

Bilag 9: Vurdering og konsekvens af høringsvar til miljøkrav til almene byggerier

Teknik- og Miljøforvaltningen har i perioden 17. september til 17. oktober 2024 sendt forslag til ændringer af eksisterende miljøkrav til Almene boliger i København i høring hos de almene boligselskaber i København, organisationen Almene boliger i Danmark - BL 1 kreds, byggeskade-fonden og landsbyggefonden. I høringsperioden blev der holdt et møde, hvor boligselskaberne kunne stille afklarende spørgsmål til kravudkastet. Der er indkommet fire høringsvar fra henholdsvis Byggeskade-fonden og tre boligforeninger (FSB, KAB og Lejerbo).

I tabellen herunder ses centrale bemærkninger fra høringsvarene. I kolonnen "Vurdering og konsekvenser" ses Teknik- og Miljøforvaltningens vurderinger og stillingtagen til eventuelle tilretninger af høringsudkastets miljøkrav, som er indarbejdet i indstillingen.

Den videre proces:

Når indstillingen er tiltrådt af Borgerrepræsentationen orienteres dem, der har sendt høringsvar, om beslutningen.

Om tabellen:

I tabellen ses kravene fra det udsendte høringsforslag, høringskommentarer fra den almene sektor samt forslag til fremtidige krav og begrundelse for ændringer.

I tabellens venstre kolonne er kravene markeret med farver:

- Gult: krav som bibeholdes fra nuværende krav
- Orange: nye krav
- Grønt: nye krav samt eksisterende krav som overgår til valgmulighed, og hvor boligselskaberne som minimum skal vælge to af kravene
- Rød: krav der udgår

	Høringskommentar (kommentarer fra Byggeskade-fonden, FSB, KAB og Lejerbo)	Vurdering og konsekvenser
Overordnede kommentarer til certificeringskrav og miljøkrav	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finder det positivt, at kommunen ikke har strammet kravet om DGNB Sølv, Svanemærket eller tilsvarende. <p>KAB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vil gerne arbejde systematisk med bæredygtighed i deres byggerier. - DGNB-certificering er dog ressourcetung proces. - Ved nybyggeri er der ikke skabt økonomisk rum til certificering indenfor maksimumbeløbet. - DGNB ved renoveringer i fysiske helhedsplaner: Her er omkostningerne store og ressourcetrækkende, hvilket betyder at Landsbyggefonden skal godkende udvidelse af rådgiverudgifter. Ønske om afstemning af krav med Landsbyggefonden. - Ønske om, at krav forholder sig til ydelsesbeskrivelser om bæredygtighed samt EU-taksonomiens krav, ESG-faktorer og CSRD-direktivet (Corporate Sustainable Reporting Directive). <p>Lejerbo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ønsker større spillerum til specifikke indsatser. - anbefaler at kommunen fjerner DGNB-krav, da de vurderer at udgiften til certificering og dokumentation overstiger værdien for bæredygtighed, og det nuværende maksimumbeløb ikke giver plads til udgifter, som ikke giver værdi. - Ved at fjerne certificeringskravet kan der skabes større spillerum for faktisk at arbejde aktivt med fx LCA, materialevalg, genbrug eller andet med en reel CO₂effekt, der i øvrigt vil understøtte kommunens kommende Klimaplan 2035. <p>Byggeskade-fonden: Ingen høringsvar</p>	<p>TMF finder det positivt, at boligselskaberne ønsker at arbejde systematisk med miljø og fokusere på specifikke indsatser med CO₂-effekt.</p> <p>TMF vurderer, at krav om certificering skal fastholdes, da det sikrer, at bæredygtighed indarbejdes i den brede portefølje af projekter og fastholdes gennem alle byggeriets faser - fra planlægning til de endelige byggerier. Høringskommentaren om, at helt fjerne certificeringskrav, anbefales således ikke efterkommet.</p> <p>Det ønskede spillerum til specifikke indsatser vurderes tilgodeset gennem den fleksibilitet, som indgår i revisionen, idet DGNB-niveauet fastholdes til sølv, der fjernes tre krav fra tidligere udgave, og der indføres valgmulighed imellem seks krav. Disse ændringer er også indført for at tage større hensyn til boligorganisationernes økonomiske rammevilkår.</p> <p>LBF stiller ikke selv et certificeringskrav, men støtter gerne projekt- og rådgiverudgifter på gennemgribende renoveringer, hvor en bæredygtigheds-certificering giver mening. LBF har også begrænsede midler, derfor afstemmes de konkrete indsatser og finansieringen heraf på de enkelte renoveringsprojekter i dialog med LBF.</p> <p>TMF finder ønsket om koordinering af kravene i ydelsesbeskriver og EU-taksonomien, ESG-faktorer og direktivrammen for CSRD forståeligt. Det vurderes, at denne koordinering løbende indarbejdes i kravene om certificering med DGNB og Svanemærket.</p>

