



NYHETS BREV

byggeskikk

NR 1 • 2003

OM GOD OG DÅRLIG BYGGESKIKK,
FORVALTNINGSPRAKSIS OG MYE ANNET

Byggeskikk,
terrengtilpasning og
bebyggelsesplaner
for boliger i skrått
terreng

Hva kan kommunene gjøre:

**Muligheter, ansvar
og regelverk**



Stor respons på byggeskikkseminar

Mer om

**"...rimelig skjønnhets-
hensyn og god estetisk
kvalitet..."**

Se plan- og bygningsloven, §74

Mer om

**"Plassering på tomta og
høydefastsettelse"**

Se plan- og bygningsloven § 70

2. desember arrangerte Norsk Kommunalteknisk Forening i samarbeid med KjellerForum et byggeskikk-seminar med uvanlig stor tilslutning. Nærmere 200 representanter fra kommunene på Østlandet deltok på seminaret der fokus på sokkeletasjen og utleieleiligheter var et sentralt temaer.

Møteleder Inge Wullumsen, sjefarkitekt i Husbanken, seksjon for byggeskikk og bokvalitet, holdt i tømmene etter hvert som hele ni foredragsholdere skulle på talerstolen i løpet av dagen. Det tette dagsprogrammet innebar at innleggene ble

korte og konsentrerte, noe de fleste satte pris på. Avdelingsdirektør Bente Fjell ved Fylkesmannen i Buskerud åpnet seminaret og ønsket velkommen.

STOR INTERESSE FOR SOKKELETASJEN

Første foredragsholder, Ole H. Krokstrand fra KjellerForum, satte sokkeletasjens betydning ettertrykkelig på dagsorden. Han etterlyste en strammere holdning fra kommunenes side, slik at feltutbyggernes lite heldige plate-på-mark løsninger og rasering av terrenget kan unngås. Eksempler og bilder fra denne dårlige byggeskikken levnet de ansvarlige liten ære. Videre gjennom dagen ble det sterk fokusering på sokkelbygging og hvordan kommunene kan demme opp for uønsket byggeskikk i sine regioner.

KjellerForum:

Legg til rette for bygging av hus med sokler

Hva er skjedd? Nye boligprosjekter er stort sett kjellerløse, det bygges med plate-på-mark selv i bratt terreng. Og man lar feltutbyggerne nærmest gjøre som de vil, og det er hva som passer deres økonomiske interesser best. Er byggeskikken som følger av dette det vi vil ha?



Ole H. Krokstrand fra KjellerForum startet rekken av innlegg med å vise til de senere årenes utvikling, der god norsk byggeskikk med sokkeletasjer er byttet ut med plate-på-mark-løsninger, selv i skrått terreng.



Ikke slik



Slik

100.000 SOKKELBOLIGER

- Frem til for få år siden var bygging av sokkel et naturlig valg for nærmest alle som bygde enebolig. I markedet er det nå opparbeidet 100.000 sokkelboliger. Så skjer det paradoksale at samtidig som bolig mangelen i pressorådene stiger voldsomt, synker andelen av eneboliger som bygges med sokkel like dramatisk. Dette resulterer i stadig færre utleieboliger, hus med sterkt reduserte brukskvaliteter og forringet verdi for såvel huseier som samfunnet. På få år er andelen eneboliger med sokkel redusert med 37 prosent.

- Hver fjerde leide bolig er en sokkel. Halvparten av enslige leietakere som leier bolig, leier en sokkel. Og fire av ti under 25 år som bor for seg selv, leier en sokkelbolig. Undersøkelser viser også at eierne av kjellerløse hus savner de boarealene man normalt legger til kjelleren eller underetasjen, fortalte Krokstrand.

KJELLERLØSE BOLIGPROSJEKTER

Nye boligprosjekter er for en stor del sokkelløse. Vi har et selgers marked der utbygger bestemmer. Dermed forsvinner sokkeletasjen og utleieboligene - i tillegg til alle de andre viktige argumentene for bygging med sokkel:

- Bedre utnyttelse av tomten
- Mer miljøvennlig og ressursbesparende utbygging
- Større utareal og enklere regulering dersom man legger garasjen i sokkeletasjen
- Bedre miljøtilpassing i boligfeltet
- Rimeligere boareal
- Tilleggs lån fra Husbanken for bileilighet
- Bolig med livsløpskvalitet

Og fordelene er like positive og mange for eieren av huset med sokkeletasje. Mange velger å leie ut fordi leieinntektene er skattefrie. Dette er det nærmeste de fleste av oss kommer å eie en gullgrube og er en viktig årsak til at mange klarer det økonomiske løftet det er å bygge et hus i dag. Sokkeleieren får dessuten langt mer igjen for huset den dagen det skal selges, og har en bolig som i følge eiendomsmeglerne er lettere å selge

De som ikke velger å leie ut, har et hus som er langt mer fleksi-

- Å bygge med sokkel i skrått terreng har lenge vært en del av norsk byggetradisjon. 100.000 utleieleiligheter er et resultat av dette, påpekte Ole H. Krokstrand fra KjellerForum.

