



Høringsuttalelse om forslag til endring av unntak for studentboliger i byggt teknisk forskrift

Oslo, 2013-01-24

Rådet for funksjonshemmede i bydel Frogner viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev av 2012-12-18 og vil med dette avgi våre kommentarer.

Sammendrag

Rådet for funksjonshemmede stiller seg kritisk til forslag til endring i byggt teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (byggesaksdelen) om utvidelse av virkeområdet for visse unntak fra tilgjengelighetskravene for studentboliger i byggt teknisk forskrift. Årsaken er for det første at dette vil føre til en ytterligere utvanning av krav til tilgjengelige boliger for studenter som av ulike grunner har behov for tilgjengelige boliger. For det andre mener Rådet at forslaget bygger på et premiss om at Departementet godtar påstander om at universelt utformede boliger er fordyrende uten at man har vurdert samfunnsmessige gevinster i forhold til flere tilgjengelige studentboliger.

Nærmere om Rådets uttalelse

Departementets forslag er å utvide dagens ordning av 2012-04-01, der man etter Rådets tidligere uttalte oppfatning utvannet tidligere krav om at 100 % av nye studentboliger skulle være universelt utformet. Dette ble redusert til 20 %, for de boliger som oppføres som studentbolig av studentsamskipnader, samt studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger. Departementet mener at "det er viktig å legge til rette for at det bygges et tilstrekkelig antall egnede studentboliger, og departementet mener derfor at det er behov for å utvide virkeområdet i byggt teknisk forskrift § 1-2 sjette ledd til å omfatte alle aktører som bygger studentboliger for utleie".

Det innebærer at boliger som bygges som studentbolig av andre enn studentsamskipnadene og studentboligstiftelser i hovedsak skal kunne være utilgjengelige. At slike boliger skal klausuleres til studentboligbruk ved tinglysning av heftelse/servitutt med kommunenes godkjenning, og at servitutten skal ha en varighet på 10 år/alternativt 20 år fra utgitt ferdigattest, betyr etter Rådets mening at





Departementet åpner for at det fortsatt kan bygges et flertall av utilgjengelige boliger i Norge såfremt de i et begrenset tidsperspektiv klausuleres som studentboliger.

Diskriminerende forslag

Etter Rådets mening er dette i dagens situasjon, der 98 % av eksisterende studentboliger er utilgjengelige, er et forslag som vil virke klart diskriminerende mot studenter med ulike typer funksjonsnedsettelse, ved siden av at forslaget bygger på et meget omstridt premiss om at tilgjengelighet er fordyrende.

Mens Rådet er enig i at det skal bygges tilstrekkelig med nye studentboliger mener vi at dette ikke skal være på bekostning av studenters mulighet til å få bolig, og å besøke andre studenter - uavhengig av funksjonsevne. Dagens situasjon er at kun to- tre prosent av eksisterende studentboliger er tilgjengelige (ikke universelt utformet). Men tallene for studentboliger handler om tilgjengelighet til og i selve boligen, plassforholdene i studentboligene er ofte dårlige, selv om enkelte rom kan være tilrettelagt er fellesarealene ofte lite tilgjengelige.

Nye boliger utgjør ca. en prosent av boligmassen. Med bestemmelsen av 2012-04-01 om at 80 % av nye studentboliger fortsatt skal være utilgjengelige, og foreliggende forslag om at dette skal utvides ytterligere, betyr dette i realiteten at det store flertall av studentboliger i overskuelig fremtid fortsatt blir utilgjengelige – ikke minst fordi nybygging utgjør en liten del av den samlede studentboligmassen.

Etter Rådets mening vil dette få klart diskriminerende følger for studenter med nedsatt funksjonsevne ikke bare fordi det fortsatt vil være vanskelig å skaffe seg tilgjengelig bolig i fremtiden, men at dette vil skape problemer for studenter med nedsatt funksjonsevne som vil skaffe seg høyere utdanning. Bolig, ved siden av tilgjengelig transport og tilgjengelig infrastruktur på lærestedene utgjør i dag barrierer som for mange studenter vanskeliggjør å ta høyere utdanning. I tillegg kommer problemer med å fungere sosialt med andre studenter dersom utilgjengelige boliger hindrer at man kan besøke andre. Dette er kjente problemer som Departementet med sitt forslag vil gjøre nærmest permanent i mange år fremover.

Departementets premisser

Rådet vil også stille spørsmålstegn ved de premissene som Departementets forslag til endring av unntak for studentboliger bygger på.

