

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO



BYGGHOLT

15. september 2006

**10-BH - ADM OSLO
HØRINGSUTTAELSE TIL ENDRINGER I TEKNISKE FORSKRIFTER TIL
PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (TEK)**

Deres ref. : 05/1435-23 KEK

Vedlagt oversendes vår høringsuttalelse til TEK.

Som det fremgår av uttalelsen mener vi at forskriftsendringene når det gjelder energikrav i bygninger må utsettes til energisertifiseringsordningen trer i kraft. Dette er to saker som henger nøye sammen og som burde følge samme høringsprosess. Det motiverende elementet i sertifiseringsordningen vil nå ikke være til stede dersom ny TEK trer i kraft allerede fra 1.1.2007.

Forslaget til endringer i kapittel III grad av utnyttning og kapittel IV måleregler med tilhørende veileder bør trekkes tilbake og erstattes av en mindre omfattende revisjon der opprydding av uklarheter i eksisterende regler og veiledning prioriteres. Dersom forslaget settes i kraft som foreslått frykter vi at det vil skape mer uklarhet enn gjeldende regelverk.

Med vennlig hilsen
for **BYGGHOLT AS**
Region Oslo

Edmund Ekeland
edmund.ekeland@byggholt.no
tlf direkte: 67 17 60 05

Vedlegg: Høringsuttalelse til revisjon av teknisk forskrift (TEK)

Kopi: Boligprodusentenes forening, postboks 7186 Majorstuen, 0307 OSLO

Høringsuttalelse til revisjon av teknisk forskrift (TEK)

KAP. III Grad av utnytting

Det er bra at forslag til ny forskrift og veileder "grad av utnytting" foreligger samtidig, slik at man kan se de fysiske konsekvensene illustrert i praksis. Forslaget til ny NS 3940 burde også vært ute til høring samtidig, idet definisjonene her griper sterkt inn i forskriften – men her har høringen vært tidligere. I det følgende tillater vi oss også å knytte noen kommentarer til NS 3940.

§ 3-3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

I denne paragrafen er det ikke foreslått endringer i TEK. Men i veilederen gjentas språkblomsten fra tidligere veileder T-1205 der det heter at det bare er *høle eller deler av en terrasse som ikke er overdekket* som kan medregnes, mens det i TEK står at det er *ikke overbygd del av terrasse og takterrasser* som kan regnes som uteoppholdsareal. Dette har skapt variabel praksis fra kommune til kommune og veilederen bør nå rette dette opp.

I T-1205 fremgår det også at kjørbare gangveier (i et bilfritt område med bilparkering ved innkjørselen til området) kan inngå i MUA, mens veilederen sier at MUA ikke skal omfatte arealer avsatt til kjøring og parkering. Dette skaper fortolkningstvil.

Forslag:

- Kjørbare gangveier i bilfrie miljøer er meget velegnet til lek og bør fortsatt inngå i MUA
- MUA bør inkludere alt areal på balkong og terrasse. (Regelverket må skrives i tillit til at byggherrer og utbyggere ikke overdekker uteareal med tanke på at det skal bli "ubrukbart"!)

§ 3-4 T-BYA

I ny NS 3940 er høydebegrensningen for å ikke regne utkragede bygningsdeler med i BYA nå hevet fra 3 til 5 m. Begrunnelsen er at utkragede bygningsdeler tar for mye lys fra underliggende terreng. Men det er ikke stilt noen krav til hvor langt ut den utkragede bygningsdelen kan gå. Der er for eksempel mulig å krage 5 m ut i 5 m høyde. Da er gevinsten for underliggende terreng heller negativ i forhold til de tidligere reglene.

Forslag: Krav til minstehøyde utgår og erstattes av regel om at forholdet mellom utkraget del og høyde over terreng skal være maksimum 1:2. Hvis det skal settes en minstehøyde, bør gjeldene krav på min. 3 m beholdes.

