

Hørings svar til Forslag til endringer i byggteknisk forskrift §§ 1-2, 1-3 og 12-7 og byggesaksforskriften §§ 3-1 og 14-2

Generelt

Lørenskog kommune er positiv til at det lages regler som er målrettet for mikrohus til boligformål, samtidig er det viktig at dette ikke går på bekostning av bokvalitet for de som skal bo i mikrohusene. Kommunen har noen kommentarer til unntakene som er foreslått i punkt 3.3.2. i høringsnotatet.

Brukerne av mikrohus

Kommunen opplever en økende interesse for bygging av mikrohus til boligformål. Mange av henvendelsene kommer fra «ressurssterke» personer som ønsker å bo i mikrohus av personlige årsaker, vanligvis for en kortere periode. Kommunen er på den andre side bekymret for at dersom det blir en oppmykning av regelverket så kan dette tiltrekke seg andre aktører som vil bygge ut tomter med så mange mikrohus som mulig for utleie/salg og med tanke på profitt. Dette er noe som vil kunne gi lavere bokvalitet og bomiljø i tillegg til andre ulemper for leietagerne/eierne.

Minsteavstand og utsyn

I høringsnotatet er det ikke sagt noe om minsteavstand mellom mikrohusene og mot eiendomsgrense. Kommunen mener at det bør fastsettes et krav til minsteavstand mellom mikrohus på samme tomt for å sikre tilstrekkelig med sol og utsyn. Dette i tillegg til spesifisering av avstandskrav til nabogrensen. Videre er kommunen skeptisk til forslaget om fritak fra kravet om utsyn for mikrohusene.

Ansvarsrett

høringsnotatet foreslår det at mikrohus kan bygges uten ansvarsrett. Kommunen er skeptisk til forslaget om at mikrohus skal kunne oppføres uten ansvarsrett. Dette med tanke på at en oppmykning av reglene for mikrohus vil kunne føre til at «useriøse» aktører potensielt vil kunne oppføre mange mikrohus på eiendommer med dårlig kvalitet for videresalg. Å føre tilsyn i slike saker vil være vanskelig for kommunen i og med at det ikke er noe ansvarlig foretak å føre tilsyn med, kun tiltakshaver.

Lydkrav

I høringsnotatet er det foreslått unntak fra lydkrav for mikrohus. Kommunen er skeptisk til at det ikke skal være noen lydkrav for mikrohus. Mikrohusene skal brukes som helårsboliger og lydkravene bør være de samme som for vanlige boliger med tanke på støy fra utendørs lydkilder som vei, jernbane, utearealer med mer.

Isolering

I høringsnotatet er det foreslått unntak fra krav om isolering for mikrohus. Kommunen mener at det bør være krav om isolasjon for mikrohus, men at kravene kan senkes noe sammenlignet med kravet til en vanlig bolig. Mikrohusene skal brukes som helårsboliger og i et livsløpsperspektiv bør de få en isolering som sikrer godt bomiljø samtidig oppvarmings-utgiftene senkes og det er en miljøgevinst. Ved beregning av bruksareal inngår ikke omsluttende vegger. Det vil si at tykkelsen på isoleringen i ytterveggene ikke har noen påvirkning på bygningens bruksareal.

Bod

I høringsnotatet er det foreslått unntak fra kravet til bod/lagringsplass. Kommunen mener at dette kan være uheldig dersom mikrohusene skal brukes som fullverdige boliger av for eksempel barnefamilier, og andre for lengre tidsrom.

Andre punkter:

Tilkobling til vann- og avløp

Lørenskog kommune har mottatt søknader/henvendelser om mikrohus hvor tilkobling til vann- og avløp har vært et tema. Kommunen mener at det bør gis retningslinjer for tilknytning til vann- og avløp. Dette gjelder spesielt for bruk av forbrenningstoletter i tettbebygde strøk.

Uteoppholdsareal og parkering

Kommunen mener at det er en svakhet ved høringsforslaget at det ikke er nevnt noe om krav til uteoppholdsareal og parkering. Det legges til grunn at dette anses som noe kommunene selv må ta stilling til i reguleringsplan/kommuneplan. Utgangspunktet bør presiseres om at mikrohus til boligformål må oppfylle de samme kravene til parkering og uteoppholdsareal som for en vanlig bolig.
