



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Matriseenheten

Kommunal- og regionaldepartementet
Pb. 8112 Dep
0032 OSLO

Dato: 15 SEPT. 2006

Deres ref: 05/1435-23
KEK

Vår ref (saksnr): 200607717-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Frode Eek

Arkivkode:

OVERSENDELSE AV HØRINGSUTTALELSER

Plan- og bygningsetaten i Oslo viser til høringsbrev av 13 juni 2006 fra Kommunal- og regionaldepartementet vedrørende endringer i tekniske forskrifter og forskrift om saksbehandling og kontroll til plan- og bygningsloven.

Vedlagt følger uttalelse fra Oslo kommune avgitt av Plan- og bygningsetaten. Etaten har, som et ledd i arbeidet med å utarbeide uttalelsen, innhentet uttalelse fra andre berørte virksomheter/ etater i Oslo kommune. Disse er det henvist til enkelte steder i uttalelsen. De følger også i sin helhet som vedlegg til høringsuttalelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kvalitetsenheten

Frode Eek

Frode Eek
Kvalitetsrådgiver byggesak

- Vedlegg:**
- Plan- og bygningsetatens høringsuttalelse av 15.09.2006
 - Uttalelse til høringsutkastene fra Byantikvaren i Oslo av 30.08.2006
 - Uttalelse til høringsutkastene fra Helse- og velferdsetaten av 30.08.2006
 - Uttalelse til høringsutkastene fra Samferdselsetaten av 28.08.2006
 - Uttalelse til høringsutkastene fra Vann- og avløpsetaten av 08.09.2006



Plan- og bygningsetaten
Matriseenheten
Kvalitetsenheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Øverste ledelse

15 SEPT. 2006

ENDRINGER I FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG KONTROLL ENDRINGER I TEKNISK FORSKRIFT

PLAN- OG BYGNINGSETATENS HØRINGSUTTALELSE

Saksnummer: 200607717-7

Saksbehandler: Frode Eek



Plan- og bygningsetaten
Stab
Øverste ledelse
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Innholdsfortegnelse

s.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS HØRINGSUTTALELSE TIL ENDRINGER I FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG KONTROLL (SAK).....	3
Innledning	3
Kapittel II Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.....	3
§ 7 nr. 3 annet ledd:	3
§ 7 nr. 3 tredje ledd:	3
Kapittel V Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter	4
§ 16 nr. 1 og 2 Varsel til naboer og gjenboere:	4
Kapittel VII Kommunens saksbehandling.....	5
§ 23 Tidsfrister – oversikt og rettsvirkninger:	5
 PLAN- OG BYGNINGSETATENS HØRINGSUTTALELSE TIL ENDRINGER I TEKNISK FORSKRIFT TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (TEK).....	 6
Innledning	6
Kapittel 1 Nye energikrav.....	6
1.2 Hovedtrekk i forslag til nye regler	6
1.3 Dagens regler.....	7
1.4 Forslag til krav til regulering av bygningers energibehov.....	7
1.5 Forslag til regulering av energiforsyning	9
1.6 Virkeområde.....	9
Kapittel 2 Krav til utvendige VA-anlegg.....	10
Kapittel 3 Innføring av universell utforming.....	10
3.3 Generelt om universell utforming	10
3.4 Forslag til forskriftstekst	11
Kapittel 4 Mindre endringer	12
KAP III § 3-2 Grad av utnyttning – endring i beregningsmåter.....	12
§ 3-4 Totalt bebygd areal (T-BYA).....	12
§ 3-5 Prosent bebygd areal (%-BYA)	13
§ 3-6 Totalt bruksareal (T-BRA).....	13
§ 3-7 Prosent bruksareal (%-BRA)	14
§ 3-10 Bygningers høyde	14
KAP IV Målereglene	15
§ 4-2 Høyde.....	15
KAP. VII PERSONLIG OG MATERIELL SIKKERHET.....	16
§ 7-41 nr. 3. Fallskader - fjerde ledd	16
KAP. X BRUKBARHET.....	16
§ 10-31. Planløsning og størrelse -1. Generelle krav	16
§ 10-32. Toaletter, garderobe mv.	17
§ 10-34. Boder og oppbevaringsplass	17
§ 10-41. Krav om heis	18
§ 10-5. Generelle krav til kommunikasjonsveier - Første og andre ledd	19

PLAN- OG BYGNINGSETATENS HØRINGSUTTALELSE TIL ENDRINGER I FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG KONTROLL (SAK)

Innledning

De foreslåtte endringene i forskrift om saksbehandling og kontroll til plan- og bygningsloven, dreier seg først og fremst om presiseringer av gjeldende bestemmelser for å bedre forståelsen av dem. I brevet fra Kommunal- og regionaldepartementet til høringen sies det at forslagene ikke er ment å innebære realitetsendringer i forhold til dagens bestemmelser. Høringsforslaget omfatter presiseringer av enkelte av bestemmelsene om tekniske installasjoner, nabovarsling og tidsfrister.

Plan- og bygningsetaten støtter i hovedsak de foreslåtte endringene men mener forslaget til presisering av bestemmelsen om nabovarsling i SAK § 16 bør sees nærmere på.

Kapittel II Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 7 nr. 3 annet ledd:

Forslaget

Det forslås en endring i annet ledd fra - dette for å gjøre bestemmelsen klarer og for å tydeliggjøre at bestemmelsen omfatter både utvendige og innvendige installasjoner (ikke bare installasjoner i tilknytning til eller i bygninger)

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten foreslo i sin høringsuttalelse til NOU 2005:12 at foreslått ny § 29 som omhandler tekniske installasjoner og anlegg blir hetende det samme i lovparagrafen. At man også i forskriftene tydeliggjør at man med installasjoner ikke bare mener installasjoner i eller i tilknytning til bygninger men også utvendige installasjoner, støttes av etaten.

§ 7 nr. 3 tredje ledd:

Forslaget

I henhold til dagens § 7 nr. 3 tredje ledd skal kommunen utstede midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på grunnlag av rapport om utført kontroll etter regelverk nevnt i første ledd. Paragraf 7 nr. 3 første ledd refererer til plan- og bygningsloven kap. XVI. Tiltak som anlegges etter brann- og eksplosjonsvernloven er imidlertid unntatt fra plan- og bygningslovens regler om ansvar og kontroll. Det foreligger med andre ord ikke grunnlag for å kreve kontroll etter plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten støtter forslaget om å fjerne tredje ledd og mener det fører til klarere forståelse av bestemmelsen og at forslaget tydeliggjør i forhold til hvilket regelverk man her skal dokumentere kontroll.

Kapittel V Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter

§ 16 nr. 1 og 2 Varsel til naboer og gjenboere:

Forslaget

I henhold til plan- og bygningsloven § 94 nr. 3 må merknader være *kommet til* ansvarlig søker innen 2 uker etter at nabovarsel er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Etter ordlyden i SAK § 16 nr. 1 annet ledd må merknader fra naboer eller gjenboere *sendes* ansvarlig søker innen to uker etter at nabovarsel er sendt. SAK § 16 nr. 1 annet ledd opererer således med en lengre frist for å komme med merknader enn hva som er hjemlet i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Uoverensstemmelse mellom ordlyden i lov og forskrift finner man også i nabovarslingsreglene for meldepliktige tiltak. I følge SAK § 16 nr. 2 annet ledd skal merknad *sendes* kommunen innen to uker, mens plan- og bygningsloven § 86a bokstav a jf § 81 tredje ledd krever at merknader må være *kommet til* kommunen innen nevnte frist.

Det foreslås derfor en harmonisering hvor forskriften bringes i samsvar med loven.

For søknader innebærer dette følgende ny ordlyd:

Det skal fremgå av nabovarselet at merknad fra naboer eller gjenboere må være kommet til ansvarlig søker innen to uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig.