3-6 Totalt bruksareal BRA-begrepet

Det er positivt at begrepene i TEK og NS er forsøkt samordnet bedre. Vi forstår NS slik at BRA nå inkluderer sjakter innenfor bruksenheten uansett størrelse. Det er imidlertid uheldig at "bruksareal for en bruksenhet" fortsatt defineres som "det arealet av bruksenheten og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger" uten å presisere om det menes *bruksenhetens* eller *bygningens* omsluttende deler. Begrepet "felles deler" slik det nå står skaper derfor grunnlag misforståelser ved salg av leiligheter.

Forsøkene i forslaget til ny NS 3940 på å definere åpent areal som en del av BRA virker heller ikke avklarende. Vil en lekmann, ved kjøp og salg av eiendom, forstå at BRA er noe annet enn det arealet som oppgis for selve bruksenheten?

For allerede vedtatte planer forutsetter vi at gjeldende NS benyttes, dvs at f.eks åpent areal under overbygg og parkeringsareal på terreng ikke medregnes i T-BRA. Hvis ikke, kan det bety en vesentlig reduksjon av tillatt utnyttbart areal på regulerte eiendommer.

Forslag:

1. Det bør gjøres tydeligere i teksten at man med "felles deler" mener sjakter, rør etc. innenfor *bruksenhetens omsluttende vegger*, slik at sammenblanding med felles deler som trapperom etc unngås.
2. Det må presiseres at "totalt" følger definisjonen i TEK § 3.1, dvs *areal over terreng*, så fremt annet ikke er presisert i planbestemmelser. Se pkt. 3.6 nedenfor.
3. Åpent areal holdes konsekvent utenfor BRA-begrepet. Det vil være en stor fordel å fortsette med hovedregelen om at BRA er arealet innenfor bygningens yttervegger slik begrepet nå etter hvert er blitt kjent og innarbeidet i løpet av 20 år.

T- BRA- begrepet

Det foreslås at begrepet prosent tomteutnyttelse (% TU) og tillatt bruksareal skal utgå, og erstattes av de nye begrepene prosent bruksareal og *totalt bruksareal*. Det synes ved første gjennomgang av forslaget riktig å gå over fra begrepet *tillatt* til *totalt*, fordi det er det totale arealet som kan bygges på tomten dette begrepet er ment for. Men ved nærmere ettertanke forstår man at dette vil skape like mange misforståelser som tidligere, idet totalt BRA i mange sammenhenger vil være det som er, eller skal bygges på en tomt, og ikke nødvendigvis det maksimale man har lov til å bygge på tomten ihht gjeldende arealplan. Det vil også være uheldig at T-BRA før og nå ikke har samme betydning, med de misforståelser det ganske sikkert kan skape.

Begrunnelsen for å fjerne T- BRA oppgis til at begrepet har skapt misforståelser. Etter vår erfaring har det ikke skapt særlige misforståelser, ut over det som den gamle veilederen T-1205 på side 14 gjorde mer uklart enn nødvendig pga. en trykkfeil: Der står at TU er lik bygningens *bebygde areal* dividert på tomtearealet, mens det av teksten og illustrasjonen fremgår at TU er bygningens bruksareal dividert på tomtearealet!

Det kan reises spørsmål om BRA-begrepet, slik det nå foreslås, blir så utvannet at det er uegnet som begrep når det gjelder tomteutnyttelse. Det fremgår av veilederen og TEK § 3-12 at åpent areal og parkeringsplassareal på terreng skal inngå i begrepet, selv om de to sistnevnte arealene aldri tidligere har vært, og det siste heller ikke etter forslaget til revisjon av NS 3940, vil være et bruksareal. Dette må det ryddes opp i.

Forslag:

- T-BRA opprettholder sin nåværende definisjon: *Maksimal ramme for tillatt bruksareal*.
- T-BRA, slik det er definert i forslaget § 3-6, må gjelde uten ytterligere avvik.
- Det betyr at § 3-12 endres til "Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for BYA" og at veileder til grad av utnyttning gjennomgås med tanke på konsekvens og tydelighet.

