

Saksframlegg

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

Arkivsak.: 15/10130

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Formannskapet i Trondheim kommune vedtar følgende høringssvar til Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

1. Trondheim kommune støtter forslaget til ny SAK § 2-2 oppdeling av boenhet.
2. Trondheim kommune støtter forslaget til ny SAK § 3-1, 1. ledd, bokstav c.
3. Trondheim kommune støtter forslaget til nytt åttende ledd i TEK § 1-2.
4. Trondheim kommune støtter forslaget til ny TEK § 7-2.
5. Trondheim kommune støtter forslaget til ny TEK § 7-3.
6. Trondheim kommune har forslag til ny lovtekst § 31-2, 4. ledd:
 1. Plan- og bygningsloven § 31-2, 4. ledd:
Trondheim kommune foreslår i tillegg at plan- og bygningsloven § 31-2, 4. ledd endres, eksempelvis slik: *Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når man ikke kan tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er sikkerhetsmessig forsvarlig.*
7. Trondheim kommune foreslår at departementet ser på § 13-2 ventilasjon av boenhet i sammenheng med støy i eksisterende bebyggelse, og kommer med en ny bestemmelse knyttet til dette.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Bakgrunn

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte den 25.2.2015 ut forslag til forenklinger i eksisterende bygg i SAK10, byggesaksforskriften, og TEK10, byggteknisk forskrift. Høringsfristen er satt til 26.5.2015. Trondheim kommune har anmodet om utsatt høringsfrist til 2.6.2015.

Trondheim kommune

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skriver følgende i innledningen til bakgrunn for forslaget:

"Regjeringen vil forenkle lover og regler for å skape en enklere hverdag for folk flest. Gjennom forenkling av plan- og bygningslovgivningen vil regjeringen gjøre det enklere å gjennomføre tiltak i eksisterende byggverk. Dette vil føre til bedre tilgang på utleieboliger, slik at flere kan få et sted å bo. Bedre tilgang på utleieboliger kan også bidra til reduserte boligpriser og mindre press i boligmarkedet. Gjennom bedre muligheter for utleie vil flere få mulighet til å kjøpe et eget hjem. Det vil særlig komme unge og vanskeligstilte på boligmarkedet til gode. Forslagene innebærer at det blir enklere for eier å tilpasse boligen til endrede behov. Forslagene vil videre bidra til større forutberegnelighet og mer likebehandling ved vurdering av plan- og bygningslovens krav til ny boenhet da kriteriene for når det oppstår en egen boenhet tydeliggjøres. Forslagene bygger på Prop. 99 L (2013-2014) og Prop. 91 L (2011-2012)."

Vurdering

Trondheim kommune er enig i at dette er gode prinsipper som må fremmes, og har selv jobbet med dette i flere år. Trondheim kommune støtter fremsatte forslag, og fremsetter 2 tilleggforslag som bidrar til ovenstående målsetting.

2.1.1 Trondheim kommune støtter forslaget til ny § 2-2 oppdeling av boenhet.

Trondheim kommune er helt enig i at klargjøringen bidrar til bedre forutberegnelighet for innbyggerne og at det sikres likebehandling i kommunene.

Når det gjelder muligheten for å stille tilleggskrav så ser Trondheim kommune både fordeler og ulemper ved å oppstille krav om eierseksjonering som et tilleggskrav.

På den ene side vil et slikt krav bidra til ytterligere klargjøring av selvstendig boenhet, det vil faktisk bli et helt klart og definitivt skille for når det blir en egen boenhet og ikke. Kommunene og innbyggerne slipper da å komme opp i problemstillingen som departementet selv tar opp, nemlig at vilkårene (uten eierseksjoneringskravet) likevel ikke er tilstrekkelig klargjørende og med det resultat at utleie i egen bolig fortsatt kan oppleves som vanskelig. De klare fordelene med å stille eierseksjonering som tilleggskrav er en klar, definitiv og forutsigbar forenkling av reglene som er enkel å forholde seg til. Noe som vil resultere i flere boenheter til utleie.

Departementet skriver på side 10 under punkt 3.1.2, 3. avsnitt, siste setning at: *"Bestemmelsen gjelder ikke bruksendring som medfører at det etableres en ny boenhet."* En fordel med å stille krav om eierseksjonering som et eget krav er da at de forenklede reglene også gjelder der man får til en egen, i realiteten, selvstendig boenhet, uten eierseksjonering. Det kan være tale om bruksendring av loft eller sokkel/kjeller som kan være veldig godt egnet til utleie, men hvor krav etter TEK 10 til nybygg ikke oppfylles. Resultatet vil være at man også her får forenklinger og kostnadsbesparelser som medfører flere utleieenheter. Desto flere utleieenheter som tilbys på markedet, desto flere har potensielle leietakere og velge i, noe som vil påvirke både pris og kvalitet.