For meldinger innebærer dette følgende ny ordlyd:

Det skal fremgå av nabovarselet at merknad fra naboer eller gjenboere må være kommet til kommunen innen to uker etter at nabovarsel er sendt og grunnlagsmaterialet etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten støtter forslaget til opprydning mellom lov og forskrift. Spørsmålet om det er lov eller forskrift som i dag har en mest hensiktsmessig formulering, bør imidlertid sees litt nærmere på.

Forslaget tar utgangspunkt i at det er tidspunktet for når merknader har kommet til (ansvarlig søker eller kommunen) som er det avgjørende for når fristen er utløpt. Offentlige virksomheter er regulert av arkivlovgivning som angir hvordan man skal kunne være sikker på tidspunktet for når et dokument ble mottatt. Den samme arkivlovgivningen gjelder ikke i samme grad for private foretak som har postkassefunksjon i forhold til protester og merknader til nabovarsling i medhold av pbl. Det vil derfor kunne reises unødig mange diskusjoner mellom protesterende naboer og ansvarlig søker i forhold til om en merknad *har kommet til* ansvarlig søker innen fristen eller ikke.

Dagens ordlyd i forskriften opererer med at det er tidspunktet for når merknaden er *sendt* som gjelder. Av praksis følger det at merknad eller protest da må være poststempelt innen fristen. Dette gir en mer rettferdig bestemmelse og en ordlyd som ikke vil skape de samme diskusjoner mellom naboer og ansvarlig søkere. Rettferdig fordi alle vil få lik tid til å uttale seg, uansett bostedsadresse og postgang og man unngår diskusjoner rundt dato fordi poststempelen vil dokumentere når brevet faktisk ble sendt.

Plan- og bygningsetatens forslag:

Plan- og bygningsetaten foreslår at dagens ordlyd i forskriften blir beholdt og at man, som innspill til prosessen rundt NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning, søker å endre lovens ordlyd på dette punkt.

Kapittel VII Kommunens saksbehandling**§ 23 Tidsfrister – oversikt og rettsvirkninger:****Forslaget**

Forslaget søker å tydeliggjøre at tidsfristene gitt i SAK § 23 kun gjelder for saker som er i samsvar med (eller som er avklart i forhold til) gjeldende arealplaner og lovens ”planbestemmelser”. Det foreslås å endre § 23 punkt 1 bokstav d) ved å fjerne siste setning i første ledd, og tilføre et nytt punkt 3 om fristvirkninger med henvisning til de enkelte bokstavgpunkter og lovens § 20-6 (virkninger av kommuneplanen) og § 31 (virkninger av reguleringsplan) samt §§ 17-2, § 23 og § 33. Forslaget innebærer ingen realitetsendringer i forhold til dagens bestemmelser.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten støtter forslaget og mener at forslag til ny bestemmelse bedre tydeliggjør at tidsfrist kun gjelder de saker som er i samsvar med (eller som er avklart i forhold til) gjeldende arealplaner og lovens ”planbestemmelser”.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS HØRINGSUTTALELSE TIL ENDRINGER I TEKNISK FORSKRIFT TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (TEK)

Innledning

Plan- og bygningsetaten er opptatt av at det tekniske regelverket skal gi klare føringer for oppfyllelse av tekniske bestemmelser. Dette fordi at bruken av og kjennskap til preaksepterte føringer i regelverket ikke skal medføre unødige ressursbruk for både aktørene og kommunene. I tillegg legger etaten betydelig vekt på at, basert på erfaringer med kommunalt tilsyn, de samfunnsmessige interesser best ivaretas ved et regelverk som er enkelt å tolke og vanskelig å misbruke.

Dette innebærer at det etter etatens oppfatning er nødvendig at entydige bestemmelser framgår i veiledning til Tekniske forskrifter, samt at de øvrige referanser som anses å angi preaksepterte løsninger, listes opp. I tillegg mener etaten at metoder for dokumentasjon av alternative løsninger må angis entydig i veiledningen, alternativt, eller i tillegg, ved henvisning til angitt standard.

Plan- og bygningsetaten er bekymret for utviklingen i det tekniske regelverket. Samtidig med lovreformen i 1997 ble det innført funksjonsbaserte forskrifter. Gjennom lovendringen ble ansvarlige foretak gitt ansvaret for å dokumentere oppfyllelse av tekniske krav i byggverk. De store diskusjonene siden lovreformen har gjennom hele perioden vært hva som er godt nok og hvilke minstekrav som bør gjelde. Endringene som nå er på høring gjør forskriften enda mer funksjonsbasert. De få kvantifiserbare størrelsene som var igjen i forskriften fra 1997, forslås tatt bort og erstattet i stor grad av begrepene "tilstrekkelig" og "tilfredsstillende". Dette vil kunne få store konsekvenser i byggesaksbehandlingen dersom man ikke i veiledningen til teknisk forskrift samtidig gir klare føringer på hva som er å anse som minstekrav og gode nok løsninger. Som nevnt ovenfor vil henvisning til Norsk standard eller tilsvarende i forskrift/ veiledning også kunne gi mer entydige føringer.

Kapittel 1 Nye energikrav

1.2 Hovedtrekk i forslag til nye regler

Forslaget

I forslaget legges det opp til at nye bygg innrettes med:

- økt isolasjonsnivå (eksempelvis 25 cm isolasjon i yttervegg i småhus)
- moderat andel glassareal
- vinduskvaliteter tilsvarende dagens 3-lagsvinduer
- strengere krav til tetthet (for å redusere uønskede luftlekkasjer)
- varmegjenvinning av ventilasjonsluft; både i bolig og næringsbygg
- effektive ventilasjonsanlegg
- tiltak for å unngå behov for lokalkjøling (solskjerming m.m.)
- nattsinking av innnetemperaturen

Bakgrunnen for at nye energiberegningsregler foreslås gjennomført har sammenheng med nasjonale myndigheters målsettinger om å redusere bruken av elektrisitet til oppvarming og samtidig stimulere til økt bruk av nye fornybare energikilder. Man ønsker å gjøre lavenergiboliger til standard. Gjennom dette skal nye bygg kunne oppføres og innrettes slik at oppvarmingsbehov kan dekkes av nye fornybare energikilder

og ikke olje eller elektrisitet. Kravene vil også gjelde rehabiliteringstiltak over et visst omfang på eksisterende bygg (pbl §87 - hovedombygging).

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten deler nasjonale myndigheters bekymring rundt at strøm i hovedsak er og i stadig økende grad blir hovedkilde som energikilde både til oppvarming og til tilhørende installasjoner i bygninger. Økt vektlegging i retningen av å ta i bruk alternative fornybare energikilder samt stimulering gjennom regelverket til videreutvikling av disse og utvikling av nye energikilder, er viktig og riktig. Fokus i retning av å begrense energitap gjennom å øke bygningstekniske krav kan likevel gi ulike utslag i forhold til andre viktige hensyn. Det er i så måte viktig at man vektlegger og anbefaler energiberegningsmodeller som i sum gjør at energibehovet og energitap reduseres samtidig som arkitektonisk frihet og muligheter til å få til en god estetisk utforming ikke fjernes. Det er også viktig at skjerping av kravene ikke medfører at økt isolasjon og tetthet i bygninger medfører materielle ødeleggelser når tiltak utføres på og i den spesielt bevaringsverdige murgårdsbebyggelsen man har i Oslo og noen andre steder i landet. Dette vil etaten komme tilbake til i de kommende avsnittene.

