

ENDRINGER I FORSKRIFTER TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FASTSATT 26.1.2007

1. INNLEDNING

Kommunal- og regionaldepartementet har den 26.1.2007 fastsatt endringer i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK). Forskriftsendringene er tilgjengelig på følgende internettadresse:

<http://odin.dep.no/krd/norsk/tema/bolig/presse/pressemeldinger/016031-210020/dok-bu.html>

Endringene i TEK gjelder:

- Nye energikrav til bygninger, som oppfølging av Soria Moria-erklæringen. Kyoto-avtalen og EU-direktiv om bygningers energibruk (kap VIII energikrav). Ikrafttreden 1.2.2007 med 2, 5 års overgangsperiode, der gamle eller nye forskrifter kan benyttes.
- Innføring av nye kvalitetskrav til utvendige V A anlegg i kap M. Ikrafttreden 1.7.2007.
- Beregning av grad av utnytting, som forenkles og tilpasses NS 3940. Ikrafttreden 1.7.2007 (Miljøverndepartementet).
- I tillegg er det foretatt mindre endringer i kap IV måleregler, kap VII personlig og materiell sikkerhet, kap IX installasjoner og kap X brukbarhet. Dette er redaksjonelle endringer for å presisere og bedre forståelsen av enkelte paragrafer, samt oppretting av noen mindre feil. Ikrafttreden 1.7.2007.

Endringene i SAK er i hovedsak presiseringer for å bedre forståelsen uten realitetsendringer. Ikrafttreden 1.7.2007.

Departementet gir i sitt brev en kortfattet oversikt over endringene i forskriftene. Reviderte veiledninger til forskriftene vil gi utfyllende informasjon. Disse veiledningene vil etter planen bli tilgjengelig i bokhandlene i begynnelsen av mars 2007.

Veiledningene vil samtidig bli sendt kommunene og være tilgjengelig på Internet noe tidligere på adressen www.be.no.

2. FORSKRIFT OM KRAV TIL BYGGVERK OG PRODUKTER TIL BYGGVERK (TEK)

2.1 Energikrav

Energibehov i nye og rehabiliterte bygg reguleres i TEK 97. TEK 97 stimulerer ikke i tilstrekkelig grad til energieffektive løsninger og valg av miljøriktige energikilder. Endringene innebærer at nye bygg innrettes med:

- økt isolasjonsnivå
- moderat andel glassareal
- vesentlig bedring av vinduskvaliteter
- strengere krav til tetthet (for å redusere uønskede luftlekkasjer)
- varmegjenvinning av ventilasjonsluft; både i bolig og næringsbygg
- effektive ventilasjonsanlegg
- tiltak for å unngå behov for lokalkjøling (solskjerming m.m.)
- nattsinking av innetemperaturen

Det innføres to likeverdige modeller for å tilfredsstille energikravene rammekravsmodellen og energitiltaksmodellen. De to likeverdige modellene benytter forskjellige måter å beregne og dokumentere oppfyllelsen av kravene.

Rammekravsmodellen vektlegger energibehovet, hvor det er underordnet hvilke tiltak som benyttes. Energiltaksmodellen innebærer at kravene knytter seg til hvilke energiltak som skal inngå i bygget.

En vesentlig del av netto varmebehov skal kunne dekkes av andre energiløsninger enn elektrisitet og/eller fossile brensler hos sluttbruker. I veiledningen til forskriften konkretiseres dette til minimum 50 prosent av beregnet netto energibehov til romoppvarming og tappevann. Typiske løsninger for å tilfredsstille kravet kan være solfanger, nær- og fjernvarme, varmepumper, pelletskamin, biokjel etc. Varmeløsningene må kunne tas i bruk med det samme bygningen er ferdigstilt og kunne brukes kontinuerlig gjennom byggets levetid.

Energikrav til fritidsboliger under 160 m² med en bruksenhet er vesentlig skjerpet gjennom nye minstekrav. For fritidsboliger over 160 m² er kravene ytterligere skjerpet, dvs. lik energikravene for småhus.

For helårsboliger med laftet yttervegg er det egne minstekrav til varmeisolasjon i § 8-21 bokstav c. Helårsboliger med laftet yttervegg må likevel oppfylle andre forskriftskrav i kapittel 8, f eks tilrettelegging for annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler hos sluttbruker.

