

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
postmottak@kmd.dep.no

Vår ref: Sissel Bjørkto

Deres ref: 14/2354-7

Dato: 28.08.2014

FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGGTEKNISK FORSKRIFT – HØRINGSUTTALELSE

Rom Eiendom AS er et heleid datterselskap i NSB-konsernet, som igjen er eid av Samferdselsdepartementet. Her ligger eierskapet og ansvaret for forvaltning og utvikling av eiendomsmassen som tidligere tilhørte NSB. Rom Eiendom koordinerer og besvarer også høringsuttalelser til plansaker etter plan- og bygningsloven, på vegne av NSB AS som statseid transportselskap og hjemmelshaver til grunn.

Utvikling av sentrale tomter rundt jernbanestasjoner (knutepunktsutvikling) og tomter frigitt fra jernbaneformål inngår i vårt ansvarsområde. Som en av landets største eiendomsaktører har selskapet som mål å være ledende på byutvikling ved kollektivknutepunktene gjennom vår visjon "å skape bedre byrom der mennesker møtes". Utvikling av våre eiendommer skal bidra til at flere velger å reise kollektivt.

Rom Eiendom viser til Deres utsendelse av 06.06.2014, med svarfrist 1. september.

Rom Eiendom hilser velkommen alle endringer i TEK som innebærer lempninger av unødig fordyrende krav til det som bygges, uten at lempningene i praksis vil gi negative konsekvenser for de gruppene som de aktuelle kvalitetskravene i TEK 10 er siktet inn mot.

Vår uttalelse gjelder to av endringene som foreslås:

1. Tilgjengelighetskrav i boenhet – to alternativer – og
2. Krav til universell utforming av felles uteareal for større boområder

1. Tilgjengelighetskrav i boenhet

Alternativ A – Unntaksalternativet - unntar 50 % av de små boligene – under 50 m² – i en bygning fra kravet om tilgjengelig boenhet. Det er her uklart om dette gjelder andelen av arealet i hver enkelt bolig eller andelen av antallet små boenheter innenfor et boliganlegg. I høringsnotatet presiseres det at prosentandelen skal beregnes av antall boenheter i bygningen som er maksimalt 50 m² BRA. Vi anbefaler at teksten i endringen justeres slik at dette kommer tydelig frem.

Alternativ B – Reduksjonsalternativet - retter seg mot alle boliger med krav om universell tilgjengelighet. Her reduseres kravet til å gjelde kun ett rom av hver funksjon i boligen. I tillegg reduseres krav til snusirkel for rullestol fra 150 til 140 cm.

Unntaksalternativet vil kunne senke snittprisen på små boliger og gjøre det lettere for førstegangsetablerere å komme seg inn på boligmarkedet. Det vil også kunne gi bedre planløsninger og arealdisponeringer i de små boligene, og dermed større bokvalitet for de som ikke har behov for tilgjengelig bolig. En forholdsvis liten andel av de som naturlig etterspør de minste boligene (unge, studenter) har ikke behov for universell tilgjengelighet i sin bolig. Samtidig opprettholdes tilstrekkelige valgmuligheter for dem som etterspør universell tilgjengelighet.

Rom Eiendom tror ikke at unntaksalternativet vil føre til en uproporsjonal økning av leiligheter under 50 m². I mange kommuner styres leilighetsstørrelser i tillegg av egne normer for leilighetsstørrelser, slik at det kun vil være aktuelt å bygge en viss andel små boliger i hvert prosjekt. Unntakskravet vil imidlertid gjøre det mulig å bygge en viss andel små boliger for unge i et prisleie de kan klare å mestre. Dermed vil unntaksalternativet bidra til at flere førstegangsetablerere kan kjøpe egen bolig.

Unntaksalternativet ivaretar samtidig behovet for flere tilgjengelige boliger ved at størstedelen av de nye boligene får tilgjengelighet. Dette bidrar til å øke andelen tilgjengelige boliger innenfor et boligområde. Dermed vil det bidra til et større boligmarked for eldre eller andre som får en funksjonsnedsettelse og må flytte til en tilgjengelig bolig.

Reduksjonsalternativet gir sannsynligvis størst arealbesparelser samlet sett. Imidlertid mener vi dette ikke vil fungere tilfredsstillende for eksempelvis familier med en funksjonshemmet forelder. Mor/far trenger tilgjengelighet til barnesoverom også. En viss andel også av store boliger bør ha full tilgjengelighet til alle rom. Derfor foreslår vi at reduksjonsalternativet gjøres gjeldende for *en andel av* boligene, for eksempel inntil 80%.

Rom Eiendom vil påpeke at de to alternativene virker ulikt og retter seg mot ulike leilighetssegmenter. **Vi anbefaler derfor at begge innarbeides, både unntaksalternativet og reduksjonsalternativet, med de foreslåtte justeringene: Det presiseres at unntaksalternativet gjelder andel av antall boliger i et bygg, og det innarbeides en prosentandel for reduksjonsalternativet, forslagsvis 80%.** Vi kan ikke se at departementet har gitt noen begrunnelse for hvorfor unntaksalternativet og reduksjonsalternativet nødvendigvis må være alternative og ikke supplerende.

2. Krav til universell utforming av felles uteareal for større boområder

Endringen innebærer at boenhet i bygning uten krav om heis, dvs småhusbebyggelse, unntas fra kravet om universell utforming av felles uteareal. Kravet vil fortsatt gjelde for uteareal for boligbygninger med krav om heis, samt uteareal for allmennheten, uteareal for byggverk for publikum og uteareal for arbeidsbygning. Videre betyr endringen at den utydelige koblingen til «større boligområde» fjernes.

Rom Eiendom støtter denne forenklingen. Punkt b) i endringsforslaget bør imidlertid vurderes justert slik at kravet stilles til *felles* uteareal for boligene, slik at dette begrenses til å omfatte det som er felles uteareal og ikke generelt alt uteareal.

Vennlig hilsen
Rom Eiendom AS


Sissel Bjørkto
planutreder