

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Sendt inn til postmottak

Oslo, 03.03 2021

PBE saksnummer: 201502863 - 22

HØRINGSSVAR NORSK EIENDOM

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for om lag 240 eiendomsutviklere og -forvaltere fra hele landet, men med hovedvekt i Oslo. Vi er deres viktigste talerør og pådriver. Vi står bak Eiendomssektorens veikart sammen med Grønn Byggallianse som driver frem grønn omstilling i bransjen.

Norsk Eiendom støtter Oslo kommunes mål om at det etableres flere grønne tak og fasader for å gjøre byen grønnere, mer klimarobust, etablere nye møteplasser og skape attraktive byrom for innbyggerne. Utover det har vi følgende bemerkninger:

Et grønt tak er grønt – uavhengig av vekstmedium

Alle typer grønne takflater gi bylandskapet et økologisk tilskudd, sammenlignet med tradisjonelle grå tak. Takflatene vil videre kunne fungere som rekreasjonsarealer og møteplasser, men da primært for det enkelte byggets egne brukere eller beboere og på bekostning av arealer for plantevekst.

Norsk Eiendom er derfor enig i vurderingen om at kun fasader og takflater med en viss andel vegetasjon skal få betegnelsen grønn. Taket må videre kunne defineres som grønt uavhengig av valgt type vekstmedium, da både sedum og trær gir et positivt økologisk bidrag sammenlignet med grå takflater.

Utslipp og takets tykkelse

I de tilfeller hvor man ønsker takflater bestående av tykke (intensive og semi-intensive) grønne tak, kreves forsterket bygningskonstruksjon og installasjoner for drift av taket. Særlig komplisert er tykke tak med større jorddybder, beregnet for større planter. Her må bygningskonstruksjonen forsterkes slik at det bærer både takkonstruksjon, vannmettet jord, plantevekt og forventet maksimalbelastning ved snøfall.

Bygningskonstruksjoner er kjent som den bygningsdelen med størst klimagassfotavtrykk. Vi kan forvente at i enkelte tilfeller av etablering av tykke grønne tak vil byggets totale klimagassregnskap bli negativt, til tross for plantenes positive bidrag til absorpsjon av klimagasser.

Vedlikehold og skjøtsel av takhager vil kreve noe mer tekniske installasjoner på tak. Vedlikehold og reparasjoner av bygg (eksempelvis lekkasjer og skader på bygningselement) kompliseres etter etablering av takhager.

Det må være en helhetlig vurdering av de økte klimagassutslippene fra forsterkningene av bygningskonstruksjoner og installasjoner knyttet til tykke grønne tak sammenlignet med tynne tak. I regnskapet må også vedlikeholdskostnadene inngå, hvor den økte klimakostnaden tilknyttet komplikasjonene ved identifikasjon av feil, lekkasjer og reparasjoner identifiseres.

Grønne fasader

Norsk Eiendom er også positive til et forsterket fokus på etablering av grønne fasader i bymiljøet. Grønne fasader vil i større grad enn tak kunne gi befolkningen en positiv byromsopplevelse, da det er på bakken de fleste også i fremtiden vil oppholde seg.

Grønne fasader er imidlertid også utfordrende under norske forhold. Systemer med direkte plantevekst på fasade er utsatt for frostskafer, og kan medføre skader på både systemelementene og bygget som sådan. Klatreplantene er derimot hardføre i norske klimaforhold, men er likevel sårbare i travle bygatemiljøer, hvor særlig saltpåvirkning fra vinterdrift reduserer plantenes overlevelsessevne. Det er derfor viktig at det tas helhetlige vurderinger om egnethet.

Vi håper at strategien tar høyde for våre innspill om indirekte klimagassutslipp og bygningsmessige forhold.

Tone Tellevik Dahl

Administrerende direktør

Norsk Eiendom