

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

postmottak@kmd.dep.no

Oslo, 1. september 2014

Deres ref: 14/2354-7

Høring – Forslag til endringer i byggteknisk forskrift

Generelt

Vi takker for muligheten til å uttale oss om høringsforslaget. Det er svært positivt at regjeringen foreslår tiltak som skal gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger. Vi er opptatt av å bygge boliger av god kvalitet og god tilgjengelighet, men samtidig må kvalitetskravene ikke strekkes så langt at boligene blir for dyre for kjøperne, enten ved at de ikke vil ha råd til dem eller at de ikke er villig til å betale for den ekstra kvaliteten. Vi advarte mot dette da endringer i byggteknisk forskrift var på høring i 2009. Vi har særlig vært opptatt av at tilgjengelighetskravene har bidratt til å fordyre boligproduksjonen, og spesielt for de små leilighetene.

Hovedsynspunkter - oppsummering

OBOS mener det er prisverdig at regjeringen ønsker å bidra til å forenkle, fornye og forbedre lover og forskrifter som regulerer boligbyggingen og krav til boliger, samt bl.a. lempe på forskriftskravene til tilgjengelighet i og til boliger. Forslagene er imidlertid mindre ambisiøse enn vi hadde forventet. Noen av forslagene mangler begrunnelse og dokumentasjon, og det er således vanskelig å ta stilling til hvorfor departementet legger fram forslaget eller ønsker den foreslåtte endringen. Dette gjelder bl.a. kravet til snusirkel, stigningsskrav for uteareal og sikkerhetsglass,

Vår hovedsyn på forslagene er følgende:

1. Endring av tilgjengelighetskrav i boenhet

Primært mener OBOS at regjeringen burde gått inn for både alternativ A med unntak fra tilgjengelighetskravet for 50 prosent av de små leilighetene samt Alternativ B, men med krav om snusirkel på 1,3 m i stedet for 1,4 m. Vi vil vise til ny forskningsrapport fra Høgskolen i

Gjøvik¹ om at snusirkel på 1,3 m er gir nødvendig tilgjengelighet i de aller fleste tilfellene hvor beboerne trenger rullestol eller rullator.

Det ville vært et solid bidrag til å gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger dersom regjeringen gjennomførte begge alternativene samt reduserte kravet til snusirkel til 1,3 m. Med samme krav til snusirkel som bl.a. i Sverige, så vil det åpne for økt bruk av standardisering i boligproduksjon. Det er kjent at noen svenske produsenter har kunnet redusere byggekostnadene betydelig gjennom økt standardisering, men strengere krav i Norge gjør det umulig å ta i bruk de samme løsningene her.

Subsidiært foretrekker vi at Alternativ A gjennomføres, men at tilgjengelighetskravet kun gjelder for ett rom av hver funksjon for de øvrige boligene. Vår erfaring er, som nevnt ovenfor, at eksisterende forskrift har vært mest utførende og kostnadsdrivende for de små leilighetene. Tilgjengelighetskravet og krav om snusirkel på 1,5 m i de større boligene gjør det imidlertid også vanskeligere å lage god arealutnyttelse i disse boligene, og leilighetene må bygges ekstra store for å få til god rominndeling. Vi ber derfor regjeringen åpne opp for mer fleksibilitet i utformingen av de større leilighetene ved å tillate at tilgjengelighetskravet begrenses til ett rom av hver funksjon, i tillegg til å frita 50 prosent av leilighetene på 50 kvadratmeter eller mindre fra tilgjengelighetskravet.

Det er svært viktig at sistnevnte gjelder 50 prosent av leilighetene under 50 m² som omfattes av den enkelte rammesøknad, og ikke 50 prosent innenfor den enkelte blokk. Kravet om at det må være minst 50 prosent tilgjengelige leiligheter i hver eneste blokk bidrar til svært lite rasjonell prosjektering, planlegging og bygging. Dersom man gir utbyggerne fleksibilitet, kan man eksempelvis samle alle småleilighetene med fritak for reglene i en boligblokk, mens øvrige småleiligheter kan samles i en annen bygningskropp. På denne måten kan bæresystemer, badekabiner, planløsninger prosjekteres rasjonelt fremfor å ha mange avvik innenfor samme bygningskropp. Dette vil bety vesentlige besparelser for både boligkjøper, byggherre og entreprenør.

