

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/1090

SS - FORSLAG TIL FORENKLINGER I SAK10 OG TEK10 FOR EKSISTERENDE BYGG - OFFENTLIG HØRING

Saksbehandler: Olav Langhammer Malkomsen

Arkiv: 613 &00

Saksnr.: **Utvalg**
67/15 Plan- og utbyggingsutvalget

Møtedato
20.05.2015

Rådmannens innstilling til plan og utbyggingsutvalget:

Rådmannen anbefaler at plan- og utbyggingsutvalget fatter følgende vedtak:

Sandefjord kommune slutter seg til de endringene i byggesaksforskriften (SAK10) og byggteknisk forskrift (TEK10) som foreslås av Direktoratet for byggkvalitet, datert 25.02.2015.

Møtebehandling:

Plan- og utbyggingsutvalget behandlet saken i møte den 20.05.2015:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og utbyggingsutvalgets vedtak:

Sandefjord kommune slutter seg til de endringene i byggesaksforskriften (SAK10) og byggteknisk forskrift (TEK10) som foreslås av Direktoratet for byggkvalitet, datert 25.02.2015.

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Regjeringen ønsker å gjøre det enklere for folk å gjennomføre tiltak i eksisterende byggverk. Direktoratet for byggkvalitet (Dibk) har derfor på oppdrag fra Kommunal og moderniseringsdepartementet utarbeidet forslag til nye forskrifter til plan- og bygningsloven. Forskriftene ligger nå ute til høring. Høringsfristen er 26. mai. 2015. Forslag til endringer gjelder enkelte deler i byggesaksforskriften (SAK10) og byggteknisk forskrift (TEK10).

1: Foreslåtte endringer i byggesaksforskriften (SAK10): Presisering av søknadsplikten for ny boenhet:

Intensjonen bak forslag til endring i SAK10, er å gjøre det enklere for tiltakshaver å omdisponere areal i egen bolig for å leie ut eller ta flere rom i boligen i bruk, uten at det nødvendigvis utløses en søknadspliktig ny boenhet i boligen, som må tilfredsstille alle tekniske krav i TEK10 til boligareal. Det foreslås derfor tre vilkår som må være oppfylt for at søknadsplikten for en ny boenhet utløses:

«§ 2-2 Oppdeling av boenhet

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.»*

Forslag om tilleggskriterium: seksjonering

Det vurderes i tillegg om en søknad om seksjonering skal inngå som et tilleggskriterium for når det oppstår en søknadspliktig boenhet. Dibk ber om innspill på om høringspartene anser dette som et hensiktsmessig tilleggsvilkår.

2: Forslag om utvidelse av unntak fra krav om bruk av ansvarlig foretak (SAK10):

I forbindelse med dette, foreslås det også utvidelse av unntak fra krav om ansvarsrett for søknad om bruksendring av rom i egen bolig, ved at det ikke skal være krav om bruk av ansvarlig foretak for bruksendring av hoveddel til tilleggsdel. Dette betyr at tiltakshaver selv kan søke og stå ansvarlig for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, og bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.

3: Foreslåtte endringer i byggteknisk forskrift (TEK10):

Den foreslåtte hovedendringen i TEK10 innebærer en lemping av de tekniske krav ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i eksisterende byggverk. Intensjonen bak forslaget er å gjøre det enklere for folk å gjennomføre bruksendring av rom i egen bolig uten å måtte gjennomføre omfattende byggarbeider. Dette gjelder deler av huset som er direkte tilknyttet hoveddelen. I korthet går endringene på at det i slike tilfeller foreslås unntak fra teknisk forskrift på følgende punkter:

1. § 12-2. *Krav om tilgjengelig boenhet*: Det unntas for krav om tilgjengelighet slik at krav til blant annet trinnfri atkomst og plass til rullestol ikke gjelder.
2. § 12-5. *Planløsning*: Krav om at planløsningen skal være lett å orientere seg i, gjelder ikke.
3. § 12-9. *Bad og toalett*: Krav om tilgjengelig bad og toalett gjelder ikke.
4. § 12-10. *Bod og oppbevaringsplass*: Det unntas krav til minimumsstørrelse for oppbevaringsplass og bod.
5. § 13-5. *Radon*: Det unntas krav om radonsperre og tilrettelagt tiltak i grunn, og åpnes for flere ulike tiltak for å redusere radoneksponering.
6. § 13-13. *Utsyn*: Det unntas krav om utsyn ved bruksendring av nye oppholdsrom i en eksisterende bygning.
7. *Kapittel 14. Energi*: Det foreslås å gjøre det enklere å oppfylle energikrav ved at kun § 14-1 skal gjelde.

