

HØRINGSNOTAT

Omtale av forslag til endringer i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven

1. Krav til heis i nye boligbygninger

For å gi like muligheter til samfunnsdeltakelse uansett funksjonsevne og alder, er det avgjørende med god tilgjengelighet og brukbarhet i bygninger.

Prognoser på fremtidig alderssammensetning viser at det i 2060 vil være seks millioner mennesker i Norge, hvorav vel 20 prosent over 67 år. Dette er nær en fordobling av dagens andel i forhold til totalbefolkningen. Det vil være 160 prosent flere i aldersgruppen over 80 år i 2060 enn det er i dag.

At flere kan bo lenger i egen bolig er viktig også siden det i mindre grad enn før bygges spesielt tilrettelagte omsorgsboliger. Tall fra NBBL viser at antallet omsorgsboliger bygget i regi av boligbyggelagene har gått drastisk ned fra 1200 ferdigstilte omsorgsboliger i 2000 til i overkant av 300 i 2003. Antallet påbegynte omsorgsboliger i 2004-2005 viser en tilsvarende nedadgående tendens.

Det er i dag krav til heis i boligbygning med felles inngang til flere enn tolv boliger og flere enn fire etasjer. Bygningen kan i tillegg ha inntil en underetasje eller ett garasjeplan uten at det kreves heis. Veiledning til forskriften presiserer at alle etasjer med hoveddel skal regnes med i antall etasjer, og at så vel antall etasjer som antall boliger må overskrides før kravet om heis gjelder.

Skjerpning av heiskravet gjelder for boligbygning med tre etasjer eller flere, som har felles inngang til tre boliger eller flere over hverandre. Bakgrunnen for kravet om felles inngang til mer enn tre boliger over hverandre er å avgrense mot småhusbebyggelse. Med småhus forstås enebolig, tomannsbolig, rekke- og kjedehus med høyst to leiligheter over hverandre i hus med inntil tre målbare plan. Forslaget om skjerpning av heiskravet innebærer at det skal installeres heis dersom det er trapper i mer enn to etasjer fra inngangsplanet for å komme til egen bolig.

Norge har i dag de svakeste kravene til heis i boligbygg i Norden. I både Sverige og Danmark er det krav til heis i boligbygninger med tre etasjer eller flere. I Sverige er det også krav til heis med plass til sykebare i boligbygninger med fem etasjer eller flere. I boligbygninger med to etasjer skal det avsettes plass til eventuell senere installasjon av heis dersom det er boliger som ikke nås fra terrenget. Videre er det krav til at minst en heis kan romme sykebare dersom det er flere enn fire etasjer. I hus med flere enn ti etasjer skal ytterligere minst en personheis finnes.

Undersøkelser

Folke- og boligtellingsen fra 2001 viser at i underkant av 10 prosent av boligene i tre og fire etasjers boligbygninger har heis. I boligbygninger med fem etasjer eller mer har 64 prosent installert heis.

Tall fra Husbanken for 2005 og 2006 viser at nær tre av fire husbankfinansierte flerbolighus i tre og fire etasjer er oppført med heis. Husbanken finansierer en liten andel av det totale antallet nyoppførte boliger (ca 5 000 av 30 000). Tallene støtter imidlertid en alminnelig oppfatning av at markedet til en viss grad har tatt høyde for et skjerpet heiskrav. Det samme viser statistikk fra NBBL, hvor det kommer fram at 72 prosent av nybygde boliger i boligblokker i 2006 har tilgang på heis selv om byggeforskriftene ikke krever det. Undersøkelsen viser at to av tre boligbyggelag har erfart at boliger med god tilgjengelighet oppnår en bedre pris i markedet enn tilsvarende boliger med dårlig tilgjengelighet. Boligbyggelagene legger heis inn som en kvalitet i boligbyggene fordi markedet etterspør dette.

Tall fra NBBL viser at antallet omsorgsboliger bygget i regi av boligbyggelagene har gått drastisk ned, fra 1 200 boliger i 2000 til i overkant av 300 i 2003. Antallet påbegynte omsorgsboliger i 2004-2005 viser en tilsvarende nedadgående tendens.

