dETTE ER EN SOM JEG HAR LAGT, OG DEN ER MYE BEDREFra: Bjarne Meel [bm@selvaag.no]
Sendt: 8. september 2006 10:28
Til: Celine Høset Bråthen
Emne: FW: Diverseuttmiljødep070906 (3).doc

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Rød

Her kommer vårt svar på din henvendelse.

From: Urrang, Harald [mailto:Harald.Urrang@afgruppen.no]
Sent: 8. september 2006 07:55
To: Bjarne Meel
Subject: Diverseuttmiljødep070906 (3).doc

Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8012 Dep

0032 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BM/HU	07. september 2006

DIVERSE HØRINGSUTTALELSER OM BESKATNING AV TOMTER, GRAD AV UTNYTTING, NYE ENERGIKRAV OG KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING.

Det er av avgjørende betydning at endringer i lover og forskrifter som utføres av overordnet myndighet sees i en helhetlig sammenheng, slik at det totale konsekvensbildet synliggjøres før vedtak fattes.

När det gjelder boligbygging vil myndighetenes tidligere vedtatte og nå foreslåtte nye endringer medføre dramatiske kostnadsøkninger, stipulert til ca kr 400.000,- til 600000,- for eneboliger på ca 150 - 200m2

Skatteendringer vedtatt 2005 (Finansdep.)

Tomtebeskatningen ble endret i 2005 med det formål at tomtesalg av en viss størrelse beskattes som næring. Dette medførte en skatteøkning fra 28% til nærmere 50%.

Resultatet av dette ble at mange grunneiere solgte ut sine eiendommer før ikraftreden av endringen. Grunneiere gir nå klart uttrykk for at salg av tomter med en så kraftig beskatning, ikke er aktuelt uten at salgsprisen økes tilsvarende: "med begrunnelse vi har nok av tid og tomtene kan ligge". Dette medfører at tomter er en mangelvare og resulterer i et utilsiktet prispress.

For en eneboligtomt i østlandsområdet må en regne med en prisøkning på mellom kr 100000,- og kr 150000,- grunnet denne endringen.

Nye energikrav(Kommunaldep.)

Energikravene i KRDs høringsutkast ligger på et urealistisk ambisiøst nivå hvor nytteverdien ikke vil stå i forhold til kostnadene.

Dette belyses på en grundig og forståelig måte i brev sendt KRD fra Boligprodusentenes forening.

I boliger fordeler energibehovet seg på følgende hovedpostene:

Elektrisitet til utstyr og apparater

Elektrisitet til ventilasjonsvifter

Oppvarming av tappevann

Romoppvarming (netto oppvarming etter fratrukket belysning, etc.)

Utviklingen de siste årene har ført til at energibehovet er kraftig redusert (TEK 97)

For et moderne hus utgjør oppvarmingsbehovet omlag 40 % av det samlede energibehovet til boligen. Nytt teknisk utstyr (flatskjermer etc.) som er på vei inn gjør at romoppvarmings-behovet reduseres ytterligere.

Byggekostnadene som KRDs forslag medfører er av oss stipulert til ca kr 100000,-forutsatt bygget på tradisjonelt vis. Nye byggesystemer må sannsynligvis tas i bruk dersom en skal tilfredsstille de nye kravene. Fukskader ved slike tykke vegger er ikke undersøkt.

Vi må heller ikke glemme at det må produseres ca 35 % mer isolasjonsmateriale enn i dag - til denne produksjon medgår betydelige energimengder. Totalt sett står energibesparelsen ved å øke isolasjonsmengden ikke i forhold til kostnadssiden og kanskje heller ikke i forhold til miljømessige hensyn for å produsere de nødvendige materialer. Kfr. også avsnitt, grad av utnytting. Sannsynligvis vil en kunne spare like mye ved å redusere noe på ventilasjonskravene ved innføring av styringssystemer. Nattsenkning av temperaturen resulterer ofte i overbelastet nett på tidlig dag, noe som gir en dårlig økonomisk løsning med dagens prisregime.(Olje og energidep.)

Beregning av grad av utnytting, veileder (Miljøverndep.)

