
Fra: Bente Ingrid Arnesen [mailto:benteingrid.arnesen@byr.oslo.kommune.no]

Sendt: 29. januar 2013 11:35

Til: Postmottak KR D

Emne: Høring - forslag til endring av unntak for studentboliger i byggt eknisk forskrift. - 12/2420-30 KDL

Til Kommunal- og regionaldepartementet

Vedrørende forslag til endring av unntak for studentboliger i byggt eknisk forskrift – høring.

Rådet for funksjonshemmede i Oslo viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev av 14. desember 2012 og vil med dette avgi sin uttalelse.

Sammendrag

Rådet for funksjonshemmede stiller seg kritisk til forslag til endring i byggt eknisk forskrift til plan- og bygningsloven (byggesaksdelen) om utvidelse av virkeområdet for visse unntak fra tilgjengelighetskravene for studentboliger i byggt eknisk 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 argumentasjon

Departementets forslag er å utvide dagens ordning av 1. april 2012, 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 eknisk 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 tinglysing av heftelse/servitut 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. Etter rådets mening er dette i dagens situasjon, der 98 % av eksisterende studentboliger er utilgjengelige, et forslag som vil virke klart diskriminerende mot studenter med ulike typer funksjonsnedsettelse samt at forslaget bygger på et meget omstridt premiss om at tilgjengelighet er fordyrende.

Diskriminerende forslag

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 prosent av eksisterende studentboliger er tilgjengelige (dog 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 1. april 2012 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 framtid fortsatt blir utilgjengelige.

Etter rådets mening vil dette få klart diskriminerende følger for studenter med nedsatt funksjonsevne. Ikke bare fordi det vil fortsette og være vanskelig og skaffe seg tilgjengelig bolig i framtiden. Men dette vil skape problemer for personer 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 permanent i mange år fremover. Departementets forslag vil føre til et fortsatt segregert boligtilbud for studenter med spesielle behov.

Departementets premisser

- ◆ Rådet stiller spørsmålsteget ved de premissene som Departementets forslag til endring av unntak for studentboliger bygger på. Hensikten med universell utforming som premiss er at alle skal kunne benytte et produkt eller tjeneste, det vil i denne sammenheng si at boliger bygget for studenter skal kunne benyttes av alle enten det gjelder gravide, personer som har brukket benet, eller rullestolbrukere. Dessverre har det negative fokuset på angivelige kostnader ved tilgjengelighetskravene i plan- og bygningsloven fra enkelte utbyggeres side ført til at det har vært uforholdsmessig fokus på bevegelseshemmede og rullestolbyggere.
- ◆ Departementets forslag synes beklageligvis ut til å bygge på et aksept av påstanden fra bestemte 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 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 framsatt 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 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

Erfaringen 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. I en liten leilighet eller studenthybel er det ikke kvadratmeterne som danner grunnlaget for den største kostnaden, men selve våtromsheten og den må man jo ha uansett. Samtidig påpeker rådet for funksjonshemmede i Oslo at en hver investering i universell utforming og livsløpsstandard er driftsøkonomisk lønnsomt.

Etter rådets oppfatning vil 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 sju 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 % sjans på at personer med nedsatt bevegelse vil bo der, enten det handler om gravide, eldre, personer som har brukket bena eller funksjonshemmede. Alle trenger tilgjengelige boliger.

Rådet for funksjonshemmede oppfordrer Kommunal- og regionaldepartementet om å trekke sitt forslag om ytterligere utvidelse av virkeområdet for visse unntak fra tilgjengelighetskravene for studentboliger i byggteknisk forskrift.

Vennlig hilsen

Bente Arnesen

rådssekretær – rådet for funksjonshemmede

Oslo kommune

Tlf. 02180 eller 952 66 645.