

Sørum kommune
Postboks 113
1921 Sørumsand

Direktoratet for byggkvalitet
Postboks 8742 Youngstorget
0028 OSLO

Vedr. Saknr. 15-00690 Dokumentnr. 15-00690-2

Dokument fra Sørum kommune.



Sørums Kommune

Byggesak

Direktoratet for byggkvalitet
Postboks 8742 Youngstorget
0028 OSLO

Dato
07.05.2015

Vår Ref.
15/00690-2

Saksbehandler
Vigdis Ekeland

Deres Ref.

Svar - høringsuttalelse-Forslag til endringer i teknisk forskrift - eksisterende bygg

Kommunen viser til ovennevnte høringsuttalelse med høringsfrist til 26.05.2015.

Sørums kommune, plan, næring og kultur, avdeling byggesak er generelt positive til endringsforslagene i teknisk forskrift SAK og TEK10 i krav til eksisterende bygg, men har også noen kritiske bemerkninger i forhold til dette.

Sørums kommune, avdeling byggesak ønsker å beholde dagens kravsnivå for vesentlige bestemmelser av samfunnsmessig betydning innen helse, miljø og sikkerhet. Sørums kommune er positive til at forslaget om forenklinger ikke innebærer endringer i gjeldende sikkerhetskrav, dvs. krav til brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet i bruk og fuktsikkerhet.

Sørums kommune, ved byggesak ønsker å kommentere noen av forslag til forenklinger i Pbl. § 21-2 8. ledd, SAK og TEK10. Vennligst se nedenfor.

- Plan- og bygningsloven § 31-2 inneholder krav til tiltak på eksisterende byggverk. Det følger av plan- og bygningsloven § 31-2 8. ledd at: «....For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.»

Det foreslås en unntaksbestemmelse i nytt åttende ledd som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring av rom som ligger i direkte tilknytning til boenhetens hoveddel. I hoveddel inngår bla. Følgende rom innenfor en boenhet: Oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad, toalett, vaskerom, badstue, vindfang, entre og gangareal/trapp mellom nevnte rom. I tilleggsdel inngår bla. Følgende rom innenfor en boenhet: bod, oppbevaringsrom, garasje, tekniske rom og gangareal/trapp mellom nevnte rom og hoveddel.

Besøksadresse:

Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND

Postadresse:

Postboks 113, 1921 Sørumsand

Fakturaadresse

PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:

63 86 90 00

Faksnr.:

Direkte innvalg:

+47 63869845

www.sorum.kommune.no

E-post:

postmottak@surum.kommune.no

Org nr.:

942645295

Sørum kommune mener at det er viktig at SAK og TEK10 når det gjelder krav til eksisterende bygg tilpasses og reglene rundt dette forenkles i forhold til tiden og praksis. Forslaget til forskriftsendringene innebærer at formålet med bestemmelsen, plan – og bygningsloven § 31-2 er å gjøre det enklere for boligeier å omdisponere rom i den eksisterende boligen, f.eks. å etablere stue i kjeller. Samtidig vil dette være en forenkling, ved at kravene i dagens teknisk forskrift harmoniseres med virkeligheten.

Eksisterende bolig kan ha fysiske begrensninger som reduserer muligheten for oppfyllelse av dagens krav. Forslaget unntar krav til utsyn og tilgjengelighet, mens krav til energi, ventilasjon, dagslys, romhøyde og radon foreslås lempet og eller presisert i veiledningen til Tek10 etter departementets syn er vesentlige hensyn til dagslys og ventilasjon ivarettatt ved at det i forslaget stilles krav til minst ett vindu som kan åpnes mot det fri i rom som omdisponeres til varig opphold (stue, kjøkken, arbeidsrom og soverom). Kommunen er imidlertid betenkt når det gjelder ovennevnte forenklinger og lemping av krav, pga. dette vil kunne føre til en forringelse for folks livskvalitet i et allerede presset boligmarked.

