

Høringsinnspill til TEK 17

Fra BULL, faggruppe bolig

Vi har innspill til følgende forslag til endringer i høringsutkast til TEK 17

§1-3 Definisjoner a) boenhet

Vi foreslår følgende definisjon: Bruksenhet som har alle nødvendig hovedfunksjoner (egen inngang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) og skal anvendes til boligformål.

Forslaget innebærer en forenkling og tydeliggjøring av regelverket fordi teksten i forslag til TEK 17 fremstår som uklar siden en i punkt a) snakker om *romfunksjoner* mens en i punkt e) snakker om *hovedfunksjoner*. Det er også begrunnet med at det ikke finnes noen omforent forståelse av hva en bolig er i lovverk og retningslinjer, se Schmidt (red.2009:42). Det er derfor behov for en entydig definisjon av hva en boenhet er og som kan skilles ut som eget eiendomsobjekt

Vi vil i tillegg foreslå at TEK 17 inneholder en minstestandard for boliger på det ordinære boligmarkedet på to rom og 50 kvm (gjelder ikke for studentboliger og andre midlertidige boliger). Forslaget er i tråd med anbefalinger i NIBR rapport 2012:1 og tilsvarer Husbankens tidligere minstestandard som ble vedtatt i 1992. Intensjonen med denne minstestandarden var at den skulle innarbeides i byggeforskriftene, noe som dessverre ikke har blitt fulgt opp. Nåværende TEK 10 sikrer ikke boligens generelle brukbarhet, slik det påpekes i NIBR rapporten. Den foreslåtte minstestandarden vil sikre boligens brukbarhet og krav til tilgjengelighet. Vi vil også begrunne forslaget med at å bygge ettroms leiligheter er å bygge ny trangboddhet. Vi vil her vise til at Stortingets kommunal- og miljøvernkomité allerede høsten 1974 uttalte at «to rom og kjøkken er et rimelig krav til bolig for voksne enslige, og (man) vil derfor be departementet å arbeide for en slik målsetting». Husbanken innførte forbud mot ettroms boliger i 1978 og Oslo kommune gjorde det samme fra 1985. For nærmere beskrivelse, se Schmidt (red. 2009). Endelig vil vi begrunne forslaget med at å bygge nye toroms boliger på 35-40 kvm kan føre til enda flere trangbodde. Vi vil hevde at to personer som bor i en slik leilighet i praksis er trangbodde, selv om de ikke er det i hht. SSB definisjon av trangboddhet, se NIBR rapport 2012:1.

§1-3 Definisjoner e) rom for varig opphold

Vi vil foreslå følgende tilføyelse: Rom for varig opphold bør være på min. 8,5 kvm.

Vi vil begrunne forslaget med at et minimums areal på rom for varig opphold på 8,5 kvm - i praksis soverom - vil sikre plass for nødvendig møblering (seng, skap, leksepult) og snusirkel for rullestol. Dette er dokumentert i en tidligere utredning utført av NIBR på oppdrag fra BE (Byggteknisk etat) i forbindelse med arbeid med TEK 10, se vedlegg. En slik minstestandard for rom for varig opphold ivaretar krav til brukbarhet og tilgjengelighet. Rom på 8,5 kvm kan innredes til ulike formål og øker boligens fleksibilitet. Vi vil begrunne forslaget med at nåværende TEK 10 ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensyn til boligens brukbarhet slik det fremgår av NIBR rapporten. Det fremgår også av denne rapporten at mange små boliger bebos av to personer og at mange små soverom er møblert med parsenger uansett de aldri har vært planlagt for det.

§8-3 Uteoppholdsareal

Vi foreslår at en opprettholder §8-3 i TEK 10 om plassering av byggverk. Bestemmelsen kan med fordel samordnes med forslag til §1-1 Formål i TEK 17 siden noen av punktene er tatt med der. Bestemmelsen bør ha med «hensyn til god arkitektonisk utforming». Som eksempel på nærmere beskrivelse eller definisjon av dette kravet vil vi foreslå Vitruvius: Venustas (vakre), firmitas (varige) og utilitas (nyttige). Vi vil også foreslå å opprettholde kravet om at «Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold». Dette vil vi begrunne med at plasseringen av byggverk er helt avgjørende for å sikre disse kvalitetene.

