



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Ørsta den 27.08.14.

Høyringsfråsegn endringar i TEK 10 - sak 14/2354

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sende på høyring 06.06.14, forslag til endringar i byggtknisk forskrift til plan- og bygningsloven (byggesaksdelen). I høyringsbrevet føreslår departementet mellom anna endringar av krav til tilgjengelegheit til og i bustader.

Haakon-konsernet med sine underliggande dotterselskap, Norhus Norge AS, Tema Holding AS, Norhus Ørsta AS, Tema Vest AS og Tomteservice AS, stiller seg bak dei vurderingane som Boligprodusentene gjer i Rapport 2:2014. Førebels vurdering av KMD sine høyringsforslag til endringar i TEK10, som Boligprodusentene publiserte på si nettside 26. juni. Her vil vi gå nærare inn på nokre av dei viktigaste forslaga KMD kjem med i sitt høyringsbrev, nemleg endring av krav til uteområde og framkomst og endringar i krav til tilgjengelegheit i bustader.

Krav til uteområde og framkomst

Vi sluttar oss ikkje til forslag om at krav om universell utforming av uteareal skal gjelde for felles uteareal for bustadbygg med krav om heis, og at gangframkomst til alle bygg med bustader skal ha maksimal stigning 1:15, mot dagens krav om 1:20.

Vi meiner at TEK ikkje skal stille detaljerte krav om universell utforming av uteområde og gangframkomst til bygg. Dette må avgjerast av forholda på tomta. Kor stor grad av universell utforming av uteområde og kva for gangframkomst som kan oppnåast, må vurderast i kvart tilfelle. Universell utforming av uteområde og gangframkomst må difor bli ivareteken gjennom reguleringsplanar og som del av byggesakshandsaminga og vil variere frå distrikt til distrikt og frå tomt til tomt. Tomtene på Vestlandet er ofte bratte og svært vanskeleg å tilpasse til noverande stigningskrav. Ei endring i kravet til stigning frå 1:20 til 1:15 er for lite og vil ikkje bety noko som helst. Universell utforming av uteområde er ofte særskild kostnadskrevjande og krev store terrenginngrep. Det vil i mange tilfelle gi lågare byggekostnader om kravet no vert lempa på.

Endring i krav til tilgjengelegheit i bustader.

KMD føreslår to alternative krav til tilgjengelegheit i bustader, underteikna bedrifter går inn for alternativ B, men der kravet må senkast til 1,3 m. Alternativ A er å halde på dagens krav til tilgjengelegheit, men at det i kvar bygning kan gjevast unntak for 50 % av bueningane. Alternativ B er å halde på dagens krav til tilgjengelegheit, men endre snusirkel frå 1,5 m til 1,4 m, og berre krevje at eitt rom av kvar funksjon må tilfredsstillast kravet.

Det er særskild viktig at krava til snusirkel blir satt til 1,3 m. Vidare må krav til fri plass ved sida av dør reduserast med 0,2 m (frå 0,5 m til 0,3 m ved låskant på døra si hengselsside, og frå 0,3 m til 0,1 m på døra si karmside) og utvendig terskelhøgde ved inngangsdør aukast frå 25 mm til 50 mm. Eit slikt krav vil sikra at rullestol berekna på innandørs bruk får plass nok. Det vil ikkje vere hensiktsmessig eller naudsynt å ha eit krav som er tilpassa ein større rullestol for kombinert ute- og innebruk.

Vi meiner alternativ A ikkje er eit godt alternativ, fordi det vil verte for enkelt å omgå krava til tilgjengelegheit ved å unngå å leggje alle hovudfunksjoner på bygningen sin inngangsplan.

Andre Innspel:

1. Helse i relasjon til Universell utforming.

På et generelt grunnlag av den oppfatning at Universell Utforming og tilgjengeleg bustad i noverande lovverk, også har eit «helseaspekt». I ei utvikling der ein generasjon er meir passive og «stillesittig framfor tv/data og andre moderne aktivitetsfeller, kunne bustaden bidra i større grad til meir aktivitet.

Vi er difor opptekne av at høyringa av disse reglane også går ut til dei som er opptekne av helseførebyggjande tiltak. Til liks med standard for Universell Utforming, skulle vi hatt ein standard som vi kallar Universell Utforming-Aktiv eller «Aktive Hjem», der ein legg til rette for gode kombinasjonar av god kvalitet. (Det er velkjent at trim i trapper og bakkar gjer godt for både hjerte, kropp og sjel.)

2. Differensiering av energikrav.

Nullpunktet for energioptimalisering i bustader, bør ligge til grunn for energikravet for vår landsdel. Vi rår frå å auke kravet og/eller vurdere krav om Passivhusstandard, og legg til grunn at dette er den einskilde husbyggar eller prosjektbyggar sjølv kan avgjere og bere kostnaden ved. Auka krav til isolering i områder med årsmiddeltemperatur høgare enn 7 grader, medfører auka kostnader, energibruk i form av kjøling, auka solskjerming mv.

3. Kostnader ved tilrettelegging av utbyggingsareal.

Plandelen av Plan- og Bygningslova er svært prisdrivande. Innspel i denne prosessen vart innsendt frå Boligprodusentene før lova vart sett i verk, utan at det vart teke omsyn til desse. Vi ser i dag at prosessane ved å klargjere nye bustadareal er svært tidkrevjande og svært kostnadsdrivande.

Vi opplever også at kommunane sin sjølvråderett ofte vert sett til side gjennom motsegn frå Fylkeskommunen og Fylkesmann. Der kommunane i formannsskap og kommunestyre vedtek utkast til arealbruk, opplever vi tidvis at vedtak vert sett til side av ein enkelt «sakshandsamar» på fylkeskommunen. Det sit personar, som med avgjerande makt som gjer om kommunane sine vedtak, sjølv om desse ikkje er påklaga. Motsegner og handsaming av slike, tek tid (månader) og kostar store beløp. Vi kan dokumentere at kostnadane ved å gjere tomter byggeklare, har meir enn dobla seg siste 3-4 åra. Dette er det fleire grunnar til og ovannemnde er to viktige grunnar i tillegg til at prosessane no tek langt lenger tid enn før, med dei kostnadskonsekvensar dette har.

Kommunane sine arealplaner mister lett større areal, der Fylket nektar for omdisponering til bustadformål. Dette resulterer i knappheit på utbyggingsareal og prisane vert kunstig drivne oppover. Etterspurnaden etter tomter er stor, og tilgangen for liten i svært mange kommunar. Denne ubalanse mellom tilbod og etterspurnad er i seg sjølv prisdrivande.

4. Nabovarsling

Nabovarslingsordninga og retten til å klage er i seg sjølv eit element som bør ha fokus. Her bør regelverket gjerast enklare og tydelegare for kva rett ein har i høve til ein reguleringsplan. Saker utan dispensasjon bør ikkje ha nokon klagerett.

Vi meiner også at der må innførast ein symbolsk gebyr for handsaming av ei klage på vedtak som allereie har fått si handsaming i kommunale organ. Dersom dette vert oppfatta som diskriminerande, bør storleiken være ein låg terskel som alle kan akseptere. Dei som har klagerett, er alltid eigar av ein eigedom eller deleigar i eit interessefellesskap og det vil difor ikkje ramme direkte fattige i samfunnet. Dette vil etablere ein «dørstokk» for eikvar klage uansett innhald. Vi opplever å få klager med vikarierende motiv og ser at dette påfører huskjøparane store kostnader unødig.

Å innføre eit gebyr, for å pålegge oss og offentlege instansar mykje omfattande sakshandsaming, bør difor verte eit minstekrav. Det vil uansett ikkje dekke dei reelle kostnadane dette medfører, men det vil ha ein preventiv verknad.

Prosjekt vert utsett i tid og prosjekt får auka finanskostnader og generell prisauke. Alle kostnadane ver til slutt overført huskjøparane.

Til slutt.

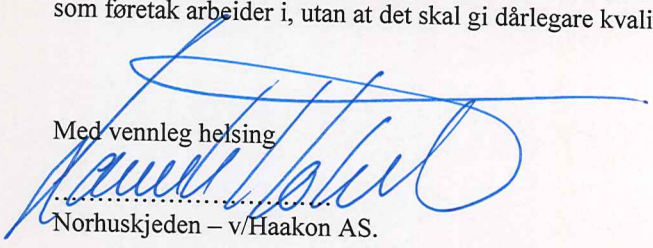
Føretaket vårt på Nordvestlandet lokalt, sysselset om lag 86 personer direkte eller indirekte og har ein omsetnad på om lag 110.0 mill. i 2014. Vi har hovudkontor i Ørsta på Sunnmøre og har avdelingskontor i Ålesund, Ulsteinvik, Ørsta, Stryn og Sandane. Vi jobbar hovudsakleg med arealutvikling og bygging av bustader i tre. Føretaket har eksistert sidan 1987.

Som skipar og medeigar i Norhuskjeden på landsbasis, er verksemda monaleg større i volum og omsetnad. Totalt vil vi på landsbasis omsette om lag 400 mill. og byggjer om lag 200 bustader i 2014.

Det hastar no med å gjere noko med regelverket for å få fart på bygginga av bustader og om mogleg å få betre balanse i bustadmarknaden mellom tilbod og etterspurnad og etter kvart også dempe prisoppgang og byggekostnader.

Dei endringane som no er sendt på høyring vil ikkje endre situasjonen i særleg grad. Vi vonar at departementet vil samarbeide tettare med næringa framover for å få eit regelverk som er betre tilpassa den verkelegheita som vi som føretak arbeider i, utan at det skal gi dårlegare kvalitet på dei bygga som vi set opp for våre kundar.

Med vennleg helsing



Norhuskjeden – v/Haakon AS.

Lauritz Holsvik