

**Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo**

Deres ref

Vår ref.

Dato 15.09.2006

**HØRING - ENDRINGER I TEKNISKE FORSKRIFTER TIL PLAN- OG
BYGNINGSLOVEN (TEK) OG FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG
KONTROLL (SAK)**

Vi viser til departementets høringsnotat av 13. juni 2006, med frist for uttalelse 15. september 2006.

Grønn Byggallianse

Grønn Byggallianse samler 14 av de største og mest profilerte aktørene i det norske eiendomsmarkedet i et miljønettverk. Hensikten med nettverket er at aktørene sammen kan utvikle seg på miljøområdet og derved bli mer miljøeffektive. Våre medlemmer forvalter totalt 16,5 mill m² og er samtidig noen av de mest aktive i næringen når det gjelder etablering av nye bygg.

Enkelte av våre medlemmer har sendt inn egne høringsuttalelser. Denne uttalelsen fra Grønn Byggallianse bygger på disse, samt høringsmøter om temaet og gjelder for alle våre medlemmer samlet. Denne høringsuttalelsen er godkjent av alle medlemmene i Grønn Byggallianse.

Vi har funnet det riktig å kun kommentere endringsforslaget til nye energikrav til bygninger, da det er dette som ligger inn under Grønn Byggallianses interesseområde.

Nye energikrav til bygninger

Grønn Byggallianse ser behovet for strengere krav til bygningers energibehov og har stor forståelse for behovet for endring av energibruk i bygninger.

Etter gjennomgang av ulike bygg og erfaringer med nybyggprosjekter der energieffektivitet har stått i fokus, ser vi at det er teknisk mulig å bygge nye næringsbygg som har energitall rundt 140 kWh/m². Det samme gjelder de foreslåtte kravene for skoler og boligblokker. **Således mener vi at foreslåtte krav kan gjennomføres i nybygg innenfor den teknologi som finnes. Vi ser derimot at disse energitall vanskelig kan oppnås i eksisterende bebyggelse.** Begrunnelse for dette er gitt i eget punkt under.

OBOS er en av våre medlemmer og viser til OBOS høringsuttalelse når det gjelder boligblokker og boliger generelt, mens vi her uttaler oss om næringsbygg og skoler.

Fokusområder

Vi vil i det etterfølgende poengtere en del fokusområder som vi mener må på plass før den nye forskriften trer i kraft.

Opplæring

Våre medlemmer erfarer allerede i dag stor mangel på kunnskap om og interesse for energieffektive løsninger hos arkitekter og rådgivere samt entreprenører og driftspersonell. Det er mangel på kunnskap om ny miljøteknologi og det er en generell motvilje/redsel for å foreslå nye løsninger. **Så selv om det er teknisk mulig å prosjektere og bygge bygninger som tilfredsstillende de foreslåtte kravene, er det nødvendig med en markant holdningsendring, en betydelig kunnskapsheving og nye samarbeidsmodeller for å få hele byggenæringen med på en slik omfattende reform.**

Vi ser også behov for dokumentasjon av løsninger f.eks. i form av revisjon av Byggforskeanvisninger og oppgradering av Norske Standarder.

Faren ved å stille krav før denne kompetansen er på plass, er at foreslåtte løsninger er dårlige med hensyn på blant annet dagslystilgang, kondensproblematikk, fukt, kostnadseffektivitet, innemiljø, estetikk og funksjonalitet (jfr. erfaringer fra bl.a. Bjørvika-konkurransen). Å utsette tidspunkt for ikrafttredelse av kravene er alene ikke en løsning på dette, da man risikerer at næringen bare utsetter snuoperasjonen. Vi anbefaler at myndighetene setter i gang et omfattende opplærings- og informasjonsprogram for næringen, **samtidig** som de varsler ikrafttredelse av de foreslåtte energikravene om 2 evt. 3 år. Tidspunktet for ikrafttredelse avhenger av den intensitet det legges i opplærings- og informasjonsprogrammet som vi mener myndigheten må etablere sammen med næringen.

Teknisk kontroll

Selv etter innføring av godkjenning av foretak for ulike fagområder er det ofte svikt i teknisk utførelse. Vi ser at bl.a. tetthetsmålinger bør gjennomføres for alle bygg da det ofte svikter her og den nye forskriften stiller enda større krav til tetthet i bygninger.