- Forslag til forenkling av Sak § 3-1 første ledd c) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet. Forslaget innebærer å unnta fra kravet om bruk av ansvarlig foretak, slik at tiltakshaver selv kan forestå en slik bruksendring. Dette gjelder både for boliger og næringsbygg. Sørum kommune mener at intensjonen med å forenkle er bra, men mener fremdeles at slike endringer bør forestås an et ansvarlig foretak som da samtidig lett kan kontrollere om boenheten oppfyller lovens krav.

Ved etablering av utleieforhold i eksisterende bolig vil spørsmål om det er en eller to boenheter få stor betydning i forhold til forenklinger av reglene for krav til eksisterende bygg. Etablering av ny boenhet innebærer søknadsplikt og særskilte tekniske krav til boenheten. Bla. får dette betydning for krav til branncelle og krav til lyd mellom brukerområder. Forslaget om presisering av søknadsplikt for boenhet klargjør reglene for tiltakshavere og kommuner, noe som vil bidra til større forutberegnelighet og likebehandling. Det har lenge rådet usikkerhet om rettssituasjonen på dette området.

Forslaget tydeliggjør at det å leie ut idel av bolig ikke nødvendigvis medfører at den delen av boligen som leies ut må defineres som en selvstendig boenhet etter pbl. Dette selv om den avgrensede delen har alle hovedfunksjoner. Grensen for søknadsplikt vil bli klarere med forslaget og gi mer enhetlig praksis. Forslaget bidrar til forenklinger ved at tiltakshaver i slike tilfeller slipper å sende søknad om tillatelse til kommunen og unngår å bli belastet med kostnader til søknad om behandling. Det vil ikke påløpe utgifter til oppgradering av utleiedelen siden det ikke er krav om å oppfylle krav til ny boenhet.

Det er viktig at bygninger skal kunne brukes av flest mulig. Virkningene av enkelte av forslagene til endringer vil kunne føre til en viss nedgradering av standarden på boliger for eldre mennesker og mennesker med nedsatt funksjonsevne. Forslagene innebærer imidlertid lavere utbyggingskostnader for eier/tiltakshaver. Dette er positivt for eier og tiltakshaver, men ikke for mennesker med et særskilt behov som senere ønsker å kjøpe bolig. Kommunen er også opptatt av kvalitet på boliger og at boliger skal kunne brukes av alle og er derfor skeptisk til følgende endringer:

- TEK10 § 12-5; Det foreslås å gjøre unntak for § 12-5 annet ledd om at byggverk skal ha planløsning som gjør det lett å orientere seg. Dette innebærer også en nedgradering av standarden og funksjonaliteten til eksisterende boliger.
- Tek10 § 12-9; foreslås å unnta krav om tilgjengelig bad og toilett. Dette innebærer også en forringelse for de med nedsatt funksjonsevne.
- TEK10 § 13-13; om krav til utsyn. Det foreslås at krav til tilfredsstillende utsyn i alle rom for varig opphold lempes ved etablering av nye oppholdsrom i en eksisterende bygning-unnta krav om utsyn slik at eksisterende arealer som utgjør et potensielt beboelsesrom kan utnyttes. Dette kan forringe også livsutfoldelsen folk.
- Tek10 § 12-7: krav til rom og oppholdsareal-romhøyde. Ved bruksendring i eksisterende boliger foreslås det å endre preakseptert ytelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt fra 2,2 m til 2 meter. Deler av rom kan ha skrå himling, med lavere romhøyde. Dette mener kommunen, byggesak også forringer folks livsutfoldelse.

Det er viktig at bygninger skal kunne brukes av flest mulig. Virkningene av enkelte av forslagene til endringer vil kunne føre til en viss nedgradering av standarden på boliger for eldre mennesker og mennesker med nedsatt funksjonsevne. Forslagene innebærer imidlertid lavere utbyggingskostnader for eier/tiltakshaver. Dette er positivt for eier og tiltakshaver, men ikke for mennesker med et særskilt behov som senere ønsker å kjøpe bolig. Kommunen er også opptatt av kvalitet på boliger og at boliger skal kunne brukes av alle og er derfor skeptisk til følgende endringer:

Med hilsen

Vigdis Ekeland
Fagleder byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