1.3 Dagens regler

Dagens energiberegningsmodeller åpner for at bygninger kan utføres på en slik måte at man for eksempel med dårlig varmeisolasjon og store glassarealer likevel holder seg innenfor de krav som gjelder. Beregningsmodellene retter seg mot tilført energi (varmepumper, fjernvarme) og medfører at man går ned på U-verdi i ytre bygningsdeler. I tillegg favoriserer varmeanleggets virkningsgrad elektrisk oppvarmingsformål, - det stikk motsatte av de uttrykte energipolitiske målsetninger. Energitap og energiforsyning holdes ikke adskilt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten er enige i de svakheter forslaget peker på ved dagens energiberegningsmodeller og at det her er få incitamenter for valg av løsninger basert på fornybare energiløsninger. Etaten støtter videre at man bør skille mellom energibehov og energiforsyning slik at bygget i seg selv i større grad enn i dag motvirker varmetap og ikke bidrar til økt energiforbruk. Økt vektlegging på alternative energiformer er viktig og incitamentene bør komme gjennom regelverket.

1.4 Forslag til krav til regulering av bygningers energibehov

Forslaget

I forslaget til ny forskrift fremlegges det to alternative modeller for energiberegning (rammekravsmodellen og energitiltaksmodellen). Begge modellene forholder seg til en, i forskriften nærmere angitt, liste over energitiltak.

Rammekravsmodellen innebærer at det er angitt øvre rammer målt i kWh/m² avhengig av byggetiltakets bygningskategori. Forskriftens opplisting av energitiltak er lagt til grunn for utregning av rammekravene. Kravene er gitt for netto energibehov. Med dette mener forslaget å løse dagens svakheter hvor tilført energi tas med i beregningsgrunnlaget. Rammekravene etter denne nye utregningsmetoden er ment å speile bygningskroppens innebygde energikvaliteter. Ved prosjektering skal det etter dette fremkomme beregninger som viser byggets netto energibehov, - dette som dokumentasjon på at rammekravene oppfylles med de energitiltak som planlegges. Beregningene skal benytte bruksavhengige data hvor verdiene er "låst" for å unngå manipulering (driftstider, innetemperaturer, energibehov til varmtvann m.v.). Utgangspunktet for beregningene av rammekrav er gjort ut fra referansebygg hvor velprøvde og lønnsomme energitiltak er gjennomført.

Fordelene med denne typen beregningsmåte angis i forskriften å være større grad av arkitektonisk frihet samt muligheter til å kunne velge løsninger som er mer kostnadseffektive i forhold til det enkelte bygg. I tillegg tas det høyde for hvordan de ulike energitiltakene påvirker hverandre når samlet energibehov beregnes.

De største ulempene ved modellen antas å være at beregninger av netto energibehov krever bruk av avanserte beregningsprogrammer. I tillegg vil modellen kunne slå uheldig ut for bygg som avviker vesentlig fra referansebygget (bygg som er mindre har en relativt sett større ytterflate og dermed større varmetap).

Energiltaksmodellen setter krav til gjennomføring av de energiltakene forskriften lister opp. Avvik vil kunne aksepteres dersom beregninger kan vise til tekniske bytter hvor lavere ambisjonsnivåer for ett tiltak er kompensert ved forhøyet ambisjonsnivå i et annet/andre tiltak.

Fordelene ved modellen er at den vil være enkelt å praktisere og det vil være relativt enkelt å dokumentere løsninger. Man må ikke operere med energibudsjettberegninger med utgangspunkt i bruksavhengige data, ulike bygningstipekategorier og rammekrav.

Energiltaksmodellen antas å begrense den arkitektoniske friheten sammenliknet med rammekravsmodellen. Modellen har heller ikke det samme fokus på samlet energibehov som rammemodellen. Det gis i utgangspunktet heller ikke kreditt for valg av energigunstig bygningsform eller vindusorientering.

For begge modellene foreslås innført et minstekrav til isolasjonsnivå. Dette nærmere angitt i forslaget til at U-verdi yttervegg ikke skal overstige 0,22 W/m² K og at tak og gulv på grunn mot det fri ikke skal overstige 0,15 W/m² K.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Forskriften forslår de ovenfornevnte modellene som to alternative måter å regulere energibehovet i bygninger. Modellene forslås med andre ord som mer aktive redskaper til å begrense unødvendig energiforbruk samt til å stimulere til utvikling av gode langsiktige energiløsninger basert på andre fornybare energikilder og hvor bygget i seg selv i stor grad har disse kvalitetene innebygget. Dette er en tenkning Plan- og bygningsetaten støtter og som vil kunne resultere i utviklingen av nye og gode løsninger, energimessig og arkitektonisk.

Fordelen med to modeller for beregninger er at man bedre kan ta høyde for det spenn man har av typer bygninger som utvikles og bygges (fra arkitekttegnet skreddersydd enebolig til større feltutbygginger med ferdighus). Modellen kan slik legges til grunn der dette er mest fornuftig. Faren er helt klart at man med energiltaksmodellen lanserer en modell som gjør dokumentasjon av energiberegninger så enkelt at bygningsmassen standardiseres og at nye bygninger og bygningsmiljøer blir konforme og oppleves som mindre spennende. At det åpnes for muligheter til teknisk bytte vil til en viss grad motvirke dette, men i praksis bare til en visst nivå. Større avvik og forsøk på å kompensere i form av høyere ambisjonsnivå i andre tiltak, vil fort føre til at man må inn med avanserte beregninger på linje med rammekravsmodellen for å kunne dokumentere at forskriftens krav er ivaretatt.

Plan- og bygningsetaten er bekymret for at signalene som sendes gjennom forskriftsendringen kan oppfattes som at isolasjonsøkning er det eneste rette. For nye bygg vil høyere innebygde energikvaliteter kunne gi positive utslag. For eksisterende bebyggelse har man tidligere sett at ensidig økning i

isolasjonstykkelse har medført store bygningsskader. Staten tenker først og fremst da på den spesielt bevaringsverdige murgårdsbebyggelsen man har i Oslo og noen andre steder i landet hvor etterisolering og derigjennom flytting av 0-punkt i yttervegg vil kunne ødelegge fasader og utsmykning. I høringens pkt 1.6. er forskriftens virkeområde presisert. Forskriftens krav er i forhold til eksisterende bygning der eksplisitt avgrenset til kun å gjelde hovedombygging i medhold av pbl § 87. Samtidig sies det at forskriftskravet vil gjelde for rehabiliteringstiltak over et visst omfang. I forslaget til forskriftstekst har dette ikke blitt tydeliggjort.

Plan- og bygningsetaten mener man må være mer tydelig i forhold til forskriftens virkeområde og forholdet til eksisterende bebyggelse. Plan- og bygningslovens bestemmelser om hovedombygging etter § 87 kommer sjelden til anvendelse. Dette fordi det skal så mye til av endringer før man kan kalle det en hovedombygging. Dette refererer seg til den praksis som har utviklet seg rundt dette begrepet. Rehabiliteringstiltak over et visst omfang finnes det vesentlig flere av. I praksis har krav i teknisk forskrift blitt tolket dit hen at ved bruksendringer og andre tiltak som ansees å være søknadspliktige, så skal bestemmelsene i TEK som utgangspunkt legges til grunn som om det var nybygg, men at det åpnes for å gi dispensasjon i medhold av § 88 jf § 87 der hvor dette ikke er mulig og bygget ikke kommer ytterligere i strid med lov og forskrift enn det var fra før. Dersom kriteriet bak virkeområdet blir gitt med utgangspunkt i begrepet *hovedombygging*, har man i praksis unntatt store deler av eksisterende bebyggelse fra de krav som nå foreslås. Dette vil kunne "skåne" det meste av den bevaringsverdige bebyggelsen men vil samtidig medføre at mange kurante bruksendringer og rehabiliteringer utføres på en slik måte at viktige energipolitiske målsettinger bak forskriftsendringene ikke kan oppnås. Endringer i eksisterende bebyggelse utgjør store deler av andelen søknader til kommunene. Plan- og bygningsetaten mener derfor forskriften tydeligere må avgrense dens virkeområde på dette punkt. Det vises også til vedlagte uttalelse fra Byantikvaren i Oslo som underbygger at man bør se nærmere på avgrensing i forhold til eksisterende bygning.

