



Selvaagbygg

Kommunal- og regionaldepartementet
v/Sekretariatet for Bygningslovutvalget
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

KOMM. OG REG. DEP	
02 DES 2005	
05/2258-71	
Ark	451.0
Awd	BB 104 16AH

Deres ref:

Vår ref:

A-SB-2005-0753

Arkivref:

Dato:

30.11.05

Innspill til NOU 2005:12 "Mer effektiv bygningslovgivning II"

Vi viser til NOU 2005: 12 "Mer effektiv bygningslovgivning II" som nå er ute til offentlig høring. Frist for innspill 1.12.2005. AS Selvaagbygg mener at lovforslaget inneholder flere gode forbedringsforslag og å trekke frem enkelte momenter som vi mener er spesielt viktige:

Kap 1 og Kap 21 Lovens formål – Universell utforming

Vi er i utgangspunktet positive til at Bygningslovutvalget støtter seg til Planlovutvalgets forslag om en felles formålsbestemmelse for Plan- og bygningsloven. Det er positivt at grunnleggende hensyn og verdier som Bærekraftig utvikling, Universell utforming, Forsvarlige bygninger, Åpenhet, Forutsigbarhet og Medvirkning blir synliggjort på en enkel måte

Vi er derimot usikre på konsekvensen av at Universell utforming fremheves som ett av fundamentene, samtidig som det senere i lovverket stilles strengere krav til oppfølging av dette (innskjerping av mulighet for å dispensere). En viktig bærebjelke i et demokratisk samfunn er at alle kan ta del i samfunnet uavhengig av handikap, etc. Det vi derimot er skeptiske til er oppfølgingen og praktisering av lovforslaget.

AS Selvaagbygg understreker at det er viktig at lovverket tilrettelegger for en slik skjønnsmessig vurdering. Det må gis klare føringer og evt. krav i forhold til de ulike funksjonene i forskrift, og det er viktig at det i forskrift fremkommer hvilke momenter som skal vurderes av kommunen i forbindelse med saksbehandling. Vår erfaring er at på grunn av kompleksitet i eksisterende bygningsmasse og/eller terrengmessige forutsetninger, kan det være vanskelig med universell utforming. Kostnader knyttet til bygningstekniske tiltak og terrengbearbeidelse kan i enkelte tilfeller sette stopper for slike boligprosjekter.

as Selvaagbygg
Postadresse
Postboks 534 Økern
N-0512 OSLO

Besøksadresse
Lørenvangen 22
N-0580 OSLO

Tel.: +47 23 13 70 00
Fax.: +47 23 13 74 02 /03/ 05
E-post: Sb.info@selvaag.no

Foretaksregisteret: NO 935 499 151 MVA
Bankkonto DnB: 5084.05.18261

www.selvaagbygg.no

Ved å legge for sterke og stramme føringer om at boligprosjekter skal tilrettelegges med universell utforming, vil man oppleve et ytterligere kostnadspådrag. Dette kan igjen medføre at det blir vanskelig å levere rimelige boliger til unge, vanskeligstilte, alneforeldre, etc. Selvaagbygg gjennom sitt konsept SelvaagHus, bygger nye leiligheter med salgspris fra kr. 390.000,- per leilighet. En slik utsalgspris hadde ikke vært mulig hvis krav om 100 % universell utforming lå til grunn. Videre kan enkelte kupperte tomter kategoriseres som ubebyggbare, noe som ikke nødvendigvis samfunnsmessig økonomisk riktig.

§21-10 foreslår en ytterlige innstramming i adgang til å gi dispensasjon. Kriteriet "særlige grunner" er foreslått videreført og formålsbestemmelsene vil i så måte være førende for hvilke hensyn som skal vektlegges. I og med at universell utforming er foreslått innlemmet i formålsbestemmelsene, frykter vi at dispensasjon fra eventuelle krav om universell utforming blir tilnærmet umulig. På et mer generelt grunnlag vil et uttrykkelig forbud mot dispensasjoner hindre en tilpasning til den dynamiske utvikling i samfunnet for øvrig.

Kap 1 Klagemulighet

Vi er positive til at muligheten for å klage er innskrenket og at antall klager søkes begrenset ved innføring av klagegebyr. Ved flere anledninger har vi opplevd at en og samme person/organisasjon har benyttet en hver anledning til å klage. En slik trenering gavner ingen og fører til manglende forutsigbarhet plan- og byggeprosessen, noe ingen er tjent med.

Kap 21 Bygningsmyndighetenes tidsfrister

AS Selvaagbygg er positive til at det også på byggesaker, klagesaker og refusjonssaker foreslås tidsfrister. For tidsfristoverskridelse bør det også her innføres sanksjoner.