Driftsavhengige data

Vi ser at kjøling av bygg i mange tilfeller medfører høye luftmengder og derved høyt energiforbruk. Våre medlemmer mener at byggene deres kjøles unødvendig mye pga kravene som deres leietakere legger fram. Arbeidstilsynets veiledning 444 "Klima og luftkvalitet på arbeidsplassen" legges ofte ukritisk fram av leietakere og virker både energi- og kostnadsdrivende. Med referanse til "Ren veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997" og §8-36 Termisk innemiljø vil vi foreslå at anbefalte lufttemperaturer endres til:

Vinter 20-21 gr. C (tidl. 21-22 gr)

Sommer 24-26 gr C (standard hos Avantor ASA i dag) (tidl. 23-24 gr)

Dette bør gi et vesentlig bidrag til reduksjon av energibruken.

Beregningsmodeller

Det må utvikles beregningsmodeller som både kan nyttes til gjennomføring av rammekravsberegningene og til simulering av driftsfasen for bygget.

Beregningsmodellen må ha en klar sammenheng og må kunne benyttes i forbindelse med energisertifikatene.

Tilrettelegging for fornybar energi

I forskriftsforslaget heter det at "Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekket av nye fornybare energikilder dersom dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv".

Da energikilde er vel så viktig som totalt energibruk vedrørende klimagassutslipp, mener vi at kravet til valg av energikilde med fordel kan strammes ytterligere. Vi mener at utbygger bør vurdere fornybare energikilder også for andre energiposter enn oppvarming. Med et foreslått forskriftsnivå på 110 kWh/m² for boligblokker vil f.eks. det normerte forbruket av varmt tappevann i blokker være minst like stort som oppvarmingsbehovet. For boliger er det derfor hensiktsmessig å legge vel så sterk vekt på bruk av fornybar energi til varmt tappevann som til bygningsoppvarming. Kjølebehov i kontorbygg og skoler bør også i større grad dekket av fornybar energi som varmepumpe.

Eksisterende bebyggelse

Vi ser at vi står ovenfor vesentlige utfordringer med eksisterende bebyggelse. For noen typer bygg f.eks. eldre murbygninger er det fare for byggskader hvis forskriften skal gjennomføres slik kravene fremstilles. For glassbygg fra 80- og 90-tallet, vil det bli tilnærmet teknisk umulig å tilfredsstille de foreslåtte kravene, i alle fall gjennom robuste tiltak i bygningskroppen. I tillegg ser vi at mange bygg som står ovenfor en totalrehabilitering, vil dra på seg store kostnader for å tilfredsstille forskriftkravene. Konsekvensen kan bli at byggeier velger å la byggene forfalle eller rive i stedet for å rehabilitere. Dette er ikke heldig, heller ikke ut fra et miljømessig synspunkt.

Vi ser for oss at det vil bli søkt om dispensasjon fra kravene i svært mange rehabiliteringssaker og vi ser fare for at utstrakt bruk av dispensasjoner kan undergrave forskriften. I tillegg vil dispensasjonene gi null miljøforbedringer.

Med utgangspunkt i at forskriften innføres med den hovedhensikt i å redusere klimagasser, vil det for eksisterende bygningsmasse trolig være mest effektivt å fokusere på energikilden. **Vi foreslår derfor at det ikke stilles krav til redusert energibruk for eksisterende bebyggelse, men at det her stilles krav til valg av energikilde.**

Dersom forskriften ikke stiller krav til redusert energibruk ved rehabilitering, vil disse byggene trolig bli "B-bygg" i markedet, i alle fall med en økende energipris. Behovet for energitiltak vil således reguleres av markedet og byggeier vil gjennomføre energitiltak der dette er teknisk og økonomisk forsvarlig.

Vi foreslår at det stilles krav om overgang til ny fornybar energi til oppvarming og kjøling for kontorbygg og skoler samt oppvarming og varmtvann for boligblokker, uavhengig av lønnsomhet. Ved en slik tilnærming til eksisterende bygg vil man fra myndighetenes side sørge for mer miljøvennlig energikilde og dermed mindre utslipp, mens markedet vil regulere

gjennomføringen av energiltak i eksisterende bygg og energiltak vil trolig bli gjennomført der det er teknisk mulig og forsvarlig.

I tillegg til dette kravet synes vi det vil være riktig at det også stilles krav til at lønnsomme enøktiltak blir gjennomført og at det ved totalrehabilitering skal det etableres et energifølgingsystem (EOS) for bygget. Ved disse to kravene vil vi få gjennomført kostnadseffektive energiltak samt at driften sikres en kontroll med energibruken.

