

Hørings svar til Forslag til ny byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak.

Merknad til § 1-2, åttende ledd

Sarpsborg kommune foreslår å endre bestemmelsen til ikke å gjelde for tiltak som fremstår som økonomiske bruksenheter (stue, kjøkken, bad og egen inngang), og dermed kan leies ut som fullverdig bolig. Kommunen opplever stor pågang av søknader som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i tråd med forenkling av 1.1.2016. Som et resultat av forenklingen ser vi at det arealet som blir bruksenhet tilbys på utleiemarkedet som lovlige utleieboliger. Vi ser at dette er en trend blant private boligeiere, men også profesjonelle utleieaktører. Et eksempel er at kjellere i tomannsboliger som tidligere har vært tilleggsdel inneholdende boder blir bruksendret til rom for varig opphold som er knyttet til en av boenhetene. "Kjellerleiligheten" blir videre leid ut som en selvstendig boenhet med de begrensede kvalitetene som lovverket tillater, som lav romhøyde, lite eller ikke noe utsyn og dårlige lysforhold. Sarpsborg kommune mener dette er en uheldig utvikling som rammer mennesker med lite ressurser.

§ 1-3. Definisjoner.

Sarpsborg kommune slutter seg til forslaget om opprydding i bestemmelsene og språklig forenkling. Kommunen mener at dette vil bidra til en mer enhetlig praksis og at det vil kunne fremme rettssikkerheten til brukern, blant annet under den kommunale tilsynsvirksomheten.

I gjeldende forskrift er definisjonene spredt delvis til den enkelte forskriftsbestemmelsen uttrykket er relevant for, og delvis til forskriftens veileder. Sarpsborg kommune mener det er svakheter ved en slik oppdeling, fordi det skaper usikkerhet om definisjonenes vekt som rettskilde (forskrift og veileder). Det er også en svakhet at definisjonene blir vanskelige å spore (dibk og lovdata). Kommunen mener derfor at det er positivt at forskriften nå får en egen bestemmelse for definisjoner av faglige uttrykk.

I forslaget er det blant annet fastsatt tekniske rammer for oppføring av kommunikasjonsveier. Begrepet er i gjeldende forskrift definert i veilederen til § 12-6 punkt 1, men burde etter kommunens oppfatning vært plassert i § 1-3.

I forslaget er det angitt en definisjon av rom for varig opphold. For boenheter er rom for varig opphold stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom. For byggverk til andre formål er det foreslått en definisjon som knytter seg til forutsatt tidsbruk for samme person. Tidsbruken må være mer enn 1 time per dag eller 2 timer per døgn.

Begrepet rom for varig opphold benyttes svært ofte i kommunenes tilsyns- og veiledningsvirksomhet. Vi opplever at jo større klarhet og presisjon vi finner i bestemmelsene, dess mer effektivt blir tilsyn og veiledning. Kommunen mener i den forbindelse at definisjonen av rom for varig opphold for andre bygg enn boenheter bør knytte seg til rommets fysiske funksjoner eller egenskaper. En tiltenkt bruk som angis i et minimum antall timer per dag eller døgn, lar seg vanskelig etterprøve ved tilsyn. Kommunen kan derfor ikke se at denne delen av definisjonen fremmer forslaget om å effektivisere tilsyn.

Videre stilles det spørsmålsteget ved om helsemessige påvirkninger ved bruk for samme person i mer enn henholdsvis 1 og timer er tilstrekkelig utredet.

Kommunen er av den oppfatning at definisjonen tar utgangspunkt i tillit til bransjen og den enkelte utbygger. Dette kan ha gode grunner for seg, men det vil samtidig åpne for spekulasjon og omgåelser med enkle grep.

§ 8-5. Gangatkomst til bygning med boenhet.

Merknad til § 8-5

Sarpsborg kommune ønsker at alle skal kunne bo lengst mulig i egen bolig. Kommunen er således kritisk til lemping av tilgjengelighetskrav for boliger generelt.

