



STAVANGER KOMMUNE



Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen

Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005. Faks: 51507026

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
PAP-06/7990

ARKIVNR.
040 L40 &00

JOURNALNR.
50245/06

DATO
21.09.2006

SVAR - ENDRING I TEKNISKE FORSKRIFTER TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (TEK OG SAK)- HØRING.

Stavanger kommune v/ byggesakssjefen har gått gjennom høringsutkastet til TEK og SAK. Byggesakssjefen har også drøftet høringsutkastet i det samarbeidsforumet vi har med byggebransjen lokalt her i Stavanger. Referat fra det møtet er gjengitt nedenfor.

Stavanger kommune har noen få merknader til forslaget.

Kap. 1. Nye energikrav

Vi ser klart at det kan bli problematisk å håndheve de nye kravene til energi i forbindelse med rehabilitering av eldre bebyggelse. Det blir ikke mulig å lage stilriktige vinduer i den gamle trehusbebyggelsen som holder de nye kravene til isolasjonsverdi. I alle fall ikke med dagens teknologi. Byggebransjen mener også at det heller ikke er mulig å lage alminnelige utadslående vinduer som holder det nye kravet.

1.4.1 Rammekravsmodellen

Rammekravene for netto energibehov er angitt i forhold til m² BRA pr. år. Det er uklart her hva som er med i bruksarealet. Når en beregner et byggs bruksareal så regnes også måleverdig areal på loft og kjeller med selv om de ikke er innredet. Det samme gjelder også for garasje som er bygget sammen med bolig. Skal en trekke fra disse arealene når en beregner energibehovet? Dette bør gå klart frem av forskriften.

Kap. 2 Krav til utvendige VA-anlegg

Vi stiller oss positive til at det nå kommer felles regler for slike anlegg. Byggebransjen deler dette synet også.

Kap. 3 Universell utforming

Vi mener at det burde vært gjort noe med kravene til boliger i denne forbindelse. Kravet til universell utforming burde vært gjort gjeldende for alle bygg – også for de boligene som i dag er unntatt fra disse reglene. Vi ser at dagens boligproduksjon i hovedsak prosjekteres etter unntaksreglene. Det er også her vi opplever at planløsningen blir presset med små og dårlige

romløsninger som gir dårlig brukbarhet. Krav om universell utforming ville ha hjulpet på den situasjonen.

Kap. 4 Brukbarhet

Her foreslås det å ta bort de eksakte målene til romstørrelse (volum 15 m³) og bodstørrelse (sportsbod 5 m²).

Vi sliter i dag med begge disse forhold. Tilsynet avdekker stadig brudd på dette. Dersom dette gjøres ser vi for oss lange diskusjoner om hva som er tilstrekkelig og vi vil få en mengde forskjellig praksis fra kommune til kommune. Vi forstår ønsket om å rendyrke funksjonsformen i forskriftene, men da må det i veiledningen komme klart frem hva som er minimumskrav som ikke kan underskrides. Byggebransjen lokalt deler dette synet.

Nedenfor er et utdrag fra referat fra møte med byggebransjen lokalt der endringene i TEK og SAK stod på agendaen:

”REFERAT

-

2.Høringsutkast til endringer i TEK og SAK

Under krav til isolasjon legges det opp til en øking av dagens krav med ca 30% dette innebærer følgende:

- 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 innetemperaturen

Byggebransjen påpeker at det kommer til å medføre en del praktiske problemer med å gjennomføre disse kravene. Særlig i forbindelse med rehabiliteringsarbeider. Etterisolering med krav til 25 cm isolasjonstykkelse blir ikke helt enkelt med den trehusbebyggelsen vi har i Stavanger.

Kravet om 1,1 W/m² K for vinduer – er med dagens teknologi ensbetydende med 3 lags isolerglass. For utadslående vinduer er det vanskelig å oppnå dette kravet selv med 3-lags isolerglass. Vinduene vil også få svært kraftige rammer med 3-lags glass, noe som vil komme i konflikt med krav til utseende ved bevaringsverdige bygninger i gammel byggestil. (empire, sveitser, jugend og nyklassisisme)

Bransjen reagerer også på at kostnadsøkningen i størst grad rammer småhusbebyggelsen. I diskusjonen ble det også stilt kritiske spørsmål til hvordan kravoppfyllelse skulle dokumenteres og kontrolleres.

Innføring av begrepet universell utforming medfører i realiteten små endringer i dagens forskrifter. Småhus vil fortsatt kunne bygges med trappeadkomst og uten heis, men det er kommet en tilføyelse om at det skal vises på plan hvordan slik utforming kan utføres etter at bygningen er tatt i bruk.

Ellers er det gjort noen presiseringer om tilrettelegging for orienteringshemmede. Dette er også med i dagens forskrifter, men byggebransjen og tilsynet har ikke vært flinke på dette området. Tiltak for synshemmede med markering av trappekanter og glassfelt, ledelinjer og bruk av fargekontraster i kommunikasjonsveier som letter orienteringsmulighetene for denne gruppen er så å si fraværende i dagens byggeri. Det stilles nå nye krav til opparbeidelse av utearealer og offentlige plasser med tanke på tilrettelegging for orienteringshemmede – det blir et viktig element i planleggingen fremover. Det finnes gode veiledere for dette allerede.

Det innføres et nytt kapittel om krav til VA-anlegg.

Det er følgende hovedgrunner for å gi tekniske forskrifter for ledningsnett i grunnen:

- For å sikre samfunnsøkonomisk optimal kvalitet på ledningsnett.
- Bidra til mest mulig like materielle byggeregler i hele landet og bidra til bedre etterlevelse av EØS-avtalen mht offentlige anskaffelser.
- Sikre lik saksbehandling.
- Sikre at oppgavene med prosjektering og utførelse av VA-anlegg belegges med ansvar.
- Tilrettelegge overføringer av eierskap til interesser utenfor kommunene (jf. energidistribusjon), med behov for offentligrettslige krav til anleggene.

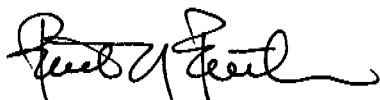
Vi anser det som en stor fordel at det nå blir en standardisering av kravene slik at en ikke behøver å forholde seg til ulike krav i de forskjellige kommunene.

Endringene i målereglene er i hovedsak en justering og samordning i forhold til NS samt å forenkle og effektivisere beregning og målemetodene. Den nye veilederen er klart bedre enn den gamle, med greie illustrasjoner som forklarer begrepene. Det gjøres noen reelle endringer i forbindelse med måling av gesimshøyder.

Innen Kap. X Brukbarhet gjøres det noen endringer der tidligere fastkrav, dvs. målsatte krav til høyder, volum og areal blir erstattet med mer rundt formulerte funksjonskrav. Det liker både kommunen og byggebransjen dårlig. Reglene innen dette kapitlet sliter vi med i dagens pressede byggemarked. Hvis de målbare kravene skal endres må disse erstattes med tydelige veiledninger som gir klare føringer for et minimumsnivå for kvalitet som ikke skal underskrides.

Problemer som går igjen i dagens boligproduksjon – leilighetsbygg - er at kravene til takhøyde, romstørrelse og lysforhold, samt krav til bodplass hele tiden presses til det absolutte minimum. Kommunens tilsyn avdekker stadig brudd på dette. ”

Med hilsen



Paul A. Paulsen
byggesakssjef