1.5 Forslag til regulering av energiforsyning

Forslaget

Det er et mål å øke bruken av ny fornybar energi til oppvarmingsformål. Det foreslås innført krav om å legge til rette for at en vesentlig del av oppvarmingsbehovet kan dekkes av ny fornybar energi, dersom dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv. Kravet gjøres gjeldende for alle bygg, uansett størrelse.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten støtter forslaget om å stimulere til bruk av fornybare energikilder til oppvarmingsformål. Det er videre viktig at dette tas inn i prosjekteringsgrunnlaget når bygg planlegges og løsninger velges. Etablering av denne typen energiløsninger i eksisterende bygninger vil erfaringsmessig sjelden bli valgt fordi kostnadene ofte blir for store. Muligheten til å stimulere til valg av denne typen løsninger må derfor gjøres gjennom byggeregelverket.

1.6 Virkeområde

Forslaget

Nybygg: Reglene gjelder fullt ut for nybygg; både boliger og næringsbygg.

Eksisterende bygg: Det blir ikke foreslått å endre dagens regler i plan- og bygningsloven § 87. Der stilles det samme krav til rehabiliteringstiltak over et visst omfang (hovedombygging) som til nybygg.

Fritidsboliger: Energikravene gjøres gjeldende for fritidsboliger over 80 m² BRA og for fritidsboliger med flere bruksenheter.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten viser til kommentarene under pkt. 1.4. om forholdet til eksisterende bebyggelse, hvor det eksplisitt gjøres en avgrensning av forskriftens virkeområde ut fra kriteriet *hovedombygging* (jf pbl § 87). Etaten er ikke enig i at forskriftens krav til energibruk avgrenses til hovedombygging og nybygg. Dette oppfattes å være i strid med dagens praksis på området hvor forskriften i utgangspunktet er gjort gjeldende for alle søknadspåliggende tiltak og at ansvarlig søker og prosjekterende aktivt må søke om dispensasjon i de tilfellene hvor kravene ikke er mulig å oppfylle eller urimelig ressurskrevende i eksisterende bygg. Dette gir kommunene en god mulighet til å stille vilkår ved dispensasjoner. Vilkår hvor kommunen kan kreve andre relevante kompenserende tiltak iverksatt som gjør bygget i vesentlig bedre stand også energiøkonomisk. Plan- og bygningsetaten mener dette vil være mer i tråd med overordnede energipolitiske målsetninger uttrykt gjennom regjeringserklæringer og også dette høringsforslaget.

Plan- og bygningsetaten støtter forslaget til at forskriftens virkeområde også bør omfatte fritidsboliger av en viss størrelse og med flere bruksenheter. Økende antall fritidsboliger og samfunnets krav til mer komfort i og i tilknytning til også denne typen bebyggelse, medfører et sterkt akselererende energiforbruk. Med utgangspunkt i at de hytter og fritidsboliger som i dag bygges ikke står mye tilbake for en liten enebolig eller et rekkehus i tettbygde strøk, vil det være naturlig at man stiller samme krav til disse bygningstypene. Det bør imidlertid sies noe om forholdet mellom nybygg og eksisterende bygninger også på dette punkt.

Kapittel 2 Krav til utvendige VA-anlegg

Forslaget

Forslaget til nytt regelverk for utvendige VA-anlegg legger opp til at det stilles tekniske krav i Teknisk forskrift slik at søknadspåliggende arbeider ansvarsbelegges og at mest mulig like materielle regler blir gjeldende for hele landet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten viser på dette punkt i sin helhet til vedlagte uttalelse til de foreslåtte endringene fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune.

Kapittel 3 Innføring av universell utforming

3.3 Generelt om universell utforming

Forslag til definisjon: *"Universell utforming innebærer at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte, så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Universell utforming er en strategi for å skape et samfunn som er tilgjengelig for alle".*

Det beskrives at hensikten med innføringen av begrepet er for å tydeliggjøre eksisterende krav og at kravene ikke skjerpes. I dag blir begrepet brukbarhet tilknyttet tilrettelegging for orientering- og bevegelseshemmede. Høringsforslaget beskriver at innføringen av begrepet vil kunne medføre en endring av praksis men ikke slik at flere tiltak vil omfattes av kravene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Det er positivt at begrepet tydeliggjør at det gjelder både for produkter, byggverk og uteområder. Forslaget beskriver at det er en forutsetning at det er i "alminnelig bruk". Begrepet er noe uklart i forhold til hva det omfavner og kan skape rom for fortolkninger. Det åpnes videre for at universell utforming gjelder så langt det er mulig. Her vil det være nødvendig med spesifisering slik at dette unntaket ikke kan tolkes liberalt og bli en hovedregel istedenfor et unntak.

Plan- og bygningsetaten er positive til at begrepet universell utforming introduseres i forskriften. Det anses som negativt at introduksjonen av begrepet ikke er ment å skjerpe dagens krav. Plan- og bygningsetaten mener at hvis forslaget har den hensikt å endre praksis på området må kravene skjerpes og de må tydelig fremkomme i forskriften.

3.4 Forslag til forskriftstekst***Plan- og bygningsetatens kommentarer***

Siden universell utforming er et nytt begrep i plan- og bygningsloven må lovteksten definere begrepet slik at det blir forstått.

§ 10-1 foreslår at forskriften skal beskrive hvilke byggverk som skal ha universell utforming. Plan- og bygningsetaten anser det som positivt at nivået for universell utforming i forhold til bygningstyper/bruk reguleres i forskriften.

§ 10-2 foreslår at; *"tiltak etter plan- og bygningsloven skal slik det er krevet i dette kapitlet, ha universell utforming. Dette gjelder også der tilgjengelighetskravene ikke var i varetatt da tiltaket ble igangsatt"*. Plan- og bygningsetaten er usikre på hva som er hensikten med den siste setningen. Er det for at bestemmelsene skal ha tilbakevirkende kraft eller har den en annen hensikt?

§10-21 foreslår at; *"Der det er nødvendig av hensyn til byggverkets forutsatte bruk, skal kommunen kreve at atkomsten tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede"*. Plan- og bygningsetaten anser det som uheldig at bestemmelsene legger opp til at det er kommunen som skal vurdere om atkomsten skal tilrettelegges. Dette bør reguleres gjennom forskrift slik at dette blir ivarettatt på et tidligst mulig stadium i prosjekteringen og i byggesaken.

Det foreslås videre at ; *"For boligbygning der det ikke er krevet etter første eller annet ledd at atkomsten skal ha universell utforming, skal det likevel vises på plan hvordan slik utforming kan utføres etter at bygningen er tatt i bruk"*. Plan- og bygningsetaten oppfatter denne bestemmelsen til å mene at man skal vise hvordan utvendig atkomst skal løses på en plantegning av byggverket. Ordet plan bør endres til utomhusplan.

Kapittel 4 Mindre endringer

KAP III § 3-2 Grad av utnytting – endring i beregningsmåter

Forslaget

Det foreslås å innføre en ny beregningsmåte, *Totalt bebygd areal (T-BYA)*. *Tillatt bruksareal* foreslås endret navn til *Totalt bruksareal (T-BRA)* og *Prosent tomteutnyttelse (%-TU)* foreslås endret navn til *Prosent bruksareal (%-BRA)*. Beregningen av det bebygde arealet (BYA) vil være den samme for T-BYA og %-BYA. Forskjellen ligger i at %-BYA angir bebygd areal i prosent av tomtearealet, mens T-BYA beregnes uavhengig av tomtearealet. Tilsvarende gjelder for bruksareal (BRA), der forskjellen også ligger i at %-BRA angir bruksarealet i prosent av tomtearealet. Siste ledd i § 3-2 om muligheten til å fastsette høydebestemmelser til plan flyttes til ny § 3-10 "Bygningers høyde", for å skape bedre sammenheng mellom bestemmelsenes innhold og overskrifter til paragrafene.