- ◆ Hensikten med universell utforming som prinsipp er at alle skal kunne benytte et produkt eller tjeneste, det vil i denne sammenheng si at boliger bygget for





Oslo kommune Bydel Frogner

Råd for funksjonshemmede

studenter. Disse skal kunne benyttes av alle enten det gjelder gravide, personer som har brukket benet, eller rullestolbrukere. Dessverre har det negative fokuset på angivelige merkostnader som følge av tilgjengelighetskravene i plan- og bygningsloven fra enkelte utbyggers side (Selvaag, OBOS) ført til at det har vært uforholdsmessig fokus på bevegelsehemmede og rullestolbyggere.

- ◆ Departementets forslag synes beklageligvis å bygge på et aksept av påstanden fra disse instansers side om at det er tilgjengelighetskrav som virker fordyrende ved bygging av nye boliger. Så vel norske beregninger (f.eks. Skanska, Sintef) som utenlandske fra bl.a. Sveits og EU, viser at kostnaden ved å integrere universell utforming fra designfasen ved nybygging kun utgjør ca. 2 prosent av totalkostnadene, mens det betraktelig hever verdien av boligen. - I tillegg til at enkelte utbyggere har drevet en intens kampanje om at tilgjengelighetskrav virker kraftig fordyrende har også Norsk Studentunion fremsatt samme påstand, bygget på rapporten "Studentsamskipnadens rapport knyttet til teknisk forskrift 2010 (TEK10)" fra våren 2011. Men der ble det anslått at alle de nye kravene i TEK10 til sammen vil gi en økning på 150 000,-. Dette inkluderer blant annet energikrav, brannkrav, elektrokrav, radonkrav og tilgjengelighetskrav. Tilgjengelighet står for ca. 40% av dette totalbeløpet i beregningen fra samskipnadene. Andre undersøkelser viser som nevnt at også dette anslaget er altfor høyt.
- ◆ Rådet beklager at Departementet ikke har engasjert seg i større grad i debatten om kostnad vs. nytte ved et tilgjengelig boligmarked og brukt tilgjengelig kunnskap til å imøtegå enkelte interessers arbeid for å få utvannet kravet om tilgjengelighet til boligmarkedet. Etter vår oppfatning vil forslaget om å utvide unntakene for krav til tilgjengelige boliger for studenter forsterke og forlenge de sammensatte problemene mange unge med nedsatt funksjonsevne møter i dag på utdanningsområdet, der bolig utgjør en viktig faktor.

Konklusjon

Erfaring og vitenskapelige undersøkelser viser at om nye boliger kan planlegges fra grunnen av som universelt utformede, vil de kunne settes opp uten store ekstra omkostninger. Mot de utgifter som er må Departementet etter Rådets oppfatning veie at ikke bare studenter med nedsatt funksjonsevne, men også mange andre, vil ha nytte av tilgjengelig bolig i studietiden.



Bydel Frogner
Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang
Henrik Ibsens gate

Postadresse:
Postboks 2400 Solli
0201 Oslo
E- post: postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 49 01

Bankkonto: 6004.06.02081
Org. nr. 874 778 702



Oslo kommune
Bydel Frogner
Råd for funksjonshemmede

Etter Rådets oppfatning vil Departementets foreliggende forslag føre til at det vil bli bygget mange boliger som fortsatt vil være utilgjengelige for mange. Selv om de klausuleres som studentboliger for en periode av minst 10 år vil de etterpå kunne formidles på boligmarkedet som alminnelige småboliger og dermed forsterke dagens negative situasjon når det gjelder tilgjengelighet til boliger: bare 7 prosent av dagens øvrige boligmasse har besøkstilgjengelighet, vi har ikke tall for andel universelt utformede boliger. Det trenges derfor ikke ytterligere bygging av utilgjengelig boligmasse. I tillegg vet vi at svenske tall beregner at i løpet av en boligs gjennomsnittlige livsløp som beregnes til 80 år, er det mer enn 80 % sjanse at personer med nedsatt bevegelighet vil bo der, enten det handler om gravide, eldre, personer som har brukket bena eller funksjonshemmede. Alle trenger tilgjengelige boliger.

Rådet for funksjonshemmede i bydel Frogner konkluderer derfor med at Kommunal- og regionaldepartementet bør trekke sitt forslag om ytterligere utvidelse av virkeområdet for visse unntak fra tilgjengelighetskravene for studentboliger i byggt teknisk forskrift.

Med hilsen

Rådet for funksjonshemmede i bydel Frogner

Rudolph Brynn

Leder



Bydel Frogner
Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang
Henrik Ibsens gate

Postadresse:
Postboks 2400 Solli
0201 Oslo
E- post: postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 49 01

Bankkonto: 6004.06.02081
Org. nr. 874 778 702