

Samskipnadsrådets innspill til TEK17

Oppsummering og kostnadsbesparelser

Samskipnadsrådet, fellesorganet for Norges 21 studentsamskipnader, ønsker å gi DiBK ros for å ha gjennomført gode og brede høringsrunder denne våren i forbindelse med TEK17-arbeidet. Det er bra at byggherrer er inkludert i prosessen, i tillegg til de øvrige bransjeaktørene.

Oversikt

I det følgende gis et overblikk over de forslagene Samskipnadsrådet har spilt inn. Deretter gis det argumenter for hvordan disse forslagene vil medføre kostnadsbesparelser, spesielt for kommunal saksbehandling. Til sist understrekes det at kostnadsbesparelser for samskipnadene vil ha en direkte effekt for studentene, all den tid samskipnadene er ideelle og studentstyrte selskaper.

Innsendte forslag

Samskipnadsrådets forslag har i hovedsak omhandlet behovet for å gi særegne regler for studentboliger i TEK17, fordi det er en boligtype med kvalitetstrekk som skiller seg fra vanlige boligblokker. De konkrete forslagene vi har spilt inn er:

- **Bodarealer:** Studentboliger bebos av en aldersgruppe som i all hovedsak har etableringsfasen foran seg. I tillegg er gjennomsnittlig botid 18 måneder. Derfor bør studentboliger ha lavere bodkrav. Vårt forslag er at oppbevaringsplass for studentboliger kan være 2,4 m³ inne i boenheten og 0,75 m² som sportsbod
- **Forsert ventilasjon:** Kravet i TEK10 tilsier forsert ventilasjon på kjøkken og bad med en kapasitet på 108 m³/time. Studentboliger bør kunne oppføres med en kapasitet på forsert ventilasjon på 50 m³/time forutsatt at badet er utstyrt med varmekabler i gulv.
- **Tilgjengelighet:** Av de over 3000 boenhetene i studentboliger i Norge som allerede oppfyller kravene til tilgjengelig utforming er det kun 2 prosent som benyttes av studenter som har nedsatt funksjonsevne. Studentsamskipnadene har altså allerede dekket behovet nasjonalt for slike boenheter med minst 48 ganger det reelle behovet. I dag er kravet for samskipnadene at 20 prosent av nye boliger skal være tilgjengelig utformet. Dette bør reduseres til 5 prosent.
- **Nye energikrav:** I forbindelse med den nylig avsluttede høringen om nye energikrav (TEK15) har samskipnadene gitt innspill om at studentboliger bør være en egen boligtype når man regner ut rammekrav for netto energiforbruk. Se eget høringssvar for mer om dette.
- **Eget arealformål i Plan- og bygningsloven:** I dag går studentboliger under formålet boligbebyggelse. Hvis innspillene som er nevnt ovenfor ble gjennomført mener vi det bør gjøres klart at et bygg som er bygget etter studentboligkrav forblir brukt til dette formålet. Derfor nevner vi her et innspill som tidligere er blitt meldt inn, utenom TEK17-prosessen, om at man tilføyer «studentboligbebyggelse» som eget underformål i plan- og bygningslovens § 12-5 annet ledd punkt 1.

Gjennomføring

I innspillsrundene har Samskipnadsrådet argumentert for at forslagene kan gjennomføres på flere måter. Følgende alternativer oppnår alle det samme formålet:

- Unntak oppsummert i fellesbestemmelsene i Byggeforskriften.
- Spesifikke unntak for studentboliger i enkeltbestemmelser.
- Standarder eller veiledninger som viser preaksepterte avvik fra forskriften og som godkjennes av direktoratet.

Kostnadsbesparelser

Den viktigste samfunnsøkonomiske besparelsen man oppnår ved å åpne for særregler for studentboliger i TEK 17 er å finne i kommunal saksbehandling og at man unngår de negative effekter som kommer av uklarheter i dagens regelverk.

I en intern undersøkelse i regi av Samskipnadsrådet oppgav samskipnadene at tretten kommunal saksbehandling oppfattes som et problem av 2/3 av studentsamskipnadene. 40 prosent mente problemet var tungtveiende. Saksbehandlingen er gjerne knyttet til boligregulering, der kommunale saksbehandlere bruker lang tid på behandling fordi det ikke fremgår av forskriften hvilke unntak som skal gjelde for studentboliger.

I de største byene, der kommunene har robuste etater for byggesaker, er det lettere å gjøre et arbeid for å finne ut hvilke regler som skal gjelde. I Oslo kommune har man for eksempel gjennom *Kompaktboligprosjektet* kommet frem til preaksepterte avviksløsninger som i stor grad er i overensstemmelse med våre innspill i TEK17-prosessen. Men i mange kommuner er kompetansen og kapasiteten lavere, hvilket medfører at de gjerne leser byggeforskriften ordrett.

En forenkling av regelverket, med klare regler for studentboliger som er i overensstemmelse med de løsningene man har funnet i de storbyene, vil være en kostnadsbesparelse for flere av kommunene, de vil bruke mindre tid på saksbehandling. I tillegg vil det bli kostnadsbesparende for samskipnadene, som slipper å ha prosjekter på vent, med påfølgende kapitalkostnader, fordi kommunene bruker lang tid på å finne løsninger for å få bygget studentboliger.

Besparelsene kommer studentene til gode

Det kunne vært en viss frykt for at besparelser i byggekost, eller de besparelsene som skisseres overfor, ikke vil komme sluttbrukeren til gode. I tilfellet studentsamskipnader er det imidlertid garantert at studentene vil dra nytte av besparelsene, fordi samskipnadenes overskudd går tilbake til tjenestene samskipnadene har for studentene. Kontrollen over dette har studentene selv, da de har flertall i samskipnadsstyrene.

Vi håper derfor direktoratet vil vurdere forenklinger for studentboliger i TEK17 i sitt videre arbeid. Den samfunnsøkonomiske gevinsten av flere rimelige studentboliger er vel verdt å prioritere. Det vil sikre lik rett til utdanning og gi førsteårsstudenter tid til å fokusere på studiet.

På vegne av Samskipnadsrådet,

Lisbeth Dyrberg, leder av Samskipnadsrådets styre