Foreslåtte endring og presisering i preaksepterte ytelser i veiledningen til TEK10:

1. § 12-7. *Krav til rom- og oppholdsareal – romhøyde*: I preaksepterte ytelser i veiledningen tillates i dag en romhøyde på minimum 2,2 meter ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreslås å endre denne preaksepterte ytelsen fra 2,2 meter til 2 meter. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde enn 2 meter.
2. § 13-2. *Ventilasjon*: Et åpningsbart vindu med målene minimum 0,6 m x 0,5 m, samt lufteventiler, kan erstatte mekanisert ventilasjonsanlegg ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel.
3. § 13-12. *Lys*: Det gis en ny preakseptert ytelse for hva som anses å være tilfredsstillende tilgang på dagslys for å gjøre det enklere å bruke rom til varig opphold.

4: Forenklinger av krav på tiltak på eksisterende bygg i fareområder:

Det foreslås for øvrig endringer i forskriften som går ut på at det skal bli lettere å gjøre endringer på eksisterende byggverk som er plassert i fareområder, ettersom dagens regelverk anses å være urimelig strengt for de som bor i slike områder.

Rådmannens vurderinger

1: Foreslåtte endringer i byggesaksforskriften (SAK10): Presisering av søknadsplikt for ny boenhet: «§ 2-2 Oppdeling av boenhet»

Den foreslåtte endringen tydeliggjør når det utløses søknadsplikt for ny boenhet i eksisterende byggverk. Forslagene vil gjøre det enklere for tiltakshaver å bruke rom til boligareal uten omfattende byggearbeider. Rådmannen ser også at byggesaksbehandlingen av slike saker i en del tilfeller vil forenkles med de foreslåtte endringene.

Forslagene vil få konsekvenser for kommunen, blant annet at en utleiebolig ikke nødvendigvis er en selvstendig boenhet som utløser krav om kommunale avgifter. Det vil være behov for å vurdere endring av kommunens vann- og avløpsforskrift som følge av foreslåtte endringer i byggesaksforskriften (SAK10). Forenklingene vil også få konsekvenser for når det utløses krav til uteareal og parkeringsplasser i kommuneplanens arealdel, ettersom dette er knyttet opp mot boenheter. En uheldig følge av endringsforslaget kan være at dette vil føre til økt parkering i gatene ettersom kommunen ikke vil kunne bruke gjeldende planverk som styringsverktøy på samme måte som for selvstendige boenheter.

Forslag om tilleggskriterium: seksjonering

Rådmannen kan ikke se at dette vil lette saksbehandlingen eller forenkle prosessen for tiltakshaver. Kravet vil imidlertid kunne tydeliggjøre at kravene til en selvstendig boenhet må oppfylles når det gjelder TEK10 og bestemmelser i gjeldene planverk.

2: Forslag om utvidelse av bruk av ansvarlig foretak (SAK10)

Utvidelse av unntak fra krav om ansvarsrett for søknad om bruksendring av rom i egen bolig gjør det enklere for tiltakshaver ved at han selv kan søke, og forestå, bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.

3: Foreslåtte endringer i byggteknisk forskrift (TEK10)/Foreslåtte endringer og presisering i preaksepterte ytelser i veiledningen til TEK10

Rådmannen ser det som hensiktsmessig at det lempes på disse kravene for at man effektivt skal kunne ta i bruk ubenyttede rom i eksisterende boligbygninger, uten omfattende byggearbeider.

Det er videre positivt at det er tydeliggjort i forslaget at dette gjelder kun ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bygning, og i en tilleggsdel som er direkte tilknyttet hoveddelen.

Endringene av de tekniske krav til rom som omgjøres til varig opphold i eksisterende bolig medfører at man vil få en mer effektiv og fleksibel utnyttelse av eksisterende boligmasse i kommunen, men øker risiko for at man vil få utleieboliger og boligrom med reduserte kvaliteter.

4: Forenklinger av krav på tiltak på eksisterende bygg i fareområder

Rådmannen kan se både fordeler og ulemper ved at det gjøres enklere å gjennomføre tiltak på eksisterende bygninger i fareområder, men kan slutte seg til vurderingene i høringsnotatet på dette punktet.

Samlet konklusjon

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til foreslåtte endringer. Eventuelle utfordringer for kommunen vedrørende kommunale avgifter og når det utløses krav til parkeringsplass og uteareal, må løses ved endring av lokale forskrifter og planer.

Dokumenter i saken:

1. Høringsbrev, datert 25.02.2015, Direktoratet for byggkvalitet
2. Høringsnotatet, datert 25.02.2015, Direktoratet for byggkvalitet
3. Oversikt over forskriftsendringer. 25.02.2015, Direktoratet for byggkvalitet
4. Forslag til forenkling for eksisterende bygg, datert 25.02.2105, Direktoratet for byggkvalitet
5. Forenkler krav til utleieboliger, datert 24.02.2015, Kommunal og moderniseringsdepartementet