

10 kostnadsnøtter. 10 konkrete tiltak. Rapport



Bolig



OBOS

Norconsult



NORSK
EIENDOM

RIF

**ASPELIN
REITAN**

Multiconsult

Nøtt 1: Heis

- I dag er det heiskrav i 3 etasjes boligbygg.
- Tidligere var det heiskrav i 5 etasjes boligbygg.
- Kan man slippe å bygge heisen, men beholde sjakt for ettermontering av heis, vil hver lavblokk spare 6-700.000 i byggekostnader.
- Sameiet/borettslaget kan ettermontere heis når det er ønskelig.
- I et eksempelbygg på 6 boenheter vil dette gi besparelse per leilighet på ca. 100.000,-

Nøtt 2: Brannkrav

Dagens situasjon

- Sprinkler er et sterkt tiltak og er gjeldende i Norge - bør beholdes
- I Sverige reduseres øvrige brannkrav, når sprinkler installeres. Det gjør vi ikke lenger i Norge.
- Forslag til løsning: «**Teknisk bytte**» gjennom å redusere øvrige krav ved bruk av sprinkler i Norge som i Sverige

Kostnadsreduksjon per leilighet: 84 000 – 164 000 NOK pr. leilighet

Andre positive effekter:



- 1 Øke høydebegrensning for ekstra brannkrav
- 2 Øke tillat avstand til trapp
- 3 Øke sikkerhetsnivå trapp 1 og fjerne trapp 2
- 4 Fjerne avstandskrav mellom bygg
- 5 Innføre mulighet for vakueringsheis
- 6 Redusere brannklasse
- 7 Fjerne brannoppstillingsplass
- 8 80 m slangeutlegg
- 9 Fjerne egen angrepsvei til U2

= Potensiale for økt arealutnyttelse

Nøtt 3: Interne støykrav og snusirkel

Dagens situasjon: Norsk regelverk har i dag strengere interne støykrav enn Sverige og store deler av EU.

Forslag til regelendring: Lemp krav til lydisolasjon mellom korridor/ svalgang og stue/kjøkken. Det gir mer arealeffektive og funksjonelle planløsninger og nye dørløsninger sørger for tilstrekkelig demping.

Potensial ved endring av krav: Endring i lydkrav mellom korridor og stue/kjøkken og mindre rullestolsirkel gir bedre planløsninger og **ca. 5% flere boliger**. Med flere leilighet å fordele prosjektkostnaden på tilsvarer dette en kostnadsreduksjon på ca. **185 kNOK pr. leilighet**

Andre positive effekter:

- Økt bokvalitet og salgbarhet gjennom bedre planløsninger
- Lavere pris pr. enhet pga. redusert leilighetsstørrelse uten å gå på kompromiss med bokvalitet

Nøtt 4: Støykrav

Dagens situasjon: Dagens ytre støykrav (T-1442) skaper store begrensninger for fortetting og byutvikling, og presser fram dyre fasadeløsninger

Forslag til regelendring: A) Tillat minimum 20% dempet fasade umiddelbart. B) Endre T-1442 i tråd med regjeringens tiltaksplan, og fjern kravet til utendørs støy på fasade der det gir uforholdsmessige konsekvenser

Potensial ved endring av krav: Justering av ytre støykrav kan bidra til 10-15% flere boliger i urbane støyutsatte strøk. Med flere leilighet å fordele prosjektkostnaden på tilsvarer dette en kostnadsreduksjon på ca. 395 kNOK pr. leilighet

Nøtt 5: Tekniske løsninger

Dagens situasjon: Hver kommune kan i praksis utvikler egne særkrav til tekniske løsninger. Det gir unødvendig kompleksitet og høyere kostnader, uten at det nødvendigvis gir bedre kvalitet. Noen eksempler:

- Samme type vannkum kan ikke benyttes i Oslo og Lillestrøm
- Kantstein, gatesnitt og oppbygging av veier varierer fra kommune til kommune
- Prosjekter må i praksis prosjekteres på nytt for hver kommune, selv innenfor samme region

Dette drives i stor grad av lokale normer og praksis hos de kommunale etatene, hvor det ofte stilles svært detaljerte og til dels urimelige krav utover nasjonale standarder.