Nyttevurderinger

I følge en rapport om samfunnsøkonomiske effekter av universell utforming fra Byggforsk/NIBR anbefales det å bruke besparelse knyttet til kostnader ved institusjonsplass og hjemmebasert omsorg som eneste nyttekomponent, både fordi den anses å være den komponenten som gir størst utslag, men også fordi de andre aktuelle komponenter er vanskelige å beregne. Nyttevurderingen er derfor avgrenset til besparelser knyttet til kostnader ved institusjonsplass og hjemmebasert omsorg.

Dersom det bygges flere boliger med heis, vil flere eldre og personer med redusert funksjonsevne, kunne bli boende lenger i egen bolig. Blant annet utsetter dette behovet for omplassering i institusjon og dermed besparelser knyttet til det kommunale regnskapet. Effekten av denne nytteverdien er tallfestet ved hjelp av tall fra KOSTRA for 2006, som viser at årlige brutto driftsutgifter pr. innbygger pr. kommunal institusjonsplass er ca. kr 633 000,- og pr. person som får hjemmebasert omsorg ca. kr 143 000,-. Kostnadsbesparelse for en person pr. år dersom det kan benyttes hjemmebasert omsorg blir derfor ca. kr 500 000,-. Brukere som mottar hjemmetjenester har imidlertid normalt lavere pleiebehov enn institusjonsbeboere, og forskjellen på gjennomsnittkostnadene må derfor modifieres noe. Beregningen indikerer imidlertid at det er betydelige besparelser knyttet til å gjøre boliger mer tilgjengelige.

I tillegg kommer nytteverdier som ikke lar seg måle i kroner og øre. For de fleste vil et hjemmeliv i egen bolig gi bedre livskvalitet og verdsettes høyere enn et liv i institusjon, forutsatt at boligforholdene er funksjonelle.

Kostnadsvurderinger

I kostnadsberegningen er det tatt med installering av selve heisen, bygningsteknisk tilrettelegging for heis og kostnad på grunn av arealtap. Ut fra opplysninger i forbindelse med installasjon av heis i nye boligprosjekter anslås følgende kostnader:

- Kostnad for personheis i boligbygning med tre etasjer: kr 950 000,-
- Kostnad for personheis i boligbygning med fire etasjer: kr 1 080 000,-

Fordelt på hver leilighet i en tre etasjes boligbygning med ni leiligheter vil ekstrakostnadene for installasjon av heis utgjøre ca kr 105 000,- pr leilighet.

I bygning med fem etasjer og 12 boenheter, hvor det allerede i dag er krav til heis, vil installasjon av bæreheis utgjøre en merkostnad på ca kr 175 000,- pr. heis. Fordelt på alle boligene vil dette utgjøre en merkostnad på ca. kr 14 500,- pr. leilighet.

Ut fra både tallfestede og ikke-tallfestede nytte- og kostnadsvurderinger er det sannsynlig at skjerping av heiskravet vil gi en samfunnsøkonomisk besparelse. Med økende antall eldre i årene framover antas det at besparelsene vil øke.

2. Krav til heis i arbeids- og publikumsbygninger

For arbeids- og publikumsbygninger er det foreslått å skjerpe heiskravet til å gjelde fra og med tredje etasje. I dag er det krav om heis fra fjerde etasje. Hensikten er at krav til heis i større grad skal være i overensstemmelse med intensjonen i dagens regelverk om at det skal være mulig for orienterings- og bevegelseshemmede å arbeide i virksomhetene i bygningen. Gjennom skjerpelsen vil krav til heis tre i kraft fra og med tredje etasje for alle bygningskategorier. Bygningen kan i tillegg ha inntil en underetasje eller ett garasjeplan uten at heis kreves.

I Sverige er det krav til at arbeids- og publikumsbygninger skal være prosjektert og utført slik at lokalene er tilgjengelige og kan brukes av personer med orienterings- og bevegelseshemninger. I den utstrekning det er nødvendig ut ifra dette tilgjengelighetshensynet skal det installeres heis. I Danmark er kravet at det skal installeres heis i bygninger på tre etasjer eller mer

Konsekvenser av forslaget

Skjerping av heiskravet vil omfatte ca. 15 prosent av det totale arealet til nærings- og undervisningsformål i følge statistikk fra SSB. Kostnadsmessig vil installasjon av heis være det samme som for boligbygning. Det eksisterer ingen statistikk på hvor mange arbeids- og publikumsbygninger hvor heis installeres

fra og med tredje etasje. Undersøkelser blant større utbyggere gir et klart inntrykk av at det installeres heis fra og med tredje etasje, fordi denne kvaliteten etterspørres og er sett på som en nødvendighet i den ordinære driften.