Vi støtter *ikke* forslaget om å fjerne bestemmelsen i TEK 10 om «*tilstrekkelig uteareal*». Begrunnelsen for å fjerne kravet er at det mangler konkrete ytelser. Det er mange andre bestemmelser i høringsskissene til TEK 17 som mangler konkrete ytelser som for eksempel ny §8-3 (1). Vi vil derfor foreslå at en tilføyer konkrete preaksepterte ytelser, for eksempel et mål på rommelighet. Det kan være ytelseskrav om at utearealet skal utgjøre min. 30% prosent av totale BRA. For en nærmere drøfting av normer for rommelighet og utearealer med eksempler fra praksis, se Schmidt og Halvorsen Thorén (2001).

§8-3 (2a sol og lysforhold)

Vi vil foreslå at det tilføyes konkrete preaksepterte ytelser til funksjonskravet i §8-3 (2a) om sol- og lysforhold. Dersom en ikke opprettholder §8-3 i TEK 10 om plassering av byggverk, vil vi foreslå at bestemmelsen til §8-3 suppleres med krav om at «Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold» hentet fra TEK 10 §8-3 plassering av byggverk. I tillegg foreslår vi konkrete preaksepterte ytelser hentet fra veilederen til TEK 10: tverrsnitt i bebyggelsen bør være min. 1:3, dvs. at avstanden mellom bygg skal være min 3 ganger høyden eller at alle boliger/balkonger skal ha fem timer sol ved jevndøgn.

Vi vil begrunne forslagene med at det foreligger mye forskning som har dokumentert at mange nye byboligområder bygges med for høy tetthet som resulterer i trange og triste uterom med dårlige lys- og solforhold både i uterommene og i private boliger og balkonger, på tross av gjeldende lovverk, se bl.a. Guttu og Schmidt (2008), Guttu og Martens (1998). Det er derfor nødvendig å opprettholde gjeldende krav og i tillegg ta inn konkrete ytelseskrav i stedet for å svekke lovverket. Dersom en svekker lovverket sammenlignet med TEK 10 kan det resultere i enda dårligere uterom. Det kan få negative konsekvenser for folkehelsen, se bl.a. Halvorsen Thorén m.fl. (1997) om utearealer og deres bruk og betydning.

§12-2 Krav om tilgjengelig boenhet

Vi støtter *ikke* forslaget om å endre kravet til «...boenheter på inntil 50 m² BRA med *ett eller to rom for varig opphold*...». Dersom en fjerner teksten «ett eller to rom for varig opphold»... kan en risikere å få leiligheter på 3 rom eller flere som er mindre enn 50kvm. Det vil resultere i uakseptabel lav boligkvalitet og økt trangboddhet. Det kan få negative konsekvenser for folkehelsen.

Vi støtter *ikke* forslaget om å ytterligere redusere andelen tilgjengelige boenheter. Vi mener at lovverket gjennom omtalte forslag til minstestandard, se forslag til §1-3, bør sikre at alle nye boliger på det ordinære boligmarkedet er tilgjengelige. Vi vil her vise til rapport fra SINTEF Byggforsk som påpeker at krav til tilgjengelig boenhet i TEK 10 «ikke er så dyrt likevel» (Christophersen og Denizou 2010).

§12-10 bod og oppbevaringsplass

Vi støtter *ikke* forslaget om å fjerne krav til innvendig bod i leiligheter. Kravet bør opprettholdes, men kan med fordele gjøres mer fleksibelt ved å stille krav om bod alternativt skaplass formulert som et samlet volum på min. 10m³ i tillegg til nødvendig skaplass i kjøkken og soverom.

Krav til sportsbod bør opprettholdes i tråd med TEK 10

Vi vil begrunne forslaget med at det finnes mye forskning som viser at manglende skap og bodplass er noe av det folk er mest misfornøyd med, se Schmidt og Guttu (2012), Støa m.fl. (2006), Guttu og Martens (1998).

§13-4 Termisk inneklima (2)

Vi støtter *ikke* forslaget i formuleringen om «...minst ett vindu eller dør (skal) kunne åpnes til uteluft». Vi mener gjeldende krav i TEK 10 bør opprettholdes: «...minst ett vindu eller dør mot det fri (skal) kunne åpnes». Vi er redd at forslagsendringen kan føre til dårlige løsninger for eksempel rom med vindu som bare kan åpnes mot overdekkete gårdsrom eller luftekanal.

§13-7 Lys

Vi støtter *ikke* forslaget til preakseptert ytelse om at krav til dagslysfaktor bare skal gjelde oppholdssone. Begrepet er ikke definert og kan i praksis være vanskelig å håndtere. Vi anbefaler at krav til dagslys gjelder rommet som helhet. Det gir også bedre fleksibilitet i boligens planløsning og bruk.