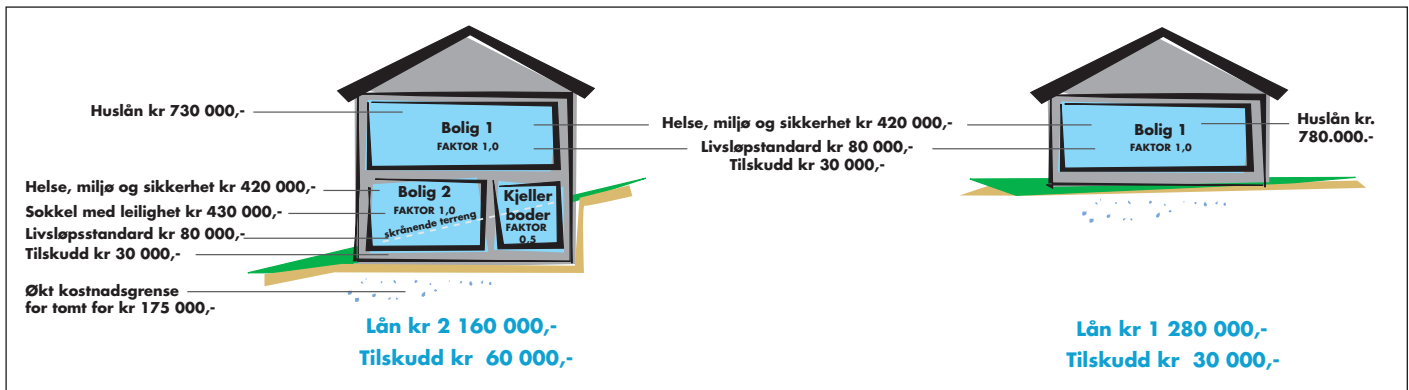
belt, nå og videre inn i fremtiden. Huset kan kan omgjøres i takt med familiens skiftende behov etter som årene går.

GRATIS BOLIGRESSURS FOR KOMMUNEN

De aller fleste kommuner er i dag hardt presset når det gjelder rimelige utleieleiligheter, spesielt for ungdom og eldre. Og da er det underlig at så mange kommuner overser mulighetene sokkelbygging gir. Etablering av sokkelleiligheter koster ikke kommunen fem flate øre, de er til og med subsidiert av staten gjennom skattefrie utleie.

Kommunene bør aktivt tilrettelegge for bygging av sokler der terrenget ligger til rette for det. Se på kommune- og reguleringsplaner, fjern unødvendige hindringer som rigide krav til mønehøyde, antall biloppstillingsplasser og lignende, og sett krav til bygging av sokler i skrått terreng, formante Ole H. Krokstrand.





HUSBANKEN: Premierer hus med sokkelleiligheter

Direktør Stein Stavrum i Husbanken orienterte om hvorfor Husbanken stimulerer til bygging av sokler med utleieleiligheter ved hjelp av svært gunstige lånemuligheter. En stimulerings som forøvrig blir enda mer interessant i 2003.

- En av Husbankens oppgaver er å legge til rette for rimelige ungdomsboliger. I den forbindelse er sokkelleilighetene en viktig ressurs, og vi ønsker å fortsette å stimulere til mer bygging av eneboliger med sokkel og utleieleiligheter, fortalte Stein Stavrum.

- Lånemulighetene i Husbanken er meget interessante for den som ønsker å bygge hus med sokkeletasje og bileilighet. Vi øker lånerammen for hver boligenhet. For en sokkel med én bileilighet kan lånet økes med 430.000 kroner. Dessuten er det en rekke lånetillegg og tilskuddsordninger som kan tilfalle hver boenhet dersom boligene oppfyller ulike krav til særskilte kvaliteter.

For di sokkelleilighetene er betydningsfulle i et samfunnsmessig perspektiv, gis hus-eierne, i tillegg til god belåning, skattefrihet på leieinntekten. Sokler med utleieboliger er dessuten enkle og rimelige å bygge.

- Dessverre ser vi to klare tendenser i

Illustrasjonen er hentet fra KjellerForums brosjyre "Husbanken premierer hus med sokkeletasjer".

boligproduksjonen: Enkelte bebyggelsesplaner sees ikke i sammenheng med omgivelser og nærmiljø. Markeds-mekanismer og vektlegging av kortsiktig gevinst stimulerer ikke nye utfordringer, herunder miljøhensyn og arealutnyttelse.