§ 3-2 Grad av utnytting endres til:

Grad av utnytting kan fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Det skal angis en eller flere av følgende beregningsmåter:

- a) *Totalt bebygd areal (T- BYA)*
- b) *Prosent bebygd areal (%-BYA)*
- c) *Totalt bruksareal (T-BRA)*
- d) *Prosent bruksareal (%-BRA)*

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten slutter seg til endringsforslaget som medfører at navnene på beregningsmåtene i langt større grad er beskrivende for hvordan de skal beregnes. Det er også positivt at de samme benevelser ("T" og "%") er valgt både for BYA og BRA. Det er også hensiktsmessig at teksten vedrørende høyde er flyttet til ny §3-10 som omhandler bygningers høyde.

§ 3-4 Totalt bebygd areal (T-BYA)

Forslaget

Det foreslås å innføre en ny beregningsmåte, *Totalt bebygd areal (T-BYA)*. Arealet beregnes som for "Prosent bebygd areal (%-BYA)", men slik at arealet av bebyggelsen ikke knyttes til tomtearealet:

Ny § 3-4 Totalt bebygd areal (T-BYA):

Totalt bebygd areal for bebyggelse på en tomt angis i m² og skrives T-BYA = 00 m². Totalt bebygd areal beregnes i henhold til Norsk Standard 3940.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Dagens forskrifts §3-5 beskriver totalt bruksareal uavhengig av tomtens størrelse. Det er da ulogisk at dagens forskrift ikke har en paragraf om totalt bebygd areal uavhengig av tomtestørrelsen. Plan- og bygningsetaten slutter seg derfor til endringsforslaget som medfører at beregningsmåte for totalt bebygd areal uavhengig av tomtestørrelse, innføres. Dette gir etaten større valgfrihet og fleksibilitet til å velge den beregningsmåten som egner seg best. Beregningsmåten vil i mange tilfeller være enklere å anvende enn totalt bruksareal (T-BRA).

§ 3-5 Prosent bebygd areal (%-BYA)

Forslaget

Det foreslås ingen endringer i forskriften i beregningsmåten for %-BYA. Standard Norge foreslår imidlertid endringer i forhold til hva som skal tas med i beregningen av bebygd areal (BYA). Definisjonen er gitt en endret formulering, som skal samsvare med definisjonen av Totalt bebygd areal etter § 3-4. Henvisningen til NS 3940 om beregning av bebygd areal i andre punktum blir flyttet til ny § 3-4 (T-BYA), som ny § 3-5 (%-BYA) viser til. Henvisningen til NS 3940 i forskriftsbestemmelsen om %-BYA behøver derfor ikke å gjentas, og foreslås fjernet. Nest siste setning om muligheten til å fastsette høydebestemmelser til plan flyttes til ny § 3-10 "Bygningers høyde", for å skape bedre sammenheng mellom bestemmelsenes innhold og overskrifter til paragrafene

§ 3-5 Prosent bebygd areal (%-BYA):

Prosent bebygd areal angir forholdet mellom totalt bebygd areal etter § 3-4 og tomtearealet.

Prosent bebygd areal skrives %-BYA = 00%.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten slutter seg til endringsforslaget. Det er hensiktsmessig å henvise til §3-4 for å understreke at det er det samme BYA-arealet som legges til grunn både for %BYA og T-BYA. Høydebestemmelser hører som foreslått bedre hjemme under §3-10 "Bygningers høyde".

§ 3-6 Totalt bruksareal (T-BRA)

Forslaget

Det foreslås å endre betegnelsen "Tillatt bruksareal" til "Totalt bruksareal" da begrepet "tillatt" har skapt forvirring fordi begrepet kan forstås som at det er gitt tillatelse. Forslag til ny NS 3940 legger opp til at BRA-begrepet skal harmoniseres med bestemmelsen om T-BRA i Teknisk forskrift, slik at det ikke lenger vil være behov for enkelte av de særskilte tilleggene i Teknisk forskrift mht. beregningsmåte. For bygninger med stor romhøyde skal bruksarealet beregnes som om det var lagt et plan for hver tredje meter høyde. Årsaken til dette er at volumer med særlig stor høyde senere kan innredes i flere etasjer, og at man ikke skal kunne få økt utnyttning av en tomt ved å utsette bygging av plan. I enkelte tilfeller vil det ikke være aktuelt å innrede til flere etasjer på et senere tidspunkt. Det foreslås derfor at kommunen gjennom bestemmelser til arealplan kan fastsette at bruksarealet skal beregnes med sitt faktiske areal, uten tillegg for tenkte plan.

§ 3-6 Totalt bruksareal (T-BRA) endres til:

Totalt bruksareal for bebyggelse for en tomt angis i m² og skrives T-BRA = 00 m². Totalt bruksareal beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, men med følgende tillegg:

- For bygninger med etasjehøyde over 3,0 m, beregnes tillatt bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver 3. m. Det kan fastsettes i bestemmelsene til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.*
- For bruksareal under terreng, se § 3-8.*

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten slutter seg til endringsforslaget slik at "tillatt bruksareal" endrer navn til totalt bruksareal. Det synes også hensiktsmessig at det for ytterligere detaljbeskrivelse vises til NS3940. I bestemmelsen, første kulepunkt, henvises det til bestemmelser i arealplan. Ordet arealplan bør trolig erstattes av detaljert arealplan/ evt. detaljplan.

§ 3-7 Prosent bruksareal (%-BRA)

Forslaget

Betegnelsen "*Prosent tomteutnyttelse (% - TU)*" endres til "*Prosent bruksareal (%-BRA)*". Det vises til at prosent tomteutnyttelse angir forholdet mellom bruksarealet og tomtearealet. Det vil derfor være klargjørende å benytte begrepet bruksareal også for denne beregningsmåten.

§ 3-7 Prosent bruksareal (%-BRA) endres til:

Prosent bruksareal angir forholdet mellom totalt bruksareal etter § 3-6 og tomtearealet.

Prosent bruksareal skrives %-BRA = 00%.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten slutter seg til endringsforslaget som medfører at det nye navnet på beregningsmåten passer til utregningsmetoden på samme måte som %-BYA.

§ 3-10 Bygningers høyde

Forslaget

Siste ledd i § 3-2, om at avvik fra høydebestemmelsene i plan- og bygningslovens § 70 må fastsettes i den enkelte plan, foreslås flyttet til § 3-10. Begrunnelsen er å skape bedre sammenheng mellom bestemmelsenes innhold og overskrifter til paragrafene. Det foreslås også å endre overskriften "Definisjoner" på tidligere § 3-7 til § 3-11 (ny § 3-8 til § 3-12) til "Definisjoner mv.", siden disse paragrafene inneholder en blanding av definisjoner, materielle bestemmelser og dokumentasjonskrav til søknad.

§ 3-10 Bygningers høyde endres til:

Gesims- og mønehøyde angis med kotetall eller måles i meter fra planert terreng. Høyder måles som i § 4-2. Avvik fra høydebestemmelsene i plan- og bygningslovens § 70 må fastsettes i den enkelte plan. Kommunen kan i bestemmelsene til plan fastsette høyder for ulike deler av bygning.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten slutter seg til endringsforslagene som går på opprydding og på å skape bedre sammenheng. I forhold til bestemmelsens første setning om at gesims- og mønehøyde skal angis eller måles i meter fra planert terreng, henviser etaten til vedtak fattet i Oslo bystyre 7.12.2005 Høringsuttalelse fra Oslo kommune til NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II, til § 29-1 *Bygningers plassering, høyde og avstand fra nabogrense*:

Oslo kommune vil foreslå at det i de tilknyttede forskrifter foretas en endring av beregningsmåten for bygningers høyde ved at høyder skal angis ut fra eksisterende terreng og ikke ut fra "planert terreng", som angitt i gjeldende forskrift. Dette vil hindre at det tilrettelegges for oppfyllinger og andre terrengbearbeidelser som ofte skaper uklare og utilfredsstillende løsninger for naboer og omkringliggende miljø. Dersom det i det konkrete tiltak er ønskelig med en høyde som overstiger det tillatte i lov eller plan, beregnet ut fra eksisterende terreng, bør dette avgjøres etter søknad om dispensasjon.

