

# Samskipnadsrådets innspill til Direktoratet for byggkvalitets arbeid med TEK17

---

Samskipnadsrådet, fellesorganet for landets 21 studentsamskipnader, takker for muligheten til å komme med innspill tidlig i prosessen for forenklinger av teknisk byggeforskrift. Dette skriftlige innspillet er en mer detaljert versjon av det som ble presentert av Samskipnadsrådet på Direktoratet for byggkvalitets (DIBKs) innspillsmøte 25. mars.

Overordnet spiller studentboligbygging flere roller i boligpolitikken. Den sikrer at studenter får et sted å bo. Den bidrar, spesielt i de store byene, til å holde prisene i leiemarkedet nede. I tillegg blir studentboliger nå også sett i sammenheng med byutvikling, da studentboliger kan bidra til å skape liv nær campus eller i enkelte bydeler. Men for at studentboliger skal kunne bygges raskt og rimelig er det nødvendig at Tekniske byggeforskrift reflekterer at dette er en egen boligtype. Våre innspill vil i hovedsak være basert på dette hovedpoenget.

Innledningsvis støtter vi poenget som ble trukket frem av Norges boligbyggerlag på møtet 25. mars: I arbeidet fremover er det viktig at også byggherrerepresentantene får bidra med innspill, da det gjerne er hos oss regningen for fordyrende krav havner. Samskipnadene er spesielt opptatt av dette, da det primære formål med vår boligbygging er å skaffe studenter boliger nær campus til god kvalitet og med lavest mulig husleie. Våre boliger er per definisjon utleieboliger og fordyrende krav kan ikke veltes over på en kjøper eller redusere egen fortjeneste slik de som bygger for salg kan eller må gjøre. Vi må velte kostnadene over på studentene. Derfor ønsker vi enhver forenkling som kan gjøre husleien for studentene lavere velkommen, uten at det går på bekostning av kvaliteten.

## **Studentboliger: En egen boligtype**

En rekke av kravene i teknisk byggeforskrift tar ikke høyde for den bygningstypen studentboliger faktisk er. Studentsamskipnadene bygger kompakte, små hybler, men gjerne med eget bad og kjøkken. Det bor flere per kvadratmeter hos oss enn hos de fleste andre. Våre beboere har en gjennomsnittlig botid på 18 måneder og det er gjerne første gang de bor for seg selv. Disse karakteristika gjør at kravene i nåværende forskrift ikke nødvendigvis er tilpasset slike boliger.

Vi vil understreke at studentboliger selvfølgelig må oppfylle kvalitetskrav, men poenget er snarere at dagens krav fort kan medføre at kvaliteten blir dårligere enn tilfellet kunne være hvis man benyttet egne krav tilpasset boligtypen.

## **Kompaktboligprosjektet**

Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO) har nylig deltatt i et kompaktboligprosjekt i regi av Oslo kommune. Bakgrunnen for prosjektet er at Oslo vokser i enorm fart og kommunen har sett behovet for å gjøre det enklere å bygge små boliger. En kompaktbolig anses å være under 50 kvm. Som en underkategori av kompaktboliger regnes studentboliger, som gjerne er på ca. 20 kvm. Prosjektet har resultert i et policydokument som kan brukes av både utbyggere og kommunens saksbehandlere. I dokumentet er det åpnet for at man kan gi dispensasjon for deler av kravene i TEK10, gitt at intensjonene i forskriften ivaretas.

Det er spesielt snakk om fire områder der dagens løsninger i Teknisk byggeforskrift slår uheldig ut for studentboliger:

### **1. Forsert ventilasjon**

Kravet i TEK10 tilsier forsert ventilasjon på kjøkken og bad med en kapasitet på 108 m<sup>3</sup>/time. Kravene kan forstås som at dette skal kunne gå samtidig. Samtidighet på forsert ventilasjon på bad og kjøkken på et areal på ca. 20 m<sup>2</sup> gir mye trekk samt stort arealbehov til kanalføringer for å tilføre inntil 216 m<sup>3</sup>/time. Utover dette er det svært sjeldent at samskipnadens beboere i en ettroms studenthybel bruker dusj og komfyr på samme tid.

På bakgrunn av ovenstående, er det foreslått inn i arbeidet med kompaktboliger at studentboliger skal kunne oppføres med en kapasitet på forsert ventilasjon på 50 m<sup>3</sup>/time forutsatt at badet er utstyrt med varmekabler i gulv. Løsningen er utredet i samarbeid med Sintef.

### **2. Energibruk pr m<sup>2</sup>**

Kravene i TEK10 for boliger tilsier et maksimalt forbruk på 115 kWh/m<sup>2</sup>. For en bolig med større boareal pr energikrevende utstyr som dusj og komfyr, er dette hensiktsmessig. For studentboliger er areal utover kjøkken og dusj svært lite, og kravet på 115 kWh/m<sup>2</sup> blir derfor svært vanskelig å imøtekomme. Et krav mellom dagens krav til boliger og dagens krav til hotellrom, ansees som hensiktsmessig for små studentboliger og er i kompaktboligprosjektets policy satt til 180 kWh/m<sup>2</sup>.

