



Oslo, 26. mai 2015

Til: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)

e-post: post@dibk.no

Ref: sak 15/1248

Merknader til høringsnotat:

**Eksisterende bygg. Forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10
fra Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)**

Viser til mottatt høringsnotat datert 25. februar 2015, med forslag til endringer i forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) av 26. mars 2010 nr 488 og forslag til endringer i forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) av 26. mars 2010 nr 489. Norske arkitekters landsforbund (NAL) er blitt bedt om å gi tilbakemelding vedrørende høringsnotat.

Generelt:

Høringsnotatene omhandler i hovedsak fire hovedpunkter:

- 1-Presisering av søknadsplikt for ny boenhet
- 2-Unntak fra krav om bruk av ansvarlig foretak
- 3-Lemping av bygningstekniske krav til romhøyde, utsyn, dagslys mv.
- 4-Forenkling av krav til tiltak på eksisterende bygg i fareområder

NAL stiller seg bak forslaget til forenklinger i punkt 1 og 4.

NAL har knyttet en merknad til punkt 2 vedr seksjonering.

NAL er uenig i tre av forslagene under punkt 3 vedrørende lemping av bygningstekniske krav til:

- romhøyde,
- utsyn,
- dagslys mv.

Lemping av disse kravene vil påvirke bokvaliteten på en negativ måte.

NALs merknader til punktene:

2 - FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGGESAKSFORSKRIFTEN (SAK10)

Punkt 2.1 omhandler presisering av søknadsplikten for ny boenhet

Ny § 2-2 skal lyde:

Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,

b) har egen inngang og

c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Under 2.1.2 står det videre: *Forslag om et tilleggskriterium: seksjonering. I tillegg til de tre fysiske kriteriene som følger av forslaget, vurderer vi om en søknad om seksjonering skal inngå som et tilleggskriterium for når det oppstår en søknadspliktig boenhet.*

Våre merknader

Vi er positive til at seksjonering skal inngå som et tilleggskriterium. Seksjonering kan indikere at det er opprettet en ny selvstendig boenhet som kan omsettes i markedet.

Videre i kapitelet om seksjonering står det:

Vi gjør oppmerksom på at plan - og bygningsloven i dag ikke er harmonisert med eierseksjonsloven. Dette innebærer bl.a. at søknad om seksjonering etter eierseksjonsloven ikke kan avslås under henvisning til at den aktuelle boenheten ikke oppfyller krav etter plan - og bygningsloven.

Våre merknader

NAL mener det er nødvendig at søknad om seksjonering må harmoniseres mot plan- og bygningsloven. Dette er spesielt viktig for å påse at krav til brann og lyd er tilfredsstillt ved seksjoneringen.

KAPITEL 3 - FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGGTEKNISK FORSKRIFT (TEK10)

Kapitel 3 omhandler endringer i byggeteknisk forskrift (TEK 10).

Under følger NAL sine merknader.

I høringsnotatet finner vi:

Lemping av bygningstekniske krav til romhøyde, utsyn, dagslys mv.
Flere unntak fra og lemping av krav i TEK10, særlig med tanke på etablering av nye beboelsesrom innenfor samme boenhet, som kjeller. Ingen endringer for krav til sikkerhet og rømningsveier. I vurderingen av hvilke krav som unntas, er det lagt vekt på at 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 ivaretatt ved at det i forslaget stilles krav til minst ett åpningsbart vindu mot det fri i rom som omdisponeres til varig opphold (stue, kjøkken, arbeidsrom og soverom).

Under kapittel 3.1.3, konsekvenser av forslaget, er det uttrykt en bekymring i notatet for at boligkvaliteten reduseres grunnet forslaget. Sitat fra side 13:

En ulempe ved forslaget kan være at en økt del av utleietilbudet vil kunne få redusert boligkvalitet i forhold til i dag, og at nye boenheter etableres i etterkant med den følge at de nye enhetene har vesentlig reduserte tekniske krav. Videre

vil de angitte unntak og reduserte krav som her er foreslått ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kunne oppfattes som kriterier for en slags "minimumsstandard" i andre byggesaker enn det som 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, eller såkalt primærareal.

