

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tormod Knutsen
Arkivsaksnr.: 12/18575-2

Arkiv: L40 &13
Dato: 12.02.2013

HØRING - FORSLAG TIL ENDRING AV UNNTAK FOR STUDENTBOLIGER I BYGG-TEKNISK FORSKRIFT



INNSTILLING TIL : FORMANNSKAPET/BYSTYRET

Rådmannens forslag til vedtak:

Drammen kommune finner det positivt at regelendringen legger til rette for å øke tilbudet av studentboliger.

For å redusere mulige ulemper i fremtiden ved at boligene omsettes som ”vanlige” boliger, bør reglene kreve at servitutten forutsetter at boligene benyttes som studentboliger, og at eventuell annen bruk forutsetter søknad om bruksendring etter de regler som måtte gjelde når bruken ønskes endret.

De som ønsker å bygge studentboliger bør fortrinnsvis også ha et tilbud til leietagerne av samme type som studentsamskipnader/studentboligstiftelser.

Ved eventuelle andre ”lettelser” i forhold til regelverket (dispensasjoner), må det tinglyses tilsvarende servitutter.

Det er mest hensiktsmessig at kommunene er eiere av alle slike servitutter.

Osmund Kaldheim
rådmann

Bertil Horvli
Byutviklingsdirektør





SAKSFREMLEGG - HØRING - FORSLAG TIL ENDRING AV UNNTAK FOR STUDENTBOLIGER I BYGG- TEKNISK FORSKRIFT

Hensikten med saken

Hensikten med saken er å gi uttalelse til Kommunal- og regionaldepartementets forslag til endring i byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven (byggesaksdelen). Endringen gjelder utvidelse av virkeområdet for visse unntak for tilgjengelighetskravene for studentboliger (til også å gjelde boliger oppført av andre enn studentsamskipnader og studentboligstiftelser) i byggeteknisk forskrift § 1-2 sjette ledd bokstav a og b. Høringsfrist er 1. februar 2013. Drammen kommune har søkt om utsettelse av høringsfristen.

Saksutredning

Forslag til ny forskriftsbestemmelse:

”Ny § 1-2 skal lyde:

(7) Unntaket i sjette ledd bokstav a og b gjelder også for andre studentboliger under forutsetning av at det tinglyses som heftelse på eiendommen at boligene skal benyttes til utleie for studenter i minimum 10 år fra ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis. Tinglyst dokument som kommunen godtar må fremlegges før igangsettingstillatelse gis. Departementet er rettighetshaver til heftelsen.”

Endringen er forutsatt å tre i kraft 1. mars 2013. Søknader som er kommet inn før denne datoen kan utføres etter nye eller gamle regler.

Gjeldende unntaksregler for studentboliger (med virkning fra 1. april 2012):

”§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak

(6) I bygninger som oppføres som studentbolig av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger etter forskrift 28. januar 2004 nr. 424 om tilskudd til studentboliger

a) er det tilstrekkelig at 20 prosent av boenhetene oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet i § 12-7 annet og tredje ledd, § 12-8 første ledd, § 12-10 annet ledd, § 12-11 tredje ledd og § 12-21 tredje ledd, samt utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd.

b) skal det for besøkende være likestilt tilgang til toalett som oppfyller § 12-9 første ledd i hver etasje i bygning med krav om heis.

De mer detaljerte reglene det unntas fra er som følger:

§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal

(2) Tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal med diameter på minimum 1,5 m. Rom skal utformes slik at rullestolsbruker kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte.

(3) I tilgjengelig boenhet skal det i rom for varig opphold være fri passasje på 0,9 m til dør og vindu utenfor møbleringssone.

§ 12-8. Entre og garderobe

(1) Entre/inngang i tilgjengelig boenhet skal ha fri passasje utenfor møbleringssone og plass til snusirkel med diameter 1,5 m for rullestol utenfor dørens slagradius.

§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass

(2) Boenhet med krav om tilgjengelighet skal ha trinnfri atkomst til oppbevaringsplass. Nødvendig oppbevaringsplass skal være tilgjengelig ved bruk av rullestol.

§ 12-11. Balkong og terrasse mv.

(3) For bygning med krav til tilgjengelig boenhet og byggverk med krav om universell utforming skal følgende være oppfylt:

- a) Atkomst til balkong/terrasser/uteplass fra hovedplan skal være trinnfri med avfaset terskel på maksimum 25 mm.
- b) Balkong, terrasse og uteplass skal ha fri gulvplass for rullestol som gir plass til snusirkel med diameter 1,5 m utenfor dørens slagradius.

§ 12-21. Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak, armaturer mv.

(3) For bygning med krav om tilgjengelig boenhet og byggverk med krav om universell utforming, gjelder følgende:

- a) Betjeningspanel skal være plassert med betjeningshøyde mellom 0,8 m og 1,1 m over ferdig gulv. Stikkontakter skal monteres minimum 0,5 m fra hjørne.
- b) Håndtak skal være plassert med betjeningshøyde mellom 0,8 m og 1,1 m, være utformet med funksjonelt grep og ha en betjeningskraft slik at de enkle å bruke.
- c) Armatur på servant og i dusj skal ha ettgrepshendel. Armatur i dusj skal ha termostat. Dette gjelder ikke for bygning med krav om tilgjengelig boenhet.
- d) Der det etter forskriften skal være åpningsbare vinduer skal minst ett kunne betjenes med en hånd. Hendel skal kreve liten betjeningskraft og være plassert slik at den kan nås fra sittende stilling. Dette gjelder ikke for byggverk for publikum.

