

## Kommunal og moderniseringsdepartementet

Bolig- og bygningsavdelingen  
Akersgata 59  
Postboks 8112 Dep  
NO- 0032 Oslo

[postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

Oslo, 2014-01-09

Sak 14/2354

### Høringssvar – Forslag til endringer i byggteknisk forskrift (TEK 10)

Samskipnadsrådet takker for muligheten til å komme med innspill til endringsforslagene. Samtidig ønsker Rådet å berømme initiativet og håper forenklingsarbeidet fortsetter videre i samme spor. Det faktum at Departementet setter arealbesparelser og fleksibilitet for utbygger som tydelige mål gir Rådet håp om at det vil komme ytterligere forslag til forenklinger.

I høringnotatet nevnes blant annet at Departementet vil utrede hvilke konsekvenser en endring i kravet til lydisolasjon vil få i en senere fase av forenklingsarbeidet. Her er samskipnadens erfaring at lydkravene krever innstallering av dobbeltdør, en dør som flere studenter hekter av og setter i boden idet de flytter inn. Derfor har samskipnadene tidligere tatt til orde for å se på utformingen av lydkravet. I Departementets utredningsarbeid bidrar Samskipnadsrådet gjerne med dokumentasjon om hvordan dagens krav og regler fungerer i en studentboligsammenheng.

Utover høringssvaret vedlegges en tabell over endringsforslag som Rådet har kommet med tidligere.

Samskipnadsrådets høringssvar kommenterer henholdsvis de tre gruppene med endringsforslag. De rene redaksjonelle endringene vil ikke bli kommentert.

#### **1. To alternativ til endring av tilgjengelighetskrav i boenhet**

For studentboliger som oppføres av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som mottar tilskudd til oppføring er det i dag nok at 20 prosent av boenhetene er tilgjengelige, jf. bestemmelsene i forskriftens § 1-2., pkt. 6, bokstav a. Samskipnadene påvirkes dermed ikke i noen særlig grad av forslaget i *alternativ A* om å ha et generelt unntak for 50 prosent av boenhetene, forutsatt at unntaksregelen for studentboliger forblir på dagens nivå.

Forslagene i *alternativ B* om en generell reduksjon i snusirkel for rullestol, fra 1,5 m til 1,4 m, er derimot svært aktuelle for studentboligbygging. Som Departementet understreker vil dette gi både mer arealeffektive og rimeligere boliger. For et non-profit foretak som en samskipnad betyr dette enten mer penger til studentvelferd eller lavere husleie for studentene. Samskipnadsrådet er derfor positive til den retning forslaget viser.

Rådet ønsker imidlertid å påpeke at svenske regler lenge har krevet en radius på kun 1,3 m, altså enda engere enn den foreslåtte endringen. En av årsakene til at forenklingsarbeidet som nå gjøres er nødvendig er at norske byer opplever en veldig tilstrømming. Alle de seks landsdelssentrene Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø får vekst i

innbyggertallet framover, uansett hvilket alternativ i SSBs befolkningsfremskrivninger man velger.<sup>1</sup> Ifølge mellomalternativet vil Oslo kommune passere 700 000 innbyggere i 2020, Bergen vil passere 300 000 i 2024, og samme år vil Trondheim nå 200 000 innbyggere.

De største byene gjør derfor for tiden grep for å tilrettelegge for fortetting og byutvikling. Et ledd i dette arbeidet bør være å revurdere utgangspunktet for tilgjengelighetskravet i tråd med hva man har gjort i Sverige. En stor fortetting og utbygging i byene vil gjøres langt enklere hvis svingradius reduseres til 1, 3 meter.

Spesifikt for studentboligbygging vil det medføre at man kan bygge flere hybelenheter per bygg og dermed gjøre det lettere å holde seg innenfor kostnadsrammen.

Utover dette er Rådet positive til at Direktoratet for byggkvalitet har gitt Høgskolen i Gjøvik i oppdrag å forske på om det går å redusere sideplass/svingradius ytterligere. Samskipnadsrådet kan gjerne være behjelpelig med dokumentasjon og beregninger fra studentboligene hvis Høgskolen ønsker dette.

De to øvrige forslagene vedrørende tilgjengelighetskrav i boligen, krav til balkong og terrasse og kravene til fri sideplass ved dør, utgjør etter Rådets mening en fornuftig oppmykning til hvilken vi ikke har noen ytterligere kommentarer.