For fritidsbolig under 160 m² med en bruksenhet og laftet yttervegg gjelder egne minstekrav. For fritidsboliger over 160 m² med laftet yttervegg er kravene ytterligere skjerpet, lik energikravene for helårsboliger med laftet yttervegg. Ambisjonsnivået i energikravene er dermed skjerpet vesentlig sammenliknet med TEK 97.

2.2 VA- anlegg

TEK 97 stilte ikke tekniske krav til utvendige VA anlegg. Dette medførte at kravene til aktørene og anleggene kunne variere fra kommune til kommune. Det er nå innført tekniske krav til utvendige VA anlegg i teknisk forskrift, for å sikre minimumskrav til kvalitet på slike anlegg. Oppgavene med prosjektering og utførelse av VA anlegg vil som følge av dette bli bedre tilpasset systemet med ansvar og kontroll, og forholdet til dokumentasjonskrav og saksbehandling av slike saker blir mer entydig. Kravene begrenser ikke de muligheter kommunen har til å stille krav som eier og drifter av ledningsnett, i den grad kommunens krav er nødvendige for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold.

2.3 Universell utforming

Med bakgrunn i merknader i høringsrunden innføres ikke begrepet universell utforming i TEK i denne omgang. Innføring av universell utforming i plan- og bygningsloven vil bli behandlet i en større sammenheng ved Miljøverndepartementets og Kommunal- og regionaldepartementets pågående arbeid med ny plandel, og bygnings- og gjennomføringsdel i loven.

2.4 Grad av utnyttning

Miljøverndepartementet har den 26.1. 2007 fastsatt mindre endringer i TEK kap 3. Siktemålet med endringene er i hovedsak en forenkling og effektivisering av reglene om grad av utnyttning, samt en bedre samordning mellom TEK og NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Det innføres en fjerde beregningsmåte for grad av utnyttning, "bebygd areal" (BYA), som skal gjøre regelverket mer fleksibelt. I tillegg innføres begrepet "bruksareal" (BRA), som en forenklet utgave av tidligere "tillatt bruksareal" (T BRA). BYA og BRA **beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Begrepet % -BYA beholdes, og % TU endres til % - BØ. Endringene i TEK vil gjelde for arealplaner som vedtas etter at forskriftsendringene trer i kraft.** Endringene vil bli utdypet i ny veileder om grad av utnyttning.

3. FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG KONTROLL (SAK)

I § 7 nr 3 annet ledd (om unntak for innretninger etter brann- og eksplosjonsvernloven) er det foretatt mindre endringer. Siden begrepet «tekniske installasjoner» knyttes til spesielle typer installasjoner i bygningslovgivningen, er uttrykkene «tekniske installasjoner og anlegg» og "installasjoner og anlegg" i § 7 nr. 3 annet ledd erstattet med «anlegg og konstruksjoner». Dette omfatter både utvendige og innvendige installasjoner, og bidrar til en klarere forståelse av bestemmelsen.

§ 16 nr 1 og 2 er endret til å bli i samsvar med teksten i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3 og § 81. Det vil si at fristen for nabomerknader løper til merknadene er *kommet til* ansvarlig søker eller kommunen, og ikke til de er *sendt til* ansvarlig søker eller kommunen.

I § 23 om tidsfrister for saksbehandlingen er det et nytt nr 3 for å presisere at fristene ikke gjelder for saker med dispensasjon fra plan, bortsett fra fristen på to uker for å avholde forhåndskonferanse.

Cityprisen 2007

Cityprisen 2007 ble på Citykonferansen 31. januar tildelt Aspelin- Ramm Eiendom AS for Hausmannsgate 16.


Generalforsamling 2007

Årets generalforsamling er nettopp lagt til Hausmannsgate 16 og finner sted 6. mars klokken 1600.

Studietur

Årets studietur går til Amsterdam/Rotterdam. Avreise 30. august fra Oslo kl 1255, ankomst Amsterdam kl 1445. Hjemreise 2. september kl 1535, ankomst Oslo kl 1715.

Oslo, 2. februar 2007
Foreningen Næringseiendom



Arne Slettebø
Daglig leder