Krav fra høringsudkast	Høringskommentar (kommentarer fra Byggeskadefonden, FSB, KAB og Lejerbo)	Vurdering og konsekvens
Certificering og bæredygtighedsvision		
Certificering med Svanemærket, til DGNB-sølv eller tilsvarende (Bibeholdt) Almene nybyggerier samt omfattende renoveringer i fysiske helhedsplaner som støttes af Landsbyggefonden og hvor entreprisesummen er over 20 mio. kr. skal overordnet opfylde følgende krav: <ul style="list-style-type: none"> • Nybyggerier skal certificeres efter Svanemærket eller DGNB-certificeres på sølv-niveau i en certificeringsproces, der indeholder såvel præcertificering af projektmateriale som certificering af det endelige byggeprojekt • Omfattende renoveringer i fysiske helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden skal certificeres efter Svanemærket eller DGNB-certificeres på sølv-niveau i en certificeringsproces, der indeholder såvel præcertificering af projektmateriale som certificering af det endelige byggeprojekt. Byggerier med entreprisesum under 20 mio. kr. og ikke omfattende renoveringer er undtaget krav om certificering.	Se ovenfor under de generelle kommentarer	Se ovenfor under de generelle kommentarer. Krav om certificering bibeholdes og herunder bibeholdes DGNB-certificeringsniveauet på sølv.
Bæredygtighedsvision (nyt) Boligorganisationernes projektbeskrivelse skal ved prækvalifikation og skema A fremover også indeholde en bæredygtighedsvision. Visionen opkvalificeres ved skema A, så den blandt andet indeholder projektets overordnede fokusområder og de enkelte krav, som man ønsker at arbejde med i projektet. Visionen besøges løbende i dialogen med kommunen i forbindelse med skema A og B, og afrapporteres endelig i skema C sammen med status på faktisk forbrug for el, vand og varme.	FSB: <ul style="list-style-type: none"> - Det er meget tidligt at lave en bæredygtighedsvision allerede ved prækvalifikation. Foreslår at det udsættes til Skema A. KAB: <ul style="list-style-type: none"> - Bifalder ændringen om at stille krav om en bæredygtighedsvision. Lejerbo: <ul style="list-style-type: none"> - Bifalder ønsket om bæredygtighedsvision. Ønsker dog mulighed for forskellige formsprog i visionen. Byggeskadefonden: Ingen høringssvar	TMF er opmærksom på, at projekter ved prækvalifikation ofte er i tidlig idéfase, og at bæredygtighedsvisionen derfor vil være overordnet på dette tidspunkt. Kravet er af samme grund udformet, så visionen skal genbesøges og kvalificeres løbende gennem byggeprojektet. TMF indstiller at fastholde, at den første bæredygtighedsvision udarbejdes ved prækvalifikation, da erfaring viser, at tidlig inddragelse af bæredygtighed reducerer udgifter og sikrer gennemførelse af bæredygtighedsindsatser. Ønsket om, at bæredygtighedsvision kan have forskellige formsprog, vurderes mulig, idet visionen tænkes indarbejdet i de nuværende projektbeskrivelser, som boligorganisationen sender ifm. ansøgning om tilsagn
1. Energi- og vandforbrug, fjernvarme og energioptimering		
Vejledning om vedligehold og brug af bygninger (udgår)	FSB: <ul style="list-style-type: none"> - Bifalder at kravet udgår. Anfører at de har stor fokus på Drift og Vedligehold og ofte vil gå efter DGNB-point. KAB og Lejerbo: Ingen høringssvar Byggeskadefonden: <ul style="list-style-type: none"> - Foreslår, at kravet bibeholdes og udvides med minimumsniveau til vedligeholdelsesplaner, som entreprenør afleverer til bygherre. - Byggeskadefonden vurderer således, at drift og vedligehold er fokusområder, som skal opprioriteres, hvis reel bæredygtighed i form af lang levetid skal opnås. - Behovet for vedligeholdelse vil blive øget med flere organiske materialer, genbrugsmaterialer kombineret med større nedbørsmængder. 	TMF er enig i, at drift og vedligehold forsat er meget vigtig, og at det derfor skal have fokus fra boligorganisationens side. TMF vurderer, at kravet opretholdes i Bekendtgørelse om bygningsdrift, kapitel 2 Krav til bygningsdrift §3-6. Kommunen påser som tilsynsmyndighed, at bygningsejeren overholder reglerne i denne bekendtgørelse. Bekendtgørelsen dækker al støttet nybyggerier og renovering efter § 151, i lov om almene boliger m.v.
1.1 Energi- og vandforbrug 1.1.1 Ved ansøgning om skema B oplyses beregnet forbrug af el, vand og varme og ved skema C leveres status for faktiske forbrug sammenholdt med det beregnede forbrug. (bibeholdes - omformuleret)	FSB: <ul style="list-style-type: none"> - Fordyrende rådgiverleverance at udarbejde opgørelse af faktisk forbrug. - Ved skema B vil energiforbrug være en teoretisk beregning. KAB: <ul style="list-style-type: none"> - Bifalder, at ejendommens reelle forbrug skal være i fokus, men det er for tidligt at levere forbrugsdata ved skema C. - Vurderer, at funktionsafprøvning er vigtig ved byggeriets aflevering. Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar	TMF er opmærksom på udgifter ved opgørelse af faktisk forbrug. Da opgørelserne kan bidrage til at reducere efterfølgende forbrug og klimapåvirkning indstiller TMF, at kravet fastholdes TMF er enig i, at levering af forbrugsdata ved skema C kan være for tidligt, og vil derfor tilføje, at data skal leveres ved Skema C, hvis der på dette tidspunkt er forbrugsdata for 1 år - og <i>ellers</i> i forbindelse med byggeriets 1-årsgennemgang. TMF er enig i KAB's fokus på funktionsafprøvning, men vurderer, at det omfattes af Bygningsreglementets krav.