På den annen side vil boenheter i realiteten kunne være selvstendige boenheter så lenge de øvrige foreslåtte krav er oppfylt, selv om boligen ikke er seksjonert. Helse og sikkerhetskrav skal uansett alltid oppfylles fullt ut. Og da er det ikke så betenkelig at man, i en som regel tidsbegrenset periode, har noe reduserte krav i forhold til gjeldende krav for selvstendig boenhet. Eksempelvis kan nevnes parkering og uteoppholdsrom

3.1.1 Trondheim kommune støtter forslaget til nytt åttende ledd i § 1-2.

Forslag til endring av ordlyden i plan- og bygningsloven § 31-2, 4. ledd

Trondheim kommune forslår i tillegg at ordlyden i plan- og bygningsloven § 31-2, 4. ledd endres for at ordlyden bedre kan sikre forutberegnelighet.

Dagens pbl. § 31-2, 4. ledd sier følgende:

"Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her."

Pbl. § 31-2, 4. ledd kan endres eksempelvis slik:

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når man ikke kan tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er sikkerhetsmessig forsvarlig. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

Alle vilkårene som er oppstilt i gjeldende ordlyd kan til sammen tolkes unødvendig strengt.

I prinsipputtalelse/fortolkning fra departementet av 9.2.2015 vedrørende § 31-2 fjerde ledd i "Svar på anmodning om uttalelse vedrørende forståelsen av paragrafen - St. Halvards gate 12" skrives følgende om nødvendighetskravet: *"Det sentrale slik vi ser det, må være om det aktuelle tiltaket etter en objektiv vurdering medfører at man kan oppnå en mer hensiktsmessig bruk av de aktuelle arealer i stedet for at bygget står ubrukt og forfaller."*

Og i lovforarbeidene står kravet eksemplifisert med antikvariske bygg. Selv om departementet har tydeliggjort med prinsipputtalelsen at bestemmelsen har en mye videre rekkevidde er det fortsatt kommuner og klageinstanser som viser til dette og legger til grunn en meget restriktiv praksis.

Departementets utsagn om *"i stedet for at bygget står ubrukt og forfaller"* henger ikke sammen med formålet med å gjøre det enklere for boligeier å omdisponere rom i den eksisterende boligen. Har man større behov for å omdisponere bodarealer til soverom/beboelse skal tiltakshaver få muligheten til det, uten at man kan kreve at bodarealene forfaller/står ubrukt.

Det legges mange strenge og forskjellige tolkinger inn i vilkåret *"Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk"*, som ikke er ment å være et hinder for bruksendring i eksisterende bygg jf. departementets høringskriv.

Dersom en huseier ønsker å bruke noe av husets bod- og oppbevaringsarealer til eksempelvis boligarealer, så ønsker lovgiver at tiltakshaver jf. høringsbrevet skal få anledning til dette. Pbl. § 32-1, 4. ledd må være i overensstemmelse med forskriftsteksten for å sikre nettopp forutsigbarhet, lavere kostnader og raskere saksbehandling i kommunene som det nå er tatt initiativ til.

Det bør ikke være et krav at arealene ellers vil stå ubrukt/forfalle, men at tiltakshaver kan nytte disse bedre for seg og sin familie med større boligarealer, eller leie ut nye boligarealer som kan huse flere leiesøkende.

Trondheim kommune

"Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk" hva den enkelte familie synes er nødvendig og hensiktsmessig for seg er vel i utgangspunktet lagt opp til at den enkelte tiltakshaver skal kunne ha en kvalifisert mening om selv slik departementet legger til grunn. At den enkelte kommune skal kunne gå inn å si at man ikke får bruksendring bodplass til soverom fordi kommunen ikke synes det er nødvendig for tiltakshaver, virker det ikke som departementet har tenkt at kommunen i utgangspunktet skal kunne overprøve.

Hvis tiltakshaver søker om et tiltak er det fordi tiltakshaver selv mener det er et behov og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Trondheim kommune foreslår derfor å kutte ut vilkåret *"Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk"*.

3.2.3 Konsekvenser av forslagene

Trondheim kommune er enig i at en mer fleksibel og løsningsorientert forskriftstekst vil sikre bedre forutsigbarhet, lavere kostnader og medføre raskere saksbehandling i kommunene. Dette er grep som kan sikre at eierne kan utnytte sine eiendommer på en hensiktsmessig måte for seg selv og samfunnet.

