

Vurdering av BREEAM i relasjon med tomtevalg på KS1 Kvaløya BOV

Prosjekt:	KS1 Kvaløya BOV	Prosjektnr.:	10246797
Sluttkunde:	Tromsø Kommune	Prosjektleder:	Isabelle Sandnes
Kunde:	Oslo Economics	Dato:	21.03.2025
Utarbeidet av:	Isabelle Sandnes	Kontrollert og godkjent av:	Marie Lund 25.03.2025

Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	21.03.25	Førsteutkast	Isabelle Sandnes		
01	25.03.25	Revisjon etter tilbakemeldinger fra Oslo Economics	Isabelle Sandnes	Marie Lund	Marie Lund

Sweco Norge AS har gjennomgått vurderingene knyttet til BREEAM i KVV for Kvaløya BOV. BREEAM NOR skal være med på å ivareta prosjektets resultatmål på kvalitet med å sikre klima- og miljømessig bærekraft. Prosjektet har satt en ambisjon om BREEAM Very Good etter BREEAM NOR v.6.1. Vurderingene gjennomført i denne fasen er overordnet, noe som er naturlig i en såpass tidlig fase av prosjektet. Vurderinger er likevel relevante, og man får belyst eventuelle problemstillinger ved for eksempel valg av tomt. Det er nyttig at BREEAM er med i vurderingene fra start.

Vurdering KVV

KVV-en identifiserer flere relevante konseptalternativer som inkluderer både nybygg og ombygging av eksisterende bygningsmasse. Vi mener at vurderingene som er gjort i grovsilingen under punktet «Investeringen bør gi et best mulig utgangspunkt for å oppnå BREEAM NOR-score Very Good og en utforming som demper institusjonspreget» er fornuftige. BREEAM NOR er kun relevant for nybygg og større rehabiliteringer. Ved mindre ombygging/rehabilitering vil BREEAM In-Use for eksisterende bygninger være bedre egnet. Dette synliggjøres i grovsilingen. Det som er felles for alle konseptalternativene er at BREEAM NOR Very good er oppnåelig for alle alternativ. Konseptalternativene som innebærer kun nybygg er best egnet da det ikke er begrensninger fra eksisterende bygg. Hvis et av konseptalternativene som innebærer eksisterende bygg blir aktuelt, må det vurderes nærmere om en BREEAM NOR sertifisering eller BREEAM In-Use sertifisering er mest passende.

Antall BREEAM NOR sertifiseringer som kreves baserer seg på antall bygningskategorier. Konseptalternativ 3A får en score på 4 da denne kun inkluderer nybygg og én bygningskategori, de andre konseptalternativene som omfatter kun nybygg (3B-3D) får en lavere score på 3 da disse omfatter flere bygningskategorier og dermed behov for flere BREEAM NOR sertifiseringer. Flere BREEAM NOR sertifiseringer vil gjøre prosessen noe mer komplisert, men BREEAM NOR vil likevel være et godt egnet verktøy for dette. Det er viktig å påpeke at det ikke er noen krav fra BREEAM til at hele bygningsmassen må BREEAM NOR sertifiseres. Det er dermed muligheter for å kun sertifisere et utvalg bygningskategorier hvis det skulle være aktuelt. Dette er noe som må vurderes nærmere i en senere fase.

I grovsilingen gjøres det også en vurdering av følgende «Tomta bør gi et best mulig utgangspunkt for å oppnå BREEAM-NOR-score Very Good og utforming med dempet institusjonspreg». Poengscoren som er gitt for de ulike tomtealternativene er basert på mulighet for å oppnå ønsket sertifiseringsnivå (Very Good), basert på det er vi enig i vurderingene som er gjort. Ved å bygge på tomt B eller C vil det være en

del poeng i kapittelet for arealbruk og økologi som ikke vil være mulig å oppnå. I tillegg trekkes det i grovsiligen frem at det må undersøkes om arealet på tomt B og C blir definert som dyrkbar jord iht. Le 01. I BREEAM NOR manualen fremkommer det at tomten heller ikke kan være definert som et areal av «Middels verdi», «Stor verdi» eller «Svært stor verdi». Sweco har vært inne i Nibios karttjeneste og det ser ut til at både tomt B og C kan falle inn under kategorien «Middels verdi». Hvis det er relevant å se videre på dette må dette vurderes av egnet fagressurs. At tomt B og C har denne vurdering vil bety at det ikke er mulig å ivareta krav i Le 01. Dette legger ingen begrensninger for å ivareta BREEAM NOR Very Good, men det vil ikke være mulig å oppnå en høyere BREEAM score da Le 01 er minstekrav for å oppnå Excellent og Outstanding.

Valg av tomt vil kunne påvirke muligheten for å oppnå et høyere ambisjonsnivå i BREEAM NOR. Det vil også påvirke muligheten for å ivareta EUs taksonomikrav. Le 01 må ivaretas for å være iht. EU taksonomien. EU taksonomien er et klassifiseringssystem for å definere hva som kan regnes som bærekraftige aktiviteter. BREEAM NOR har i sin manual inkludert kriterier fra EU taksonomien som er relevant for nybygg. Kommunen bør gjøre en vurdering om EU taksonomien bør oppnås for å ivareta bærekraft i prosjektet. I «Vedlegg 2 BREEAM Quickscan pre-analyse» fremkommer det at prosjektet per nå ikke har valgt å dokumentere EU taksonomien.

