

Bolig og byplanforeningen

Kva får endringane å seia for oss som byggjer?

Innlegg på møte tirsdag 21.3.2017

Atle Ulveseth, adm direktør Brødrene Ulveseth AS.

Ein skal ha en boligpolitikk for alle

- Derfor er det viktig med rask saksbehandling
- At vi bygger rett kvalitet til rett pris
- Boligtyper som gjer at alle kan koma inn på boligmarkedet



Planbehandlingsfasen

- Fint at ein har fått forutsigbarhet i planbehandlingen
- Tidsfrister «tid er pengar»
- At kommunen alt tidleg i planprosessen kan avvise planer som ikkje lar seg gjennomføre

Endring av TEK10 til TEK17

- ▶ Ved innføring av TEK10 auka kostnadene i forhold til TEK 97 i gjennomsnitt med 19,8%
- ▶ Ved større leiligheter har denne endringen no kun små konstanskonsekvensar
- ▶ Viktigast for små leiligheter:
 - ▶ Reduksjon i areal
 - ▶ Reduksjon i pris

Bustadprisar

- Skal igjen klara å byggja rimelege 2 roms leiligheter ned mot 32 kvm
- TEK10 gjekk særleg utover nyetablerarane
- Bustadmassen i Norge vert fornya med 1% årleg
- Den store auken i pris for å tilfredsstilla TEK10 gjorde at ein fekk stor auke av prisar i resten av bustadmassen.



Fokus på viktige bygningsdetaljar

- Vi har måtta utarbeida hefte med dei viktigaste detaljane
- Samarbeider med Sintef om dette

Endringar av TEK - ulemper.

- Vi har alt dei siste åra hatt flere TEK å forholde oss til. Dette i tillegg til mindre revisjoner av TEK
- Når ein går frå TEK10 til TEK17 vil det også verta ein lang periode der det vil verta praktisert forskjellige TEK
- Må ha stor merksemd om kva TEK ein bruker. Behov for opplæring i alle ledd

Trinnhøgde til svalganger og balkonger

- Kravet er at det skal være trinnlaust og at høgda ikkje skal overstige 25mm
- Store bygnings- og fuktskader pga. for liten høgde
- Høgden må aukast til min. 50 mm
- Vi må få byggje trygt også på Vestlandet
- Ved særlige behov kan det lagast lemmer. I dag må alle gjera det



Sprinkling. Gjer vi for mykje av det?

- Skal det vera nødvendig å sprinkle altaner
- Skal det vera nødvendig å gjera det same på svalganger

Ikkje søknadspliktige arbeid

- Ombygging av våtrom
- Mange byggskader ved desse arbeida
- Uavhengig kontroll er teken vekk frå privat gjennomføring av desse arbeida. Ved nybygg har vi det!
- Det bør verta ei ordning der ein minimum sender melding til myndighetene i forkant der ein opplyser om ein gjer arbeida sjølv eller kva foretak som gjer dei.

Kva får endringane å seia for dei som byggjer?

- Det viktigaste er at det igjen er rom for etablerer leiligheter
- Fleire mindre, unødvendige tiltak som ikkje går ut over funksjon eller misjon for sluttbrukar og samfunn er fjerna. Det gjer at det går i rett retning. Kanskje er det rom for fleire og?

For prisen på dei ferdige leilighetene er tomteprisen viktig. Får håpe at tomteeigarane ikkje stikk av med heile gevinsten.