Kommunen har drøftet innspill fra Norsk Handikap Forbund Sarpsborg (NHF) som i det vesentlige mener at endringene er uheldige. Blant annet mener forbundet at forslaget medfører en forverring i boligsituasjonen for

mennesker med nedsatt funksjonsevne, der mange brukere heller ikke i dag har tilfredsstillende adkomst til sine boliger. På enkelte punkter ønsker kommunen å uttrykke støtte til forbundets innspill, dette er kommentert nedenfor.

Kommunen er sterkt imot at stigningsforholdet foreslås endret fra 1:20 til 1:15. At man også øker avstanden mellom hvilerepos fra 0,6 m høydeforskjell til 1 m. Høydeforskjellen blir en stor belastning for mange. Det er viktig å være oppmerksom på at stigning 1:20 ikke ble innført med TEK10. Fra midten av 80- tallet har 1:20 vært hovedregel, med unntak opp til 1:12 for kortere strekninger.

§ 8-6. Gangatkomst til byggverk med krav om universell utforming.

Merknad til § 8-6

Sarpsborg kommune viser til merknadene i § 8-5.

§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming.

Merknad til § 8-7

Sarpsborg kommune viser til merknadene i § 8-5.

§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider.

Merknad til § 11-12 første ledd bokstav a

Sarpsborg kommune har ingen særskilte merknader til forslaget, eller det alternative forslaget som direktoratet ber om synspunkter på.

Kommunen vil imidlertid bemerke at bestemmelsen gir uheldige utslag ved bruksendring av eksisterende bygårder med forretning i første etasje og leiligheter i øvrige etasjer. Byggverkene er sjelden fullsprinklet, slik at kravet til brannseksjonering gjør seg gjeldende for bruksendringer fra tredje etasje og oppover. Horisontal brannseksjonering mellom sprinklet og ikke-sprinklet del av byggverket er ofte dyr og teknisk vanskelig. I tillegg gir tiltaket i de fleste tilfellene uheldige visuelle utslag. Dette vil utbyggere oppleve som uforholdsmessig strengt i de sakene der de ønsker å endre bruk av en mindre avgrenset del, for eksempel loftsetasje.

§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.

Merknad til § 11-17 andre ledd - veileder:

Sarpsborg kommune har ingen særskilte merknader til endringsforslaget. Kommunen savner imidlertid en presisering av ansvar for slokkevannet når et byggeprosjekt utløser krav til kapasitet på 5 l/s. I gjeldende veiledning under avsnitt "Preaksepterte ytelse - vannforsyning" står det:

"Kommunen må sørge for at den kommunale vannforsyningen fram til tomtegrense i tettbebygde strøk, er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann."

Kommunen har per dags dato et vannledningsnett som bare delvis kan oppfylle preakseptert ytelse på 50 l/s innenfor arealer der oppføring av store bygg er tillatt. For de områdene som faller utenfor dette dekningsområdet, har bygningsmyndigheten tolket bestemmelsene slik at kommunen har et påse-ansvar. Dette innebærer at bygningsmyndigheten i den enkelte byggesaken skal påse at tiltakshaver er informert om kravene til slokkevann, og at kommunen skal påse at kravene til slokkevann er oppfylt før det gis byggetillatelse. Denne fremgangsmåten antar kommunen også er i samsvar med plan- og bygningsloven § 27-1.

Tiltakshaver har etter kommunens oppfatning ansvaret for å dokumentere at slokkevannskapasitet er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov. I tillegg har tiltakshaver ansvaret for å finne tekniske løsninger som ivaretar kravet til tilstrekkelig slokkevann.

Med hensyn til den ovennevnte forståelsen av forskriften og lovbestemmelsen, bidrar veilederen til uforutsigbare kostnadsrammer for tiltakshaver. I enkelte byggesaker har tiltakshaver oppfattet veilederen slik at kommunen har ansvaret for å bekoste fremføringen av tilstrekkelig slokkevann. Dialogen mellom kommunen og tiltakshaver blir dermed meget ressurskrevende. Kommunen mener dette kunne vært unngått ved en presisering av ansvaret i veilederen.