Vi mener også at regjeringen bør vurdere om alternativ A kan kombineres med finske krav til snusirkel for boligene som ikke unntas, dvs. 1,5 m snusirkel på bad og 1,3 m i de andre rommene.

2. Endring av krav til uteareal

Vi mener at hensynet til universell utforming av uteareal, både hva gjelder trinnfri gangadkomst og stigningsforhold, må overlates til den enkelte reguleringsplan. I tillegg mener vi at universell utforming må vurderes ut fra terrengets beskaffenhet, og kan dermed ikke gjelde alle byggverk uavhengig av hvordan terrenget er. Det gir byggherrer, planmyndigheter og politikere mulighet til å prioritere ut fra lokale forhold og hva som er økonomisk og samfunnsmessig rasjonelt.

¹ Norsk forskningslaboratorium for universell utforming, Høgskolen i Gjøvik, v/ Jonny Nersveen og Hans Petter Olsen. August 2014

3. Andre forhold

3.1. Redusert krav til åpningskraft for dør (fra 30 N til 20N).

OBOS støtter forslaget

3.2. Skjerpet krav til sikkerhetsglass i vindu og andre glassfelt.

OBOS støtter ikke forslaget. Vi kan ikke se at det er kommet til nye utredninger som tilsier at nytten vil stå i forhold til økningen i byggekostnad som forslaget vil medføre

3.3. Krav til utgang fra branncelle i risikoklasse 4.

OBOS støtter forslaget

4. Tiltak OBOS mener må prioriteres, men som ikke omtales i høringssaken

4.1. En oppmyking eller fjerning av i tilknytningsplikten for fjernvarme samt bruk av vannbåren varme i baderomsgulv og ventilasjonsvarme.

OBOS opplever tilknytningsplikten til fjernvarme som et alvorlig inngrep i forbrukernes valgfrihet, og den hindrer forbrukerne i å velge den mest kostnadsoptimale varmeløsningen. Å pålegge framtidige bygg å bli tilknyttet fjernvarmenettet fører dessuten både til unødvendig dyre boliger, energisløsing og sløsing med samfunnets ressurser. Vi vil på det sterkeste oppfordre regjeringen til å fjerne eller lempe på tilknytningsplikten.

I det minste må teknisk forskrift sørge for at det presiseres at det er tillatt med elektriske varmekabler på bad for å sikre komfort, driftssikkerhet og brukervennlighet. Det samme gjelder krav om vann som energibærer til ventilasjonsluft i boliger. Vår erfaring er at dette kravet medfører svært dårlig driftssikkerhet for kundene og svært kostbare byggtekniske løsninger for å tilpasse boligene for å spare helt minimalt med energi.

4.2 Støykrav for utendørs oppholdsareal

Strengt støykrav gjør det både vanskeligere og dyrere å bygge boliger, særlig i pressområdene. Vi ønsker derfor at regjeringen skal lempe på kravet.

Mer utfyllende kommentarer til forslagene:

1. Endring av tilgjengelighetskrav i boenhet:

Primært mener OBOS at regjeringen bør gå inn for både alternativ A med unntak fra tilgjengelighetskravet for 50 prosent av de små leilighetene samt Alternativ B, men med krav om snusirkel på 1,3 m i stedet for 1,4 m.

Vår erfaring er at tilgjengelighetskravet med bl.a. snusirkel på 1,5 m i alle rom har vært mest utfordrende for de små leilighetene, og har bidratt til å gjøre det vanskelig å lage små leiligheter med god og hensiktsmessig arealutnyttelse. Det er derfor positivt at regjeringen legger fram et forslag som innebærer å lempe på denne bestemmelsen. En slik endring vil gjøre det enklere og rimeligere å bygge små boenheter med god kvalitet. Flere av de små boligene vil kunne bygges med effektive og gode planløsninger og til en rimeligere pris enn i dag.

Vi mener at regjeringen i tillegg bør tillate snusirkel på 1,3 m i stedet for 1,5 m for de øvrige boligene. Vi har vanskelig for å forstå hvorfor vi må ha et krav som er strengere i Norge enn i de andre nordiske landene. Etter vårt anslag så vil man ved å gå ned 20 cm på snusirkelen, spare 6-10 kvadratmeter på en 4 romsleilighet, noe som med en kvadratmeterpris på ca. 60 000 kroner, vil redusere prisen på en 4-romsleilighet med 350 000- 600 000 kroner. I tillegg vil en kunne lage mer funksjonelle leiligheter med bedre kjøkken – og stueløsninger.

Den nevnte forskningsrapporten fra Høgskolen i Gjøvik, som omhandler testing av plassbehov for rullestoler, viser at snusirkel på 1,3 m er tilstrekkelig i tilfellene uten ledsagerstoler. Det innebærer at snusirkel på 1,3 m vil gi nødvendig tilgjengelighet for de aller fleste som bruker rullestol eller rullator.

Samtidig innser vi at regjeringen skal balansere mange hensyn og finne kompromissløsninger. Vårt subsidiære syn er derfor at dersom vi må velge mellom unntaksalternativet A og reduksjonsalternativet B, så foretrekker vi alternativ A. Alternativ B med snusirkel på 1,4 m, tror vi vil ha noe begrenset effekt på å gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger, selv om det vil kunne gi litt mer fleksibilitet i utviklingen av planløsningene. Alternativ A vil derimot gi større fleksibilitet i utformingen av de små boligene, og medføre at flere små leiligheter kan bygges med effektive og funksjonelle planløsninger og til en lavere kostnad enn i dag. I henhold til regjeringens beskrivelse er det få eldre som bor i leiligheter under 50 m². Det kan være flere grunner til å anta at det også vil være tilfelle fremover i tid. Det er således fornuftig å lempe på kravet til universell utforming av de små leilighetene. Da de små leilighetene ofte er førstegangsetablererboliger, så er det ekstra viktig med tiltak som gjør disse boligene rimeligere. Vi vil imidlertid presisere at regjeringen må åpne for at unntaket gjelder 50% av småleilighetene som omfattes av den enkelte rammesøknad. Det vil gi rom for standardisering i prosjektering og bygging av det enkelte bygg fremfor å måtte operere med en rekke ulike modeller av boliger. Eksempelvis kunne man samlet de tilpassede boligene i ett bygg, mens de med avvik etableres i et separat bygg. Dette gjelder særlig dersom man antar at en vesentlig del av boligproduksjonen, spesielt utenfor sentrumssonene i de største byene, vil måtte skje med modul eller tilsvarende svært standardiserte løsninger.

Vi har tidligere beregnet at for å opprettholde bokvaliteten i de små leilighetene, dvs. at kjøkken, stue og soverom må gis en viss størrelse – jf. Husbankens krav om at stue/kjøkkenareal bør være minst 25 m², så medførte TEK 10 med snusirkel på 1,5 m at de små leilighetene må bygges 6-8 kvadratmeter større. Det innebærer en kostnadsøkning på 350 000 -500 000 kr i dagens marked i Oslo.