Kostnadmessig vil installasjon av heis være det samme som for boligbygning. I en bygning med tre etasjer vil kostnad utgjøre ca. kr 750 000,-. Da er ikke kostnader knyttet til arealtap på grunn av installasjon av heis medregnet. Vi antar imidlertid at verdiøkningen av bygningen som følge av installasjon av heis vil mer enn oppveie den totale kostnaden knyttet til installasjonen.

Antallet som blir berørt av et skjerpet heiskrav antas å være beskjeden. For å sikre en bedre tilgjengelighet og brukbarhet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i både private og offentlige arbeids- og publikumsbygg, vil en skjerping være nødvendig. Gjennom en slik skjerpelse vil flere ha muligheten for å være i arbeid.

For publikumsbygg, det være seg private, statlige, fylkeskommunale eller kommunale, vil bedre tilgjengelighet øke mulighetene for samfunnsdeltakelse.

3. Krav til bæreheis fra femte etasje i bolig-, arbeids- og publikumsbygninger

Båretransport av syke personer i trapp er et tema som har kommet opp gjentatte ganger i media de siste to årene. Båretransport i trappeoppganger er til stor belastning både for den syke og ambulanspersonalet. Tilfelle hvor bære har blitt fraktet ut av vindu ved hjelp av brannvesenets stigebil er blitt vist som eksempel på både farefull og uverdigg transport av syke personer.

Fra ulike kilder knyttet til ambulansetransport er det opplyst at transport av syke personer ved hjelp av ambulansebåre er absolutt det beste og det som foretrekkes av både pasient og ambulanspersonalet. Ved bruk av ambulansebåre har man i tillegg muligheten til å skjerme pasienten fra eksponering ovenfor andre utenforstående. Dersom transport av syk person skal skje i trange trappeoppganger eller i bygninger som har for liten heis eller mangler heis, må ambulanspersonalet ty til annet utstyr som for eksempel bærestol. Det foreslås derfor krav til heis med plass til sykebåre i nye bolig-, arbeids- og publikumsbygninger med fem etasjer eller flere.

4. Krav til bæreheis fra tredje etasje i boligbygninger der det forutsettes å bo personer med pleiebehov

Det foreslås at kommunen kan kreve bæreheis fra og med tredje etasje i bygninger hvor det forventes personer med pleiebehov, som for eksempel i omsorgsboliger. Kravet er satt for at kommunen skal ha muligheten for å kreve bæreheis i boligbygninger hvor det kan forventes hyppigere bæretransport ved sykdom.

5. Krav om atkomst til byggverk

Krav om atkomst til boligbygning skjerpes til å gjelde for boligbygninger med tre etasjer eller flere i samsvar med tilsvarende skjerping av heiskravet. Det foreslås videre å tydeliggjøre at atkomst til heis skal være lett å finne og bruke for orienterings- og bevegelseshemmede. Sistnevnte krav vil bli nærmere utdypet i veileder, og gjelder blant annet avstand og trinnfrihet fra hovedinngang til heis.

6. Krav om tilgjengelige utearealer

For felles utearealer i tilknytning til boligbygning er det etter gjeldende forskrift kun krav om tilstrekkelig areal, ikke til at arealet skal være tilrettelagt for mennesker med forskjellig funksjonsevne. I veiledning til forskriften er det påpekt viktigheten av å legge til rette for ulike aldersgrupper med forskjellig funksjonsevne, og at det gis mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre. Dersom kommunen ikke har spesifisert krav til uteområder nærmere, for eksempel gjennom reguleringsplaner, kan resultatet bli at friområdene i nær tilknytning til boligblokken ikke gir muligheter til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. Det foreslås derfor krav til tilgjengelig atkomst og utforming av felles utearealer.

Uteoppholdsarealet befinner seg som oftest på terreng nært boligblokken, men i urbane områder er det også blitt mer og mer vanlig med takterrasser til slik bruk. Om uteoppholdsarealet er på terreng eller i forbindelse med takterrasser må det kunne nås på en enkel måte. Dersom det legges opp til trinnfrie gangveier i terreng må stigningen være slik at det er mulig å manøvrere rullestol. Dersom terrengets beskaffenhet er slik at det vil være vanskelig å gjøre alle områder tilgjengelig, må det legges opp til at de viktigste elementene befinner seg i et tilgjengelig område. Med dette menes areal for plassering av hvilebenker og deler av lekeareal, som må legges slik at det enkelt kan nås fra inngang til bygning.