§ 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal.

Merknad til § 12-7

Første ledd: Sarpsborg kommune foreslår at det settes et minstekrav til rom for varig opphold på 8 m². Det vil kunne bidra til oppfyllelse av TEK17, § 12-10 første ledd. Kommunen er av den oppfatning at det bør være et krav til minimum areal i rom for varig opphold i boenheter. I någjeldende byggteknisk forskrift foreligger det ingen krav til størrelse på rom for varig opphold. Veilederen anbefaler imidlertid at slike rom ikke er mindre enn 7 m². Kommunen antar at særlig små soverom kan påvirke boligmarkedet og presse småbarnsfamilier ut på boligmarkedet etter hvert som barna vokser og har behov for større soverom.

Fjerde ledd bokstav a:

Sarpsborg kommune mener endringen vil gå på bekostning av tilgjengelighet fordi et snurektangel på 1,3 m x 1,8 m vil fungere som en snusirkel med diameter 1,3. Lengden i et rektangel i denne sammenheng har ingen praktisk betydning.

§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass.

Merknad til § 12-10:

Sarpsborg kommune har ingen særskilte merknader til forslaget om å fjerne kravet til innvendig bod. Vi har imidlertid merket oss at det er kvalitetsforskjeller på innvendig og utvendig bodareal. Blant annet er utvendige boder ofte uisolerte, noe som kan medføre en begrensning på typer av løsøre som det blir praktiske muligheter for å lagre.

Videre har kommunen et høyt antall søknader som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med etablering av ny boenhet. Siden 1924 lå krav om bod kontinuerlig i lov og forskrift. De nye boenhetene vil ofte oppta arealer som tidligere har fungert som innvendig bod for den eldre boenheten. Ved en bruksendring vil den eldre boenheten ofte ikke kunne oppfylle kravet til innvendig bod.

Forslaget om å fjerne kravene til innvendig bodareal vil etter vår oppfatning løse den ovennevnte problemstillingen. Det vil si at bodkrav for eldre boenheter også vil forsvinne. Det kunne likevel vært presisert at ny forskrift også vil gjelde for opprinnelig boenhet.

§ 13-7. Lys.

Merknad til § 13-7, annet ledd - om preaksepterte ytelser for lyskrav

Sarpsborg kommune anbefaler at punkt b sløyfes i sin helhet. Oppholdssonen vil være et diffust begrep. Sonen lar seg vanskelig definere og det vil gjennom tilsyn være vanskelig å påse at dagslyskravet er oppfylt. I praksis vil det være mulig å prosjektere seg bort fra lyskravet ved å definere oppholdssonen som en liten andel av rommet. Veiledningen vil også virke mot hensikten om en forenklet forskrift.

§ 13-8. Utsyn.

Merknad til § 13-8:

Andre ledd: Sarpsborg kommune mener krav til utsyn fortsatt bør gjelde for soverom. En stor andel av soverom blir brukt av barn og ungdom. Rommene brukes som soverom, arbeidsrom og "stue". Kommunen mener det er viktig at disse rommene har like gode utsynskvaliteter som for eksempel stue og kjøkken ettersom bruken av rommene kan strekke seg over et lengre tidsrom.



Sarpsborg
kommune

Direktoratet for byggkvalitet
post@dibk.no

Deres ref.:

Vår ref.:
16/07884-3

Dato:
10.02.2017

Høringsuttalelse TEK17

Vedlagt følger kommunens høringsuttalelse.

