



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep

LADSTEIN BYGG AS
Steinnesvåg, 4160 FINNØY
Tlf. 51 71 46 00 Fax 51 71 46 01
E-mail: post@ladstein.no

0032 OSLO

Org. nr. 833 923 722
Steinnesvåg, 31.08.14

Høyringsfråsegn om forslag til endringar i byggteknisk forskrift - sak 14/2354

Viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet sitt forslag til endringar i byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven (byggesaksdelen) som vart sendt på høyring 06.06.14. I høyringsbrevet føreslår departementet endringar av krav til tilgjengelegheit til og i bustader, og einskilde andre endringar.

Ladstein Bygg as

Firmaet Ladstein Bygg har 18 tilsette og ein omsetnad på kr 37.261.611,- i 2013. Vår marknad er i hovudsak Finnøy kommune, 15 busette øyar med vel 3 tusen innbyggjarar. Vi er den lokale serviceverksemd innan bygging med alt frå sal av byggevarer til bygging og tomteutvikling. Som aksjeselskap vart vi starta i 1983 men firmaet har med grunnleggaren Sigmund Ladstein (døde i fjor) vore i tjeneste i 80 år.

Forenkling

Vi meiner det er stort behov om å forenkle regelverket for å få fart på bustadbygginga og for å få kostnadane ner. Vi har derfor sett fram til høgre og Frp skulle fylgje opp løfte om forenkla regelverk og reduksjon av unødvendig byråkrati. Vi er nå skuffa over at endringane som vart sende ut på høyring i juni er marginale og gjev liten kostnadsparande effekt både for byråkrati og sjølve kostnadene ved bustadbygging.

(Når det gjeld finansiering går diverre regjeringa heilt motsett og lagar sjevande regelverk der personar skal «prøvast» og vegast mot inntekt og i stor grad verta utsett for tilfeldig handsaming av byråkrati som skal vurdere om deira økonomiske evne og er dårleg nok og så etterpå skal dei likevel ha god nok økonomi til å kunne betale rente og avdrag. Dette vert flytane vurderingar der tilfeldighetene vil rå. Resultat vil verta at leilegheitsbygg ikkje kan setjast i gang fordi ein ikkje får forutsigbarhet om at kjøperar vil få lån. Resultat vert at ein ikkje kan risikere å prosjektere leilegheitsprosjekt ute i kommunar som Finnøy og då får heller ikkje dei som eventuelt måtte passere «nålauga» om *dårleg og god nok økonomi*. Vi trudde i vår einfoldighet at høgre og frp ville fremje enkle ubyråkratiske reglar som arealgrense på 150m² for å få lån, då vil det ver enkelt å handheve og det vil ver forutsigbart å planlegge leilegheiter som er eit stort behov også i distrikta)

1. Endringar i krav om tilgjengelegheit i bustadar

KDM foreslår to alternative krav om tilgjengelegheit i bustadar. Alternativ A er å halde på dagens krav om tilgjengelegheit, men at det i kvar bygning kan gjevast unntak for 50% av bu einingane under 50m² BRA. Alternativ B er å halde på dagens krav om tilgjenge, men å endre snu sirkel frå 1,5m til 1,4m, og berre krevje at eit rom av kvar funksjon må tilfredsstillere kravet.

Vi ynskjer alternativ B, men meiner kravet må senkast til 1,3m snu sirkel. Vi ynskjer ikkje alternativ A, fordi det då vil vere enkelt å sleppe unna krav om tilgjenge ved å



unngå å leggje alle hovud funksjonar på bygninga sitt inngangsplan. Dessutan så vil alternativ A ver meir uklår rundt kva forskriftkrav som gjeld.

Krava til snu sirkel må setjast til 1,3 m. Vidare må krav til fri plass ved sida av dør reduserast frå 0,5m til 0,3m ved låskant på døra si hengselsside, og frå 0,3m til 0,1m på døra si karmside. Utvendig terskelhøgd ved inngangsdør bør aukast frå 25mm til 50mm. Vi meiner kravet må dimensjonerast ut frå rullestol berekna på innandørs bruk og ikkje for større rullestol for kombinert ute- og innebruk. Jfr. Sverige.

2. Endringar av krav til uteområde og framkomst

KMD foreslår å fjerne krav om Universell Utforming for felles uteområde for større bustadområder, men å behalde kravet for uteområde for bustadbygg med krav om heis. KMD forslår vidare at gangframkomst til alle bygg med bustader skal ha maksimal stigning 1:15, mot krav om 1:20 i gjeldande TEK10 § 8-6.

Vi sluttar oss ikkje til forslaget. Teknisk forskrift bør ikkje stille detaljerte krav om universell utforming av uteområde og gangframkomst til bygg. Tomteforholda må vere avgjerande for kor stor grad av universell utforming av uteområde og kva for gangframkomst som kan oppnåast i kvart tilfelle. Universell utforming av uteområde og gangframkomst må difor bli ivareteke gjennom reguleringsplanar og som ein del av byggesakshandsaminga. Å endre kravet til stigning frå 1:20 til 1:15 er ei endring som er for lita til å bety noko i praksis. Det krev store kostnader å sikre universell utforming av uteområde, og det vil ofte krevje store inngrep i terrenget og dermed også meir sprenging. Vi fryktar at fleire i staden vel å ikkje etablere felles leikeområde og liknande for bustadblokker. Vår kommune har mykje strandlinje og jordbruksareal. Nye bustadområde er for å ikkje byggje ned strandlinje og dyrka jord søkt lagt til «uproduktiv» jord og dette vil ofte ver i sterkt kuperte område der det er vanskeleg å praktisere strenge krav om tilgjengelegheit. Topografi som Finnøy har ein over store deler av landet så dette med krav om tilgjengelegheit for uteområde kan få uønska resultat i høve til kva areal som vert mogleg å bygge ut til bustadar.

Det er ei fin moglegheit for regjeringa å bidra til lågare byggekostnader å lempe på dette kravet som i dag inneber store kostnader. Kostnader tomteopparbeiding er ein post som har stege forholdsvis mykje meir enn andre postar siste år.

Avslutning

Vi vil elles vise til "Rapport 2:2014: Førebels vurdering av KMD sinehøringsforslag til endringar i TEK10", som Boligprodusentane publiserte på si nettside 26. juni. Ladstein Bygg stiller seg bak vurderingane som Boligprodusentane gjer i rapporten.

Vi vonar regjeringa vil lytte til næringa i denne høyringsrunden.

Beste helsing

p.p. Ladstein Bygg AS

Asgeir Ladstein

asgeir@ladstein.no