Krav fra høringsudkast	Høringskommentar (kommentarer fra Byggeskadefonden, FSB, KAB og Lejerbo)	Vurdering og konsekvens
<p>1.1.2 Der etableres mulighed for måling og overvågning af energiforbrug samt for efterfølgende energistyring og energioptimeret adfærd. (bibeholdes)</p> <p>1.1.3 Der skal opsættes individuel måling af el, vand og varme hos hvert lejemål. Ved renoveringer opsættes målere for de dele, som renoveringen omfatter. (bibeholdes)</p> <p>1.1.4 Installerede hoved- og bimålere skal være fjernaflæste. (bibeholdes)</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ønsker præciseret, at kravet kun gælder ved renoveringer, hvis det er rentabelt. <p>Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p> <p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ønsker, at krav begrænses til etablering af maksimalt 2 vandmålere pr. bolig pga. økonomi og miljøgevinst. <p>KAB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bifalder krav om ekstra målere – enten i lejemål eller ved fælles faciliteter – da det kan hjælpe på indsatsområder og til at lokalisere skader, fejl, øget forbrug, optimeret drift etc. <p>Lejerbo og Byggeskadefonden: ingen høringssvar</p> <p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bifalder krav om fjernaflæsning. <p>KAB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfører udfordringer med udgifter til betaling af data fra forsyningsselskaberne. <p>Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF er enig i, at der skal tages hensyn til rentabilitet af måling og overvågning i renoveringssager. Det indgår i de eksisterende krav, og TMF indstiller, at det også indarbejdes i de nye krav.</p> <p>TMF er enig i, at der maksimalt skal etableres 2 vandmålere pr. bolig. Krav om maksimalt 2 vandmålere indgår i de eksisterende krav, og indstilles indarbejdet i de nye krav, så der ændres ikke på det eksisterende krav.</p> <p>TMF er opmærksom på udfordringen med, at forsyningsselskaberne tager betaling for data. TMF gør opmærksom på, at man via deltagelse i partnerskabet "Energispring" bl.a. kan opnå fordele på betalingen af data fra forsyningsselskaberne. De miljømæssige fordele ved at følge og dermed kunne reducere forbruget vægtes dog højere og TMF indstiller, at kravet bibeholdes</p>
<p>1.2 Fjernvarme 1.2.1 Fjernvarmetilslutning (bibeholdes)</p> <p>Bygninger skal tilsluttes og aftage fjernvarme, også ved varmeeffektbehov under grænsen på 250 kW (som er mindstegrænsen i lovgivningen).</p> <p>Nyt - Valgmulighed 1.2.2 Lavtemperaturfjernvarme Varmecentraler og -installationer tilpasses HOFOR's kommende udrulning af lavtemperaturfjernvarme.</p>	<p>KAB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fornuftigt krav, overvej dog økonomiske konsekvenser <p>FSB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p> <p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er opmærksomme på problematikken om omstilling til lavtemperatur og i gang med at screene og trykprøve afdelinger. - Kan være udfordring i boligafdelingerne at få vedtaget projekter, der "forbereder" ændringer til noget flere år ude i fremtiden. <p>KAB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfører, at det sker som konsekvens af HOFORs tekniske bestemmelser, og kravet derfor ikke er relevant. <p>Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>Hensyn til økonomiske konsekvenser er indarbejdet via muligheden for at søge dispensation, hvis der ønskes en anden løsning end fjernvarme.</p> <p>Som anført i høringssvar fra KAB stiller HOFOR krav om omstilling til lavtemperaturfjernvarme, og TMF indstiller, at kravet fjernes.</p> <p>Kravet om omstilling til lavtemperaturfjernvarme indgår i HOFOR's leveringsbestemmelser, hvor det er meldt ud, at lavtemperaturfjernvarme, udrulles i 2033, og tilpasning hertil er et krav for at få leveret varme.</p>
<p>1.3 Energoptimering (bibeholdes) Ved renoveringer (fysiske helhedsplaner) - Bygninger med energimærke B, C og D skal forbedres ét trin. - Bygninger med energimærke E skal forbedres til C - Bygninger med energimærke F skal forbedres til D - Bygninger med energimærke G skal forbedres til D I implementeringen af målet tages der hensyn til rentabilitet, om bygningsdelen er renoveringsmoden, og om bygningen er bevaringsværdig</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfører udfordring med at løfte gamle bygninger, som allerede tidligere er løftet via en energirenovering. Kravet bør vurderes individuelt i forhold til bygningens alder og historie. <p>KAB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF vurderer, at kravets formulering om hensyn til rentabilitet imødekommer de anførte udfordringer med bygningsalder og tidligere energirenoveringer.</p> <p>For at tage højde for forholdet til renoveringens omfang og art vil TMF tilføje, at der stilles krav om implementering af tiltag, der er støtteberettigede af Landsbyggefonden. Det indgår i de eksisterende krav og indstilles indarbejdet i de kommende krav.</p>
<p>2. Klimapåvirkning</p>		

