



Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene

FINANSIERING AV BOLIGER I VÆRHARDE STRØK - KLIMATILPASSEDE BOLIGER

Husbanken ser det som en viktig oppgave å medvirke til at boliger og boligmiljø i værharde strøk får en utforming som er mest mulig tilpasset det stedlige klima. "Før i tiden" tok man hensyn til det lokale klima i langt større grad enn nå ved oppføring av bolig. Det var større valgmuligheter med hensyn til plassering av huset, og man hadde gjennom erfaring skaffet seg kunnskap om hvordan huset skulle planlegges og utformes i forhold til "vær og vind". I værharde strøk er det i dag ofte mangel på gode tomte-områder og dermed valgmuligheter for god plassering. Standardisering av hustyper uten hensyn til variasjoner i geografisk plassering og lokalklima har sammen med andre forhold bidratt til at kunnskapen om og forståelsen for klimariktig utforming av bygninger stort sett har gått tapt. Vi har derfor idag mange eksempler på boliger med unødig høye energi- og vedlikeholdsutgifter og reduserte bokvaliteter.

I prosjekter hvor det tas hensyn til lokalklimaet får man ofte problemer som krever nye rutiner og spesielt grundig planlegging. Husbanken vil gjennom informasjon, rådgivning og finansiering stimulere tiltak som med stor sannsynlighet forbedrer boligmiljø og boligutforming i værharde strøk for grupper av hus og den enkelte bolig.

LÅNETILLEGG FOR KLIMATILPASSEDE BOLIGER I VÆRHARDE STRØK

Husbanken kan nå gi økt lån til boliger i prosjekter som er godt tilpasset det stedlige klima i værharde strøk. Ordningen forutsetter en grundig vurdering av lokalklimaet på det stedet boligene skal bygges. Videre må det være et rimelig forhold mellom kostnadene for de aktuelle tiltak og de brukskvaliteter som oppnås. Størrelsen på lånetillegget vil variere med omfanget og kvaliteten på tiltakene og med påregnelige tilleggskostnader.

Tiltakene deles i 2 grupper:

- Gruppe I Gjelder tiltak som omfatter regulerings- og bebyggelsesplan for et bestemt utbyggingsområde samt den enkelte bolig i området.
Kostnadsnormen for låneutmålingen kan økes med inntil 16 prosent.

Gruppe II Gjelder tiltak som omfatter en enkelt bolig.
 Kostnadsnormen for låneutmålingen kan økes med
inntil 8 prosent.

I saker hvor det skal søkes om lånetillegg for klimatilpassing må prosjektet presenteres for Husbanken allerede i planleggingsfasen.

EKSEMPLER PÅ AKTUELLE TILTAK FOR GRUPPE I:

Klimavurdering

Vurdering/analyse av lokalklima er en viktig forutsetning for å kunne planlegge hensiktsmessige tiltak for å redusere klimabelastingen på boligområder, husgrupper, den enkelte tomt og bygningskropp.

I værharde strøk er det viktig å få undersøkt de lokale klimavariasjonene i aktuelle utbyggingsområder. Dette arbeidet kan f eks bestå av registrering og analyser av vind, nedbør, temperatur, sol, lys, utsikt, terreng og vegetasjon.

Hvor omfattende eller enkel vurderingen skal være vil variere med klimapåkjenningens art og styrke, med landskap og bebyggelse og med de problemer man ønsker å løse.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

Med grunnlag i en klimaananalyse kan man utforme en reguleringsplan og bebyggelsesplan som tar sikte på å dempe værpåkjenningen på hele feltet, grupper av hus og på den enkelte bolig. Det er viktig å unngå områder med ekstrem påkjenning som f eks "kaldluftsjøer", kaldtrekk, vindtunneler og områder med stor snølagring.

I spesielt værharde strøk kan det også være aktuelt å gjennomføre klimaforbedrende tiltak i begrensede områder innenfor eksisterende reguleringsplan. I disse områder vil det etter en analyse av lokalklima som oftest være aktuelt å foreta endringer/justeringer av tomtegrenser, byggelinjer, tetthet, adkomst o l.

Tillegget på 16 prosent omfatter også tiltak vedrørende den enkelte bolig og det vises her til det som er nevnt under gruppe II.

EKSEMPLER PÅ TILTAK FOR GRUPPE II

Tomtedisponeringsplan

Når det planlegges tiltak for den enkelte bolig er det en forutsetning at det utarbeides en tomtedisponeringsplan som tar hensyn til gode adkomstforhold, mulighet for skjermede utearealer, eksisterende vegetasjon, vind, nedbør, sol, lys og utsikt. Der flere boliger gjensidig påvirker hverandre er det en stor fordel om planleggingen kan samordnes.

UTFORMING AV BOLIGEN

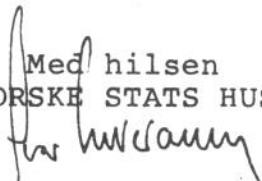
Ved utforming av boligen må man ta utgangspunkt i klimavurdering og tomtedisponeringsplan. Aktuelle klimatilpassingstiltak kan være både av byggeteknisk og planmessig art, - avhengig av bl a tomtesituasjon og type værhardt klima. Det vil bli lagt vekt på bruks- og funksjonsmessige kvaliteter som f eks.:

- utforming av bygningskropp og planløsning og valg av materialer og byggetekniske detaljer med sikte på redusert energiforbruk og mindre vedlikehold.
- inngangsparti/garasje som ikke blokkeres av snø
- skjermet, lun hoveduteplass

Det må kunne sannsynliggjøres at de aktuelle tiltak medfører en klar forbedring i forhold til det som er vanlig på stedet.

Fremskaffelse av bedre klimatilpassede boliger/felter er fortsatt "nybrottsarbeid" og mangel på erfaring medfører endel usikkerhet om hvor mye som kan oppnås ved forskjellige tiltak. Husbankens arkitekter vil bistå så langt som mulig med veiledning og informasjon i forbindelse med klimatilpassede boliger/felter som ønskes finansiert i Husbanken.

Med hilsen
DEN NORSKE STATS HUSBANK


Ivar Leveraas
Adm. direktør


Tore Lilloe-Olsen