



Oslo, 15. september 2014

Høring- Forslag til endringer i byggt teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

Huseiernes Landsforbund (HL) viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev datert 10. juni 2014, samt departementets brev der HL gis utsatt frist for uttalelse til 15. september 2014.

Vår høringsuttalelse følger nedenfor.

Vi takker for anledningen til å uttale oss om forslaget.

Med vennlig hilsen

Huseiernes Landsforbund

Peter Batta

Adm. dir.

Per Christian Nordal

Advokat



Høringsuttalelse – Forslag til endringer i byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

Huseiernes Landsforbund (HL) viser til brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 10. juni 2014, med høring av endringer i byggteknisk forskrift. HL har i brev fra departementet datert 22. august fått utsatt høringsfrist til 15. september 2014.

HL vil nedenfor knytte noen merknader til forslagene i høringsbrevet.

1. Endringer i tilgjengelighetskrav i boenhet

Departementet foreslår to alternative endringer av tilgjengelighetskrav i boenhet, heretter benevnt som unntaksalternativet og reduksjonsalternativet. For oversiktens skyld hitsettes forlagene til forskriftstekst.

Unntaksalternativet – kun for små boenheter

§ 12-2 første ledd skal lyde:

«Boenhet med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften. Det er tilstrekkelig at inntil 50 prosent av boenheter på maksimalt 50 m² BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning, oppfyller kravene». .

B. Reduksjonsalternativet – for alle boliger med krav om tilgjengelig boenhet

§ 12-7 annet ledd skal lyde:

«Tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal med diameter på minimum 1,4 m. For rom med samme funksjon er det tilstrekkelig at minst ett har snuareal med diameter på minimum 1,4 m. Rom skal utformes slik at rullestolbruker kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte».

HL bemerker:

HL er enig i og støtter regjeringens intensjoner om at det må bli enklere og billigere og bygge boliger, og at det gjennom regelendringer må legges til rette for at dette kan gjennomføres i praksis. HL er også enig i at forholdene må legges til rette for at flest mulig kan bli boende lenger i egen bolig, dog med den begrensning at det offentlige ikke skal kunne kreve at mer enn 20 prosent av boligene med tilhørende fellesareal i et prosjekt skal ha særskilte tilgjengelighetskrav.



Begrensingen på 20 prosent bygger på en avveining av hva som antas å være behovet over tid for tilgjengelige boliger, holdt opp mot målsettingene om at flest mulig skal kunne eie egen bolig. I denne vurderingen er byggekostnader en sentral faktor.

HL har gjennomgått en rekke rapporter vedrørende byggekostnader knyttet til tilgjengelighetskravene i TEK 10, blant annet Norsk institutt for by- og regionsforskning (NIBR) sitt notat 2012:112 «Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og boligtilbud?», SINTEF Byggeforsk (reviderte) rapport (2010) «Ikke så dyrt likevel, Konsekvenser av TEK 10 for arealbruk i små boliger», SBI Aalborg Universitets rapport «Konsekvenser af TEK 10 i små boenheder, En kvalitativ analyse af areal og brugbarhet» og AS Bygganalyses rapport «TEK 07 vs. TEK 10, Kostnadsvurdering av boligblokk med kjeller».

I rapportene konkluderes det hovedsakelig med at økningen i byggekostnadene som følge av tilgjengelighetskravene er marginale, noe som står i sterk kontrast med det byggebransjen selv har hevdet, og tall som bransjen selv har lagt frem (jf. bla. referert i NIBR rapporten pkt. 6.3). HL har ikke hatt anledning til å foreta egne analyser av kostnadsøkningene, men konstaterer at det er svært forskjellige oppfatninger om hvilke kostnader krav om tilgjengelighet i TEK 10 faktisk medfører i et byggeprosjekt.

Uten omforente grunnlagstall er det vanskelig å foreta en vurdering av balansen mellom behovet for tilgjengelighet og andre hensyn som påvirkes negativt av byggekostnadene.

Når det gjelder de foreslåtte endringene konkret, vil HL først bemerke at vi gjerne hadde sett et forslag der virkemidlene i de to alternativene hadde blitt kombinert, slik at man både kunne foreta forsvarlige reduksjoner i de dimensjonerende kravene, og samtidig unnta en andel av nye leiligheter.

Slik forslagene står i dag vil både unntaksalternativet og reduksjonsalternativet redusere det samlede arealbehovet for boliger. Departementet legger imidlertid til grunn at effekten i forhold til arealbesparelser vil være større for boliger der det er flere rom av samme funksjon, for eksempel flere soverom. Også den samlede arealbesparelsen vil være størst etter reduksjonsalternativet. På den andre siden er det etter det HL erfarer bred enighet om at kostnadene knyttet til tilgjengelighetskravene i TEK 10 er klart størst i små leiligheter med begrenset areal, mens de i betydelig mindre grad medfører merkostnader i større leiligheter.

Hvordan henholdsvis unntaks- og reduksjonsalternativene i praksis vil slå ut i bygge / prosjektkostnadene oppfatter HL som noe usikkert. Unntaksalternativet fremstår imidlertid som et målrettet virkemiddel for å sikre flere tilgang til boligmarkedet, og det kan gi incentiver til at det prosjekteres flere leiligheter under 50m². Dette er det etter HLs vurdering positivt.



HL mener likevel at lovgiver i større grad bør tilrettelegge for at det kan bygges flere små boliger med lavere byggekostnader enn det forslagene legger opp til.

Innenfor rammene av de foreslåtte endringene mener HL at unntaksalternativet fremstår som mest hensiktsmessig, men da slik unntatte leiligheter etter unntaksalternativet bør settes til 80%.

2. Forslag til endring av krav til uteareal

2.1.

Departementet foreslår at kravet om universell utforming av felles uteareal for større boligområder oppheves. Forslaget innebærer at § 8-2 bokstav b oppheves, og øvrige bestemmelser rykker opp.

HL bemerker:

HL støtter forslaget.

2.2.

Departementet foreslår endrede krav til gangatkomst til byggverk ved å endre kravsnivået for stigningsforholdet (fra 1:20 til 1:15) for gangatkomst i § 8-6 første ledd og rampe til bygning med boenhet§ 12-18 annet ledd.

HL bemerker:

Departementet opplyser at konsekvenser ved endring av krav til stigningsforhold er under utredning, og vil foreligge høsten 2014, og at resultatet fra utredningen vil inngå som del av grunnlaget for departementets endelige fastsettelse av forskrift.

3. Andre endringsforslag

3.1.

Departementet foreslår en endring i § 11-13 som omhandler utgang fra branncelle. Det tilføyes en setning om at i branncelle i byggverk i risikoklasse 4 med automatisk sløkkeanlegg kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan.

HL bemerker:

Forslaget oppstiller et alternativ til dagens forskriftsregler som vil gjøre det mulig for flere å kunne ta i bruk øverste plan som rom for varig opphold.

HL støtter forslaget.



3.2

Departementet foreslår en endring av § 12-15 om krav til åpningskraft for dør, port m.v. i byggverk med krav om universell utforming:

HL bemerker:

HL inngir ikke bemerkninger til forslaget.

3.3.

Departementet foreslår en endring i § 12-20 om vindu og andre glassfelt i bolig. Målet med endringen er å sikre at personer (og husdyr) ikke får kuttskader ved sammenstøt.

HL bemerker:

HL inngir ikke bemerkninger til forslaget.

3.3

Departementet foreslår enkelte redaksjonelle endringer.

HL bemerker:

HL inngir ikke bemerkninger til forslaget.