Krav fra høringsudkast	Høringskommentar (kommentarer fra Byggeskadefonden, FSB, KAB og Lejerbo)	Vurdering og konsekvens
<p>2.1 Livscyklusvurdering 2.1.1 LCA (bibeholdes – omformuleret) For nybyggeri fremlægges mål for LCA-niveau i forbindelse med prækvalifikation. Indledende LCA fremsendes ved ansøgning om skema A og endelig LCA afreporteres ved ansøgning om skema B og i forbindelse med ibrugtagningstilladelse.</p> <p>Ved renoveringer arbejdes med LCA enten af hele byggeriet eller af relevante bygningsdele.</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ok med krav om forventet mål for CO2-aftryk ved prækvalifikation, men forventer som udgangspunkt, at det bliver dét gældende statslige krav. <p>Lejerbo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vurderer, at det er fornuftigt at fremrykke livscyklusvurderingerne til de tidlige beslutningsfaser, men understreger, at der er udgifter forbundet hermed. - Har oplevet udfordringer med at opnå lavere LCA-resultater pga. udfordringer med krav til certificering af nye byggematerialer, som ikke altid er på plads. <p>KAB og Byggeskadefonden: ingen høringssvar</p>	<p>TMF er opmærksom på, at der er udgifter forbundet med LCA-analyser, men vurderer, at udførelse af LCA gennem byggeprocessen er en forudsætning for at sikre opfyldelse af de statslige krav.</p> <p>Samtidig kan kravet bidrage til at opfylde delmål i kommunens kommende klimastrategi om, at nybyggeri i København i gennemsnit skal følge klimakrav i lavemissionsklassen. (Vedtaget på TMU den 4/11-2024).</p> <p>TMF anerkender udfordringerne med at indbygge nye klimavenlige byggematerialer. Med budget 2025 har kommunen afsat midler til bl.a. at arbejde med disse udfordringer gennem det eksisterende partnerskab Energispring for eksisterende byggerier samt et nyt partnerskab for nybyggeri.</p>
<p>Nyt – Valgmulighed 2.1.2 Lavemission Der bygges til lavemissionsklassen i Bygningsreglementet.</p>	<p>FSB og KAB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stiller spørgsmål ved, om det er realistisk at leve op til lavemissionsklassen, og vurderer at det vil være ressourcetungt. <p>Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF anbefaler, at kravet skal bibeholdes som krav med valgmulighed, da der derved tages højde for økonomiske konsekvenser af kravet og for usikkerheden om, hvorvidt almene boliger kan opnå lavemissionsklassen.</p> <p>Samtidig skubber kravet på udviklingen af klimavenligt byggeri i tråd med intentionerne i kommunens kommende klimastrategi, hvor der netop er vedtaget et delmål om, at byggeri i København i gennemsnit skal bygges til lavemissionsklassen.</p>
<p>Nyt – valgmulighed 2.1.2 LCC Der udføres totaløkonomiske beregninger (LCC) og disse anvendes sammenholdt med LCA i planlægning, for at sikre størst mulig effekt ift. den miljømæssige bæredygtighed i projektet.</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - LCC er en ydelse, der koster penge, men giver mening. FSB forventer typisk at ville vælge kravet i nybyggeri. <p>KAB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF finder det positivt, at FSB typisk vil vælge LCC krav trods udgifter.</p> <p>TMF anbefaler, at kravet bibeholdes som krav med valgmulighed.</p>
<p>3. Cirkulært byggeri og affald</p>		
<p>3.1 Skadelig kemi (bibeholdes) Krav fastlagt i 'Bilag til skadelig kemi' skal overholdes. (I bilaget fremgår, hvilke kvalitetstrin, der skal opfyldes for de forskellige byggevarer). Link til bilag: https://www.kk.dk/sites/default/files/2022-10/Milj%C3%B8krav%20og</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OK (dog et af gældende krav, som rådgivere ofte formidler som fordyrende) <p>KAB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF indstiller, at kravet bibeholdes, da reduktion af skadelig kemi er vigtig for sundhed og miljø samt for fremtidig genbrug og genanvendelse af byggematerialer.</p>
<p>3.2 Træ og natursten 3.2.1 Træ (bibeholdes) Der skal anvendes træ fra dokumenteret ansvarlig skovdrift</p> <p>3.2.1 Natursten (nyt) Der skal anvendes ansvarsbevidst udvundet natursten.</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OK. Hvilken kvalitetsverificering skal opfyldes? - Måske skulle der stilles tilsvarende krav til produktion af solceller. Man bør om muligt stille krav om ansvarlig produktion. <p>KAB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p> <p>KAB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mangler overblik over mærkningsordningers kvaliteter. <p>FSB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF lægger op til, at kvalitetsverificering for såvel træ som natursten lægger sig op ad kriterierne i DGNB-systemet. TMF vil henvise til DGNB's kriterier, når ny DGNB-manual udgives forventeligt jan 2025. Kriterier som også fastlægger genbrugstræ og -sten, som ansvarlige materialer.</p> <p>TMF vil løbende følge udviklingen af certificeringer og muligheder for at stille krav til yderligere byggematerialer, herunder som foreslået for solceller. DGNB-systemet har kriterier med krav til mærkningsordningernes kvaliteter. TMF vil henvise til kriterierne, når den nye DGNB-manual udgives.</p>
<p>Valgmulighed: 3.3 Flexibilitet og tilpasningsevne (bibeholdelse / omformuleres – overgår til valgmulighed) Byggeriets funktioner og tilslutninger udføres, så der opnås flexibilitet og tilpasningsevne i: - I de bærende konstruktioner og indervægge. Herunder arbejdes der for øgets mulighed fleksibel indretning af byggeriet. - I de tekniske systemer (ventilation, køling, varme, vand og afløb).</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfører at det er svært at skabe flexibilitet i de bærende konstruktioner. Foreslår, at der istedet arbejdes med "åben bærende struktur", som kan udfyldes med fleksible bolig-planløsninger. - Endnu vigtigere er det, at varme og el-træk disponeres til fremtidig mulig ruminddeling. - Det er svært at opnå flexibilitet i de tekniske løsninger. Både vandrette og lodrette føringer bør i stedet sikres tilgængelige og overvågede. <p>KAB:</p>	<p>TMF er opmærksom på, at det kan være udfordrende at indarbejde flexibilitet. Kravet er af den årsag fastlagt som en valgmulighed.</p> <p>TMF forstår boligselskabernes ønske om, at arbejdet med flexibilitet målrettes boligformål. Kravteksten muliggør, at boligorganisationerne vælger og beskriver hvordan de enkelte projekter arbejder med flexibilitet indenfor konstruktioner og indervægge, samt indenfor de tekniske systemer.</p>