§ 12-9. Bad og toalett

(1) Boenhet skal ha minst ett bad og toalett der følgende skal være oppfylt:

- a) Størrelse og planløsning skal være slik at det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,5 m foran toalett, minimum 0,9 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Det skal være fri passasjebredde på 0,9 m fram til fri plass ved siden av toalett.
- b) Det skal være mulighet for trinnfri dusjsone.
- c) Vegg i dusj og toalettssone skal gi festemulighet for ettermontering av nødvendig utstyr.

»

Rådmannens vurdering

Spørsmålet som reises har vært aktuelt i flere konkrete saker i Drammen kommune. Rådmannen har følgende betraktninger rundt problemstillingen :

- Reduserte krav til tilgjengelighet for studentboliger (jfr. siste revisjon 01.04.12) er uproblematisk. Denne sikrer at boligene faktisk brukes som studentboliger, og at det eventuelt må søkes om bruksendring hvis de skal brukes til noe annet. En slik bruksendring må vurderes etter de regler som måtte gjelde på søknadstidspunktet for bruksendring til f.eks. ”vanlige” boliger.
- Drammen kommune har godkjent en del studentboliger i regi av SIBU. Dette er også uproblematisk, fordi SIBU har et utleieregime som sikrer at boligene leies ut til studenter. SIBU har også en del andre tilbud som inngår i leieavtalen. Drammen kommune har også i noen saker dispensert fra krav til parkering og utearealer på det samme grunnlaget.
- Som eksempel kan nevnes Bykvartalet Borettslag (som nå fortsatt eies av Boligstiftelsen Bybo gjennom Drammen Tomteselskap 4 A/S) i St. Halvard-kvartalet ble etablert i 2006, med vedtekter som sikrer at borettsandelene bare kan selges til studenter (med studiebevis) eller ungdom (mellom 18 og 35 år). Disse er tinglyst og kan ikke endres uten samtykke fra Bygningsmyndigheten i Drammen kommune. Boligene er godkjent med reduserte krav til parkeringsdekning og uteoppholdsarealer og har hittil vært utleid på vanlige leiekontrakter (til studenter og ungdom). Bybo ønsker nå (endelig) å gjennomføre salg til borettshavere i samsvar med vedtektene. En slik organisering synes også uproblematisk.
- Drammen kommune har hatt flere spørsmål om både nye prosjekter og ombyggingsprosjekter for ”studentboliger” fra private eiendomsutviklere, med ønske om å få de samme regler/dispensasjoner som vi har gitt til SIBU. Vi har diskutert muligheter for å gi disse samme behandling, f.eks. ved å tinglyse servitutter slik departementet nå foreslår for å sikre at boligene faktisk brukes som studentboliger, og med tilsvarende ”pakketilbud” som SIBU gir. Rådmannen har hittil ikke funnet noen forsvarlig løsning på denne utfordringen.
- Det er også lite ønskelig at slike studentboliger kan seksjoneres og selges som ordinære boliger på det vanlige boligmarkedet. Dette har heller ikke Departementet foreslått, men at de skal leies ut til studenter (i minimum 10 år).
- Departementets forslag virker også uproblematisk, bortsett fra at det vil oppstå en del ”noe mindreverdige” vanlige boliger når servitutperioden utløper. Spesielt vil dette være tiffelle hvis man gir andre dispensasjoner som nevnt ovenfor. Perioden bør derfor minimum være 20 år og fortrinnsvis forutsette søknad om bruksendring når perioden utløper. Departementet kan gjerne være rettighetshaver til servituttene om reduserte krav til universell utforming, men kommunen/bygningsmyndigheten bør være rettighetshaver til eventuelle servitutter i forbindelse med eventuelle andre dispensasjoner slik praksis er nå.

Det er åpenbart behov for flere studentboliger

Hvis regelendringen kan bidra til å øket tilbudet av studentboliger, vil dette være positivt.

Dersom disse boligene kommer ut på det ”vanlige” boligmarkedet, vil dette føre til redusert boligstandard i en del småleiligheter.

Konklusjon:

Rådmannen finner det positivt at regelendringen legger til rette for å øke tilbudet av studentboliger. For å redusere mulige ulemper i fremtiden bør reglene kreve at servitutten forutsetter at boligene benyttes som studentboliger, og at eventuell annen bruk forutsetter søknad om bruksendring etter de regler som måtte gjelde når bruken ønskes endret.

De som ønsker å bygge studentboliger bør fortrinnsvis også ha et tilbud til leietagerne av samme type som studentsamskipnader/studentboligstiftelser.

Ved eventuelle andre "lettelser" i forhold til regelverket (dispensasjoner), må det tinglyses tilsvarende servitutter.

Det er antagelig mest praktisk at kommunene er eiere av alle slike servitutter.

Vedlegg:

Høringsbrev datert 14.desember 2012 fra KRD m/vedlegg (høringsnotat).