Energisertifikater

Høringsuttalelsen omhandler ikke energisertifikater. Vi vil likevel knytte noen kommentarer til disse da utformingen av sertifikatene henger sammen med forskriftskrav i myndighetenes energipolitikk.

En viktig hensikt med energisertifikatene må være å få markedet til å etterspørre energieffektive bygg, slik at det er attraktivt for utbyggere å investere i energieffektive løsninger (jf det vi har skrevet om eksisterende bygg). Dette vil skje fordi markedet styres av økonomiske krefter og energieffektive bygg vil ha lavere driftsutgifter (effekten øker med økende energipriser). **Dersom man energisertifikatene baserer seg på en vektet energivare, vil den direkte sammenhengen mellom sertifikater og driftsutgifter forsvinne** (det er ikke gitt at f.eks. bioenergi er billigere enn olje eller ei), og energisertifikatenes funksjon med å øke etterspørsel etter energieffektive løsninger forsvinner. Vi mener som sagt at det er viktig å fokusere på valg av energikilde, men så lenge det ikke er direkte sammenheng mellom energipris og energikilder med lave utslipp, bør myndighetene regulere valg av energikilde gjennom forskrift.

for Grønn Byggallianse



Erik A. Hammer
sekretariat

Vedlegg; Presentasjon av Grønn Byggallianse

sekretariatet;

Erik A. Hammer
Katharina Th. Bramslev

Tlf.: +47 909 83 275
Tlf.: +47 977 58 897

www.byggalliansen.no

erik.hammer@hambra.no
katharina.bramslev@hambra.no

Eiendomsselskaper sammen i miljønettverk

14 av de største og mest profilerte aktørene i eiendomsmarkedet har gått sammen i et nytt miljønettverk; "Grønn Byggallianse". Hensikten med nettverket er både erfaringsutveksling av miljøtiltak i byggsektoren, og utforming av næringspolitiske innspill på miljøsidene overfor myndighetene. Dette gjøres i nært samarbeid med bransjeforeningene og andre relevante aktører.

Gjennom ØkoBygg programmet (1998-2002), fikk store deler av byggenæringen øynene opp for fordelene av å satse på miljøeffektivitet. Utbyggere og eiendomsforvaltere er nøkkelaktører i denne satsningen, med stor innflytelse og størst effekt av å spare ressurser og redusere miljørisiko.

Nettverket har felles fagmøter, samarbeidsprosjekter og har etablert en informasjonsside på nettet www.byggalliansen.no

Grønn Byggallianse ble startet opp i slutten av 2003. I dag består Grønn Byggallianse av følgende medlemmer;

- Storebrand Eiendom AS
- Avantor ASA
- Forsvarsbygg
- Entra Eiendom AS
- Linstow AS
- ROM Eiendom AS
- Undervisningsbygg, Oslo kommune
- Steen & Strøm ASA
- Vital Eiendom AS
- OBOS AS
- BOB, Bergen og omegn Boligbyggerlag,
- USBL, Oslo
- KLP Eiendom AS
- Bærum kommune

Totalt forvalter disse ca. 16,5 mill m².

Styret i Grønn Byggallianse består av;

Styreleder	viseadm.dir. Espen Madsen	Avantor ASA
Styrenestleder	adm.dir. Pål Berger	ROM Eiendom AS
Styremedlem	Tekn.dir. Nils Fredrik Skau	Entra Eiendom AS
Styremedlem	Spes.råd. Arne Nossun	Vital Eiendom AS
Styremedlem	adm.dir. Terje Gilje	Bergen og Omegn BBL
Varamedlem	adm.dir. Per Håvard Lindqvist	Linstow AS
Varamedlem	Tekn.sjef Morten Tvedt	KLP Eiendom AS
Revisor	revisor Øivin Berntzen	Revisjonskontoret AS
Valgkomite:		
Formann	Eiend.sjef Frank Sundborg	Vital Eiendom AS
Medl.valgkom.	adm.dir. Olav Line	Steen & Strøm ASA

Ytterligere informasjon: www.byggalliansen.no

01.09.2006

sekretariatet;

Erik A. Hammer
Katharina Th. Bramslev

Tlf.: +47 909 83 275
Tlf.: +47 977 58 897

www.byggalliansen.no

erik.hammer@hambra.no
katharina.bramslev@hambra.no