Krav fra høringsudkast	Høringskommentar (kommentarer fra Byggeskadefonden, FSB, KAB og Lejerbo)	Vurdering og konsekvens
	<ul style="list-style-type: none"> - Spørger om en almen boligafdeling skal forberedes til omdannelse til fx kontor, hvor omkostningen ikke vil svare til formålet. - Kravet skal specificeres til fx sammenlægning eller opdeling af boliger. Ellers er dette krav ikke relevant. <p>Lejerbo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er uklart for Lejerbo, hvordan kommunen ser kravet skal udmønte sig. <p>Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>I forhold til uklarheden om, hvordan kravet skal udmøntes, vil TMF lave henvisninger til certificeringsordningernes kriterier.</p>
Design for vedligehold og rengøring (udgår)	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fint at kravet udgår, men sikkert nogle DGNB point de ofte vælger at gå efter, netop fordi Drift og Vedligehold har stor fokus. <p>KAB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF finder det positivt, at der fortsat vil blive arbejdet med design for vedligehold og rengøring. Netop boligselskabernes eget fokus på området er begrundelsen, at kommunen ikke behøver stille yderligere krav hertil.</p>
<p>Valgmulighed: 3.4 Nedtagning og genanvendelse (bibeholdes – overgår til valgmulighed)</p> <p>Der udarbejdes et koncept for genbrug og genanvendelse efter endt levetid.</p> <p>Der anvendes let genbrugelige og genanvendelige materialer og designes for adskillelse.</p> <p>Der anvendes genbrugte og genanvendte materialer i byggeriet.</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfører, at design for adskillelse og at benytte genbrugte materialer er ikke det samme, men bør adskilles. - Anfører, at design for adskillelse måske ikke er så aktuelt i almene boliger, som bygges for at eje og drifte i 100 år. - Det er fortsat svært at kræve genbrugte materialer i nybyggeri, fordi det er svært at opnå "velafprøvede løsninger" og opdaterede datablade og CE-mærkning af genbrugte materialer. - Det er fortsat for dyrt at bruge genanvendte materialer. Hverken almen bygherre eller entreprenør tør tage risikoen ved at benytte genbrugte komponenter/materialer uden garantier. <p>KAB: Ingen høringssvar</p> <p>Lejerbo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lejerbo er ved at opføre Circle House i Aarhus. Det har vist sig at være en svær proces, hvor markedet fortsat skal modnes, hvorfor det kræver et særligt fokus på design for adskillelse, hvis det skal lade sig gøre i et alment byggeri. - Det er Lejerbos erfaring fra Circle House, at det kræver et stort stykke dokumentationsarbejde at arbejde systematisk med design for adskillelse. Lejerbo vil meget gerne kunne bygge som Circle House i anden sammenhæng, fx i København, men her vil yderligere miljøkrav gøre det vanskeligt, at fokusere indsatsen. <p>Byggeskadefonden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anser genbrugsmaterialer som et risikobehæftet valg i projekteringsfasen, men som ved en gennemgang af risici og reduktion af disse kan elimineres, så man med de relevante tiltag kan fjerne en forhøjet risiko i det endelige projekt. - Det foreslås, at KK synliggør kravet om, at der skal udarbejdes en risikoerklæring ved projektforslag og ved udbudsprojekt, som skal genbesøges og revideres ved væsentlige projektændringer. - Brug af risikoanalyse ved ikke gennemprøvede bygningsdele og konstruktioner afdækker mulige risici og muliggør tiltag, som fjerner eller minimerer den samlede risiko for skader. 	<p>TMF er enig i, at design til adskillelse og benyttelse af genbrugte materialer ikke er det samme, og foreslår på den baggrund at opdele kravet i to, så det er muligt at arbejde med de to områder uafhængigt af hinanden.</p> <p>TMF vurderer, at design til adskillelse kan bidrage til bæredygtig renovering og vedligehold, og at kravet dermed også er relevant i almene boliger, som forventes at fungere som boliger i mange år.</p> <p>TMF er opmærksom på udfordringerne med et umodent marked og med risikohåndtering ved brug af nyudviklede eller genbrugte materialer og byggesystemer. Kravet er - af disse årsager - indsat som valgmulighed.</p> <p>Som Byggeskadefonden nævner, anser de som udgangspunkt genbrugsmaterialer som risikobehæftede i projekteringsfasen. Men gennem grundigt arbejde med risikoanalyse, som med andre mindre afprøvede materialer og løsninger, mener fonden at risici kan elimineres, og at genbrugsmaterialer kan benyttes i det endelige projekt. TMF vil synliggøre kravet til risikoerklæringen og vigtigheden af bygherres grundige risikoanalyse.</p> <p>Byggeskadefondens input til risikohåndtering kan tages med i arbejdet med konkrete sager og kan indgå i det arbejde, som kommer til at foregå i det eksisterende partnerskab Energispring for eksisterende byggerier og et nyt partnerskab for nybyggeri, som der er afsat midler til i budget 2025.</p>
<p>3.5 Minimering og sortering af byggeaffald 3.5.1 Koncept(bibeholdes) Der er formuleret et koncept for minimering og sortering af affald på byggepladsen. Informering af deltagere i byggeprocessen på byggepladsen gennemføres</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfører, at sortering ikke nødvendigvis afføder minimering af affald. - Ønsker, at kommunen udarbejder standard for minimum sorteringsfraktioner med kobling til aftage-steder, som kommunen understøtter. 	<p>TMF er enig i, at der ikke blot skal sorteres affald, men også arbejdes med, hvordan man minimerer affald, hvilket fx kan ske ved at reducere risiko for at byggematerialer ødelægges. Dette indgår i kravet om, at der skal udarbejdes et "Koncept for minimering og sortering affald". Når den nye DGNB-manual udkommer, vil TMF henvise til manualens beskrivelse af indholdet i konceptet.</p>