Formålet med bestemmelsen er å gjøre det enklere for boligeier å omdisponere rom i den eksisterende boligen, for eksempel å etablere stue i kjeller.

§ 13-2. Ventilasjon av boenhet - støy

Trondheim kommune er enig i at bruk av åpningsbart vindu/lufteventiler er en god måte og sikre tilført friskluft i eksisterende bebyggelse. Svært mye av den eksisterende bebyggelsen har også basert tilførsel av friskluft akkurat slik.

Trondheim kommune ser likevel at med nye strengere støysonekart og støykrav så vil man ikke kunne basere seg på ventilasjon som ovenfor nevnt, fordi bygningsmyndigheten da kan avslå på bakgrunn av at dagens støykrav ikke innfris i den eksisterende bolig.

Med mange eksisterende boliger som ligger sentralt plassert i de store byene og strenge støykrav er det en realitet for mange med eksisterende bygg at de ikke får mulighet til bruksendring. Dette fordi det blir meget kostnadskrevende å oppfylle dagens støykrav med de nye strengere støykrav og støysonekart (som ikke lå til grunn da boligen ble bygd).

Trondheim kommune foreslår at departementet ser på § 13-2 ventilasjon av boenhet i sammenheng med støy i eksisterende bebyggelse. (Alternativt kan departementet se på støykrav og støyproblematikk i sammenheng med punkt 3.2 hvor det er foreslått forenkling av krav ved tiltak på eksisterende bygg i fareområder).

Tiltakshaver i et eksisterende bolighus som kun har åpningsbare vindu/lufteventiler bør i utgangspunktet ikke bli fratatt muligheten til å bruksendring bod til beboelse, dersom man ikke oppfyller dagens støykrav, boligen blir ikke dårligere enn hva den allerede er, men arealene kan utnyttes bedre. Når huset allerede ligger i vist støysone og er det i utgangspunktet ikke avgjørende at eksempelvis bruksendringen fra bod til kjellerstue/beboelse som eneste rom i eksisterende hus oppfyller dagens støykrav. Kravet kan være svært kostnadskrevende og oppfylle, og er et krav som raskt kan stoppe den ønskede bruksendringen.

Trondheim kommune foreslår derfor å gi en bestemmelse knyttet til støy som gir bedre mulighet for visse unntak i fra dagens støykrav i eksisterende bebyggelse.

Konklusjon

Trondheim kommune støtter lovendringene og er enig i at forslaget bidrar til en tydeliggjøring som sikrer bedre forutsigbarhet og likebehandling for innbyggerne kommunene.

Trondheim kommune mener det er viktig at ordlyden i plan- og bygningsloven § 31-2, 4. ledd endres slik at ordlyden bedre kan sikre forutberegnelighet og være i overensstemmelse med det faktiske innhold.

Trondheim kommune foreslår derfor at departementet også i sammenheng med dette ser på § 13-2 ventilasjon av boenhet og støy i eksisterende bebyggelse.

Rådmannen i Trondheim, 30.4.2015

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør

Steinulf Hoel
bygningssjef

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Offentlig høring og forslag til foreklinger i SAK10 og TEK10.
- Vedlegg 2: Hørings- og følgebrev.
- Vedlegg 3: Oversikt over gjeldende krav og forslag til endringer.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 12.05.2015
Sak: 103/15

Tittel: **Saksprotokoll: Offentlig høring av forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10 vedrørende eksisterende bygg**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 15/10130

VEDTAK:

Formannskapet i Trondheim kommune vedtar følgende høringssvar til Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

1. Trondheim kommune støtter forslaget til ny SAK § 2-2 oppdeling av boenhet.
2. Trondheim kommune støtter forslaget til ny SAK § 3-1, 1. ledd, bokstav c.
3. Trondheim kommune støtter forslaget til nytt åttende ledd i TEK § 1-2.
4. Trondheim kommune støtter forslaget til ny TEK § 7-2.
5. Trondheim kommune støtter forslaget til ny TEK § 7-3.
6. Trondheim kommune har forslag til ny lovtekst § 31-2, 4. ledd:
 1. Plan- og bygningsloven § 31-2, 4. ledd:
Trondheim kommune foreslår i tillegg at plan- og bygningsloven § 31-2, 4. ledd endres, eksempelvis slik: *Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når man ikke kan tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er sikkerhetsmessig forsvarlig.*
7. Trondheim kommune foreslår at departementet ser på § 13-2 ventilasjon av boenhet i sammenheng med støy i eksisterende bebyggelse, og kommer med en ny bestemmelse knyttet til dette.

Behandling:

Votering

Innstillinga ble enstemmig vedtatt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift