



Horten kommune

Vår ref. 15/19686
15/929 - 2 / FE-000

Saksbehandler:
Arild Michelsen

Offentlig høring av forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10 vedr eksisterende bygg

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Kommunestyret	27.04.2015	045/15

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
20.04.2015	534972	150225-Høringsnotatet.pdf
20.04.2015	534973	150225-Oversikt over gjeldende krav og forslag til endring.pdf

Administrasjonens forslag

Forslag til endringer i byggesaksforskriften (SAK10) og byggteknisk forskrift (TEK10) tas til orientering.

27.04.2015 Kommunestyret

Vedtak:

Horten kommune støtter de forslag til forenkling av SAK10 og TEK10 som foreslått av regjeringen.

En klargjøring av byggereglene vurderes som positivt da dette vil bidra til større forutberegnelighet og likebehandling.

Når det gjelder lemping av byggtekniske krav i TEK10 understrekes viktigheten av å ivareta krav til sikkerhet og rømningsveier, slik det er bekreftet i høringsnotatet.

Møtebehandling:

Freddy Martinsen fremmet følgende forslag:

Horten kommune støtter de forslag til forenkling av SAK10 og TEK10 som foreslått av regjeringen.

En klargjøring av byggereglene vurderes som positivt da dette vil bidra til større forutberegnelighet og likebehandling.

Når det gjelder lemping av byggtekniske krav i TEK10 understrekes viktigheten av å ivareta krav til sikkerhet og rømningsveier, slik det er bekreftet i høringsnotatet.

Votering:

Martinsens forslag enstemmig vedtatt.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn (hvorfor kommer saken opp)

Direktoratet for byggkvalitet har på oppdrag av Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendt ut forslag til endringer i byggesaksforskriften (SAK10) og byggteknisk forskrift (TEK10) på høring. Målet med endringene er forenkling av byggereglene for eksisterende byggverk. Bakgrunnen er regjeringens ønske om å skape en enklere hverdag for folk flest.

Høringsfristen er 26. mai 2015.

Faktiske forhold (hva har skjedd i saken)

Forslagene til endringer gjelder i hovedsak følgende fire områder:

- Presisering av søknadsplikten for ny boenhet
- Unntak fra krav om bruk av ansvarlig foretak
- Lemping av byggtekniske krav til romhøyde, utsyn, dagslys mv.
- Forenkling av krav til tiltak på eksisterende bygg i fareområder

Gjeldende forskriftstekst og forslag til ny forskriftstekst framgår av tabellen nedenfor.

1. Forslag til endring i SAK10		
§	Gjeldende krav	Forslag til endring
Ny § 2-2 Oppdeling av boenhet	-	<i>Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene</i> <i>a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,</i> <i>b) har egen inngang og</i> <i>c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.</i> <i>Søknadsplikten etter denne bestemmelsen gjelder ikke for eksisterende bolig hvor det allerede følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk at det er tillatt med flere boenheter.</i>
§ 3-1 Mindre tiltak på bebyggelse, første ledd bokstav c)	c) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet.	c) bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet.

2. Forslag til endring i TEK10		
§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak, nytt åttende ledd	-	<i>(8) For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-5 annet ledd, § 12-9, § 12-10 første ledd annet punktum bokstav a og b, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-13 og § 14-2 til § 14-8. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten.</i>
§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo, nytt femte ledd	-	<i>(5) Sikkerhetsklasse F1 omfatter også følgende tiltak der tiltaket ikke fører til redusert personsikkerhet og ikke omfatter etablering av ny bruksenhet:</i> <i>a) tilbygging og påbygging inntil 50 m² BRA</i> <i>b) bruksendring og ombygging.</i> <i>Bestemmelsen omfatter ikke tiltak som fører til etablering av virksomhet som inngår i § 7-2 første ledd.</i>
§ 7-3. Sikkerhet mot skred, nytt tredje ledd	-	<i>(3) Sikkerhetsklasse S1 omfatter også følgende tiltak der tiltaket ikke fører til redusert personsikkerhet og ikke omfatter etablering av ny bruksenhet:</i> <i>a) tilbygging, påbygging og underbygging inntil 50 m² BRA</i> <i>b) bruksendring og ombygging.</i> <i>Bestemmelsen omfatter ikke tiltak som fører til etablering av virksomhet som inngår i § 7-3 første ledd. Bestemmelsen omfatter ikke tiltak som ligger innenfor områder med fare for kvikkleireskred.</i>

I det følgende er det tatt med litt om bakgrunnen for de enkelte endringsforslagene, samt de viktigste konsekvensene som er beskrevet i høringsnotatet. Det vises til vedlagte høringsnotat for ytterligere opplysninger.

Presisering av søknadsplikten for ny boenhet

Det er utarbeidet forslag til endringer i SAK10 (ny § 2-2) som avklarer nærmere når det oppstår søknadspliktig boenhet etter plan- og bygningsloven. Forslaget innebærer en tydeliggjøring av at det kan leies ut i egen bolig uten at nye kvalitetskrav inntreffer.