VIKTIGE UTFORDRINGER VIDERE

Fremover vil derfor Husbanken legge vekt på god byggeskikk, miljø- og ressursbruk samt gode sosiale boligtilbud, sa Stein Stavrum, som la til at Husbanken nå har etablert et nytt tilskudd for område-utvikling hvor samarbeid og dialog med kommuner og utbyggere står sentralt.

Eli Støa/SINTEF:

Elastiske og dynamiske boliger

- Trenden med å bygge hus uten underetasje ødelegger boligens fremtidige muligheter både når det gjelder utvidelse og utleie. I tillegg er det i strid med dagens krav til bærekraftig byggeskikk, sa Eli Støa, forsker ved SINTEF Bygg og miljø, Arkitektur og byggeteknikk.



- Et aspekt ved kvalitetsbegrepet som er sterkt undervurdert, er boligens endringspotensiale. Mange av dagens boligkjøpere ser ut til å glemme, eller la være å tenke på i kjøpsøyeblikket, hvilke behov man har etter at det er gått noen få år. Konsekvensen er at en stor del av boligmassen bygges på mangelfulle premisser. En bolig bør bygges med tanke på at bygningen skal kunne fylle ulike behov i forskjellige livsfaser. Det er viktig å velge en standard og utforming som gjør det mulig å endre planløsninger og innredning etter som behovene og de økonomiske mulighetene forandres, fortalte Eli Støa som har forsket nettopp på dette temaet.

ELASTISKE BOLIGER

- Det er mange måter å tenke langsiktig på. Muligheter for å

utvide boligarealet over tid kan være én. Dette kan skje gjennom å ta i bruk uinnredet kjeller eller loft. Eller ved å bygge på. Det sistnevnte forutsetter at det er tatt høyde for slike utvidelser i områdeplanen. Ellers vil en knoppskyting ofte føre til reduserte kvaliteter på utearealer og lett gi et kaotisk visuelt uttrykk, sa Støa og påpekte at dette er særlig viktig i områder som i utgangspunktet er planlagt med høy tetthet.

- En hybel eller hybelleilighet er også en form for elastisitet. Den kan gi leieinntekter i perioder med presset økonomi, f.eks. i etableringsfasen eller ved samlivsbrudd. Og den kan komme til nytte for familiens tenåringer eller gamle foreldre. Sokkelleiligheten er velkjent i enebolig-sammenheng, men en tilsvarende modell blir stadig mer aktuell i flerfamiliehus fordi den viser seg å dekke mange ulike behov over tid. Utleieenheter kan også ha positive sosiale effekter. Sokkelleiligheter bebos ofte av enslige eller ungdom. I større boligfelt bidrar disse til en mer variert sammensetning av befolkningen.

LANGSIKTIGHET

Boliger med en riktig anlagt underetasje, der kravene til boligrom er ivaretatt, representerer en miljøriktig byggeskikk. Både fordi arealutnyttelsen blir større, og ut ifra en energiøkonomiserende vinkel. Dessuten fungerer kjelleren som et kjærkomment avlastningsareal i livsfaser med spesielt stort arealbehov – f.eks. med ungdommer i huset. Undersøkelser viser at et slikt areal kan bidra til at en del blir boende i relativt arealknappe løsninger framfor å flytte til enda større hus nettopp i slike faser, påpekte Eli Støa fra SINTEF.

PRIVATE HUSHOLDNINGER EIER 60 PROSENT AV UTLEIEBOLIGENE

- Etterspørselen etter utleieboliger stiger, fordi det blir vanskeligere for mange å kjøpe egen bolig.

Lars Aasen fra Leieboerforeningen orienterte om dagens leiemarked der spesielt ungdom er en stadig voksende gruppe.

- Norge har en lav andel utleieleiligheter i forhold til de øvrige europeiske landene. Det offentlige rolle i boligpolitikken er nedtonet fra 70-årene til fordel for markedskreftene. Private husholdninger eier 60 prosent av utleieboligene, resten er fordelt mellom private selskaper, stat/kommune og diverse andre. Ungdom er den største leieboergruppen - og den øker. En NOVA-rapport viser at 47 prosent av de mellom 25 og 29 år leide bolig i fjor. Tilsvarende tall for 1988 var 27 prosent. En Oslo-bolig koster i dag anslagsvis 2.3 millioner kroner, og etterspørselen etter utleieboliger stiger fordi det blir vanskeligere for mange å kjøpe egen bolig.

Dette er KjellerForum



KjellerForum er en sammenslutning av 15 aktører innen byggevaresektoren, som mener at den uheldige utviklingen med bygging av stadig

flere kjellerløse hus, er i konflikt med god norsk byggeskikk såvel som en fornuftig verdi- og ressursforvaltning for huseier og samfunn.