Forslag til regelendring: Standardiser kommunale vei- og VA-normer (f.eks. via vannstandard.no), og begrensn adgangen til lokale særkrav utover nasjonale standarder

Potensial ved endring av krav: 15 000 kroner

Andre positive effekter: Økt konkurranse i leverandørmarkedet. Raskere gjennomføring

Nøtt 6: Saksbehandlingstid

Dagens situasjon:

- 1095 dager behandlingstid
- Opp fra 593 dager i 2017 → +500 dager i snitt nasjonalt

Forslag til regelendring: Reduksjon av saksbehandlingstid til 2017 nivå

Potensial ved endring av krav:

- Direkte effekt: $\approx 200\,000$ kr per bolig i økte kostnader. Skyldes finansiering og kapitalbinding. Samlet effekt (illustrativt) Ved $130\,000$ boliger ≈ 30 mrd. kroner i økt kostnad for boligkjøpere.
- I tillegg: økt prosjektering, mer dokumentasjon og omprosjektering, innsigelser og omkamper.

Nøtt 7: Tekniske kvaliteter

Dagens situasjon: : Omfanget av tekniske installasjoner i boliger reguleres via Norsk Elektroteknisk Komite (NEK400 og NEK700). Disse standardene legger opp til ganske omfattende installasjoner som er lite hensiktsmessige sett i forhold til faktiske behov i norske hjem. Eksempler på omfattende krav:

- 2 strømuttak pr. påbegynte 4 kvm. i alle rom: **Unødig mange strømuttak**
- Forbud mot PVC isolasjon på kabler: **Fordyrer kabler og installasjoner**
- Krav til etasjefordelere i hver tilstøtende etasje for tilgang til leilighetens måler samt et tomt 20 mm rør til alle leiligheter for mulig styrekabel til HAN port i måleren: **Krever 1 kvm. større sjakt pr. trapperom, noe som kunne vært salgbart areal. Strømmåling foretas nå digitalt og ikke fysisk i byggene.**

Forslag til regelendring: Forenkle krav til tekniske installasjoner og innfør reelle samfunnsøkonomiske nyttevurderinger hvis nye krav skal innføres

Potensial ved endring av krav: 30 000 NOK pr. leilighet

Nøtt 8: MUA

Dagens situasjon: Mange kommuner regulerer 8-10 meters minstebredde på uteoppholdsareal som kan regnes inn i MUA (minste uteoppholdsareal) uten direkte henvisning til TEK. Indirekte relatert til krav om solforhold og egnethet. Dette resulterer i at store arealer ikke kan regnes inn i MUA

Forslag til regelendring: Regne inn alt funksjonelt uteoppholdsareale som MUA - hensynta større variasjon i hva som er gode utearealer til ulik bruk.

Potensial ved endring av krav: 133 000 per bolig som følge av økt utnyttelse

Andre positive effekter: Enklere å plassere bygg godt på tomt. Flere bygningsutforminger kan vurderes. Særlig viktig for små tomter og tomter i skrått terreng.

Nøtt 9: Leilighetsnorm

Dagens situasjon: Mange kommuner regulerer leilighetsnormer med miks av leilighetsstørrelser. Eksempelvis grunnet ønske om flere barnefamilier i et område. Noen ganger dårlig samsvar mellom etterspørsel og leilighetsnorm. Store leiligheter blir tungsolgte og selges med liten eller negativ fortjeneste. Mister også mulighet til å få inn flere små leiligheter.

Forslag til regelendring: Fjerne kommunenes mulighet til å ha lokale leilighetsnormer.

Potensial ved endring av krav: 70 000 NOK per leilighet – eks. finanskostnader

Andre positive effekter: Raskere igangsetting grunnet raskere salg. Mindre utviklingsrisiko. Færre boliger som ikke egner seg som bokollektiv som brukes som bokollektiv (lyd, brann, planløsning). Et mer balansert bruktboligmarked hvis ikke nyboligmarkedet bidrar til ubalanse i tilbud/etterspørsel.

Nøtt 10 : Detaljstyring uterom

Dagens situasjon: Sterke føringer på materialbruk utendørs i mange områdeplaner og reguleringsplaner. Ofte vagt begrunnet. Eksemplet her er et boligprosjekt i et lavinntektsområde hvor det pålegges å bruke naturstein i alle byrom. Omfattende rekkefølgetiltak, dette er bare et av mange i prosjektet. I dette prosjektet har Politiet vært blant etatene som har vært negative til asfalt i byrom.

Forslag til regelendring: Begrense planmyndigheters mulighet til å detaljert bestemme materialvalg i uteområder. Fagetater må også instrueres til å ikke engasjere seg ut over kjernen i sitt ansvarsområde.

Potensial ved endring av krav: 31 000 kroner i dette eksemplet.

Andre positive effekter: Mulighet til å tilpasse materialbruk etter betalingsevne og bruk. Lavere driftskostnader. Det er gode intensjoner bak å lage gode byrom, men høy gjeldsbelastning eller å utestenges fra boligmarkedet er trolig heller ikke bra for utjvning av sosial ulikhet.



Bolig



OBOS

Norconsult



**NORSK
EIENDOM**



Multiconsult