Konsekvenser av forslaget

Kostnader forbundet med å gjøre utearealene i tilknytning til nye boligbygninger tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne antas å være liten dersom man tar høyde for dette tidlig i planleggingen. Dersom dette derimot kommer sent inn i prosessen, vil dette sannsynligvis medføre både mindre gode og dyrere løsninger.

I de tilfelle hvor det er lagt opp til felles uteoppholdsareal på takterrasser kan dette medføre økte kostnader. For å oppnå trinnfri atkomst kan det i disse tilfellene være nødvendig at heisen går opp til et plan over der hvor boligene befinner seg. Kostnad for å føre heisen opp en ekstra etasje vil utgjøre ca. kr 100 000,-.

7. Krav til sikkerhetsrom i heis

Regelverket krever at det som hovedregel skal være sikkerhetsrom i topp og bunn av heissjakt for å unngå faren for klemming av personer som arbeider i heissjakten. Det kan gis godkjenning til alternative tiltak der etablering av sikkerhetsrom ikke er mulig. Dette vil i hovedsak gjelde heis i eksisterende bygg.

I følge teknisk forskrift er det opp til ansvarlig prosjekterende å dokumentere at det ikke er mulig å etablere fritt sikkerhetsrom i det enkelte tilfellet. For å ivareta sikkerheten og en mest mulig lik praktisering av regelverket bør myndighetene ha kontroll med i hvilke tilfelle unntaket kan brukes. Det foreslås at kommunen gis denne myndigheten, og at det blir nødvendig å søke dispensasjon dersom det skal velges andre løsninger enn sikkerhetsrom. Endringen vil bringe regelverket i samsvar med Heisdirektivet.

Forslag til nye forskriftsbestemmelser

I

§ 10-2 Generelle krav til utearealer

Første ledd med endringer i kursiv:

Ved utforming av utearealer og atkomst til bygning skal det medvirkes til at det rundt, nær *eller i* bygningen finnes tilstrekkelig areal for rekreasjon og lek *med atkomst og utforming som kan brukes av orienterings- og bevegelseshemmede*. Utformingen skal også medvirke til at det finnes egnet atkomstmulighet til byggverk.

§ 10-21 Atkomst til byggverk

Første ledd med endringer i kursiv:

Atkomst fra kjørbær vei til hovedinngang, inklusive inngangen, skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hindre og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede for:

- boligbygning med felles inngang til *tre boliger eller flere som ligger over hverandre*
- arbeidsbygning
- byggverk der publikum har adgang

§ 10-41. Krav om heis

Nye krav til heis samt omredigering av bestemmelsen – endringer i kursiv:

Arbeids- og publikumsbygninger med tre etasjer eller flere, samt boligbygning med tre etasjer eller flere med felles inngang til minst tre boliger som ligger over

hverandre, skal ha heis. Bygningen kan i tillegg ha inntil en underetasje eller ett garasjeplan uten at det kreves heis.

For bolig-, arbeids- og publikumsbygning med fem etasjer eller flere skal heisen være slik utformet at den kan transportere sykebare.

Kommunen kan kreve heis som kan transportere sykebare i boligbygninger med tre etasjer eller flere der det forutsettes å bo personer med pleiebehov.

I bygning som har heis skal atkomst til heis og minst en heis være tilgjengelig og brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede. Dersom ikke alle heisene er det, skal heis som er stor nok for rullestolbruker være tydelig og spesielt merket.

§ 9-63 Tekniske bestemmelser for løfteinnretninger

Ny nr. 1 sjettede ledd:

Heisen skal være konstruert og bygd slik at faren for knusing når heisstolen befinner seg i en av sine ytterstillinger hindres. Dette oppnås ved hjelp av fritt rom eller et tilfluktssted utenfor hver av ytterstillingene.

II

Endringene trer i kraft 1. januar 2008.

Søknader innkommet kommunen før 1. januar 2009 kan utføres etter de nye reglene i denne forskriften eller etter reglene som gjaldt før forskriftsendringen.