Bruksareal under terreng.

Vi oppfatter følgende bestemmelse i TEK §3-1 (uendret) som grunnleggende "... *Hensikten er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal*". Veilederen snur denne definisjonen på hodet. Dette er svært uheldig i forhold til bruk av allerede vedtatte planer, der intensjonen har vært at T-BRA er areal over terreng slik TEK § 3-1 eksplisitt definerer det, med mindre annet er bestemt i plan.

Forslag: Gjeldende praksis beholdes og tas inn i veileder: areal delvis under terreng medtas ikke hvis det bare inneholder tilleggsdel, for eksempel boder og garasjer. Utover denne hovedregel skal ytterligere bestemmelser gis i plan (TEK § 3-7).

KAP. IV Målereregler

§ 4.2 Høyde

Høyden på gesims i hus med oppløft/ arker er fortsatt uklart definert. Det fremgår av forslaget at det er gjennomsnittlig gesimshøyde mot nabogrense som skal måles, mens det av i veiledning sies at et selv et oppløft/ ark/ brytning på mer enn 0,3 m – uansett andel av takflaten - fører til at hele gesimshøyden heves – noe som virker urimelig – og trolig umulig å praktisere for bygningsmyndighetene.

Forslag: Veiledningen bør endres slik at gesimshøyden er *arealet av hele fasaden langs gesims dividert på fasadelengden*. Denne definisjonen er helt entydig og uten fortolkningstvil, og den vil også tillate friere arkitektonisk utforming med flere gesimshøyder i samme fasade. Det må presiseres i veilederen at dersom annet ikke er bestemt i plan skal også tilbaketrukne etasjer og takoppbygg medregnes i gesimshøyden.

Alternativt bør den gamle veilederens grense på inntil 1/3 av gesimslengden på arker/oppløft for å ikke regne dem med i gesimshøyden beholdes.

Kommentar til "Veileder til grad av utnyttning" og ny NS 3940

Veilederen er for omfangsrik, for uklar og inneholder for mange gjentakelser fra NS 3940.

Volumet på veilederen er øket fra 25 til 65 sider, mens standarden er øket fra 15 til 18 sider. De tredimensjonale illustrasjonene som er tegnet gjennomskiktig er flere steder utydelige. En del av dem hadde vært lettere å forstå som en todimensjonal tegning. Den gamle NS 3940 var etter vår vurdering grafisk og pedagogisk bedre enn det nye forslaget.

Mange av illustrasjonene gjentas i veilederen. I den gamle veilederen forekom det dessverre enkelte feil i tekst og illustrasjoner, men de håndtegnede illustrasjonene med tekst inne i selve tegningen var langt tydeligere enn de nye.

Begrepene *hoveddel* og *tilleggsdel* er tatt ut av den nye NS 3940. I stedet innføres *funksjonsareal* og *nyttbart areal* – som ikke finnes i TEK? I TEK er det fortsatt *hoveddel* og *tilleggsdel* i § 4.1 som gjelder. Dette oppleves som helt meningsløst av oss som brukere og krever opprydding.

Betegnelser på bebyggelsesformer i veilederen

Det er bra at det nå blir slått fast at småhus kan ha 3 etasjer. At en lavblokk har inntil 4 etasjer er greit å forstå også for legmenn, men at en blokk i 5 etasjer er en "høyblokk" stemmer dårlig med dagens byarkitektur.

Forslag:

1. Horisontalt- og vertikaldelte hus med inntil 8 boliger i inntil 3 etasjer betegnes som "kryssdelt småhus" (Denne kategorien er ikke definert i veilederen, og skaper ofte strid der planen tillater "konsentrert småhusbebyggelse".)
2. Blokk i inntil 4 etasjer betegnes som "lavblokk"
3. Blokk i 5-8 etasjer betegnes som "boligblokk"
4. Blokk på mer enn 8 etasjer betegnes som "høyhus" (da kommer f.eks krav om ekstra rømningsvei inn)

Konklusjon: Veilederen i sin nåværende form må trekkes tilbake, gjøres tydeligere og forkortes vesentlig.

