle aktører som skal operere i Oslo, er det forvirrende og fordyrende å måtte forholde seg til Oslos særordninger.

To eksempler:

Oslo kommune ønsker ikke å bruke NS 3845:2020

Vedlegg 3 viser til at Oslo kommune deltok i utviklingen av den nye norske standarden for blågrønn faktor, NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer. Vedlegget opplyser samtidig at Plan- og bygningsetaten ser det som uaktuelt å bruke denne standarden i Oslo. Etaten ønsker heller å videreutvikle sin egen metode for blågrønn faktor. Vi finner dette svært overraskende og betenkelig. NS 3845 ble utviklet som et felles verktøy for hindre særløsninger i hver kommune. NS 3845 skal sikre enhetlig forståelse i alle kommuner og hos alle aktører. Det undergraver norsk standardisering at Oslo kommune på denne måten unnlater å følge den nyutviklede norske standarden NS 3845.

Oslo kommune har egen definisjon av småhus

Vedlegg 1 definerer småhusbebyggelse som "*ene-, tomanns- og tremannsboliger og omfatter også rekkehus, kjedehus, og atriumhus uavhengig av antall hus i rekken*". Denne definisjonen samstemmer ikke med definisjonen av småhus i TEK17 og NS 3457-3:2013, hvor også firemannsboliger inngår i småhusbegrepet. Vi anbefaler Oslo kommune om å bruke omforente definisjoner, og særegne.

Dynamisk norm gir liten forutsigbarhet

Det tar flere år gjennomføre nye boligprosjekter. Stabile rammebetingelser og forutsigbarhet er viktig å for å kunne gjennomføre prosjekter på en god måte, og slippe fordyrende endringer. Vi finner det derfor betenkelig at høringsbrevet opplyser at normen er et dynamisk verktøy som kan bli endret på ny etter kort tid. Dette signaliserer liten forutsigbarhet, og at prosjekterte løsninger fort må forkastes da normen kommer med nye krav. For boligforsyningen i Oslo er dette uheldig.

Oslo kommune kan ikke kreve at dokumentasjon sendes inn som del av byggesaken

Boligprodusentene støtter at det i reguleringssaker skal sannsynliggjøres at krav til blågrønn faktor kan oppnås, men vi støtter ikke at regnskap for blågrønn faktor skal sendes inn som en del av byggesaken. Vi minner om ansvarsrettssystemet med ansvarlige foretak. Disse foretakene skal ha dokumentasjon for prosjekterte og utførte løsninger. Men denne dokumentasjonen skal foreligge internt i tiltaket, og ikke oversendes kommunen som den del av byggesaken. Dette framgår tydelig av SAK10 § 5-1. Vi mener at Oslo kommune ikke har hjemmel for å kreve at prosjektdokumentasjon skal oversendes kommunen som en del av byggesaken. Dersom Oslo kommune ønsker tilgang til prosjektdokumentasjonen, kan de gjøre dette gjennom tilsyn.

Blågrønne krav må bare gjelde for søknadspliktige arbeider.

Vedlegg 2 omtaler plikter til grunneiere av tomter med ikke-søknadspliktige byggetiltak. Slik vi tolker vedlegget, må disse grunneierne gjøre kompensierende tiltak dersom ikke-søknadspliktige tiltak reduserer omfanget eller verdien av eksisterende grønt terreng, vegetasjon og trær. Dette betyr i så fall at dersom det f.eks. legges belegningsstein på et grusbelagt område, så må dette kompenseres forholdsmessig og hensiktsmessig med tiltak fra normen. Vi finner det betenkelig at forslaget til ny blågrønn norm på denne måten gjøres gjeldende for alle tiltak som gjøres på en privat eiendom, uten nedre grense.

Svar på konkrete spørsmål

Utvidelsen med de foreslåtte formålene

- Boligprodusentene støtter at blågrønn faktor ikke bare gjelder for boliger

Normtallnivå for formålene i de to geografiske områdene

- For alle småhusboliger foreslås det å heve normtallet for blågrønn faktor til 1,0 fra nåværende 0,7 i åpen by og 0,8 i tett by. For øvrige boligbygninger foreslås det å heve normtallet til 0,8 i tett by og 0,9 i åpen by. Boligprodusentene støtter ikke disse skjerpingene.

Tiltak og tiltaksverdier i regnearket

- Boligprodusentene har ingen merknader, annet enn at metode med tiltak og tiltaksverdier burde følge norsk standard for blågrønn faktor, NS 3845:2020

Veiledningsbehov

- Boligprodusentene har ingen merknader

Med vennlig hilsen
for Boligprodusentenes Forening



Lars Myhre
Teknisk sjef