

Innspill vedrørende punktene 1 og 2 i Planutvalgets vedtak 19.11.2020 i sak 188/20.

Planutvalget fattet følgende vedtak i forbindelse med førstegangsbehandling av detaljreguleringen av Gullhaugveien gbnr. 95/465 m.fl.:

«Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Gullhaugveien gbnr. 95/465 m.fl., planID 2018019, som vist på plankart, dokument 5089881, og i bestemmelser, dokument 5089861, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende tillegg:

1. Planutvalget ber om at det settes høye miljøambisjoner for denne utbyggingen i samarbeid med Future Built - programmet, med mål om å realisere nærmere 50% reduserte klimagassutslipp fra transport, energibruk og materialbruk. Det bes særskilt om at det frem til 2.gangs behandling legges frem et alternativ med bruk av massiv tre.
2. Bærum skal være en klimaklok kommune. Det foreslås derfor at det legges inn en bestemmelse i reguleringsplanen om 50% utslippsfri og 50% fossilfri byggeplass.»

Bærum kommune Eiendom har følgende innspill til vedtakets punkt 1 og 2:

Til punkt 1:

Bærum kommune har ambisiøse klimamål som er nedfelt i Klimastrategi 2030. I tråd med klimastrategien og at Bærum kommune skal gjøre klimakloke investeringer så innehar prosjektet allerede mange miljøkvaliteter, selv om disse ikke er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Klimastrategien blir operasjonalisert gjennom en miljøoppfølgingsplan som følger prosjektet.

For utbyggingen av 12 omsorgsboliger med utviklingshemming i Gullhaugveien er hovedfokuset å lage et bygg som innehar gode bokvaliteter som bidrar til selvmestring i hverdagen, og som gir gode arbeidsforhold for de ansatte. Det er en målsetting at beboerne vil ønske å kjøpe leiligheten, en forutsetning for dette er en fornuftig kjøpesum. Prosjektet ønsker derfor å fokusere på kvaliteter som gir en bruksverdi og en bokvalitet for beboerne fremfor kvaliteter som kun bidrar til reduksjon av klimagassutslipp.

Størrelsen på boligene (50 – 60 m² BRA) gjør at en reduksjon i energibehov fra TEK17-nivå ned til nullnivå innebærer en begrenset økonomisk besparelse for beboerne (ca 4 000 – 5 000 kr/år pr bolig med en strømpris på 80 øre/kWh).

Kompensasjon av klimagassutslipp fra materialbruken ved produksjon av strøm fra solceller vil heller ikke gi en opplevd kvalitet for beboerne. En typisk nedbetalingstid for en solcelleinstallasjon på slike boliger vil være 10 – 15 år.

Til alternativ med massivtre

Massivtre er et begrep som benyttes om et konstruksjonsmateriale som består av krysslimte skiver av trelameller og benyttes i bærende konstruksjoner. Massivtreet erstatter bruk av stål og betong i de bærende konstruksjonene over bakken og vil ikke være synlige. Det er derfor ikke utarbeidet et eget forslag med massivtre i forbindelse med plansaken. Det vil i konkurransen om prosjektering og bygging av boligene bli konkurrert på flere tildelingskriterier. Ett av tildelingskriteriene vil være reduksjon av klimagassutslipp fra byggefase og driftsfase. Dette vil gi den kostnadsoptimale kombinasjonen av reduserte klimagassutslipp fra materialbruk, byggeprosessen og energibruk i ferdig bygg. Bærum kommune Eiendom anbefaler derfor ikke å sette krav knyttet til materialbruk for bærende konstruksjoner i planbestemmelsene.

Til punkt 2

Det vil være et minimumskrav at byggeplassen er fossilfri. Det er derimot krevende å fastslå nøyaktig hvor mye energi som vil ha ulike type energibærere. Byggtørk, herding og varme vil være utslippsfritt. Det er en målsetning at så mye som mulig av maskinparken skal være utslippsfri, men grunnet begrenset tilgjengelighet på helt utslippsfrie maskiner i markedet anbefales det ikke å tallfeste nøyaktig hvor stor andel av energien som skal være utslippsfri og hvor stor andel som skal være fossilfri.