### **3. Krav til bodarealer**

Studentboliger bebos av en aldersgruppe som er i all hovedsak har etableringsfasen foran seg. I tillegg er studentboliger er midlertidig bopæl der beboer sjeldent bringer med seg alle eiendeler. Gjennomsnittlig botid er 18 måneder.

Dette betyr at samskipnadens beboere har et langt mindre behov for oppbevaringsplass enn det som er naturlig å forvente av en bolig som skal dekke alle livets faser. Vår erfaring er at mesteparten av de etablerte sportsbodene står tomme. Det er derfor konkludert i veilederen til etablering av kompaktboliger at tilstrekkelig oppbevaringsplass for studentboliger er 2,4 m<sup>3</sup> inne i boenheten og 0,75 m<sup>2</sup> som sportsbod.

### **4. Tilgjengelig utformede boliger**

Av de over 3000 studentboligene i Norge som allerede oppfyller kravene til universell utforming er det kun 2 prosent som benyttes av studenter som har nedsatt funksjonsevne. Studentsamskipnadene har altså allerede dekket behovet nasjonalt for slike boenheter med minst 49 ganger det reelle behovet. Vi har tidligere fremmet et ønske om å redusere kravet om andelen av boliger som skal ha universell utforming. I dag er kravet for samskipnadene på 20 prosent av de nye boligene, dette kan godt reduseres til 5 prosent.

Dersom dagens tilgjengelighetskrav ikke endres kan vi oppnå mer arealeffektivitet ved å ta hensyn til at det ikke alltid nødvendig med tilgang til toalett fra begge sider. I kompaktboligprosjektet har man derfor åpnet for å legge til rette for personer med hhv. høyre og venstre lammelser og kan derfor gjøre badene noe mindre enn de eller ville være dersom de skulle ha full universell utforming.

## **Fra lokal policy til forskrift**

Selv om kravene i TEK10 ikke er tilpasset mikroboliger på ca. 20 kvm er kompaktboligprosjektet et eksempel på at en del kommuner gir dispensasjoner fra forskriften. Men dispensasjonssøkingen kan ta lang tid. I en intern undersøkelse blant samskipnadene viste det seg at kommunal saksbehandling var hovedårsaken til at studentboligprosjekter ble utsatt. En kommunal saksbehandling som egentlig er unødvendig, hvis målet er å bygge mange og gode studentboliger.

25. mars presenterte statsråd Torbjørn Røe Isaksen *Stortingsmelding 18 (2014-2015) Konsentrasjon for kvalitet. Strukturreform i universitets- og høyskolesektoren*. Tendensen som der skisseres for sektoren er større og mer robuste enheter, og det er forventet at studentsamskipnadene skal følge denne tendensen. Mange av de nye sammenslåtte samskipnadene kommer til å strekke seg på tvers av flere kommuner og fylker. Derfor er det på tide at de beste praksiser på kommunalt nivå, Oslo er et godt eksempel, får danne grunnlag for endringer i Teknisk byggeforskrift.

Det vil bli en forenkling som berører både kommunene og samskipnadene. Førstnevnte kan bruke mindre tid på saksbehandling for dispensasjoner, sistnevnte vil slippe å bruke tid på å søke. Gevinsten av forenklingen vil uavkortet gå til studentene.

## **Mulige løsninger**

### Underformål i Plan- og bygningsloven

Samskipnadene har tidligere spilt inn at «studentboligbebyggelse» tilføyes som eget underformål i Plan- og bygningslovens § 12-5 annet ledd punkt 1. Til dette kan man da knytte automatiske unntak, evt. tilpassede krav i Teknisk byggeforskrift. Dette vil også sikre at studentboliger forblir studentboliger om de senere skulle skifte eier, med mindre kommunen omregulerer.

### Egen boligtype i Teknisk forskrift

Direktoratet har i sin liste over forslag åpnet for å vurdere mulige forenklinger i krav til studentboliger knyttet til fellesbestemmelsene i kapittel 1 i forskriften. Dette kan gjøres på samme måte som dispensasjonen for andel tilgjengelige boliger, som i dag er å finne i forskriftens § 1-2 (6). Da bør også studentboliger også defineres som egen boligtype med noe høyere energikrav, jf. pkt 2. ovenfor.

All den tid løsningen utarbeides på bakgrunn av de beste kommunale praksisene er begge disse mulighetene helt akseptable, de kan også kombineres. Begge er uansett bedre enn dagens situasjon. En endring vil gi flere studentboliger, i en raskere fart, og det vil spare kommunale byråkrater og studentsamskipnadene mye tid. Derfor er vi svært glade for at Direktoratet varsler forenklinger og at man spesifikt har åpnet for at studentboliger er en egen boligtype, med særegne rammer og krav.

På vegne av Samskipnadsrådet,  
Lisbeth Dyrberg  
Leder av Samskipnadsrådets styre