KAP IV Måleregler

§ 4-2 Høyde

Forslaget

I 1. ledd er begrepene ark og brystning benyttet. For å klargjøre at bestemmelsen også gjelder takoppløft, er begrepet ”takoppløft” foreslått tilføyd.

I 3. ledd «Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 70 nr. 2 er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot vedkommende nabogrense» er ordene «for fasaden» tilføyd for å presisere at det er gesimshøyden for den fasaden som ligger nærmest nabogrense som er bestemmende for fastsetting av nødvendig avstand til nabogrense.

Videre foreslås i 4. ledd at det gjennom plan kan fastsettes at høyder skal kunne måles i forhold til planert terreng eller i forhold til et gatenivå eller en nærmere bestemt kotehøyde.

§4-2 Endres til:

Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med en ark, takoppløft eller brystning som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av arken, takoppløftet eller brystningen. Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 70 nr. 2 er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot vedkommende nabogrense.

Kommunen kan i planbestemmelsene fastsette at høyder skal måles i forhold til planert terreng, gatenivå eller en nærmere fastsatt kotehøyde.

For bygning som går gjennom et kvartal, bestemmer kommunen hvilke høyder som skal brukes for de ulike deler av bygningen. Det samme gjelder for hjørnebygninger og for byggverk med meget stort areal eller uvanlig form.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten slutter seg til endringsforslaget med hensyn på at begrepene ”takoppløft” og ”for fasaden” innføres i forskriftsteksten da dette vil virke klargjørende. Som tidligere nevnt synes det uhensiktsmessig å ha to paragrafer (ny §3-10 samt §4-2) som omhandler høyde. Dette bør kunne samordnes i ny §3-10.

KAP. VII PERSONLIG OG MATERIELL SIKKERHET

§ 7-41 nr. 3. Fallskader - fjerde ledd

Forslaget

Trapp skal utføres med slik bredde, inntrinn og stigning at den er lett og sikker å bruke. Eventuelle fall må stanses ved at det i trapp ikke er vesentlig lenger mellom hvert repos eller hvileplan enn en normal etasje. Repos og hvileplan skal ha tilstrekkelig størrelse til å kunne stanse fall. Nivåforskjeller i kommunikasjonsvei og trapper skal ha sikker avgrensning, være tydelig merket og ha solid håndlist på begge sider.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten støtter forslaget. Med tanke på at universell utforming med denne forskriftsrevisjonen er lansert som begrep er det viktig at man gjenspeiler dette i bestemmelser som omfatter kommunikasjonsveier, trapper og nivåforskjeller (jf også forslagene til ny § 10-37 Bevegelige bygningsdeler, § 10-42 Teleslynge, § 10- 43 Betjeningsknapper, håndtak, skilt eller lignende, § 10-5 kommunikasjonsveier og § 10-51 Trapp).

KAP. X BRUKBARHET

Generelt

Plan- og bygningsetaten bemerker generelt at erstatting av ordet ”bygning” med ”byggverk” ikke er gjort konsekvent gjennom hele kapittel X. For å unngå tolkningsforskjeller og spekulasjoner om man med begrepene mener ulike ting, bør dette ses nærmere på.

§ 10-31. Planløsning og størrelse -1. Generelle krav

Forslaget

Det foreslås å fjerne dagens forskriftskrav om at et rom for varig opphold skal ha et volum på minst 15 m³. Man ønsker med dette å gjøre forskriftens bestemmelser mer funksjonsbasert og at minste ytelser skal angis i veiledning.

§ 10-31. Planløsning og størrelse:

”Ethvert byggverk og ethvert rom skal ha planløsning og størrelse som er egnet til formålet. Romhøyden tilpasses rommets størrelse og funksjon. Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende volum”.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten mener krav til minste høyde og minste volum for rom til varig opphold må utformes som konkrete krav i regelverket. Dette mener etaten er nødvendig for å sikre god boligkvalitet i et marked hvor utbyggere stadig prøver å presse flest mulig rom inn på færrest mulig m².

Plan- og bygningsetatens forslag

Etaten foreslår at forskriftskravet til volum på minst 15 m³ for rom for varig opphold beholdes. I tillegg bør mer eksakte krav til høyder i rom for varig opphold, tydeliggjøres i veiledningen.

§ 10-32. Toaletter, garderobe mv.

Forslaget

I andre og fjerde ledd er «*av dem*» foreslått tilføyd. Dette for å presisere at man ikke trenger å lage et eget toalett for funksjonshemmede, men at ett av de andre toalettene kan være større og oppfylle kravene til universell utforming.

Det gis i femte ledd tredje setning en angivelse av at det er tilstrekkelig at 1/10 av hyblene er brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede. Dette er ikke et funksjonskrav. Det kan derimot forstås som en sterk anbefaling siden det er brukt formuleringen «*er det likevel tilstrekkelig*». Det foreslås at tredje setning i femte ledd strykes i forskriften og vurderes tatt inn i REN veiledning. Dette medfører at «*flere eller*» strykes i fjerde setning i samme ledd. Det er videre gjort noen språklige justeringer. I fjerde ledd er «*særskilt og tydelig*» foreslått strøket fordi kravet er tilstrekkelig ivaretatt gjennom «*tydelig merket*».

I femte ledd siste setning er «*er brukbar*» erstattet med «*skal være brukbar*».

§ 10-32. Toaletter, garderobe mv.:

Bygning for varig opphold skal ha tilstrekkelig antalltoaletter.

I arbeidsbygninger skal det være atskilte toaletter for damer og herrer. Et tilstrekkelig antall, minst ett av dem skal ha universell utforming. Det samme gjelder der arbeidet gjør det nødvendig med andre sanitærrom eller garderobe.

I publikumsbygninger med toalett, garderobe eller sanitærrom for publikum skal et tilstrekkelig antall slike rom, minst ett av dem, ha universell utforming.

Toalett, garderobe eller sanitærrom som har universell utforming skal være tydelig merket.

Bolig skal ha planløsning og være tilrettelagt slik at det er enkelt å innpasse toalett som har universell utforming. For hybelbygning kan kommunen fastsette hvor mange hybler som dette kravet skal gjøres gjeldende for. Dette gjelder ikke der forutsatt bruk tilsier at alle hyblene skal være brukbare.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Plan- og bygningsetaten mener at det er behov for, i veiledningen, å angi nærmere hvilke publikumsbygninger som krever at det skal installeres tilstrekkelig antall publikumstoletter. Slik forskriften er foreslått vil det kunne skapes tvil om toaletter i det hele tatt kan kreves for publikumsbygninger som for eksempel restauranter, kinoer, m.v. I fjerde ledd bør ordet hybel erstattes med hybelleilighet. Begrepet hybel benyttes ofte om et rom i en bolig som leies ut mens en hybelleilighet er en egen boenhet.

§ 10-34. Boder og oppbevaringsplass

Forslaget

Dagens krav i § 10-34 første ledd er ikke funksjonsrettet. Bestemmelsen gir detaljert anvisning på hvor stor en bod for utvendig oppbevaring må være. I bygning med flere boliger er kravet til oppbevaringsplass minimum 5 m².

For bedre å harmonere med forskriften forøvrig foreslås bestemmelsens detaljerte krav erstattet av overordnede funksjonskrav slik at det er mulig for prosjekterende å velge løsninger som er tilpasset det enkelte prosjekt.

Når det gjelder bestemmelsen om boder og oppbevaringsplass i hybler anser forslaget kravet som

unødvendig ved innføring av funksjonskravet («tilstrekkelig»).

I REN veiledning til teknisk forskrift vil bestemmelsen være nærmere utdypet.