KjellerForums formål er å kjempe for at det bygges sokkeletasjer der dette terrengmessig er fornuftig. Hovedoppgaven består i opplysningsarbeid overfor offentlige myndigheter, bransje og opinion.

www.kjeller.no

KjellerForum c/o Optiroc as
Postboks 216 Alnabru • 0614 Oslo
Tel.: 22 88 77 00



Avd. dir. Marit Kleveland,
Miljøverndepartementet

Hva er galt?

Er det kommunenes reguleringsplaner eller plan- og bygningsloven det er noe galt med?

- Arkitektur er en spesiell ytringsform bl.a. fordi nye bygg gir langsiktige konsekvenser for folk og fordi de automatisk blir en del av det offentlige rom som alle forholder seg til. Ofte ser vi en utilstrekkelig omtanke for omgivelsene og deres innflytelse på folks hverdag, sa avd. dir. Marit Kleveland fra Miljøverndepartementet.

- Kommuneplaner og reguleringsplaner er de viktigste virkemidlene for å skape helhet og sammenheng i utbyggingsmønster, stedsforming og arkitektur, og for å fastsette mål og rammer for dette. Gjennom planprosessen kan samarbeid mellom aktuelle interesser settes i gang, løsninger kan skisseres og konsekvensene av ulike beslutninger kan presenteres.

MER ENTYDIGE OG EFFEKTIVE PROSESSER

Når det gjelder behovet for å få til bedre planprosess, har Miljøverndepartementet sett på de erfaringer man har fra Oslo og Bergen. Noe av det viktigste for å oppnå gode resultater innenfor akseptable tidsrammer, vil være kommunikasjon mellom partene. Det gjelder så fort som mulig å opprette kontakt, og bli enige om hva saken gjelder, hva som er rammene, og hvilke forpliktelser som gjelder, både for utbyggersiden og behandler, sa Kleveland videre.

Marit Kleveland hevdet at man ved å innføre retningslinjer for hvordan denne kontakten skal foregå, legger til rette for mer entydige og effektive prosesser, og mer forutsigbarhet uavhengig av hvilken kommune man befinner deg i.

FELTUTBYGGING EN UTFORDRING

- Feltutbygging er, og har alltid vært, en utfordring. Det er et paradoks at et land som Norge, med så store arealreserver, likevel sliter med dårlig tilpasning av vår bebyggelse til omgivelsene. I følge Krokstrand fra KjellerForum skyldes dette først og fremst behovet for lønnsomhet, dvs at boligutbyggere bygger med så lav kvalitet for å spare kostnader. Ja, i noen grad er det nok sammenhenger her. Med

Ola Nordmanns ønsker for sin enebolig i tillegg, er resultatet ofte anstrengte løsninger når tettheten blir høy. Da stilles det krav til faglig kompetanse for å finne frem til de optimale løsningene. God planlegging, både overordnet og på detaljnivå, vil svært ofte legge til rette for de gode løsningene uten at det nødvendigvis koster mer.

Det ideelle er at kommuneplan og reguleringsplan fastsetter prinsipper for utbygging på en slik måte at det reduserer behovet for detaljert, tidsødende og frustrasjonsfremkallende saksbehandling. Jo mer som kan slås fast i forkant av en saksbehandling, desto bedre er det. For eksempel er det fullt mulig på et overordnet nivå å fastslå hvor ulike bebyggelsestyper er egnet og hvor de ikke er det. Da har man allerede fjernet muligheten for en del katastrofale terrenginngrep. Da vil man for eksempel i småhusområder kunne legge inn krav om underetasje der hvor terrenget tilsier slike løsninger.

ANSVARET LIGGER HOS KOMMUNENE

Planansvaret og planmyndigheten ligger hos kommunene. Måten dette blir ivaretatt på varierer sterkt fra kommune til kommune. Noen kommuner har høyt kvalifiserte medarbeidere og innarbeidede rutiner. Andre har små ressurser satt av til fysisk planlegging.

VI MÅ TA HVERANDRE PÅ ALVOR

Både plan- og bygningsloven og den enkelte kommuneplan og reguleringsplan kan bli bedre, men vi kan ikke regelstyre oss frem til god byggeskikk. Høy kvalitet på det fysiske resultatet der ute i landskapet er først og fremst avhengig av at kompetente personer utarbeider gode forslag, at det foregår en god kommunikasjon mellom partene og at det utøves et godt skjøn av behandlere og beslutningstakere. Vi må rett og slett ta hverandre på alvor, snakke sammen, forsøke å forstå hverandre, inngå gjensidige forpliktelser. Så blir alt så meget bedre! avsluttet Marit Kleveland.