§13-8 Utsyn (2)

Vi støtter *ikke* forslaget om at krav til utsyn ikke skal gjelde soverom. Vi vil begrunne det med at det kan resultere i uakseptabel dårlig boligkvalitet med høyt sittende vinduer eller utsyn til sjakter og lignende. Det kan gå på bekostning av folkehelsen. Vi vil vise til miljøpsykologisk forskning som dokumenterer betydningen av tilgang til grønne uterom, og at selv utsyn til noe grønt har betydning for helsen, for eksempel at syke fortere blir frisk igjen (Kaplan og Kaplan 1989). Det gjelder ikke minst eldres helse og velferd, som skal bo hjemme så lenge som mulig.

Oppsummering og konklusjon

Vi vil advare sterkt mot å vedta de foreslåtte endringer i TEK 17. Boligen er i tillegg til helse, utdanning og arbeid vårt viktigste velferdsgode. Dersom forslagene slik de foreligger i høringsutkastet blir vedtatt, vil det resultere i et historisk feilsteg og alvorlig angrep på grunnleggende boligkvaliteter. Å kutte i kravene til boder, dagslys og utearealer er kortsiktig boligpolitikk. Det kan lede til økt trangboddhet, dårligere og ustabile bomiljø på grunn av mer flytting og i verste fall til ny slum. Det kan få negative konsekvenser for folkehelsen. Det er bare få år siden det offentlige gikk inn med betydelige økonomiske midler i byfornyelsen for å slå sammen små boliger og rydde i gårdsrom i 1800-tallets gråbeingårder. Da er det kortsiktig og lite bærekraftig boligpolitikk å bygge nye boliger med understandard og trange gårdsrom.

I stedet for å kutte i krav til boligkvalitet slik det er foreslått i høringsutkastet til TEK 17 har vi foreslått nye krav til rom for varig opphold og krav til en minstestandard for permanente boliger som

vil sikre en «høvelig bolig» til folk flest. Det vil vi begrunne med boligens grunnleggende betydning for folkehelsen. Vi vil i tillegg begrunne det med at TEK angir minstekrav. Forslagsstiller forutsetter at markedet vil tilby boliger med kvaliteter utover minstekravene i TEK. All erfaring viser at minstekrav blir den nye normalstandard. Derfor bør TEK sikre den grunnleggende boligkvaliteten. Vi har også foreslått konkrete preaksepterte ytelseskrav til utearealer fordi forskningen viser at funksjonskrav er vanskelige å praktisere og derfor bør suppleres med konkrete ytelser. Det gjelder spesielt for felles utearealer i boligområder, fordi spørsmålet om tomteutnyttelse versus uterom er det mest kontroversielle tema i boligplanleggingen i byer og tettsteder.

Begrunnelsen for forslagene i høringsutkastet er at en ønsker billigere boliger. Det er ikke byggekostnadene som er viktigste årsak til høye boligpriser i pressområdene, men tomtekjøp og fortjeneste. På Fornebu selger OBOS for tiden nye ettroms boliger på 30 kvm til 3,3 millioner kroner. Det koster ikke 110.000 kroner pr kvm å bygge en ny bolig. Redusert boligkvalitet gir ikke nødvendigvis billigere boliger. Prisen på boliger bestemmes av markedet og hva folk er villige til å betale.

Referanser

Christophersen og Denizou (2010): Ikke så dyrt likevel. Konsekvenser av TEK 10 for arealbruk i småboliger. SINTEF Byggforsk

Guttu og Martens (1998): Sentrumsnære byboliger, NIBR rapport 1998:10

Halvorsen Thorèn m.fl. (1997): Utearealer i boligområder – bruk og betydning, en kunnskapsoversikt. NIBR notat 1997:113

Kaplan og Kaplan (1989): "The experience of nature: a psychological perspective». Cambridge University Press

Schmidt og Guttu (2008) Fortett med vett. Husbanken, Miljøverndepartementet, NIBR

Schmidt og Guttu (2012): Små boliger – universell utforming, bovaner og brukskvalitet. NIBR rapport 2012:1

Schmidt (red. 2009): Små boliger – en kunnskapsoversikt. NIBR rapport 2009:1

Schmidt og Halvorsen Thorèn (2001): Bebyggelsestyper og bokvalitet. En studie av storgårdskvartalet. NIBR rapport 2001:9

Støa m.fl. (2006): Bokvalitet i små boliger. Studie av fem boligprosjekter i Trondheim. SINTEF

Vedlegg: Notat: Minsteareal for varig opphold

Kontaktpersoner i BULL, faggruppe bolig: Jon Guttu: jon.guttu@gmail.com og Lene Schmidt: lschmidt@online.no