

Høringsvar fra Hellvik Hus Gruppen AS

Hellvik Hus Gruppen AS står som eier av følgende bedrifter som alle produserer og selger boliger: Hellvik Hus Stavanger AS, Hellvik Hus Hellvik AS, Hellvik Hus Flekkefjord AS og Hellvik Hus Søgne AS. I tillegg er Hellvik Hus Gruppen største aksjonær i Hellvik Hus Romerike, som holder til på Jessheim.

Alle disse firmaene er også medlemmer av Hellvik Hus Kjeden som til sammen består av vel 20 kjedemedlemmer, spredt over hele Sør-Norge.

INNLEDNING

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) sendte 10. juni 2014 ut på høring et forslag om endringer i byggeteknisk forskrift (TEK10). Høringsfristen er 1. september 2014. Hellvik Hus Gruppen har følgende kommentarer til det foreliggende forslaget.

Generelle kommentarer.

Den nye regjeringen har gjennom valgkampanjen i forkant av siste valg så vel som i uttalelser til pressen i etterkant bebudet endringer og forenklinger av kravene i TEK 10. Hellvik Hus Gruppen AS har i likhet med byggenæringen for øvrig, sett fram med forventninger til endringene. Ikke minst fordi vi har sett et stort behov for forenklinger i forskriftene som i det siste årene har blitt komplisert å forholde seg til og vanskelig å kommunisere videre ut til den enkelte boligkjøper. Særlig har det vært vanskelig å forklare til unge, vitale boligkjøpere med liten og moderat kjøpeevne, logikken bak og hensikten med krav som de selv ikke vurderer som fordelaktige.

Høye byggekostnader er en stor utfordring. Mange nye og strengere forskriftskrav som har kommet til de siste årene har gjort det dyrere å bygge boliger. Dette gjelder ikke minst krav om tilgjengelighet og universell utforming. Men også en rekke andre krav, som strengere energikrav, ekstra lydisolering, radonsikring, energimerking, automatisk slokkeanlegg, dobling av antall stikkontakter, obligatorisk uavhengig kontroll, har ført til høyere boligpriser. Tilgjengelighetskravet har ført til at særlig de minste boligene må utvides uten at planløsningen nødvendigvis har blitt bedre. Arealøkende krav rammer særlig de yngste boligkjøperne hardt.

I. Endring av tilgjengelighetskrav i boenhet.

Følgende endringer er foreslått av KMD.

Alt. A: Beholde dagens tilgjengelighetskrav, men i hver bygning kan det gis unntak for 50 % av boenhetene under 50 m² BRA.

Alt. B: Beholde dagens tilgjengelighetskrav, men endre snusirkel fra 1,5 m til 1,4 m, og kreve at kun ett rom av hver funksjon må tilfredsstille kravet.

Kravet om tilgjengelig boenhet i bygning med heis, og enheter som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, utløser en rekke fordyrende krav. Unge boligkjøpere vurderer ofte fordelene med å legge soverom på inngangsplanet sammen med de andre hovedfunksjonene som marginale i forhold til kostnadene. Resultatet blir da ofte en boenhet i 2 etasjer, hvor alle soverommene er samlet i en etasje mens resten av rommene med hovedfunksjonene i en annen, altså en bolig som er dårlig tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevner.

I prinsippet foretrekker Hellvik Hus Gruppen alternativ B.

Et nytt unntak, som foreslått under alternativ A, vil gjøre forskriften enda mer komplisert å forholde seg til. Generelt er det behov for å gjøre reglene i TEK 10 enklere for boligprodusenter å tolke og enklere å kommunisere til boligkjøpere. Dessuten er det viktig at de som skal kjøpe boliger oppfatter reglene som logiske og fordelaktige for dem selv og ikke kun som fordyrende og u hensiktsmessige krav. I tillegg ville dette unntaket gi marginale utslag for den type boliger som Hellvik Hus Gruppen bygger.

Samtidig mener vi at endringene i forslaget kalt alternativ A burde vært langt mer omfattende og ikke begrenset til reduksjon av snusirkelen. Hellvik Hus Gruppen anbefaler lemping av tilgjengelighetskravene og at de kravene som innføres blir satt som minstekrav for inngangsplanet i alle nye boliger. Gruppen foreslår at snusirkelen reduseres til 1,3 m, at fri sideplass ved dør reduseres til 0,2 m (målt på både hengsel- og karmside), og at samlet passasjebredde ved rettvisklet sving reduseres fra 2,20 til 2,00 m i samsvar med Byggforsserien og NS I 1011-2. Videre foreslås en endring av kravet til terskelhøyde i inngangsdør. Ved å beholde kravet til terskelhøydens maksimalverdi på 25 mm målt innvendig og øke tillatt terskelhøyde målt utvendig til 50 mm, vil man redusere faren for vannskader på både inngangsdør og golv i inngangspartiet. Tilgjengelighetskravet kan med fordel gjøres gjeldende for alle rom på inngangsplanet i boenheten med unntak av toalettrom. Kravet om at alle hovedfunksjoner (stue, sov, kjøkken og bad/WC) samt bod skal ligge på inngangsplanet i boenheten, kan dermed fjernes.