Reduksjonsalternativet (B) vil etter vårt syn også innebære en viss bedring sammenlignet dagens forskrift, men vi har som nevnt ikke opplevd det like utfordrende å tilfredsstille tilgjengelighetskravet for de store leilighetene som for de små. Det er imidlertid fordyrende og begrensende på fleksibiliteten til å utforme gode planløsninger å måtte bygge boenheter med 1,5 m snusirkel i alle rom. Vi ber derfor regjeringen åpne opp for at det er tilstrekkelig at tilgjengelighetskravet gjelder kun for ett rom av hver funksjon, dvs. at hvis soverom 1 har god tilgjengelighet, for eksempel 1,5 m snusirkel, så er det ikke nødvendig å kreve snusirkel for soverom nr 2. En slik lemping på regelverket vil kunne gi større fleksibilitet i å utforme leiligheter med funksjonelle planløsninger. Vi mener også at regjeringen bør vurdere om alternativ A kan kombineres med finske krav til snusirkel for de øvrige boligene, dvs. 1,5 m snusirkel på bad og 1,3 m i de andre rommene.

Det er i alles interesse at det bygges boliger med god tilgjengelighet, og særlig med tanke på at det blir mange flere eldre framover. Det er imidlertid et spørsmål om kost-nytte mht. hvor strenge krav en skal sette. Hva er kostnaden ved å øke snusirkelen fra 1,3 til 1,5 m sammenlignet med den økte nytten dette gir? Det viktig er at en snusirkel på 1,3 m gir god plass til å manøvre rullestoler og rullatorer, men tilleggskrav utover dette bør vurderes ut fra hva dette både genererer av ekstra byggekostnader og særlig av ekstra areal for å gi samme bokvalitet som en bolig med snusirkler på 1,3 m. Det må også legges vekt på at velstandsutviklingen har bidratt til at flere har mulighet for å bytte bolig etter behov i livsløpet, og at de færreste bor i samme bolig hele livet.

Endring i §8-2: Krav om universell utforming av felles uteareal for større boligområder

OBOS støtter forslaget om at krav om universell utforming av uteareal ikke lenger skal gjelde for større boligområder.

Det er fornuftig at universell utforming av felles uteareal for større boligområder (dvs. som omfatter eneboliger og småhus), overlates til kommunes reguleringsplaner. Vi er enig med departementet i at (sitat): *det er en bedre løsning at den enkelte kommune planlegger dette ut fra lokale forhold og topografi og at kommunene legger premisser for uteareal for nye boligområder inn i plan*.

Krav om felles uteareal fastsettes i plan. Da er det naturlig at planen også fastsetter hvilke krav til universell utforming som skal gjelde for dette utearealet, jf. hva Boligprodusentene anbefalte i sitt notat av 21. mars. I hvert enkelt tiltak bør tiltakshaver i samråd med kommunen som planmyndighet, avklare hva som er fornuftig ivaretagelse av PBLs krav om universell utforming.

Vi hadde gjerne sett at regjeringens forslag også gjaldt uteareal for boligbygning med krav om heis. Vi mener at kommunenes reguleringsplaner kan fastsette hvilke krav som skal gjelde til universell utforming av uteareal for blokkområder med krav om tilgjengelighet. Det er i pressområdene man ofte må bygge på de mest utfordrende tomtene, og hvor det meste av boligbyggingen skjer. Dersom den foreslåtte endringen ikke berører blokker i

pressområder, så vil endringen ha svært begrenset effekt på å gjøre det enklere og rimeligere å bygge nye blokkleiligheter.

Endring i §8-6: Redusert krav til stigningsforhold for gangatkomst til bolig.

Vi er positive til forslaget om å lempe på stigningskravet for gangatkomst til bolig fra 1:20 til 1:15. Vi er imidlertid usikker på hvorfor 1:15 er valgt. Kravet tidligere var 1:12 og repos per 5 meter. Med tilgang på bedre rullestoler, bl.a. elektriske, kunne det kravet like gjerne vært satt til 1:12. En senking av stigningskravet vil gi økt fleksibilitet til å oppnå god terrengtilpasning.

Vi vil også i dette tilfellet henvise til den foran nevnte forskningsrapporten fra Høgskolen i Gjøvik, som påpeker at Sverige har maksimalkrav på 1;12, med maksimal høydeendring på 100 cm, hvilket tilsvarer 12 m kjørelengde. Det gamle kravet med stigning på 1:12 og repos per 5 m, var således strengere enn dagens svenske krav. Vi stiller oss undrende til at vi skal fortsette med betydeligere strengere krav enn i Sverige.