Med hilsen

Dette brevet er signert elektronisk

Per-Erik Johansen
rådgiver
Enhet byggesak, landbruk og kart

Vedlegg:
Høringsuttalelse TEK17

Saksbehandler: Per-Erik Johansen, Enhet byggesak landbruk og kart



Direktoratet for byggkvalitet
e-post: post@dibk.no

Deres ref.:

Vår ref.:
16/07884-2

Dato:
01.02.2017

Høringsuttalelse - Forslag til ny byggteknisk forskrift - TEK 17

Sarpsborg kommune har gjennomgått høringsforslaget. Det er gitt generelle merknader til forslaget samt konkrete merknader på enkelte områder. Av ressursmessige grunner har det ikke vært anledning til å gjennomgå forslaget i detalj innenfor direktoratets fastsatte frist. De generelle og konkrete merknadene begrenser seg derfor til det som er mest iøynefallende med forslaget.

Sarpsborg kommune slutter seg til forslagens formål om opprydding i bestemmelsene og språklig forenkling. Kommunen mener at dette vil bidra til en mer enhetlig praksis og at det vil kunne fremme rettssikkerheten til brukerne, blant annet under den kommunale tilsynsvirksomheten.

Kommunen ønsker at alle skal kunne bo lengst mulig i egen bolig. Kommunen er således kritisk til lemping av tilgjengelighetskrav for boliger generelt.

Kommunen har drøftet innspill fra Norsk Handikap Forbund Sarpsborg (NHF) som i det vesentlige mener at endringene er uheldige. Blant annet mener forbundet at forslaget medfører en forverring i boligsituasjonen for mennesker med nedsatt funksjonsevne, der mange brukere heller ikke i dag har tilfredsstillende adkomst til sine boliger. På enkelte punkter ønsker kommunen å uttrykke støtte til forbundets innspill, dette er kommentert nedenfor.

Merknad til § 1-2, åttende ledd

Sarpsborg kommune foreslår å endre bestemmelsen til ikke å gjelde for tiltak som fremstår som økonomiske bruksenheter (stue, kjøkken, bad og egen inngang), og dermed kan leies ut som fullverdig bolig. Sarpsborg kommune opplever stor pågang av søknader som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i tråd med forenkling av 1.1.2016. Som et resultat av forenklingen ser vi at det arealet som blir bruksendret tilbys på utleiemarkedet som lovlige utleieboliger. Vi ser at dette er en trend blant private boligeiere, men også profesjonelle utleieaktører. Et eksempel er at kjellere i tomannsboliger som tidligere har vært tilleggsdel inneholdende boder blir bruksendret til rom for varig opphold som er knyttet til en av boenhetene. «Kjellerleiligheten» blir videre leid ut som en selvstendig boenhet med de begrensede kvalitetene som lovverket tillater, som lav romhøyde, lite eller ikke noe utsyn og dårlige lysforhold. Sarpsborg kommune mener dette er en uheldig utvikling som rammer mennesker med lite ressurser.

Merknad til § 1-3:

I gjeldende forskrift er definisjonene spredt delvis til den enkelte forskriftsbestemmelsen uttrykket er relevant for, og delvis til forskriftens veileder. Kommunen mener det er svakheter ved en slik oppdeling, fordi det skaper usikkerhet om definisjonenes vekt som rettskilde (forskrift og veileder). Det er også en svakhet at definisjonene blir vanskelige å spore (dibk og lovdata). Kommunen mener derfor at det er positivt at forskriften nå får en egen bestemmelse for definisjoner av faglige uttrykk.

I forslaget er det blant annet fastsatt tekniske rammer for oppføring av kommunikasjonsveier. Begrepet er i gjeldende forskrift definert i veilederen til § 12-6 punkt 1, men burde etter kommunens oppfatning vært plassert i § 1-3.

I forslaget er det angitt en definisjon av *rom for varig opphold*. For boenheter er rom for varig opphold stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom. For byggverk til andre formål er det foreslått en definisjon som knytter seg til forutsatt tidsbruk for samme person. Tidsbruken må være mer enn 1 time per dag eller 2 timer per døgn.

