

Hørings svar til Forslag til ny byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak.

Samskipnadsrådets primære standpunkt har vært å innføre studentboliger som et eget arealformål. Vi er likevel takknemlig for at det fremgår en forståelse for det som skiller studentboliger fra andre type boliger i forslag til TEK17. Med en kortere botid, annerledes arealbehov (for eksempel til lagring), en betydelig overkapasitet på tilgjengelige boliger og at det ikke er behov for en livsløpsstandard, er noen av grunnene til at studenters boligbehov skiller seg ut. Særlig med tanke på at kun om lag 35 prosent av byggekostnadene er dekket av statstilskudd og resten betales av studentene selv, er de potensielle kostnadsreduksjonene særs verdifulle for studentene. For samskipnadene vil dette også gjøre det enklere å oppfylle samfunnsoppdraget vårt om velferdstilbud tilpasset studentenes behov.

Studentsamskipnadene vil understreke at studenter som har behov for det skal få tilgjengelig bolig. Samskipnadene har i mange år bygget slike boliger, også før det ble et krav. Men kravet i sjettede bokstav a om at minst 20 prosent av boenhetene i nye prosjekter er unødvendig. Studentsamskipnadene har allerede dekket behovet nasjonalt for slike boenheter med minst 49 ganger det reelle behovet. I lys av dette kan kravet reduseres til 5 prosent, for å sikre at også nye prosjekter har en minimumsandel med tilgjengelig utformede boliger. Dette vil bidra til at samskipnadene kan holde kostnadene nede og gi studentene lavere husleie.

Samskipnadsrådet stiller seg positiv til forslaget om bod i sjettede bokstav b, da studenter er i en annen livssituasjon og følgelig har andre behov og krav til bolig. Studentboliger bebos av en aldersgruppe som er i all hovedsak har etableringsfasen foran seg. I tillegg er studentboliger er midlertidig bopæl der beboer sjeldent bringer med seg alle eiendeler. Gjennomsnittlig botid er 18 måneder. Dette betyr at samskipnadens beboere har et langt mindre behov for oppbevaringsplass enn det som er naturlig å forvente av en bolig som skal dekke alle livets faser. Vår erfaring er at de etablerte sportsbodene stort sett står tomme. Samskipnadene vil med den foreslåtte endringen kunne tilpasse studentenes behov lokalt.

I sjettede bokstav c foreslår Samskipnadsrådet å tilføye ordet "annen" etter ordene "første ledd i". Denne forenklingen i besøkstolettkravet begrunnes med at de erfaringsvis er særdeles sjeldent brukt og at kravet om annen hver etasje vil være tilstrekkelig i studentboliger.

Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk. Innledning.

Samskipnadene mener det er en selvfølge at det skal sikres tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse i studentboligmassen. Den foreslåtte forenklingen om snusirkel i studentboliger må samtidig sees i sammenheng med den tidligere kommentaren vår under § 1-2 om at studentsamskipnadene allerede har dekket behovet nasjonalt for tilgjengelige studentboenheter med minst 49 ganger det reelle behovet. Det sterkt økende antallet studenter øker behovet for raskere og mer effektiv studentboligbygging. Samskipnadene stiller seg derfor positiv til at snusirkelkravet for studentboliger er satt til 1,3 m, i tråd med svensk praksis. I tillegg er det som DiBK påpeker, studenter med manuelle rullestoler som primært bruker studentbolig, hvilket kun krever den foreslåtte snusirkelen. Samskipnadsrådet er takknemlig for tilliten som er gitt til samskipnadene til å reflektere studentenes behov gjennom fleksibilitet og ansvar.

§ 12-9. Bad og toalett.

Samskipnadsrådet foreslår en preakseptert ytelse for de (20 prosent) tilgjengelig utformede studentboligene. I stedet for å bygge bad med full tilgjengelighet fra begge sider, bør kravet for studentboliger være at det bygges 10 prosent med tilgjengelighet fra venstre side og 10 prosent med tilgjengelighet fra høyre side (eller tilsvarende todeling dersom det blir et annet nivå på tilgjengelighetskravet). På denne måten sikrer vi at alle kan få en bolig som er tilpasset deres behov, samtidig som boligene blir noe mer kompakte. Dette er i dag en løsning man benytter i studentboligene i Oslo og som kan regnes å være innenfor forskriften. En nasjonal retningslinje med denne løsningen vil kunne vise alle kommuner at dette er en akseptabel løsning.

§ 13-2. Ventilasjon i boligbygning.

Vi ber om en egen preakseptert ytelse eller et unntak for studentboligene fra ventilasjonskravene, slik at man kan nøye seg med et mer hensiktsmessig nivå på luftskiftning som sikrer et forsvarlig innemiljø uten å skape problemer med trekk og med lavere utbyggingskostnader. DiBKs foreslåtte krav er en forlengelse av gjeldende regel i TEK10. I dagens veiledning til § 13-2 fjerde ledd fremgår det av tabellen i de preaksepterte ytelsene at kravet om forsert ventilasjon på kjøkken og bad skal ha en kapasitet på 108 m³/time. Kravene kan forstås som at dette skal kunne gå samtidig. Samtidighet på forsert ventilasjon på bad og kjøkken på et areal på ca. 20 m² gir mye trekk samt stort arealbehov til kanalføringer for å tilføre inntil 216 m³/time. Utover dette er det svært sjeldent at samskipnadens beboere i en ettroms enmannsstudenthybel bruker dusj og komfyr på samme tid. På bakgrunn av ovenstående, foreslås det at studentboliger skal kunne oppføres med en kapasitet på forsert ventilasjon på 50 m³/time, forutsatt at badet er utstyrt med varmekabler i gulv. Løsningen er utredet i samarbeid med Sintef.

§ 13-6. Lyd og vibrasjoner.

Vi er enig i DiBKs analyser og vurderinger rundt forslaget knyttet til lyd. Lignende forenklinger er allerede gjeldende praksis flere steder gjennom dispensasjoner fra TEK10. Samskipnadsrådet vil i den sammenheng understreke at det bør være 43 desibel (ikke 45 desibel) da dette reflekterer dagens dørstandard, som gjerne brukes i de studentboliger der dispensasjon er gitt. Med 43 desibel vil den politiske intensjonen kunne gjennomføres fra dag én, da slike dører som har tilstrekkelig kvalitet til en fornuftig pris er tilgjengelig på markedet, mens en regel om 45 desibel vil det ta lang tid før politikkendringen vil ha reell effekt. Denne endringen vil bidra til økt frihet i valg av planløsning, samtidig som vi ønsker å understreke at det alltid vil være viktig for samskipnadene å bygge til en kvalitet som tilfredsstiller studentenes behov.