Våre merknader

NAL deler denne bekymringen. Utsyn, dagslys og romhøyde er basiskvaliteter i en god bolig og NAL kan derfor ikke anbefale å lempe på kravene vedrørende disse.

NAL foreslår at paragrafene § 13-13 utsyn og § 13-12 lys med fordel sees i sammenheng når man utformer forslaget.

Under siteres de forskjellige paragrafer NAL ikke anbefaler lempes på samt våre merknader.

§ 13-13. Utsyn

I TEK10 er det krav om tilfredsstillende utsyn i alle rom for varig opphold. Ved etablering av nye oppholdsrom i en eksisterende bygning, vil mulighetene til å påvirke rommets utsyn være begrenset. Forslaget innebærer å unnta krav om utsyn slik at eksisterende arealer som utgjør et potensielt beboelsesrom kan utnyttes.

Våre merknader

Krav om tilfredsstillende utsyn fra alle rom for varig opphold må opprettholdes for å skape verdige boforhold. Dette gjelder særlig når eksempelvis areal under bakkeplan eller under utvendige terrasser endres til primærrom for utleie. En stor del av arealet som kan innlemmes til primærrom i eksisterende boliger i Norge er kjellerareal. Det bør sikres formuleringer som gir akseptable forhold for utsyn i alle rom for varig opphold.

§ 12-7. Krav til rom og oppholdsareal- romhøyde.

Krav til tilstrekkelig romhøyde i bolig er angitt med preaksepterte ytelser i veiledningen. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bolig er preakseptert ytelse i dag minimum 2,2 m. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde. Ved bruksendring i eksisterende boliger vil det være fysiske forutsetninger som gjør at det kan være vanskelig å oppfylle gjeldende krav til romhøyde. Det foreslås derfor å endre preakseptert ytelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt fra 2,2 m til 2,0 m. Dette tilsvarer krav til fri høyde i dør. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde.

Våre merknader

NAL anbefaler ikke å lempe på kravet om at minimums høyde endres fra 2,2 til 2,0

meter. Romhøyde er direkte knyttet til boligkvalitet. Rom med lavere takhøyde oppleves ikke som gode oppholdsrom. Primærrom med så lav takhøyde vil oppfattes som trykkende og vil forringe boligkvaliteten. NAL mener derfor at kravet på 2,2 m opprettholdes.

§ 13-12. Lys

Bestemmelsen i § 13-2 annet ledd stiller krav til at rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Ved bruksendring i eksisterende boliger vil det være gitte fysiske forutsetninger som gjør at det kan være vanskelig å oppfylle samme dagslyskrav som for nybygg. Det foreslås ingen endring i § 13-12 annet ledd, men at veiledningen til TEK10 gir ny preakseptert ytelse om hva som er tilfredsstillende tilgang på dagslys for bruksendring i eksisterende boenhet. Ytelsen vil tilsvare størrelse på vindu for rømning, jf. TEK10 § 11-13 med veiledning.

Våre merknader

Vi mener at § 13-12 lys kan sees i sammenheng med § 13-13 utsyn. Ved å sikre utsyn sikrer man samtidig for gode lysforhold så langt det lar seg gjøre.

Avsluttende kommentar

Vi ser en klar tendens til at de fleste boligutbyggerne går for minimumsløsninger. Derfor må regelverket sikre at disse minimumsløsningene gir gode bolig- og romkvaliteter. Særlig romhøyde, utsyn og lys er i denne sammenheng viktig. Derfor mener vi at kravene rundt de overstående § må opprettholdes for å sikre at så lite som mulig av eksisterende boligmassene som omgjøres til primærrom får dårlig bokvalitet.

Med hilsen



Fagsjef

Norske arkitekters landsforbund (NAL)
Oslo 26.05.2015