

Oslo, 01.09.2014

HØRING OM ENDRINGER I BYGGTEKNISK FORSKRIFT

1. Innledning

Det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets forslag til endringer i byggt teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (byggesaksdelen).

Det angis at i høringsbrevet at målet med endringene er å gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger. Det skal bli enklere å utnytte areal på en hensiktsmessig måte i boenhet og byggeprosjekt. Samtidig skal prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet til og i boliger ligge fast.

Det foreslås videre følgende endringer:

- To alternative forslag til endring av tilgjengelighetskrav i boenhet:
- Unntak fra tilgjengelighetskrav for inntil 50 prosent av boenheter på 50 m² BRA eller mindre i en bygning, eller
- Krav til snusirkel reduseres fra 1,5 m til 1,4 m og skal gjelde i kun ett rom av hver funksjon
- Fjerning av krav om universell utforming av felles uteareal for større boligområder.
- Redusert krav til stigningsforhold for gangatkomst til bolig.
- Redusert krav til åpningskraft for dør.
- Skjerpet krav til sikkerhetsglass i vindu og andre glassfelt.
- Endret krav til utgang fra branncelle i risikoklasse 4.
- Enkelte redaksjonelle endringer.

2. RIFs høringskommentarer

RIF mener at endringene som foreslås vedr unntak for tilgjengelighetskrav i boliger, i stor grad bommer på det uttalte mål om å gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger, samt at det kan stilles spørsmål ved denne målformuleringen.

En boligkjøper er ikke interessert i byggekostnaden ved boligen, kun prisen som boligutvikleren tar for boligen. Å sette likhetstegn mellom kostnadsreduksjon og



prisreduksjon er feil. Byggekostnadene påvirkes i neglisjerbar grad av kravene til tilgjengelighet og kostnadene for tilgjengelighetstiltak er minimale. Det vises i denne sammenheng til rapport utarbeidet av Bygganalyse, referert til på dibk.no ifm høringen. Endringen vil derfor i realiteten bare føre til at kvaliteten på boligene blir dårligere, og boligprisene ut til forbrukerne vil være tilnærmet uendret.

God tilgjengelighet i boliger er et kvalitetskrav, og handler ikke bare om rullestolbrukere. Det handler om brukbarhet og romslighet for alle beboere. Det handler om barnefamilier som trenger romslige bad for å stille småbarn og en gang som er bred nok til å ha barnevogna der slik at den ikke blokkerer rømningsveiene utenfor. Det handler om at soverom ikke skal være så små at man ikke trives, og derfor raskest mulig flytter videre til noe som er bygget etter tidligere byggeforskrifter. Det handler om at eldre og pleietrengende kan bli boende i sin leilighet i flere år enn før, og ikke må flytte på sykehjem der de både belaster offentlige budsjetter i langt høyere grad, og heller ikke trives så godt som i sitt eget hjem. Det handler om boliger som er godt tilpasset mennesker.

Det som påvirker boligprisene, hvis det er målet, er i mye større grad faktorer som:

- Tomtekostnad sett i forhold til byggehøyde/antall etasjer
- Fortjenestemarginer hos de ulike aktørene
- Effektivitet i prosjekterings- og utførelsesfasen
- Markedet for boliger lokalt og nasjonalt
- Forutsigbarhet i kommunal saksbehandling av boligprosjekter

Av de ovennevnte faktorer er tillatte etasjeantall i boligområder (maks byggehøyde) og forutsigbarhet i saksbehandling i byggesakskontorene det som peker seg ut som områder hvor departementet har mest direkte mulighet til å påvirke gjennom regelverket for bygninger og nasjonale planretningslinjer mv. Vi foreslår at disse områdene adresseres dersom departementet ønsker å redusere boligprisene.

Vedrørende endringsforslaget om utgang fra branncelle i risikoklasse 4 (boligbygg), vil vi i utgangspunktet være positive dersom endringen kun gjelder småhus. Sprinkling er det beste tiltaket for å forhindre dødsbranner, og denne endringen kan indirekte føre til at langt flere småhus blir sprinklet.

Det er imidlertid en konsekvens dersom endringen også gjelder boligblokker med krav til heis, dvs over tre etasjer, som ikke synes å være vurdert. Da vil man kunne få planløsninger med toppleiligheter over to plan, hvor begge plan er tilgjengelige med heis. Dersom høringsforslaget fastsettes vil imidlertid kun det nederste planet måtte være tilgjengelig fra trapperommet - som ikke nødvendigvis føres til øverste plan. Med andre ord vil en bevegelsehemmet som oppholder seg på øverste plan og har kommet dit med heis, måtte rømme ned en trapp før man kommer til en rømningsbranncelle (trapperom eller korridor). Til tross for at det forutsettes at leiligheten er sprinklet, vil dette kunne øke risikoen



vesentlig for dødsbranner i slike leiligheter dersom de beboes av bevegelseshemmede. Da med utgangspunkt i at blokkleiligheter uansett vil være sprinklet etter TEK10.

I småhus er problemstillingen ikke tilstede i samme grad, fordi de øvre plan ikke er tilgjengelig med heis etter byggeforskriften.

For øvrig stiller vi spørsmål ved om forslaget er konsekvent ift rømning fra kjellerplan i småhus, som i prinsippet har akkurat den samme problemstillingen ift rømning som øverste plan.

Siden det kan stilles en rekke spørsmål til endringen anbefaler vi at det gjøres bredere utredninger rundt spørsmålet rømningsveier og sprinkling i fleretasjeres brannceller.

Vi vil også mer generelt anmode om at det utredes på nytt mht samfunnsmessige kost-nytte effekter om det er passive brannsikringstiltak som kan få reduserte ytelser i veiledning til TEK, i de tilfeller hvor forskriften stiller krav om sprinkling. Det synes som at TEK10 i stor grad innførte sprinkler og brannalarm-krav i risikoklasse 4 og 6 uten å gjøre nevneverdige reduksjoner i passive tiltak (brannskillekrav etc), og det kan derfor stilles spørsmål ved om man har gått litt for langt i å øke sikkerhetsnivået («belter og bukseseler-løsningen»).

Endringen vedr redusert krav til åpningskraft for dører mener vi er hensiktsmessig å gjennomføre som foreslått, da dette ikke synes å ha nevneverdig negativ konsekvens for funksjon og brukbarhet. Man kan da slippe å montere motoråpner på en del dører med selvlukkerkrav, og dermed reduseres bygge- og driftskostnader.

Vi avslutter med at det er svært positivt at departementet gjennom DiBK nylig har initiert et prosjekt med formål å utvikle og modernisere teknisk forskrift. Forskriften er i dag en blanding av empiriske ytelseskrav og til dels uklare funksjonskrav, og med vanskelig tilgjengelig hjemmelsgrunnlag for ytelser gitt i veiledningen til forskriften – det mangler kort sagt en «rød tråd» mellom forskrift og veiledning.

Vi vil oppfordre til at man rendyrker forskriften som en bedre funksjonsforskrift, og angir tydeligere ytelser (og formål med ytelsene, dvs knytter dem bedre til forskriftens funksjonskrav) i veiledningen til forskrift. Vi tror ikke norsk byggeskikk blir bedre eller byggekostnader blir lavere med for mange ytelseskrav i forskriftsform, og har mer tro på høye kompetansekrav i en sterk sentral godkjenningsordning, uavhengig kontroll, og profesjonelle tilsyn som virkemidler for å sikre riktig kvalitetsnivå på byggverkene.

Med vennlig hilsen



Liv Kari Skudal Hansteen
Adm. dir. RIF



Ari Soilammi
Utviklingssjef RIF