Begrepet *rom for varig opphold* benyttes svært ofte i kommunens tilsyns- og veiledningsvirksomhet. Vi opplever at jo større klarhet og presisjon vi finner i bestemmelsene, dess mer effektivt blir tilsyn og veiledning. Kommunen mener i den forbindelse at definisjonen av rom for varig opphold for andre bygg enn boenheter bør knytte seg til rommets fysiske funksjoner eller egenskaper. En tiltenkt bruk som angis i et minimum antall timer per dag eller døgn, lar seg vanskelig etterprøve ved tilsyn. Kommunen kan derfor ikke se at denne delen av definisjonen fremmer forslagets formål om å effektivisere tilsyn.

Videre stilles det spørsmålsteget ved om helsemessige påvirkninger ved bruk for samme person i mer enn henholdsvis 1 og 2 timer er tilstrekkelig utredet.

Kommunen er av den oppfatning at definisjonen tar utgangspunkt i tillit til bransjen og den enkelte utbygger. Dette kan ha gode grunner for seg, men det vil samtidig åpne for spekulasjon og omgåelser med enkle grep.

Merknad til §§ 8-5, 8-6 og 8-7:

Kommunen er sterkt imot at stigningsforholdet foreslås endret fra 1:20 til 1:15. At man også øker avstanden mellom hvilerrepos fra 0,6 m høydeforskjell til 1 m. Høydeforskjellen blir en stor ekstrabelasting for mange. Det er viktig å være oppmerksom på at stigning 1:20 ikke ble innført med TEK10. Fra midten av 80- tallet har 1:20 vært hovedregel, med unntak opp til 1:12 for kortere strekning.

Merknad til § 11-12 første ledd bokstav a:

Sarpsborg kommune har ingen særskilte merknader til forslaget, eller det alternative forslaget som direktoratet ber om synspunkter på.

Kommunen vil imidlertid bemerke at bestemmelsen gir uheldige utslag ved bruksendring av eksisterende bygårder med forretning i første etasje og leiligheter i øvrige etasjer. Byggverkene er sjelden fullsprinklet, slik at kravet til brannseksjonering gjør seg gjeldende for bruksendringer fra tredje etasje og oppover. Horisontal brannseksjonering mellom sprinklet og ikke-sprinklet del av byggverket er ofte dyr og teknisk vanskelig. I tillegg gir tiltaket i de fleste tilfellene uheldige visuelle utslag. I en slik situasjon må tiltakshaver velge å sprinkle hele bygget. Dette vil utbyggere oppleve som uforholdsmessig strengt i de sakene der de ønsker å endre bruk av en mindre avgrenset del, for eksempel loftsetasjen.

Merknad til § 11-17 andre ledd - veileder:

Sarpsborg kommune har ingen særskilte merknader til endringsforslaget. Kommunen savner imidlertid en presisering av ansvar for slokkevannet når et byggeprosjekt utløser krav til kapasitet på 50 l/s. I veiledningen under avsnitt «Preaksepterte ytelser – vannforsyning» står det:

«Kommunen må sørge for at den kommunale vannforsyningen fram til tomtegrense i tettbebyggd strøk, er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann.»

Kommunen har per dags dato et vannledningsnett som bare delvis kan oppfylle preakseptert ytelse på 50 l/s innenfor arealer der oppføring av store bygg er tillatt. For de områdene som faller utenfor dette dekningsområdet, har bygningsmyndigheten tolket bestemmelsene slik at kommunen har et påse-ansvar. Dette innebærer at bygningsmyndigheten i den enkelte byggesaken skal påse at tiltakshaver er informert om kravene til slokkevann, og at kommunen skal påse at kravene til slokkevann er oppfylt før det gis byggetillatelse. Denne fremgangsmåten antar kommunen også er i samsvar med plan- og bygningsloven § 27-1.

Tiltakshaver har etter kommunens oppfatning ansvaret for å dokumentere at slokkevannskapasitet er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov. I tillegg har tiltakshaver ansvaret for å finne tekniske løsninger som ivaretar kravet til tilstrekkelig slokkevann.