Departementet foreslår at det fortsatt skal være krav om trinnfri gangatkomst til alle bygninger med boenhet. Vi mener at kravet om trinnfri gangatkomst mellom bygning og parkering/biloppstilling burde vært begrenset til bare å gjelde bygning med boenhet med krav om heis.

OBOS mener at, i likhet med universell utforming av uteareal, så må reguleringsplanen ivareta hensynet til trinnfri gangatkomst og maksimal stigning mellom bygning og parkerings-/biloppstillingsplass. Dette må være en del av det som kommunen skal vurdere i byggesaken. Vi støtter således Boligprodusentenes forening sitt syn i rapport nr. 2/2014, datert 26. juni 2014. Det vil være enklere for utbygger dersom en kun skal forholde seg til kommunen og reguleringsplanen, samt utearealsnormen som mange kommuner har.

Endring i §11-13. Krav til utgang fra branncelle i risikoklasse 4.

OBOS støtter forslaget om å tillate at i branncelle i byggverk i risikoklasse 4 med automatisk slokkeanlegg, så kan øverste plan ha utgang til nærmeste underliggende plan.

§12-7 Krav til rom og annet oppholdsareal

I forbindelse med en redaksjonell endring av begrepet rullestolbruker, står det følgende i forslag til endring (sitat): "Rom skal ha trinnfri tilgang på snuareal med diameter på minimum 1.5 meter". Vi antar det er en forglemmelse at krav til snusirkel ikke er endret til 1,4 meter i denne setningen.

Endring i §12-9. Bad og toalett

I tillegg til å foreslå mindre snusirkel (dvs fra 1,5 til 1,4 meter), så mener vi at det bør presiseres i den nye teksten at størrelse og planløsning skal være slik at det er fri gulvplass

til en snusirkel med diameter på minimum 1,4 m ved toalett ("ved toalett" må erstatte "foran toalett"). En slik endring vil være i tråd med dagens praksis iht. Direktoratet for byggkvalitet, og vil bidra til å klargjøre bestemmelsen.

Endring i §12-11 Balkong og terrasse

Vi støtter reduksjonen i snusirkelen fra 1,5 til 1,4 m (eller 1,3 m som vi primært ønsker) som følger av forslaget om å lempe på tilgjengelighetskravet. Den største utfordringen er imidlertid kravet om trinnfri adkomst til terrasse, noe som ofte kombineres med at toppetasjen skal være tilbaketrukket. Dette blir en svært dyr løsning fordi det medfører at man må heve gulvet i hele toppetasjen. Kravet om trinnfri adkomst er også krevende med henhold til å sikre mot fuktskader m.v. OBOS mener derfor at det må bli tillatt å tilrettelegge for tilgjengelighet til terrassen ved å bruke plattformheis som kan løfte rullestolen ut på terrassen. Det finnes i dag gode løsninger for å håndtere dette.

Endring i §12-15. Redusert krav til åpningskraft for dør.

OBOS er positiv til den foreslåtte endringen om å tillate høyere åpningskraft for dør, dvs. fra 20 til 30N.

Endring i §12-20. Skjerpet krav til sikkerhetsglass i vindu og andre glassfelt.

OBOS er skeptisk til regjeringens forslag om å kreve sikkerhetsglass for alle vinduer – også mot balkong og terrasse - med lavere brystningshøyde enn 0,8 m, uansett hvilken etasje vinduene er montert.

Dette forslaget, som innebærer en reversering til kravnivået som gjaldt i TEK10 fra 1.7.2010, er overraskende. Da det ble lempet på bestemmelsen i 2013, så var begrunnelsen at innskjerpingen ikke var tilsiktet eller tilstrekkelig utredet. Vi kan ikke se at det foreligger en utredning eller kost-nyttevurdering som tilsier at forslaget bør gjennomføres. Regjeringen legger ikke fram dokumentasjon på at dette er et problem.