Vi finner grunn til å påpeke følgende som bør kunne forenkles og gjøres mer besparende, sitat fra veileder:

a.. Dersom en bebyggelsesplan gjør vesentlige endringer i bestemmelsene om utnytting skal planen legges frem for nabokommuner, fylkeskommunen, og statlige fagmyndigheter som har særlige interesser i området. (Byråkratisk og uforutsigbar)

a.. Grunneier ønsker gjerne høy utnyttelse av sin eiendom, mens samfunnet legger vekt på bokvalitet, harmonisk helhet og hensyn til omgivelsene. (Lite nyansert)

a.. Kommunen bør legge inn krav til at minst halvparten av uterom skal være solbelyst kl 15.00 ved värjevndøgn. (Hva med byområder?)

a.. MUA skal være minst 20 % av T-BRA for bolig, hvorav minst 50 % skal ligge på bakken. (Hva med byområder - transformasjonsområder)

a.. Areal avsatt til lek og rekreasjon skal ikke være brattere enn 1:3 (Rigid)

a.. Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer en 0,5m over terrengs gjennomsnittsnivå rundt konstruksjoneø skal medregnes i bebygd areal (Ramper for universell utforming, badestamper, inngangstrapp, terrasser etc.)

a.. Balkong medregnes i bebygd areal når avstanden til terreng er mindre enn 5m (Bør kunne være nok med mindre enn en etasje.)
(Retnet)

a.. Åpent areal under overbygd terrasse og balkonger som ligger mer enn 1,0m innenfor ytterkant av dekket over skal legges til bruksarealet. (Bør være 2,5m for å stimulere til gode uteplasser)

a.. For bygninger med takutstikk mer enn 1,0m ut fra fasaden skal det arealet som ligger mer enn 1,0m innenfor takutstikket legges til bruksareålet når takutstikket ligger lavere enn 5,0m. (bør kunne være 2,5m og mindre enn en etasje)

a.. Rom med stor høyde regnes som det var lagt et plan for hver 3,0m (stue i enebolig med skråtak over 3m, tilleggsetasje.)

Dette var noen eksempel fra den nye veilederen, det finnes flere…..

Dersom nye energikrav til bygninger vedtas slik den er foreslått vil den nye veggtykkelsen måtte økes med min.10 cm. Dette innebærer at salgbart areal reduseres tilsvarende totalt

ca 8m2 for en enebolig på ca 150 -200 m2. I tillegg kan det komme reduksjon i bruksareal hvor det er skråtak i boligen, inngangstrapp, terrasse, badestamp og for balkong i 2. etasje.

Reduksjonen av salgbart areal kan herav bli nærmere 15- 20m2. Med salgspriser i Oslo -området på ca. kr.30000, så utgjør dette kr 450000 – 600000 for en enebolig på ca

150-200 m2

Det er å beklage at veilederen legger opp til en detaljstyring som er meget kostbar.

Universell utforming

Vi vil her foreslå at det skal legges til rette for universell utforming på alle boliger, men ikke krav om utførelse før dette skal stedstilpasses. Begrepet universell utforming er meget omfattende og det kan fort lede til unødvendige diskusjoner om innhold og kostnader.

Kostnadsutvikling

Bondevik II regjeringen satt prisverdig ned et utvalg som sammen med byggebransjen skulle arbeide for å finne frem til gode kostnadseffektive tiltak/konstruksjoner. Erfaringene skulle utveksles slik at hele bransjen skulle kunne bygge rimeligere og få ned kostnadene og det ble bevilget store summer til dette arbeid. Utvalgets arbeid anses hittil som vellykket og det er funnet frem til kostnadseffektive prosjekter. Det er derfor noe forstemmende at myndighetene foreslår løsninger som spiser opp dette og mye mer.

Avsluttning

Tidligere er det også foretatt endringer i forbindelse med urbant jordskifte (Landbruksdep.), oreigningsloven (Politi- og justisdep.) og diverse endringer under Samferdselsdepartementets regi som også får innvirkning på boligbyggingen i Norge.

PBL-2000 foreslår at det nedsettes et uavhengig utvalg som kan utrede og kostnadsberegne de foreslåtte endringer sett i en helhetlig sammenheng.

När utredningen foreligger kan en på dette grunnlag foreta beslutninger og fatte realistiske vedtak hvor kostnadseffekt, gjennomførbarhet og samfunnseffekt ivaretas på en optimal måte.

Med hilsen

for styret i PBL 2000

Bjarne Meel Harald Urrang

cc.: Miljøverndepartementet, Postboks 8113 Dep, 0030 Oslo

Statens bygningstekniske etat, Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo

Se forøvrig www.pbl2000.no