## 2. Endring av krav til uteareal

Forslagene om maksstigning og lengde på hvileplan er gode og krever ingen ytterligere kommentar. Angående forslaget om å fjerne definisjonen «Større boligområder» til å gjelde «boligbygging med krav om heis» mener Rådet at intensjonen er god. I Samskipnadsrådets interne undersøkelse om hvorfor studentboligprosjekter utsettes er treghet i offentlig forvaltning hovedårsak. Klarere definisjoner kan sørge for at kommunene ikke bruker for lang tid på saksbehandling rundt planleggingen.

## 3. Andre endringsforslag

- *Utgang fra branncelle:* Samskipnadsrådet støtter forenklingen, men siden problemstillingen først og fremst er relevant for treetasjers småhus/rekkehus er det ikke så relevant for studentboliger. Det er imidlertid positivt hvis kommunene kan bruke mindre saksbehandlingstid på dette.
- *Grenseverdien for åpningskraft:* Endringen er positiv og kan medføre noen kostnadsbesparelser.
- *Skiring av glassfelt:* Dette er en skjerping av dagens krav som Samskipnadsrådet anser som rimelig.

Med vennlig hilsen,

Lisbeth Dyrberg

Leder av Samskipnadsrådet

---

<sup>1</sup> <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkfram/attachment/183094?ts=146a4754ba8>

## VEDLEGG: OVERSIKT OVER FORSLAG TIL FORENKLING

Primært ønsker vi oss en endring i plan- og bygningslovens § 12-5 som gjør studentboligbebyggelse til et eget arealformål i loven og som automatisk gir unntak fra de reglene som anses ikke relevante for studentboliger. I samråd med Husbanken bør det utarbeides et egnet og eget regelverk i tilknytning til TEK 10 for studentboligbygging, som tar opp i seg disse unntakene. Vi tror at mye kan endres gjennom å skape et slikt lovmessig skille mellom studentboligbebyggelse og annen boligbebyggelse i planprosessen. Dette vil også kunne lette kommunene for saksbehandlingsbyrden det er å behandle alle søknadene om unntak.

Paragraf	Forslag
PBL § 12-5: Arealformål	<p>Vi ber om at Regjeringen tilføyer «studentboligbebyggelse» som eget underformål i plan- og bygningslovens § 12-5 annet ledd punkt 1.</p> <p>Vi ber om at Departementet legger til grunn at et eget arealformål for studentboliger impliserer et egnet og eget regelverk for automatiske unntak for studentboligbygging. De sekundære forslagene om endringer i TEK 10 vil da være relevante.</p> <p>Vi ber videre om at Departementet legger til grunn mildere rekkefølgekrav enn for vanlig boligbygging. Hvordan dette skal gjennomføres må komme frem i dialog mellom samskipnadene og Departementet</p>

Sekundært ønsker vi unntak fra en rekke kostnadsdrivende regler i teknisk byggeforskrift (TEK10).

Paragraf	Forslag
TEK 10 §§ 12-7 til 12-9: Tilgjengelighetskrav	Vi ber om at tilgjengelighetskravet om svingradius reduseres til 1,3 meter.
TEK 10 § 12 – 10: Bod og sportsbod	Vi ber om at kravet reduseres til 0,6 m <sup>2</sup> eller en løpemeter skap (alternativt 1,3 m <sup>3</sup> lagringsmulighet) for innvendig bod. For sportsbod ønsker rådet å redusere kravet til 1 m <sup>2</sup> pr beboer i tillegg til andel i felles sykkelparkering/sportsbod. Dette vil etter vår erfaring sikre gode nok lagringsmuligheter i studenthybler. Dagens krav er en av de største kostnadsdriverne i studentboligbyggingen.
TEK 10 § 13 – 1: Luftkvalitet	Vi ber om en dialog med Departementet om hvordan det kan utformes et unntak for ventilasjons-kravene for boliger under 25 m <sup>2</sup> , slik at man kan nøye seg med et mer hensiktsmessig nivå på luftskiftning som sikrer et forsvarlig innemiljø uten å skape problemer med trekk og med lavere utbyggingskostnader.
TEK 10 §§ 14-7 og 14 -8	Vi ber om at det innføres et ekstra unntak i § 14 – 7(4). Dette gjelder både kravene til alternativ energikilde i § 14 – 7 (1-2) og tilknytning til fjernvarme i § 14-8. Kriteriet for unntaket er at kravene viser seg å være samfunnsmessig ulønnsomme, og dette må kunne dokumenteres

	av tiltakshaver/byggherre. Enklest er det om dette unntaket kunne gjelde for alle, men det kan også gjøres særskilt unntak for studentboliger.
Endr. i forskrift om kraftomsetning og netjtjenester § 4-1	Vi ber om et generelt unntak for studentboliger slik at det ikke kan kreves installasjon av individuell strømmåler.