Konsekvenser av foreslått endring:

- En klargjøring av reglene vil bidra til større forutberegnelighet og likebehandling
- Forslaget tydeliggjør at det å leie ut del av bolig ikke utløser søknadsplikt med tilhørende kvalitetskrav til egen bolig. I slike tilfeller slipper tiltakshaver å sende søknad om tillatelse til kommunen og unngår å bli belastet med kostnader til søknad og behandling. Det vil ikke påløpe kostnader til oppgradering av utleiedelen siden det ikke er krav om å oppfylle krav til ny boenhet
- Enklere for boligeiere å utnytte ubrukte arealer i eksisterende boliger, både til eget bruk og til utleie.
- Det kommunale handlingsrommet for å styre belastningen på infrastruktur kan til en viss grad berøres, for eksempel når det gjelder krav til ekstra parkeringsplasser, kommunale avgifter mv. Det ventes at regelendringen vil ha størst innvirkning på tettheten i områder med mange eneboliger.

Unntak fra krav om bruk av ansvarlig foretak

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, for eksempel det å ta i bruk en kjeller til boligareal, er etter gjeldende regler underlagt søknadsplikt, men kan forestås av tiltakshaver (se SAK10 § 3-1). Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel er også underlagt søknadsplikt, men da med krav om bruk av ansvarlig foretak. Kravet til søknadsplikt opprettholdes, men det foreslås å oppheve kravet om bruk av ansvarlig foretak ved bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel. Tiltakshaver kan selv stå som ansvarlig for søknaden om bruksendring.

Ingen konsekvenser er beskrevet i høringsnotatet.

Lemping av byggtekniske krav til romhøyde, utsyn, dagslys mv.

Ved utvidelse av boligareal gjelder i utgangspunktet byggtekniske krav som romhøyde, dagslys mv. i TEK10. For eksisterende boliger kan byggtekniske krav etter dagens TEK10 være en utfordring. Det er derfor foreslått flere unntak fra og lemping av krav i TEK10, særlig med tanke på etablering av nye beboelsesrom innenfor samme boenhet, som kjeller mv. Det foreslås ingen endringer i dagens nivå for krav til sikkerhet og rømningsveier.

Konsekvenser av foreslått endring:

- Unntak fra krav og redusert kravsnivå vil gjøre det enklere og billigere for boligeiere å omdisponere tilleggsdel til rom for varig opphold, ekstra baderom og lignende.
- Boligeier vil kunne utnytte boenheten på en mer fleksibel måte ved å øke boarealet til eget bruk
- Forslaget vil kunne bidra til økt volum av utleieboliger fordi det blir enklere å tilfredsstille tekniske krav i eksisterende bolig
- En økt del av utleietilbudet vil kunne få redusert bokvalitet i forhold til i dag
- Nye boenheter etableres i etterkant, med den følge at de nye enhetene har vesentlig reduserte tekniske krav.
- Angitte unntak og reduserte krav (ved bruksendring) vil kunne oppfattes som kriterier for en slags "minimumsstandard" i andre byggesaker enn det forskriftsteksten her avgrenser det til.
- En mulig fare ved forslaget ligger i spekulasjon ved bygging av nye boliger. Det kan bygges nye boliger med store tilleggsarealer, som omgjøres til hoveddel (med reduserte kvaliteter) straks etter utstedt ferdigattest. Ved omsetning av boligen etter omdisponering kan boligen prises høyere da boligen har større hoveddel.

Forenkling av krav til tiltak på eksisterende bygg i fareområder

Et viktig premiss er at et tiltak ikke kan tillates der det er fare for personskade, mens det er noe mer fleksibelt ved fare for skade på eiendom. Det foreslås at noen mindre tiltak på eksisterende bebyggelse, for eksempel tilbygg og påbygg inntil 50 m², blir omfattet av forskriftens laveste sikkerhetsklasse uavhengig av kravet for nybygg. Forslaget innebærer en lemping av sikkerhetsnivået for disse mindre tiltakene, noe som gjør at det ikke lenger vil være behov for en omstendelig dispensasjonssak.

Konsekvenser av foreslått endring:

- Endringsforslaget åpner for å tillate enkelte mindre utbygginger i fareområder som etter dagens regelverk bare kan tillates etter en konkret dispensasjonssøknad. En konsekvens av forslaget vil være at det blir mer forutsigbart for utbygger om tiltaket kan gjennomføres, og at byggetiltaket dermed kan komme raskere i gang.
- Sikrer en mer likebehandling (uten skjønnsmessig vurdering fra kommunen)
- Å reduserer omfanget av dispensasjonssøknader kan være tids- og ressursbesparende
- Noen mindre tiltak blir tillatt i områder der flom i gjennomsnitt opptrer hvert 20. år
- For skredutsatte områder åpner forslaget for å tillate mindre tiltak i områder der skred i gjennomsnitt opptrer hvert 100 år.

Det framgår av høringsnotatet at det parallelt med høringen vil bli foretatt en mer grundig konsekvensutredning av endringsforslagene.

Lover og forskrifter

Byggesaksforskriften (SAK10)

Byggteknisk forskrift (TEK10)

Vurderinger

En klargjøring av byggereglene vurderes som positivt da dette vil bidra til større forutberegnelighet og likebehandling. Når det gjelder lemping av byggtekniske krav i TEK10 vil administrasjonen understreke viktigheten av å ivareta krav til sikkerhet og rømningsveier. Dette er imidlertid ivaretatt, da det av høringsnotatet framgår at det ikke er foreslått endringer i dagens nivå for slike krav.

Økonomiske konsekvenser

Ikke vurdert.

Miljø- og folkehelsekonsekvenser

Ikke vurdert.

Konklusjoner/anbefaling

Forslag til endringer i byggesaksforskriften (SAK10) og byggteknisk forskrift (TEK10) tas til orientering.