Ny § 10-34:

Bygning med flere boliger skal ha tilstrekkelig oppbevaringsplass for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m. for hver enkelt bolig.

I enhver bolig skal det være tilstrekkelig plass som er egnet for oppbevaring av mat, klær, utstyr m.m.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Som nevnt innledningsvis i høringsuttalelsen er etaten bekymret over konsekvensene av at tekniske forskrifter blir "kjemisk fri" for faste krav. Dagens § 10-34 har vært et viktig redskap for kommunen for å sikre at boliger bygges med et minste krav til bodareal og oppbevaringsplass. I dagens forbrukersamfunn er minstekravene i dagens forskrift et absolutt minimum av hva en moderne husstand faktisk trenger av denne typen disponible rom for oppvaring og hensetting av gjenstander. Bodarealene er under et stort press i forhold til å enten bli innlemmet i eksisterende leiligheter eller i forhold til å bli omgjort til egne leiligheter.

Plan- og bygningsetatens forslag

Plan- og bygningsetaten foreslår at gjeldende forskriftstekst med fastlagte krav til bodareal beholdes.

§ 10-41. Krav om heis

Forslaget

Arbeids- og publikumsbygninger med mer enn 3 etasjer, samt boligbygning med felles inngang til flere enn 12 boliger og flere enn 4 etasjer, skal ha heis. Bygningen kan i tillegg ha inntil en underetasje eller ett garasjeplan uten at det kreves heis.

I bygning som har heis, skal minst en heis ha universell utforming. Dette gjelder også atkomst til heis. Dersom ikke alle heisene er det, skal heis som er universelt utformet være tydelig merket.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

§ 10-41 andre ledd; Plan- og bygningsetaten mener det må sikres at den ene heisen som skal ha universell utforming må gi atkomst til alle deler av bygningen. Hvis ikke vil ikke en heis som er tilrettelagt være tilstrekkelig.

Revidert § 10 - 41 synes kun å ta hensyn til begrepet "universell utforming", men ikke endringen i samfunnet hvor stadig flere personer som tidligere fikk hjelp i institusjoner nå skal bo 'hjemme'. I tillegg arbeides det jo med å få flere bevegelseshemmede ut i arbeidslivet. Begge satsingsområder er positive, men det utløsende krav til når det skal være heis i et bygg må selvfølgelig skjerpes samtidig, hvis det skal være noen mulighet for en slik utvikling i samfunnet. Det burde også være slik at bruksendring i eksisterende bygg (som f.eks. 'loftsutbygging' og 'ombygging av fabrikklokaler') automatisk vil utløse krav om heis, når nedenstående grenser overskrides.

Plan- og bygningsetatens forslag:

§ 10-41. Krav om heis

Arbeids- og publikumsbygninger med mer enn 2 etasjer, samt boligbygning med felles inngang til flere enn 6 boliger fordelt på flere enn 4 etasjer, inkludert eventuelt garasjeplan og eller plan for boder eller annen

lagring, skal ha heis som betjener samtlige etasjeplan. Etasjeplan for annet enn boformål, parkering eller lagring disponert av beboere, utløser ikke krav om heis.

I arbeids- og publikumsbygninger med heis, samt fra alle boenheter i bygning hvor det kreves heis, skal det være adgang til minst én heis med universell utforming. Atkomsten til heisen, skilting og manøverknapper skal også ha universell utforming.

§ 10-5. Generelle krav til kommunikasjonsveier - Første og andre ledd

Forslaget

Bestemmelsene i dette kapittel skal sikre gode og trygge kommunikasjonsveier ved nivåforskjeller for inngang til byggverk og inne i byggverk. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for andre byggverk.

Kommunikasjonsveier skal utformes slik at de er hensiktsmessige i forhold til den ferdsel og transport som vil forekomme der. De skal være utformet slik at de kan brukes av orienteringshemmede. Der det er krevet, skal kommunikasjonsvei være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

At løfteinnretning er del av intern kommunikasjonsvei i et bygg, bør tydeliggjøres.

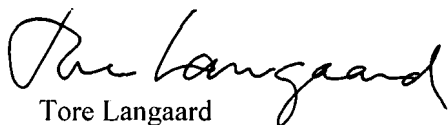
Plan- og bygningsetatens forslag

§ 10-5. Generelle krav til kommunikasjonsveier - Første og andre ledd

Bestemmelsene skal sikre gode og trygge kommunikasjonsveier ved inngang til byggverk og inne i byggverk, herunder løfteinnretninger som er del av kommunikasjonsvei i bygget.

Kommunikasjonsveier skal utformes slik at de er hensiktsmessige og trygge med hensyn til forutsatt bruk. De skal være utformet slik at de kan brukes av orienteringshemmede. Der det er krevd, jf. §§ 10-21 og 10-31, skal kommunikasjonsvei ha universell utforming.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Tore Langaard
Assisterende direktør



Frode Eek
Kvalitetsrådgiver byggesak

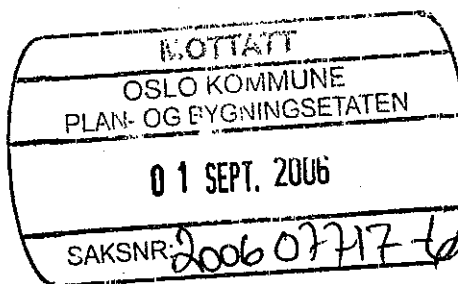
Vedlegg:

- Uttalelse til høringsutkastene fra Byantikvaren i Oslo av 30.08.2006
- Uttalelse til høringsutkastene fra Helse- og velferdsetaten av 30.08.2006
- Uttalelse til høringsutkastene fra Samferdselsetaten av 28.08.2006
- Uttalelse til høringsutkastene fra Vann- og avløpsetaten av 08.09.2006



Oslo kommune
Byantikvaren

Plan- og bygningsetaten
Matriseenheten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo



Deres ref:
200607717-2

Vår ref (saksnr):
06/1079

Saksbeh:
André Korsaksel, 23460262

Dato: 30.08.2006
Arkivkode:
500

HØRING – ENDRINGER I TEKNISKE FORSKRIFTER TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (TEK) OG FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG KONTROLL (SAK) - UTTALELSE

Byantikvaren viser til oversendelse datert 31.07.06 der det bes om innspill til ovennevnte høringsforslag.

1. Endringer i forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll (SAK)
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget.

2. Endringer i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK)

2.1 Nye energikrav

Byantikvaren har ingen merknader til nye energikrav til nybygg. Vi finner det imidlertid uklart i hvilket omfang endringene vil kunne berøre eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Dette fordi plan- og bygningsloven § 87 (hovedombygging) ikke er foreslått endret. For større ombygginger av for eksempel murgårder fra slutten av 1800-tallet, loftsutbygginger mv, vil det i mange tilfeller være umulig å tilfredsstille de nye energikravene uten at vesentlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter vil bli skadelidende. Dette kan for eksempel være etterisolering av eldre murverk, økt isolasjonstykkelse i takkonstruksjoner og utskifting av opprinnelige eller eldre bygningsdeler som vinduer og dører. Ovennevnte utfordringer er slik vi vurderer det ikke tilstrekkelig utredet i foreliggende høringsutkast.