Krav fra høringsudkast	Høringskommentar (kommentarer fra Byggeskadefonden, FSB, KAB og Lejerbo)	Vurdering og konsekvens
<p>Gennemgang af det implementerede arbejde er udført</p> <p>3.5.2 Ressourcekortlægning (nyt) Der udføres ressourcekortlægning af berørte bygningsdele, som påtænkes renoveret eller fjernet ved større renoveringer (fysiske helhedsplaner)</p>	<p>KAB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p> <p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfører, at ressourcekortlægning i en renovering kan blive en teoretisk øvelse men svær i praksis. - Spørger, om de kortlagte ressourcer skal genbruges i selve byggesagen eller "blot" bortskaffes til en genbrugsmodtager. - Anfører, at der er mange processer og dermed omkostninger forbundet med at demontere materialer, så de kan genbruges og genanvendes. - Anfører, at Byggeskadefonden stiller krav om gennemprøvede produkter, at brug af genbrugsmaterialer er 100 % bygherrerisiko, da man ikke kan opnå risikogaranti på brug af genbrugsmateriale. - Spørger, om kommunen påtænker at oprette en risikopolje for bygherre, til dækning af skader relateret til genbrugsmaterialer og anfører, at de oplever, at Byggeskadefonden er tilbageholdende overfor genbrugsmaterialer. <p>KAB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF også enig i, at der er behov for at udbrede viden om, hvordan og hvilke affaldsfraktioner, der skal sorteres i, samt om relevante aftagesteder.</p> <p>TMF anerkender, at det er nyt og ressourceetungt at arbejde med ressourcekortlægning og efterfølgende nedtagning og brug af byggematerialerne. Der er dog erfaringer fra flere projekter med de nye lovkrav om selektiv nedrivning af bygninger over 250 m² og erfaringerne vil øges i de kommende år.</p> <p>Forvaltningen indstiller derfor, at krav i høringsforslaget bibeholdes. Kravet omhandler alene ressourcekortlægning, mens det er valgfrit, hvordan materialerne efterfølgende anvendes.</p> <p>Forvaltningen anerkender, at der er udfordringer med risiko ved brug af genbrugsmaterialer. Genbrug af materialer i byggerierne ligger derfor i krav 3.4 som et tilvalgskrav.</p> <p>Kommunen har ikke aktuelt planer om en risikopolje til dækning af skader relateret til genbrugsmaterialer, men TMF vil tage forslaget med i arbejdet med kommunens kommende klimastrategi.</p> <p>I forhold til Byggeskadefondens ageren overfor genbrugsmaterialer henvises til fondens kommentar under krav 3.4. Her anføres at de anser genbrugsmaterialer som et risikobehæftet valg i projekteringsfasen, som ved en gennemgang af risici og reduktion af disse kan elimineres, så man med de relevante tiltag kan fjerne en forhøjet risiko i det endelige projekt.</p>
<p>3.6 Kildesortering i boliger (bibeholdes) Inde i boliger: Der skal etableres mulighed for at kildesortere i mindst 5 affaldsfraktioner. Kildesorteringen i små boliger (under 50 m²) kan etableres med én affaldsfraktion mindre.