Det er valgt å ikke se nærmere på hvilke poeng som er tilgjengelig for prosjektet ifm. KS1. Fra «Vedlegg 2 BREEAM Quickscan pre-analyse» fremkommer det en oversikt over antall tilgjengelig poeng i hvert BREEAM kapittel og forslag til hvor mange BREEAM poeng som kan tas innenfor hvert kapittel. Dette er på et overordnet nivå og viser hovedsakelig at det er gode mulighetsrom for å oppnå BREEAM NOR Very Good. Dette vil gjelde for alle konseptalternativer og tomtevalg. Hvilke poeng som tas må detaljeres senere. Hvilke poeng som bør tas vil variere med hvilke konseptalternativ og tomt som eventuelt går videre med. Hvis det er flere bygningskategorier som skal sertifiseres så kan antall poeng tilgjengelig variere med bygningskategori. Tomtevalg vil påvirke antall mulige poeng som kan oppnås med tanke på kapittel Arealbruk og økologi.

Det er nyttig at BREEAM er med i vurderingen i en KVVU, dette spesielt med tanke på tomtevalg. Valg av tomt kan påvirke hvilke ambisjonsnivå som er mulig å oppnå og poeng som er knyttet opp mot tomt og beliggenhet. Dette gjelder spesielt kapitler for transport, arealbruk og økologi. Det har ikke vært utarbeidet en pre-analyse i denne fasen, vi vurderer at det heller ikke har vært nødvendig med tanke på at konsept og tomt ikke er bestemt og at ambisjonen er Very Good. Det anbefales derimot at en BREEAM AP engasjeres og utarbeider en pre-analyse med en gang konsept og tomt er bestemt eller at prosjektet skal detaljeres ytterligere. BREEAM stiller en del krav til hva som skal gjøres i skisse- og forprosjekt og derfor viktig at en BREEAM AP er inne tidlig.

Det vil kunne forventes noen ekstra kostander for prosjektet knyttet til en BREEAM sertifisering og det er viktig å legge til rette for BREEAM tidlig for å sikre kostnadseffektive løsninger. Det betyr at for konseptalternativene med flere bygningskategorier som skal BREEAM sertifiseres så vil kostnadene øke. For hver bygningskategori som skal sertifiseres vil det være kostander knyttet til avgifter hos Grønn Byggallianse (prosjektregistrering og sertifiseringsavgift), BREEAM AP, BREEAM revisor, utarbeidelse av dokumentasjon og gjennomføring av tiltak. Ved bruk av samme prosjektgruppe, lik poengstrategi, BREEAM AP og revisor vil man kunne oppleve synergieffekter slik at kostnadene vil være lavere enn om dette hadde vært bygningskategorier i helt separate prosjekter. For eksempel vil en del dokumentasjon kunne utarbeides å brukes på tvers av de ulike bygningskategoriene. BREEAM NOR vil være en måte å nå resultatmål på kvalitet med å sikre klima- og miljømessig bærekraft.

Anbefalinger til videre steg.

BREEAM har konkrete krav som må følges opp i definerte prosjektfaser. BREEAM følger fasenormen fra Bygg21 og har spesifikke krav i skisse og forprosjekt. Kommunen må kontrollere hvordan disse fasene sammenfaller med kommunens egne faser for å få oversikt over at krav gjennomføres til riktig tid. I KVUen synliggjøres krav som må gjøres i skisseprosjektet. I tillegg til tiltakene som listes opp der ønsker vi å legge til at følgende punkter må vurderes om er relevant å gjennomføre i skisseprosjekt:

- Hvis tomt A velges for nytt prosjekt så må det vurderes om det er behov for en ombrukskartlegging. Skal noe rives, har BREEAM krav utover TEK17-kravene. Hvilken fase ombrukskartleggingen skal gjennomføres i må vurderes, men kan være relevant i skisse eller forprosjekt.
- Utarbeide en flomrisikovurdering for flom og overvann. For tomt B og C kan poeng være vanskelig.
- Sette mål for materialeeffektivitet og utarbeide tiltak som skal følges opp i de ulike prosjektfasene til prosjektet.

I KVUen fremkommer det også tiltak til hva som bør gjøres i forprosjektfasen. I tillegg til disse tiltakene kan andre relevante tiltak i forprosjektfasen være:

- Engasjere en ITB koordinator og utarbeidelse av en plan for idriftsetting og testing av tekniske installasjoner og betjeningssystemer.
- Utarbeide en ressursstyringsplan for prosjektering og håndtering av byggavfall, riveavfall og gravemasser.
- Engasjere en akustiker for å gi tidlige prosjekteringsråd for akustikk.

Det kan være andre aktuelle tiltak, men dette må ses opp mot endelig poengstrategi for BREEAM. Derfor er det viktig å få på plass en BREEAM AP tidlig som kan koordinere arbeidet med hva som må gjøres i hvilken fase.

Det anbefales å få på plass en BREEAM NOR revisor tidlig i prosjektfasen slik at revisor kan registrere prosjektet. Når prosjektet blir registrert binder man prosjektet opp mot gjeldende BREEAM NOR manual. Hvis det kommer en ny manual senere kan man alltid velge å sertifisere etter en nyere manual, men man kan ikke velge å sertifisere etter en tidligere manual. Rådene og vurderingene som er gitt i KVU-en er basert på at prosjektet følger BREEAM NOR v.6.1. Mange vurderinger er overordnede så mye vil kunne være gjeldende ved utgivelse av ny manual, men hvilke endringer som eventuelt kommer og når de kommer er ikke kjent.

Konklusjon

BREEAM NOR er et godt egnet verktøy å bruke for å ivareta klima- og miljømessig bærekraft. Alle konseptalternativ og tomtevalg kan oppnå BREEAM Very Good. Tomtevalg vil kunne påvirke antall poeng som er mulig å gjennomføre i prosjektet, men det vil likevel være mulig å oppnå BREEAM Very Good for samtlige alternativ. Vurderingen av BREEAM som er gjort i KVUen er overordnet som er naturlig i den fasen prosjektet befinner seg i.