KAP. VIII Miljø og helse

§ 8 - Energibruk

Generelt

Hensynet til en omlegging av boligproduksjonen i mer bærekraftig retning krever både en innskjerping av myndighetskrav og langt sterkere incitamenter for å oppnå mer miljøvennlige løsninger. I et totalt samfunnsperspektiv mener vi forskriften i seg selv og debatten rundt har for ensidig fokus på bolig. Det burde være større fokus på næringsbygg, kultur og signalbygg samt offentlig rom. Her ser vi et stadig økende energiforbruk og en sløsing av energi som er påfallende og nedbrytende for all motivasjon til mer bærekraftig tenking. Også tilløp til dobbelt bosetting og sløsing i fritidsbebyggelsen er et tema som får alt for liten oppmerksomhet.

Energimerkeordningen

Det er en stor svakhet at nye krav innføres uten en samtidig etablering av energimerkeordning. I forhold til kommunikasjon med markedet er dette svært beklagelig. En energimerking vil gjøre markedskommunikasjonen enklere og være et vesentlig incitament både for selvbyggere og utbyggere til å finne energisparende og bærekraftige løsninger.

Overgangsordninger

Forslaget har store konsekvenser og stiller store krav til omstilling i bransjen. Det er behov for klargjøring av hva overgangsordningen på to år innebærer. Vi håper på en bekreftelse om at nye

krav skal gjelde for alle tiltak med søkt rammetillatelse etter 01.01.09, og at tiltak søkt før 01.01.09 kan oppføres etter dagens krav.

Økonomiske konsekvenser

Det hevdes at nye krav får minimale konsekvenser for byggekostnadene. Det stemmer ikke. Hvert tiltak har kostnadskonsekvenser som det til syvende og sist er kunden/kjøperen som må betale. At merkostnadene over tid betaler seg for kjøperen er en annen sak, og burde for så vidt gjøre det enklere å innrømme at tiltakene er å betrakte som investeringer med tanke på langsiktig økonomisk og miljømessig gevinst.

En viktig konsekvens som er lite fremme i diskusjonen er at allerede regulerte tomter får lavere nyttbart volum når tak og vegger økes i tykkelse som følge av økt krav til isolasjon. Dette slår særlig ut ved BYA-regulering som er kombinert med høydebegrensning. Reduksjon av nyttbart/salgbart areal fører til at tomtebelastningen pr kvm øker og gir dermed høyere totalkostnad for kunden.

Kravene må også vurderes i forhold til HMS-krav. Eksempelvis vil montering av vinduer med foreslått U-verdi 1,1 medføre en betydelig ekstrakostnad ved at disse blir for tunge i forhold til løftekrav. Nye og alternative metoder for utførelse må utvikles når det gjelder oppbygning av tak og yttervegg. For raske endringer i myndighetskrav kan gi byggeskader og andre konsekvenser som samlet sett verken er ressursbesparende eller bærekraftige.

Kompetanse

Nye myndighetskrav krever omskolering av en hel bransje. Dette er positivt så fremt bransjen gis rimelig tid til omstilling og implementering av ny kunnskap. Vi vil særlig påpeke at energirammeberegninger må gjøres lett tilgjengelige gjennom offentlig sertifiserte programmer som kan brukes av folk uten spesialkompetanse. Det er uheldig og kostnadsdrivende dersom energirammeberegninger skal bli næring for en ny konsulentstand. Det må være en viktig målsetting at byggebransjen ikke fremmedgjøres, men får et nært og aktivt forhold til energirammeberegninger, slik at virkninger av ulike tiltak og løsninger kan studeres løpende.