Hellvik Hus Gruppen mener at det bør være rom for en oppmyking av kravene til universell utforming av boliger. Det er lite som taler for at kravene skal være strengere i Norge enn tilsvarende regler i Sverige.

2. Endring av krav til uteareal

KMD foreslår to endringer her:

- Krav om universell utforming av uteareal skal bare gjelde for felles uteareal for boligbygning med krav om heis, og ikke lenger for felles uteareal for større boligområder.
- Gangatkomst til bygning med boenhet skal ha maksimal stigning 1:15, mot krav om 1:20 i gjeldende TEK10 § 8-6. I tillegg foreslår KMD at hvileplanet skal ha minstelengde 1,5 m, mot horisontalfelt 1,6 m x 1,6 m som er kravet for hvileplan i gjeldende § 8-6.

Endring av krav om universell utforming av uteareal

I svært mange tomteområder er det svært kostnadskrevenende å tilfredsstille kravene om universell utforming av uteområdene med tilhørende strenge stigningskrav til gangatkomst. Omfattende sprengningsarbeider og store terrenginngrep er påkrevet for å tilfredsstille gangatkomstkravene, alternativt at det unnlates å etablere felles lekeplasser, balløkker og avfallshåndteringsplasser fordi gangatkomstkravet blir for utfordrende.

Topografien i landet vårt varierer stort, fra flatbygdene på Østlandet, Trøndelag og på Jæren, til stupbratte lier langs fjorder og daler i andre kommuner. For å skåne god landbruksjord blir ofte boligområdene lagt til mer kupert og fjellendt terreng. Å stille de samme kravene til alle byggeområdene i landet vil influere sterkt på boligkostnadene i mange utbyggingsprosjekt. Hensynet til universell utforming burde være overlatt til reguleringsplanene. Krav om uteareal og krav til universell utforming av dette utearealet må ses i sammenheng. Krav om felles uteareal fastsettes i plan. Da er det også naturlig at reguleringsplan fastsetter hvilke krav til universell utforming som skal gjelde for det aktuelle utearealet.

I hvert enkelt tiltak bør tiltakshaver i samråd med kommunen som planmyndighet avklare hva som er fornuftig ivaretagelse av PBLs krav om universell utforming. Stigningskravet på 1:20 kan da være førende for opparbeidelsen av utearealene, men det må samtidig være akseptabelt med større stigning, eller til og med trappetrinn mellom uteareal, dersom topografien blir alt for utfordrende og spesielt fordyrende.

Dessuten bør krav om universell utforming av uteområder helt overlates til reguleringsplan, og krav til universell utforming av felles uteareal for boligbygging med krav om heis bør fjernes fra teknisk forskrift.

Stigningskrav for gangatkomst til byggverk

KMD ønsker å beholde gangatkomstkravet for alle bygninger med boenhet, men med et noe lempeligere stigningskrav.

KMD foreslår å endre gangatkomstkravet fra maksimum 1:20 til 1:15. Dette er i utgangspunktet prisverdig, men i praksis vil ikke den foreslåtte endringen fra 1:20 til 1:15 ha så stor betydning.

I det foreliggende forslaget foreslås det å beholde gangatkomstkravet for alle bygninger med boenhet, men med et noe lempeligere stigningskrav. Det foreslås å endre gangatkomstkravet fra maksimum 1:20 til 1:15.

Derimot kan det se ut som gjeldende krav til stigningsforhold for adkomst til felles uteareal beholdes (maksimalt 1:20). Om det foreliggende forslag til endring blir vedtatt, vil dette bety at det ikke blir samsvar mellom forskriftenes krav til adkomst mellom biloppstillingsplass og inngangsparti og tilsvarende krav for adkomst til uteareal. Slik sett kan forslaget virke lite gjennomtenkt og dermed også vanskelig å praktisere og kommunisere ut til eventuelle tiltakshavere.