</p> <p>Kildesortering uden for boliger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der skal i ejendommen afsættes et areal, der som udgangspunkt svarer til ca. ½ m² pr. bolig, i skur, rum eller lignende til storskrald. Den plads, der afsættes kan reduceres, men forudsætter en konkret vurdering afhængig af antallet af boliger, stedets beskaffenhed mv. - Mulighed for direkte genbrug skal sikres ved at tilbyde beboerne at kunne bytte effekter f.eks. på særlige byttehylder i storskraldsrum, kælderrum eller lignende. Pladsen til dette skal afsættes og vises på tegning. <p>I ejendomme, hvor det er muligt at bruge kompost, skal haveaffaldet komposteres på friarealerne på egen grund.</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OBS i lokalplaner på, at affald i kældre og skakte er meget ressourcekrævende i drift, og at det forringer sorteringen. - Anfører, at boligorganisationerne selv har incitament til at sikre beboernes sortering, fordi restaffald er dyrt. <p>KAB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfører, at de opfatter, at dette krav allerede stilles for både nybyggeri og renovering, og er svært at gennemskue. <p>Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF anerkender udfordringer med kildesortering af affald i og udenfor boliger og arbejder løbende med at gøre det mere gennemskueligt.</p> <p>I lokalplanarbejdet tager kommunen udgangspunkt i en standard, hvor det anføres "at affald skal placeres bognært og i terræn", hvilket bidrager til at reducere udgifter til drift og forbedre sortering. Tidligt i lokalplanprocessen er arbejder der også i dialog mellem lokalplanlægger, byggesag og bygherre for at få placeret affaldet fornuftigt i projektet, helst integreret i byggeriet, så det ikke sluger af de sparsomme udearealer.</p> <p>Det er korrekt, at kravene om kildesortering allerede stilles. Kravene har været del af MBA-kravene i en årrække, og de er indarbejdet i kommunens byggesagsbehandling.</p> <p>I Københavns Kommunes regulativ for husholdningsaffald har storskrald ændret navn til Affald af stort indbo og indendørs træ, hvilket TMF vil tilrette i den nye kravtekst.</p>
4. Biodiversitet, regnvand og klimasikring		
<p>4.1 Biodiversitet 4.1.1 Biodiversitet på matriklen -bynatur Der skal udarbejdes en biodiversitetsstrategi, hvor der indgår indsatser, som øger biodiversiteten på matriklen og skaber sammenhæng til naturen i det øvrige lokalområde. Der undgås invasive arter. (bibeholdes og tilpasses)</p> <p>Nyt - Valgmulighed 4.1.2 Offsite biodiversitet</p>	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfører, at det er en svær øvelse at arbejde med biodiversitet i København, og i fsb's optik en teoretisk fordyrende øvelse. - Biodiversitetskrav bør fremgå af lokalplanen, fordi det vurderes realistisk i det aktuelle område, men ikke på matrikel/bygningsniveau. <p>KAB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p> <p>FSB:</p>	<p>TMF anerkender bekymringen for udgifter til arbejdet med biodiversitet og anbefaler, at biodiversitet indgår som en ændring af det eksisterende arbejde med indretning af udeområder.</p> <p>TMF indstiller, at biodiversitetskravet fastholdes for at sikre sammenhæng mellem den overordnede plan for biodiversitet, som fastlægges i lokalplanerne og udmøntningen på de enkelte matrikler ved de konkrete byggeprojekter. Det vil også sikre, at byggeprojekter i områder med ældre lokalplaner medtager biodiversitet.</p> <p>TMF er opmærksom på at offsite biodiversitet er et nyt område. Samtidig er det et område, hvor byggeri kan have en stor påvirkning.</p>

