

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112, Dep
0032 OSLO

Oslo, 28. august 2014

Deres ref. 14/2354
Vår ref. 3713-13938/HL

Høring - Forslag til endringer i TEK - tilgjengelighetskrav

Det vises til høringsbrev av 10.06.2014.

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er boligbyggelagenes felles interesseorganisasjon, og eies av 47 boligbyggelag. Disse har over 900 000 medlemmer og forvalter 440 000 boliger i 10 000 boligselskaper over hele landet.

1. Forslag til endring av tilgjengelighetskrav i boenhet

Av de to forslagene til endrede tilgjengelighetskrav mener NBBL at alternativ A – unntaksalternativet for små boliger – er å foretrekke. Det bør imidlertid også foretas begrensninger i kravene til tilgjengelighet for boenheter over 50 m².

Nærmere om unntaksalternativet

Vi er av den oppfatning at unntaksalternativet ikke går langt nok og at prosentandelen av boenheter som skal gis unntak fra § 12-2 første ledd må økes til 80 prosent eller mer.

En stor andel av «tilgjengelige» boliger på 50 m² eller mindre vil være et svært lite målrettet tiltak for rullestolbrukere. Som det er vist til i høringsnotatet fremgår det av Levekårsundersøkelsen 2012 fra Statistisk sentralbyrå at under 10 prosent av aleneboende eldre og så godt som ingen eldre par bor i ett- og to-roms leiligheter.

Av de 10 prosentene som bor i de minste leilighetene er det trolig bare en begrenset andel som har behov for en «tilgjengelig» bolig. Andelen personer under 67 år som har behov for en «tilgjengelig» småleilighet er trolig også liten.

Et krav om at 50 prosent av boligene på 50 m² eller mindre skal være «tilgjengelige» fremstår derfor som lite målrettet i forhold til behov og etterspørsel.

Krav om tilgjengelighet vil ikke bare innebære høyere byggekostnader, men også at man kan stå overfor valget mellom en uheldig romløsning eller å måtte øke boligens areal (som vil føre til en høyere pris). Det vises i denne sammenheng til rapporten «Små boliger – universell utforming, bovaner og brukskvalitet» fra NIBR (2012:1) der det konkluderes med at man kan bygge tilgjengelige småboliger etter TEK10, men at utfordringen er at disse ikke er gode å bo i for funksjonshemmede.

I diskusjonen omkring tilgjengelighetskravene er størrelsen på økte byggekostnader som følge av kravene gjenstand for mye diskusjon. Det vil ofte ikke være selve merkostnaden som innebærer den største prisøkningen for boligen, men at boligen bygges større som en følge av kravet fordi man ønsker å bygge en god småbolig. Selv noen få kvadratmeter større bolig vil gi en betydelig høyere pris.

Det er derfor viktig at andel småleiligheter med krav om tilgjengelighet ikke står i et stort misforhold til behovet og etterspørselen.

For ungdom vil småboliger være blant de mest aktuelle å kjøpe. Det er derfor uheldig at disse blir dyrere på grunn av økt størrelse og høyere byggekostnader som følge av krav om tilgjengelighet.

For studentboliger er kravet til andel «tilgjengelige» boliger satt til 20 prosent. Det er ingen grunn til at det skal være et høyere krav til andel tilgjengelige boenheter ved bygging av andre småleiligheter.

Begrensninger i tilgjengelighetskravene for større boenheter

Det er ingen grunn til at unntaksalternativet og reduksjonsalternativet skal settes opp i mot hverandre. NBBL går inn for en kombinasjon der en prosentandel av de minste boligene fritas for kravet om tilgjengelighet samtidig som reduksjonsalternativet gjøres gjeldende for alle andre boenheter.

NBBL anbefaler derfor at kravene til tilgjengelighet begrenses for alle boliger, slik at kravet til snusirkel settes til 1,4 m for alle boliger og at kravet kun skal gjelde i ett rom av hver funksjon. Det er ingen grunn til at kravet skal være på 1,5 m når 1,4 m er tilstrekkelig, jf den reduserte fleksibiliteten med tilhørende merkostnader dette kan innebære.

Når det gjelder forslagene om at kravet kun skal gjelde ett rom av hver funksjon støtter vi departementets forslag.

Dersom de testene som blir foretatt på Høgskolen i Gjøvik på oppdrag fra Direktoratet for byggkvalitet for å vurdere arealbehovet for snuplass og sideplass ved dør viser at 1,3 m vil være tilstrekkelig for rullestoler og rullatorer som formidles gjennom NAV, bør grensen settes til 1,3 m i stedet for 1,4 m.

2. Forslag til endring av krav til uteareal

§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming

NBBL stiller seg positiv til at man fjerner kravet til universell utforming for felles uteareal for større boligområder. Vi mener imidlertid at man må gå lengre enn det departementet foreslår, slik at man fjerner kravet fra TEK og i stedet overlater dette til den enkelte kommune gjennom krav i reguleringsplan. På denne måten kan kravene som stilles i det enkelte tilfelle tilpasses lokale forhold og topografi.

§ 8-6. Gangatkomst til byggverk

NBBL er positive til at det skjer en viss lemping i kravet, men mener at kravene til gangatkomst til bygningen må overlates til den enkelte kommune gjennom krav i reguleringsplanen.

3. Andre endringsforslag

§ 12-15 Dør, port mv

NBBL støtter forslaget om endret krav til åpningskraft for dører.

§ 12-20 Vindu og andre glassfelt

NBBL går i mot forslaget om at alle vinduer som er plassert under 0,8 m skal ha personsikkerhetsrute. Vi kan ikke se at det foreligger noe grunnlag for å innføre et slikt fordyrende krav. Som departementet selv påpeker er sannsynligheten for at sammenstøt med glasset er liten siden omgivelsene er kjente. Siden det ikke foreligger noen statistikk som tilsier at det er en reell risiko for personskader, fremtrer det ikke som hensiktsmessig med et slikt fordyrende krav.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Thor Eek
Adm dir

Henning Lauridsen
Avdelingsdirektør