I praksis vil den foreslåtte endringen fra 1:20 til 1:15 ha minimal betydning og eventuelle kostnadsbesparelser vil bli marginale. KMDs kommentarer om effekten av endringer i dette punktet (*...Dette vil kunne gi reduksjon i kostnader ved mindre terrenginngrep og opparbeidelse*

av tomt til gangatkomst fra parkering og vei. Endringen vil også gi større fleksibilitet til å oppnå god terrengtilpasning. Dette kan bidra til bygging av flere boliger og reduserte boligpriser.) virker for oss betydelig overdrevet.

Som for universell utforming av uteareal, mener Hellvik Hus Gruppen at reguleringsplanen må ivareta hensynet til trinnfri gangatkomst og maksimal stigning mellom bygning og parkering/-biloppstillingsplass. Dette må være inkludert i den vurderingen som kommunen skal foreta i byggesaken. Den foreslåtte reduksjon av stigningskravet fra 1:20 til 1:15, vil ha liten betydning.

3. Øvrige endringer

Hellvik Hus Gruppen støtter fullt ut KMDs forslag til endringer i § 12-15. Endre krav til åpningskraft for dører, fra 20 N til 30 N. Likeså støttes forslag til endret krav til utgang fra branncelle i risikoklasse 4 (TEK10 § 11-13).

Derimot kan forslag til skjerping av kravet for vindu og glassfelt i § 12-20 ikke støttes. KMD foreslår å kreve sikkerhetsglass for alle vinduer med lavere brystningshøyde enn 0,8 m, uansett hvilken etasje vinduene er montert. Etter diverse endringer og uklarheter i tolkningen av disse kravene etter at TEK 10 ble introdusert, foreslår vi nå at de gjeldende reglene fastholdes inntil videre. I stedet settes det i gang en grundig undersøkelse for å dokumentere problemets omfang og alvorlighetsgrad. Så langt vi kjenner til, har det ikke vært noen ulykker med personskader som kan tilskrives svake vindusglass i de husene vi har produsert. Fra vårt ståsted kan det derfor virke som om problemet er sterkt overdimensjonert. I alle fall bør behovet for et krav om bruk av sikkerhetsglass være solid dokumentert på forhånd. I tillegg bør eventuelle krav formuleres på en enkel og klar måte som ikke kan misforstås i ettertid.

Sluttkommentarer:

Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner varslet 17. januar 2014 en omfattende plan med forslag til enklere regler for plan- og byggesaker². De tekniske byggeforskriftene skulle forenkles i samarbeid med byggebransjen. Forslagene skulle bidra til å holde byggekostnadene nede, øke tempo i planprosessene og skape en enklere hverdag for næringsliv, kommuner og folk flest. Spesielt ble det pekt på forenkling av TEK10-kravene til tilgjengelighet og universell utforming. Hellvik Hus Gruppen AS har sammen med resten av byggenæringen, sett fram med forventninger til endringene. Ikke minst fordi vi har sett et stort behov for forenklinger i forskriftene som de siste fire årene har blitt komplisert å forholde seg til og vanskelig å kommunisere videre ut til den enkelte boligkjøper. Særlig har det vært vanskelig å forklare til unge, vitale boligkjøpere med liten og moderat kjøpeevne, logikken bak og hensikten med de krav som de selv ikke vurderer som hensiktsmessige.

Høye byggekostnader er en stor utfordring. Mange nye og strengere forskriftskrav som har kommet til de siste årene har gjort det dyrere å bygge boliger. Dette gjelder ikke minst krav om tilgjengelighet og universell utforming. Men også en rekke andre krav, som strengere energikrav, ekstra lydisolering, radonsikring, energimerking, automatisk slokkeanlegg, doubling av antall

stikkontakter, obligatorisk uavhengig kontroll, har ført til høyere boligpriser.

Tilgjengelighetskravet har ført til at særlig de minste boligene må utvides uten at planløsningen nødvendigvis har blitt bedre. Arealøkende krav rammer særlig de yngste boligkjøperne hardt.

Det er vanskelig å se på det foreliggende forslag som en forenkling av forskriftene. Dersom man har som mål å forenkle forskriftene, må noen krav fjernes. Forslaget bærer preg av en viss vilje til å lempe på noen krav. Dette gjøres ved å innføre nye unntak. Unntak fra bestående regler allerede inneholdende diverse unntak, virker ikke forenklende, men tvert imot kompliserende.

Hellvik, den 1. september 2014

Terje Grastveit

Prosjekterings-/utviklingsleder

Hellvik Hus Hellvik AS

Jærveien 1250, 4375 Hellvik

Telefon: 95 12 79 92