Kap 22 Godkjenning av foretak for ansvarsrett

Det foreslås obligatorisk sentral godkjenning. I utgangspunktet er vi negative til ordningen. Selvaagbygg frykter at en slik sentral ordning vanskeliggjør nyetablering av bedrifter. I tillegg kan det føre til reduksjon av antall mindre foretak pga manglende sentral godkjenning.

Kap. 27-4 Fjernvarmeanlegg

Selvaagbygg støtter at det innføres en unntaksbestemmelse som regulerer tilknytningsplikten til fjernvarme. Mange prosjekter gjennomføres nå i samarbeid med ENOVA hvor en minimaliserer oppvarmings- og energibehovet, men til en noe høyere kostnad. Vi mener det da er urimelig at en i tillegg også skal ha full fjernvarmeløsning.

Kap. 31 Krav til eksisterende tiltak

Utvalget finner at gjeldende regelverk i tilstrekkelig grad ivaretar eksisterende bebyggelse i forhold til vedlikehold- og standardhevingsbehovet. Vi er skeptiske til at kommunen bør ha adgang til å gi pålegg der det er et forfallent bygg har negative effekter på omkringliggende miljø. Intensjonene er gode, men vi mener at dette er et svært tøyelig begrep og må brukes innenfor et visst forsvarlighetsnivå. Selvaagbygg mener at det er viktigere da å se på hvilke incentiver kan etableres/forsterkes for at grunneier frivillig iverksetter vedlikehold, og presiserer at lovhjemmelen generelt må gjelde ved avklart plansituasjon og ikke ved pågående planbehandling.

Kap. 36 Refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.

Det er ikke forslått endringer i forhold til dagens regelverk. Refusjonsordningen som den i dag fremstår, er lite egnet til urban transformasjon. Vi opplever at det i distriktene er mulig å gjennomføre refusjon, men problemene oppstår når nye prosjekter planlegges i byområder. Idag finnes det ikke mekanismer verken i forskrift om Urbant jordskifte, eksisterende Plan- og bygningslovgiving eller Oreigningslova, som sikrer en forutsigbar plan- og byggeprosess når tiltaket er i byområder. Siden stadig mer av vår fysiske samfunnsendring skjer innenfor allerede eksisterende bebygde områder (transformasjon), må virkemidlene også utvikles og tilpasses slike forhold.

Kommunale vedtekter og andre bestemmelser

Lovutvalget foreslår at adgang til å gi kommunale vedtekter, retningslinjer m.m. utgår. Selvaagbygg er positive til ønske om en opprydding og forenkling av de ulike normnivåene. Vi er positive til at parkeringsnorm og krav til uteareal danner grunnlag for forutsigbarhet. Vi er derimot skeptiske til normer som går utover krav gitt i gjeldende TEK hva gjelder krav til bomiljø og estetikk. Videre er vi skeptiske til den detaljstyringen man nå opplever i Oslo der Bydeler har stor innflytelse på leilighetsfordeling. Intensjonen er å få til en bedre balanse av type leiligheter innenfor de enkelte bydelene. De fleste reguleringsplaner fremmes nå av private og det er markedet som avgjør hvilke leiligheter som er etterspurt. Vi mener at en slik detaljstyring kan føre til at den positive transformasjonen og byutvikling man nå opplever i de store byene kan stoppe opp ved at man blir tvunget til å bygge leiligheter som markedet ikke etterspør. Derfor er det viktig at Kommunens adgang til vedtekter begrenses.

§ 12.7 Forslag om felles prosess plan- og byggesak

Selvaagbygg er positive til at Bygningslovutvalget følger opp intensjonen fra Planlovutvalget om parallelle prosesser. Selvaagbygg stiller seg svært positive til at det nå også foreslås at plan og byggeprosess kan behandles i en felles prosess som avsluttes med to vedtak i samme møte.

§31-1 Tiltak på bestående byggverk

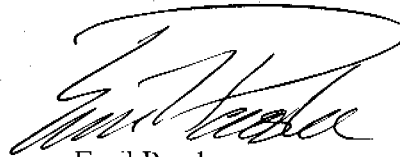
Bygningslovutvalget foreslår at tiltak på bestående byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i loven. Videre fremgår det at kommunen kan kreve at også andre deler av byggverket enn det tiltaket isolert sett gjelder, sette i forskriftsmessig stand. Selvaagbygg finner foreslåtte krav urimelig og lite realistisk. Vi er av den oppfatning at det kun er de arealer som bruksendres i en eksisterende bygning som eventuelt betinger forskriftsmessige tekniske løsninger.

Vi håper med dette at våre synspunkter blir tatt med i den videre utarbeidelse av ny bygningslov. Vi står gjerne til disposisjon hvis det er ønskelig med ytterligere utdyping.

Med vennlig hilsen
for as Selvaagbygg



Petter Cedell
Utviklingssjef akkvisisjon



Emil Paaske
Prosjektleder