Med hensyn til den ovennevnte forståelsen av forskriften og lovbestemmelsen, bidrar veilederen til misforståelser av kommunens rolle. I tillegg bidrar veilederen til uforutsigbare kostnadsrammer for tiltakshaver. I enkelte byggesaker har tiltakshaver oppfattet veilederen slik at kommunen har ansvaret for å bekoste fremføringen av tilstrekkelig slokkevann. Dialogen mellom kommunen og tiltakshaver blir dermed meget ressurskrevende. Kommunen mener dette kunne vært unngått ved en presisering av ansvaret i veilederen.

Merknad til § 12-7:

Første ledd: Kommunen foreslår at det settes et minstekrav til rom for varig opphold på 8 m². Det vil kunne bidra til oppfyllelse av TEK17, § 12-10 første ledd. Kommunen er av den oppfatning at det bør være et krav til minimum areal i rom for varig opphold i boenheter. I någjeldende byggt teknisk forskrift foreligger det ingen krav til størrelse på rom for varig opphold. Veilederen anbefaler imidlertid at slike rom ikke er mindre enn 7 m². Kommunen antar at særlig små soverom kan påvirke boligmarkedet og presse småbarnsfamilier ut på boligmarkedet etter hvert som barna vokser og har behov for større soverom.

Fjerde ledd bokstav a:

Kommunen mener endringen vil gå på bekostning av tilgjengelighet fordi et snurektangel på 1,3 m x 1,8 m vil fungere som en snusirkel med diameter 1,3 m. Lengden i et rektangel i denne sammenheng har ingen praktisk betydning.

Merknad til § 12-10:

Kommunen har ingen særskilte merknader til forslaget om å fjerne kravet til innvendig bod. Vi har imidlertid merket oss at det er kvalitetsforskjeller på innvendig og utvendig bodareal. Blant annet er utvendige boder ofte uisolerte, noe som kan medføre en begrensning på typer av løsøre som det blir praktiske muligheter for å lagre.

Videre har kommunen et høyt antall søknader som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med etablering av ny boenhet. Siden 1924 lå krav om bod kontinuerlig i lov og forskrift. De nye boenhetene vil ofte oppta arealer som tidligere har fungert som innvendig bod for den eldre boenheten. Ved en bruksendring vil den eldre boenheten ofte ikke kunne oppfylle kravet til innvendig bod.

Forslaget om å fjerne kravene til innvendig bodareal vil etter vår oppfatning løse den ovennevnte problemstillingen. Det vil si at bodkrav til eldre boenheter vil også forsvinne. Det kunne likevel vært presisert at ny forskrift også vil gjelde for opprinnelig boenhet.

Merknad til § 13-7, annet ledd om preaksepterte ytelser for lyskrav:

Kommunen anbefaler at punkt b sløyfes i sin helhet. Oppholdssonen vil være et diffust begrep. Sonen lar seg vanskelig definere og det vil gjennom tilsyn være vanskelig å påse at dagslyskravet er oppfylt. I praksis vil det være mulig å prosjektere seg bort fra lyskravet ved å definere oppholdssonen som en liten andel av rommet. Veiledningen vil også virke mot hensikten om en forenklet forskrift.

Merknad til § 13-8:

Andre ledd: Kommunen mener krav til utsyn fortsatt bør gjelde for soverom. En stor andel av soverom blir brukt av barn og ungdom. Rommene brukes som soverom, arbeidsrom og «stue». Kommunen mener det er viktig at disse rommene har like gode utsynskvaliteter som for eksempel stue og kjøkken ettersom bruken av rommene kan strekke seg over et lengre tidsrom.

Med hilsen

Dette brevet er signert elektronisk av



Sindre Martinsen-Evje

Ordfører

Sarpsborg kommune

Saksbehandlere:

Per-Erik Johansen, rådgiver, Enhet byggesak, landbruk og kart

Christian Emmerich, rådgiver, Enhet byggesak, landbruk og kart

Erik Kylstad, rådgiver, Enhet byggesak, landbruk og kart