

Hørings svar til Forslag til ny byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 6-1. Etasjeantall.

10.02.2017

Endringer i TEK 17.

Planbestemmelser, utnyttelse og utfordringer i hytteområder

Agendaen vår med å endre på teknisk forskrift, er for å løse utfordringene for dem som allerede har bygd 0-loft på hyttene sine, og kjenner seg som lovbrutere når slike arealer tas i bruk. Det bør også sees på en mer liberal praksis for utnyttelse av allerede tilsvarende bygde forhold.

Med bakgrunn i å være ansvarlig søker i en årrekke, ansvarlig for arkitekturprosjektering og bygningsprosjektering vil vi påpeke en del forhold som bør gjennomgås ved revisjon av TEK 17. PBL bør skille mellom helårsboliger og fritidsbebyggelse når det gjelder grad av utnyttning. Dette kan gjøres ved å endre på utnyttelsesgrad for bygninger som ikke bebos fast gjennom året.

Det er en kjensgjerning at hytter, fritidsboliger, anneks, rorbuer, sjøbuer og liknende bygg i mye mer enn 100 år har vært i sporadisk bruk gjennom årstidene avhengig av hvor i landet de er oppført og avhengig av hvilken funksjon som er viktig. Slike bygninger kan for eksempel være hytter, sel, støl og seterbygninger på fjellet, sjøbuer, anneks og hytter ved sjøen. Det er også kjent at bruken av slike bygg er spesielt høy i høytider, ferier og fritid, og at samme typer bygg ofte står tomme på hverdager utenom ferietid. Det vil da være viktig at sikkerheten blir godt i varetatt. Det er også en kjensgjerning at innholdet i slike bygg har endret seg over tid, fra f. eks. utedo, via biologiske klosetter til vannklosett, fra vann utvendig til innlagt vann og så videre. Som kjent kan man ha et bad i sjøbod, men normalt tillates det ikke å overnatte.

Allerede tidlig på 1900 tallet kjenner vi til at sørlandskysten ble inntatt av familier fra vest- og østlandet når ferien startet. Det ble leiet ut i boder, på loft, i løer og sjøbuer. Det samme har skjedd i andre landsdeler også.

I mange tilfeller ble også egne boliger leiet ut og eiere selv flyttet inn i sjøboder, uthus og anneks. Dette har vært en kjent sosial måte å dele på sommerlivets goder. Det gav også kjærkommen inntekt til eiere i etterkrigstiden, og i nyere tid har slike eiendommer blitt ettertraktet og vi har sett at prisnivået har vært stigende. Det blir samtidig strengere arealanvendelser, der vi ser at allmenne interesser stort sett er altoppslukende og at privat eiendomsrett blir tilsidesatt i mange tilfeller. I reguleringsfasen ønsker mange kommuner å være restriktive til byggeområder, og heller se på arealeffektive utnyttelser. Derfor er det

særlig viktig å nå i rullering av Tekninske forskrifter sette større og nytt fokus på bruken av eksisterende bygningsmasse.

Vi mener derfor at det er på tide å se med andre og nye øyne på arealbegrepene for og bruken av slike bygninger. Det er et stort sosialt aspekt rundt slike bygninger. Familier har gjerne tilegnet seg slike eiendommer gjennom generasjoner med arbeid, lagt ned mye fritid og arbeidsinnsats både utvendig og innvendig samt på omkringliggende områder. Flere generasjoner ønsker å tilbringe fritid sammen. Det er sosialt å kunne la venner og kjente ta del i gode opplevelser slike eiendommer gir. Eiendommene har ulike verdier og ulik bruk. Vi mener TEK 10 og ikke minst grad av utnytting med fordel bør endres for slike typer bygg. Dette bør tillates med endring av forskriftene og kan gjøres på flere måter:

- Endre forskrift til å omhandle bygg for sporadisk overnatting og definere hva som menes med sporadisk.
- Tillate bruk av 0-loft, dvs. loft uten tellende bruksareal. Det kan da stilles krav til minstehøyde, rømning, sikkerhet, m³ luft i rommet mv.
- Ha egne og nye høydebestemmelser kun for loft på fritidsboliger og anneks.

Det er både sosialt og miljøvennlig å kunne dele på bruken av fritidsbebyggelse, det er også besparende rent arealmessig å kunne utnytte de allerede bygde fasiliteter framfor å bygge ned arealer ytterligere. Miljømessig vil man spare bebygd areal, unngå uønskede eksponeringer i landskapet ved å unngå tilbygg og utbygg i større grad, unngå store fritidsboliger definert til i 2 etasjer.

