

DERES REF.
15/2290

VÅR REF.
Baard Schumann

ARKIV REF.

DATO
10. april 2015

Innspillmøte forenkling TEK10. Forslag til endringer

Viser til invitasjon til innspillmøter for forenkling av TEK10. Selvaag Bolig har følgende innspill:

Generelt

Selvaag Bolig støtter regjeringens arbeid for forenklinger, forbedringer og fornyinger. Departementet har slått fast at målet med endringene er ”å gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger. Det skal bli enklere å utnytte areal på en hensiktsmessig måte i boenhet og byggeprosjekt.” Vi opplever imidlertid at forenklingene som hittil er vedtatt ikke er gode nok, og at de derfor ikke vil føre til at regjeringen når målet. Enkelte av forenklingene har i tillegg elementer som har gjort det dyrere og mer komplisert å bygge nye boliger.

Ad. endringer i tilgjengelighetskrav i boenhet

Den største utfordringen med dagens snusirkelkrav er at det fører til at de minste boligene blir uforholdsmessig dyre fordi de må bygges større, og at bokvaliteten i disse blir lavere enn nødvendig. Snusirkler og fri sideplass legger beslag på areal som kunne blitt brukt til bedre oppholdsrom. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vedtok at det fra 1. januar 2015 skulle innføres et unntak for tilgjengelighetskrav for halvparten av leilighetene på 50 kvadratmeter eller mindre, med ett eller to rom, i boligblokker med krav om heis.

Effekten av endringen er begrenset av flere årsaker: Forenklingen påvirker en svært liten andel av boligene som bygges, og bidrar dermed ikke nok til å gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger. Det er dessuten svært utfordrende å blande ulike typer toromsleiligheter i samme bygg. Like leiligheter plasseres ofte over hverandre av produksjonsmessige og estetiske hensyn. I tillegg gjør kommunale krav at endingen får ytterligere svekket effekt. For eksempel i Oslo stilles det krav om at maksimalt 35 prosent av boligene som bygges kan være på under 50 kvadratmeter og at minst halvparten av leilighetene som bygges må være over 80 kvadratmeter.

www.selvaagbolig.no

SELVAAG BOLIG ASA

Postadresse
Postboks 544 Økern
N-0512 Oslo

Besøksadresse
Lørenvangen 22
N-0512 Oslo

Tel +47 02224
Fax +47 23 13 70 01
Epost post@selvaagbolig.no

Foretaksreg. NO 992 587 776 MVA
Bankkonto DnB 1503.04.65439
www.selvaagbolig.no

Selvaag Bolig mener at snusirkeldiameteren må reduseres til 1,30 m og at kravet til fri sideplass ved dør må reduseres fra 0,5 meter til 0,3 meter. Forskningsprosjektet som er utført av Høgskolen i Gjøvik på vegne av Direktoratet for byggkvalitet viser at de aller fleste rullestolbrukere kan snu stolen helt rundt hvis de har en bredde på 1,3 meter og fri sideplass på 0,3 meter.

Ad. endring av krav til uteareal

Departementet vedtok også å fjerne kravet til universell utforming av felles uteareal for større boligområder for småhus, og at kravene om stigningsforhold på atkomstvei og ramper for alle boliger reduseres fra 1:20 til 1:15. Selvaag Bolig mener at det er svært uheldig at endringene ikke gjelder for alle boligbygninger. Konsekvensen er at skrånende tomter fortsatt ikke enkelt og rimelig kan bebygges med blokkbebyggelse. Dette vil føre til mindre boligbygging og derigjennom høyere boligpriser.

Ad: Skjerpet krav til sikkerhetsglass i vindu og andre glassfelt

Departementet vedtok også å skjerpe kravet til sikkerhetsglass i vindu og andre glassfelt, selv om dette fører til økte byggekostnader og dyrere boliger. Vi stiller oss undrende til dette. Vi er ikke kjent med dokumentasjon som viser at personskader på grunn av manglende personsikkerhetsruter er et problem. Moderne vinduer med isolerte to- eller trelagsruter har vesentlig større bruddstyrke enn tidligere vinduer med ett lag glass, og det er svært lav risiko for knusing av glass og personskader ved sammenstøt.

Vi viser for øvrig til ”Rapport 2:2014: Foreløpige vurdering av KMDs høringsforslag til endringer i TEK10” og notat ”Forenkling av byggt teknisk forskrift (TEK): Strukturering, digitalisering og lemping” utarbeidet av Boligprodusentene, for andre og begrunnelser og flere kommentarer.

Med vennlig hilsen
Selvaag Bolig ASA



Baard Schumann
Administrerende direktør