Det foreslås imidlertid følgende i § 8-23, Unntak for visse bygninger: *"Isolasjonskravene for yttervegger i § 8-22 gjelder ikke for bygninger i loftet tømmer eller andre tradisjonelle konstruksjoner."* Byantikvaren savner en konkretisering av hva som menes med "andre tradisjonelle konstruksjoner". Dette kan for eksempel være: eldre murkonstruksjoner, utmurt bindingsverk, reisverk og betongkonstruksjoner fra 1920-50 tallet. Vi anbefaler at det i unntaksparagrafen gis en tilstrekkelig åpning til antikvarisk riktig behandling av bygninger med tradisjonelle metoder og materialbruk

Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@
bya.oslo.kommune.no

2.2 Krav til utvendige VA-anlegg

Byantikvaren er positiv til at prosjektering og utførelse av slike anlegg blir underlagt systemet for kontroll og ansvar. I behandlingen av gjeldende lover og forskrifter savner vi en behandling av kulturminneloven, primært §§ 8 og 9 som stiller krav til undersøkelse og varsling i forhold til automatisk fredete kulturminner i bakken. Hensynet til fredete arkeologiske funn vil tidvis stille krav til både planleggingsprosess og utførelse av VA-anlegg. Vi har imidlertid ingen merknader til det konkrete tekstforslaget, da dette ikke synes å berøre eksisterende lovgivning og saksrutiner innen kulturminnefeltet.

2.3 Innføring av universell utforming

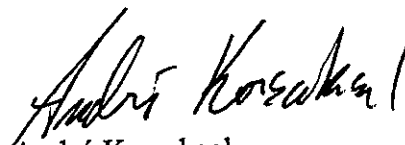
Byantikvaren har ingen merknader til at begrepet universell utforming innføres i TEK.

3. Revidert veileder for grad av utnytting (Grad av utnytting)

Byantikvaren har ingen merknader til endringene.

Med hilsen


Hogne Langset
avdelingsleder

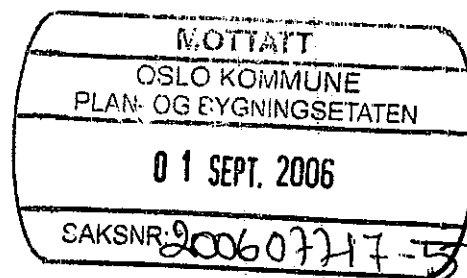

André Korsaksel
antikvar teknisk bygningsvern

Kopi til: Riksantikvaren



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Matriseenheten



Dato: 30.8.2006

Deres ref.: 200607217-2 Saksansv.: Ingrid Myrtevit

Vår ref. (saksnr.): 200601577-2

Arkivkode: 269 1

Saksbehandler luftkvalitet: Ingrid Myrtevit 23 48 31 16
Saksbehandler forurensset grunn: Tore Joranger 23 48 31 25
Saksbehandler støy og inneklime: Erling Rimstad 23 48 31 07
Saksbehandler rekreasjon og nærmiljø: Dag Yttri 23 48 31 23

INNSPILL TIL HØRINGSUTTALELSE TIL ENDRINGER I FORSKRIFTER MED MER.

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 31. juli 2006. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Forurensset grunn

Saken er ikke behandlet for dette fagområdet.

Luftkvalitet

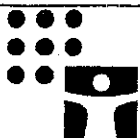
Endringer i tekniske forskrifter i plan- og bygningsloven

Det er positivt at det nå settes nye energikrav til bygninger. Dette kan på sikt bidra til bedre luftkvalitet, særlig i de større byene. Spesielt positivt er det dersom det settes krav til bruk av ny fornybar energi.

§ 8-22 bør fremdeles inneholde 2. og 3. ledd (vedrørende fukt og inneklime)

Støyforhold

Endringer i forskriftstekst antas ikke å påvirke krav til støyforhold.



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgata 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefaks: 23 48 30 99
Org. nr. 986 597 093

Rekreasjon og nærmiljø

Helse- og velferdsetaten ser positivt på at begrepet "universell utforming" tas inn teknisk forskrift. Dette vil bidra til å bedre sikre likeverdig tilgjengeligheten til bygninger og utemiljø for mange, og er positivt for trivsel og helse.

Med hilsen



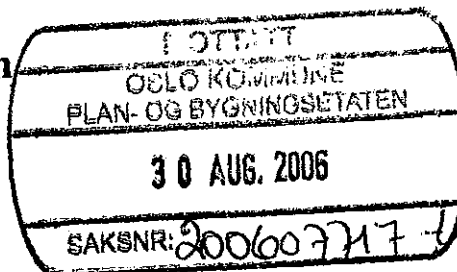
Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør



Kjell Sandaas
Avdelingssjef



Oslo kommune
Samferdselsetaten



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 28 08 2006

Deres ref.:
200607717-2
Frode Eek

Vår ref. (saksnr.):
200500416-6

Saksbeh.:
Arne Hvamstad, 23 49 30 54

Arkivkode:
500

BER OM INNSPILL TIL HØRINGSUTTALELSE TIL ENDRINGER I FORSKRIFT M.V.

Vi viser til brev av 31.07.2006.

Samferdselsetaten har gjennomgått dokumentene med forslag til endringer knyttet til plan- og bygningsloven som er sendt ut på høring. Vi har ingen kommentarer til endringene.

Med vennlig hilsen


Anders Arild
seksjonsleder


Arne Hvamstad
sjefingeniør



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004.06.55045
Org nr: NO 976 062 035 MVA

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET
POSTBOKS 8112 DEP
0032 OSLO

Dato: 08.09.06

Deres ref:
05/1435-23

Vår ref:
06/2499-4
(NB! OPPGIS VED ALLE HENVENDELSER)

Saksbeh:
Egil Dragseth, 23437149

Arkivkode:
500

HØRING - ENDRINGER I TEKNISKE FORSKRIFTER TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (TEK) OG FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG KONTROLL (SAK) - FORSLAG TIL ENDRINGER OG HØRINGSFORSLAG - HØRINGSFRIST 15. SEPTEMBER 2006

Vi viser til utsende høringsdokumenter fra Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet vedrørende endringer i forskrifter til plan- og bygningsloven.

Vann- og avløpsetaten (VAV) har kun gjennomgått teknisk forskrift (TEK) til plan- og bygningsloven og da spesielt kapittel 2, krav til utvendige VA-anlegg som er relevant for etaten.

Uttalelsen sendes via Plan- og bygningsetaten i Oslo som koordinerer og videresender Oslo kommunes innspill via byrådsavdelingen til Kommunal- og regionaldepartementet.

VAV har kun noen få ønsker om endringer i (ny) tekst. Dette er systematisert etter følgende rekkefølge:

- Forskriftsteksten (§) og
- Departementets kommentarer (Pkt.)

VAV's innspill:

§ 12-1:

I tittelen kan "utvendig" sløyfes, da innvendig ledninger er kalt sanitæranlegg.

§ 12-1 3. avsnitt:

"Ut av og inn i ledningene" bør sløyfes da teksten kan gi en indikasjon på at avløpsvann renner inn i vannledningen.

§ 12-2 2. avsnitt –2 linje:

tilføyes: og lignende samt til alminnelig brannsløkning



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

§ 12-2.1 1. avsnitt –1. linje:

Vannledning skal være tette ved maksimalt forekommende driftstrykk.

§ 12-3.1 1. avsnitt –1. linje:

ved normal bruk bør sløyfes (hva er normal bruk av avløpsledning?).

Bemerkning til departementets kommentarer (side 19 – 26):

Pkt. 2.3.2 (side 22) 3. avsnitt – siste linje:

”bortsett fra ved anlegg i tunnel” er uforståelig og bør fjernes.

Pkt. 2.3.3 2. avsnitt –2. og 4. linje:

...kommunale vannforsyning frem til tomtegrensen i offentlig vei

- siste (4.) linje bør ordet sørge for erstattes med påse.

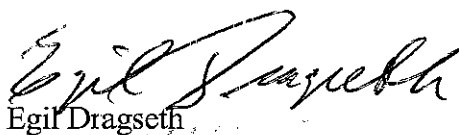
Pkt. 2.5 Tilføyes til 1. avsnitt (Stikkledninger):

Stikkledningene må være godkjente for drikkevann (rådsdirektiv 98/83 EF).

Pkt. 2.7 2. avsnitt –3. linje:

Omfattende dokumenter erstattes med ”mer like dokumenter”

Med hilsen
Vann- og avløpsetaten



Egil Dragseth

Utviklingsseksjonen