Kommunene rundt om kring i landet har også ulike føringer i sine kommuneplaner og i ulike reguleringsplaner. En kommune kan ha bestemmelser som f. eks. 120 m² BRA, der nabokommunen har utnyttelse BYA 120 m² og maks høyde. Det samme kan skje i to ulike reguleringsplaner i samme kommune, i noen tilfeller grenser slike planer opp mot hverandre. Det gir selvsagt svært ulike fordeler og ulemper. Det finnes ulike reguleringsbestemmelser for ulike regulerte områder. Det skaper splid og lite forståelse for lovverket når en fritidsbolig kan ha 2 etasjer og at det i naboområdet ikke tillates bruk av loft, selv om vedtatte høyder tilsier at det er plass nok på loftet til å kunne oppholde seg i øvre plan.

Miljøaspektet er meget stort ved å tillate en mer liberal praksis for 0 -loft. I den forbindelse er det et stort ønske å forenkle bestemmelsene både lokalt og nasjonalt ved å endre forskriften.

Viser her til eksempler fra reguleringsbestemmelser med vår kommentar i *kursiv*:

Fritidsbolig kan ha maks mønehøyde inntil 5,5 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.

For flate og planerte tomter gir dette maksimal høyde, for skrå tomter kan høydene manipuleres med terreng.

Fritidsboliger skal ha saltak mellom 25 og 40 grader. Kan oppføres i 1 etasje.

Slike vinkler gir nødvendigvis et ekstra etasjetall eller loftsareal som kan utnyttes. Hvis ikke loftsarealet har høyder over 220 cm kan det ikke innredes etter dagens regler (TEK 10).

Dersom loftet er under 190 cm kan det ikke deles inn i rom med dør eller inneholde hovedfunksjoner som soverom, man må da lage hems og ikke sette inn dører.

Man kan i mange tilfeller ved saltaksbygg oppleve at loftet ikke er måleverdig etter «Grad av utnytting», men allikevel egner seg for ekstra soveplasser. I gjeldende forskrift tas det ikke hensyn til at effektive høyder på bygninger har blitt mye mindre med årene i takt med økte

energikrav, større tykkelser på isolasjon og bjelkelagshøyder gjør at de fleste reguleringsplanene som er godkjent før 2009 får en mye mindre netto etasjehøyde enn på reguleringsstidspunktet. Dersom noen trenger etterisolering blir dette valgt bort som følge av at arealet kan bli ulovlig å bruke dersom høydene reduseres innvendig.

Loftene blir stående ubrukt, eller blir definert som ulovlige loft fordi høyden er under 220 cm (forskriftskrav). Og dersom det ikke er bruksareal (høyde under 190 cm) kan man ikke ha avdelte soverom på loft, men man kan ha åpent ned til 1. etasje. Det gir unødvendig tap av varme til loftet og høyere energiforbruk, så lenge rommene ikke kan ha egne dører.

Ut fra disse eksemplene ser man at begrensningene er uhensiktsmessige. Bestemmelsene må derfor endres. PBL § 29-4 har bestemmelser om høyde og plassering. Byggteknisk forskrift (TEK10) har bestemmelser om tekniske krav til byggverk. Reglene om grad av utnytting og målereglene finnes i TEK10 kapittel 5 og 6. (Forskriften TEK 10 er felles for hele landet, og skal i utgangspunktet ikke fravikes i planer).

Vi mener det kan forsvares rent miljømessig å tillate å ha ekstra sengeplasser dersom rømning, volum luft, og branntekniske krav er oppfylt på slike bygg som har sprowadisk opphold. Vi foreslår slike endringer:

Endringer til beregnings- og måleregler, forslag:

Særlige regler gjelder for loft i bygninger for sporadisk opphold: Loft på bygninger for sporadisk opphold, som fritidsboliger, hytter, sikringsbu, anneks, orrbuer, sjøbuer kan benyttes til opphold dersom forskriftenes krav i TEK 17 til lys, brann, rømning og volum luft er oppfylt.

Veiledningstekst: Slike loft kan ikke brukes til varig opphold, (f. eks. ikke brukes til bolig eller sammenhengende bruk over x dager). Det må være 2 uavhengige rømningsveier (min. 1 rømningsvindu maks høyde 5 m over terreng, og tilgang eller trapp/stige til hovedplanet/inngangsplanet, samt nødvendig brannsikring mot eventuell nabobebyggelse. Dersom rom på loft skal lukkes med dør må rommet ha min. 10 m³ luft. Loftet skal ha seriekoplede røykvarslere som er koplet sammen med hovedplanet og ekstra slukkeutstyr (6 kg pulverapparat eller tilsvarende).

Forslaget er ikke uttømmende, og tekst kan utformes på flere måter. Vi mener en endring gir muligheter for bygningseiere å framstå som mer miljøvennlige, lovlydige, samt at man bidrar til mer effektiv arealutnyttelse.

Med hilsen Møvik byggetjenester AS, v/ Anne K. Birkeland

Kilder: PBL, TEK 10, Grad av utnytting