Krav fra høringsudkast	Høringskommentar (kommentarer fra Byggeskadefonden, FSB, KAB og Lejerbo)	Vurdering og konsekvens
<p>Det skal gennemføres en vurdering af biodiversitet off-site og der arbejdes med at reducere negativ påvirkning af off-site biodiversitet (biodiversitetspåvirkning fra produktion af materialer brugt til bygning og fra bygningens energiforbrug).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En ambitiøs, men urealistisk målsætning indenfor de almene rammevilkår. <p>KAB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vil gerne arbejde med området, men savner ordentlig metodevejledning for at kunne arbejde systematisk med det. <p>Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>Kravet er af disse årsager fastlagt som tilvalgs mulighed, og TMF indstiller, at det fastholdes.</p>
<p>4.2 Håndtering af regnvand (bibeholdes) Vandforbrugsværdien beregnes med brug af værktøj i DGNB-systemet. Der skal opnås point svarende til 90 point i 2023-manualen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der er ikke behov for vanding af udearealer med drikkevand - Udearealer inkluderer elementer til tilbageholdelse af regnvand. - Der skal som udgangspunkt arbejdes med opsamling og anvendelse af regnvand, lokal afledning af regnvand (LAR) eller tilbageholdelse af regnvand på tage. 	<p>KAB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fornuftigt, at regnvand afledes særskilt eller håndteres lokalt på ejendommen. <p>Byggeskadefonden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilbageholdelse af regnvand på tage følger ikke principperne for Vis-Vand-Væk. For at opnå den forventede levetid for klimaskærmen, er noget af det vigtigste at princippet om Vis-Vand-Væk følges. - Det er Byggeskadefondens holdning, at vand ikke bør tilbageholdes på tage over beboelse. Sekundære bygninger som cykelskure, hvor undersiden af konstruktionen er synlig, vil være ok at anvende til at tilbageholde vand. <p>FSB og Lejerbo: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF er enig med Byggeskadefonden i, at det er vigtigt at arbejde med principper for Vis-Vand-Væk og vil tilføje deres kommentarer sammen med kravet.</p>
<p>4.3 Klimasikring (bibeholdt - omformuleret) Bygningens screenes for relevans ift. til de obligatoriske klimaeksponeringer (udvalgt fra EU-taksonomi) omfattende: Varmebølge, Kuldebølge/frost, Storm, Kraftig nedbør, Oversvømmelse (kyst, flod, regnvand og grundvand), Jordskred, Nedsynkning, Naturbrand)</p> <ul style="list-style-type: none"> - For relevante klimaeksponeringer vurderes risikograd - Der er foretaget en risikoanalyse af bygningen (gælder kun hvor risikograden er høj) - Der er implementeret tiltag, som væsentligt reducerer risiko for klimaeksponering af bygning eller risiko for bygningskade og anden materiel skade (gælder kun, hvor risikograden er høj). 	<p>FSB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giver bedre mening at regulere over større arealer/områder end på bygnings-/matrikel-niveau. - Tiltag bør generelt sikres udenfor bygninger, og ikke indenfor de almenes økonomi. <p>KAB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar.</p>	<p>TMF er enig i, at klimasikring skal reguleres over større arealer. Det udelukker dog ikke behovet for, at bygherre forholder sig til den konkrete risiko for klimaeksponeringer på byggegrunden - og om nødvendig, implementerer tiltag, der reducerer risikoen. TMF indstiller, at kravet bibeholdes.</p>
Andet		
<p>Jordforurening (udgår)</p>	<p>FSB, KAB, Lejerbo og Byggeskadefonden: Ingen høringssvar</p>	<p>TMF indstiller, at kravet udgår. Det vil blive varetaget af jordforureningslovens krav.</p>