Offentlig godkjent veiledningsmateriale må forefinnes samtidig som ny forskrift vedtas.

Kap 8-21-a Rammekravsmodellen

i denne modellen kommer de mindre boligenheter dårligere ut en de store. Dette er en ren oppfordring til bygging av store enheter som totalt bruker mer energi enn de mindre, men som lettere får et mindre forbruk pr kvm. I et samfunnsperspektiv er dette å gå motsatt vei.

Forslag: Modellen må defineres i lovverket med en variabel faktor for areal pr. bolig slik at bygging av store boliger ikke premieres.

Kap 8-21-b Energiltaksmodellen

Tiltaksmodellen er for ambisiøs. Sett i forhold til veiledningsrapporter fra SINTEF ser energiltaksmodellen ut til å legge minimumsnivået tilsvarende nivået for lavenergihus. Dette gjør modellen for kostbar for utbygger og vil føre til at denne modellen ikke vil bli mye brukt.

KAP. X Brukbarhet

§ 10-1 Generelle krav til brukbarhet

I paragrafen innføres "universell utforming" som begrep. Begrepet er en utvidelse og modernisering av dagens begrep. Dette støtter vi som prisnipp.

Etter å ha sett gjennom "Regjeringens plan for personer med nedsatt funksjonsevne – plan for universell utforming innen viktige samfunnsområder" er det liten tvil om at det ønskes en innskjerping av praktiseringen av TEK-97 på dette området. Innføringen av "universell utforming" som begrep med en ettertekst i vedlegg 1 til høringsforslaget (side 28, pkt. 3.1 i sammendrag) som presiserer at dette *ikke* er en innskjerping av gjeldene regler, vil neppe bidra til store forbedringer. Økt kontroll på området kunne bidratt til en klarere praksis, men en må se i øynene at dette i praksis ikke vil bli gjennomført med kommunenes aktuelle ressursituasjon.

Forslag: Det hadde vært bedre med mer bruk av "skal" og henvisning til tallverdier i veiledning som "skal" brukes. På den måten vil alle prosjekter og utbyggere stilles mer likt og ingen kan bli fristet til ulike tolkninger av et "må", "bør" eller andre litt runde formuleringer i forskriften.

Tekniske hjelpemidler

§ 10- 41. Krav om heis

Her er det ingen kommentar eller forslag til endring i tekst. At det ikke er lagt opp til en innstramning her står dårlig til innføringen av "universell utforming". Boliger kan faktisk bygges i 4 etg. pluss underetasje med totalt inntil 12 enheter uten heis.

Forslag: En formulering som: "Det skal *tilrettelegges* for heis i boliger med 2 etasjer og felles inngang, og det skal *installeres* heis i boliger med 3 etasjer eller mer og med felles inngang, underetasjer skal telles med i etasjetallet.", vil bringe oss nærmere regelverket i våre naboland og oppfattes mer som oppfølging av "universell utforming".

KONKLUSJON

Konsekvenser av de nye forslagene til grad av utnyttning, veiledningen og NS 3940 er at mange medarbeidere i byggenæringen må gå på kurs for å lære seg å bruke de nye beregningsmåtene og begrepene, noe som vil medføre betydelig bruk av menneskelige ressurser, uten at det tilfører næringen ny kunnskap innenfor de områdene hvor næringen mest trenger forbedringer: *tilsyn, kontroll og energisparing.*

Vi mener derfor at de nye forslagene til TEK kapittel III og IV, revidert NS 3940 samt Veileder til grad av utnyttning ikke bør iverksettes, men trekkes tilbake og erstattes av en mindre omfattende revisjon der opprydding av uklarheter i det eksisterende regelverket får første prioritet.

Forslag til TEK §8 (energikrav) bør vente til energimerkeordningen er klar og til brukervennlige, offentlig sertifiserte programmer for energigramberegninger er blitt lett tilgjengelige for arkitekter og ingeniører innenfor byggebransjen.