Vi synes forslaget i stedet er et eksempel på at myndighetene skjerper kvalitetskravene uten å vurdere hvorvidt den ekstra byggekostnaden dette medfører står i forhold til nytten av tiltaket. Vi mener bestemmelsen fra 1.1.2013 fortsatt bør gjelde.

Tiltak OBOS mener må prioriteres, men som ikke omtales i høringssaken

Vi etterlyser tiltak på noen områder. Nedenfor tar vi opp utfordringer som regjeringen ikke berører i denne høringssaken, men som vi mener det er viktig at den prioriterer snarest:

§ 14-8. Fjernvarme og krav om vannbåren energi.

Der hvor det i plan er fastsatt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven § 27-5, skal nye bygninger utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Denne forskriftsbestemmelsen og pbl. §27-5 ønsker OBOS å endre.

OBOS mener at påbudet fra myndighetene om at alle nye bygg skal oppføres med fjernvarme og radiatorer som oppvarmingskilde, blir mer og mer meningsløst ettersom energiforbruket synker og stadig mer av varmen kan hentes fra sol- og jordvarme. OBOS opplever tilknytningsplikten som et alvorlig inngrep i forbrukernes valgfrihet, og plikten hindrer forbrukerne i å velge den mest kostnadsoptimale varmeløsningen. Å pålegge framtidige bygg å bli tilknyttet fjernvarmenettet fører dessuten både til unødvendig dyre boliger, energisløsing og sløsing med samfunnets ressurser. Vi vil på det sterkeste oppfordre regjeringen til å fjerne eller lempe på tilknytningsplikten.

OBOS har opplevd å bli pålagt å bygge blokker med fjernvarme i områder hvor fjernvarme ikke er utbygget. Det er mulig å søke om unntak fra fjernvarmetilknytning dersom en kan dokumentere at alternativ energiløsning er bedre for miljøet. Dette er imidlertid administrativt krevende, samt at elektrisitet vektet så tungt på CO2 at det blir vanskelig å dokumentere en miljømessig fordel.

OBOS mener det må være prosjektspesifikke forhold som avgjør hvilken varmeløsning som er best egnet i et bygg. I det minste bør det være automatisk fritak for tilknytningsplikten i energieffektive boliger. Fjernvarme kan da velges dersom den er konkurransedyktig.

Videre mener vi at teknisk forskrift må spesifisere at det er tillatt med elektriske varmekabler på bad samt elektrobatterier knyttet til ventilasjonsvarme.

OBOS opplever at mange kunder er svært misfornøyd med vannbåren varme i badegulv, da dette ikke oppleves å gi god nok komfort, er sårbart for feil og har en svært treig reaksjonsevne. Fjernvarmebransjen er svært aggressive i denne saken, men er mest opptatt av å forsvare monopolistinteressene sine fremfor forbrukernes interesser både hva gjelder kostnader, komfort og driftssikkerhet.

Videre erfarer vi at vannmengdene som skal til når det gjelder ventilasjonsvarme, er så små at det skaper store problemer for driften av anleggene. Det burde være anledning til å kjøre rene elektrobatterier på ventilasjonsvarmen, da den totale energimengden som går med til å drive ventilasjonsvarmen er svært begrenset i forhold til øvrige energikilder i en bolig.

§13-9 Støykrav for utendørs oppholdsareal

Vi støtter Boligprodusentenes forening i at strenge støykrav for utendørs oppholdsareal gjør det både dyrt og vanskelig å bygge boliger, særlig i pressområdene. Etterhvert som det blir trangere om plassen og det skal fortettes, så blir det mer og mer utfordrende å oppfylle dagens støykrav. Vi ønsker derfor at regjeringen kommer med et forslag om å lempe på disse kravene.

Med vennlig hilsen



Martin Mæland
Konsernsjef