

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

## Innledning

Det er positivt at regjeringen ønsker å åpne for flere små boliger og alternative boformer. Dette er i tråd med trender i tiden i retning av både enklere tilgang til egen bolig for førstehjemsetablerere, og boliger med mindre totale miljøbelastninger.

Samtidig som 'alle' ønsker flere mikrohus, opplever de som setter i gang at det råder mye forvirring og ubesluttsomhet hos kommunene. Utredningens antagelse om at mange ikke bygger sine mikrohus i hht TEK17 i dag, stemmer antagelig godt, og det kommer nok helst av misforståelser og manglende avklaringer, særlig blant de som bygger på hjul og tror at de bygger en campingvogn. Denne høringen foreslår, i høringsforslagets egne ord, 'ingen endringer i plandelen av plan- og bygningsloven.' Dette til tross for at 'kartlegginger viser at kommunale arealplaner kan oppleves som en vesentlig hindring for oppføring og plassering av mikrohus.'

Vi stiller spørsmål ved om de foreslåtte endringene i SAK10 og TEK17 løser de største hindringene for å åpne for flere slike boliger, som jo ser ut til å være formålet.

## Generelt

### Definisjon og avgrensning

Vi merker oss at høringsforslaget gjelder frittstående mikrohus til (helårs) boligformål, både på fundament, hjul og tilhenger. Det kommer imidlertid ikke tydelig frem hvordan det begrenses til mikrohus som er plassert som permanente tiltak. Hvem kan si sikkert at et hus med hjul ikke kommer til å bli flyttet på innen to år? Et mikrohus uten hjul vil også relativt enkelt kunne løftes og transporteres til en ny plassering. Ethvert mikrohus kan altså potensielt være plassert i mindre enn 2 år, og dermed anses som midlertidig tiltak i hht. PBL. Dermed kan man argumentere for at det bør rekke med 'bestemmelser gitt i eller i medhold av loven så langt de passer'.

Forutsetninger vedrørende bruk, størrelse og høyde mm. virker for øvrig fornuftige.

## Forslag til forskriftsendringer

### TEK17

Krav knyttet til tilgjengelighet i kapittel 12 anser vi som riktig å gi unntak fra. Krav til tilgjengelighet for bevegelseshemmede i boliger er knyttet til ønsket om å gjøre det mulig for flest mulig å bli boende i hjemmet sitt ved endret livssituasjon. Det er ikke slik at alle boliger behøver å ha de samme tilpasningene – ved leiligheter mindre enn 50 m<sup>2</sup> er det tilstrekkelig at 50 % av leilighetene i et kompleks oppfyller kravet. Et bad med fri gulvplass til snuareal ville stjele urimelig mye areal i et mikrohus. Beboere av mikrohus har gjort et bevisst valg om å bo alternativt, og de forventer neppe å kunne bli boende uansett livssituasjon – for eksempel vil det ikke være passende ved familieforøkelse. Man skal heller ikke se bort ifra at en liten bolig med alt plassert 'innen rekkevidde' kan i seg selv være bedre egnet for en person med visse funksjonshemninger. Tilgjengelighet i utearealer i kapittel 8 er det naturlig å unnta fra krav om da de blir irrelevante når tilgjengelighetskravene innendørs er frafalt. Vi er videre enige i at det gjøres unntak fra § 12-10 vedr. bod og oppbevaringsplass, og § 12-7 om romhøyde. § 12-14 vedr. trapp blir irrelevant da det ikke vil være to måleverdige etasjer i en bolig med mindre enn 4m total høyde. Man kan spørre seg hvorfor det skal gis unntak fra §12-12 krav til kildesortering av avfall. Men ettersom kravet er flettet sammen med utførelse av avanserte avfallsystem i samme ledd, anses det antagelig som irrelevant. De fleste unntakene fra TEK17 krav er på linje med unntak for fritidsboliger. Men som Tabell 3-1 i Menons utredning om de foreslåtte endringene viser, er det noen forskjeller. § 13-1 Generelle krav til ventilasjon ledd 2 - 7 har unntak for fritidsboliger, men ikke for mikrohus. Denne 'forskjellsbehandlingen' oppfatter vi som fornuftig når det gjelder ledd 3 – 7, da lite luftvolum krever riktig håndtering av ventilasjon. Ledd 2 oppfattes imidlertid som irrelevant. Det er foreslått at kapittel 14 (med unntak av § 14-4 første ledd om at varmeinstallasjon for fossilt brensel er forbudt) ikke skal gjelde for mikrohus. Dette kan oppfattes som i strid med trenden, ikke minst blant målgruppen for denne typen boliger, som gjerne er mer enn middels opptatt av klima og miljø. På den annen side er oppvarmingsbehovet lite for så små volumer, og U-verdier i henhold til TEK17 krever konstruksjonsdimensjoner som vil stjele uforholdsmessig mye areal samt føre til uforholdsmessig mye vekt

(relevant for mikrohus på hjul / tilhenger). Slik sett vil unntaket være i tråd med de unntak som kan gis i hht §14-1 første ledd 'der kravene er urimelige, sett i forhold til energibesparelsen tiltaket vil gi'.

SAK10

Forenklingene i SAK10 begrenser seg til unntak fra kravet om ansvarsrett ved oppføring og kravet til obligatorisk uavhengig kontroll for mikrohus. Dette oppfattes som rimelige lempninger, dels på linje med 'mindre tiltak'. Slik vi ser det vil økte kostnader for kommunene ved nytt sett med krav neppe være relevant, da definisjoner og regelverk blir mer synlig, slik at saksbehandling antas å kunne bli enklere.

### **Konklusjon**

Kommunale forskrifter (kommuneplan)

Som nevnt innledningsvis, etterlyser potensielle igangsettere av mikrohus først og fremst klarere bestemmelser vedr. plassering og tilknytningskrav til vann og avløp. Dermed er det et påtrengende behov for gode retningslinjer for kommunene vedr. håndtering av disse spørsmålene i kommuneplanbestemmelser. Slike spørsmål vil i stor grad avhenge av plassering. Slik det er i dag er dette ofte i LNF-områder, oftest enkeltvis men også i små klynger á 2 – 3 hus. Man skal heller ikke se bort ifra at det kan oppstå 'trailer parks' som i USA på lengre sikt. Dersom man går riktig frem (og unngår 'amerikanske tilstander') vil det stort sett handle om små interessegrupper som er opptatt av miljøet, og små husholdninger med lite belastning. Dette vil innebære lite fare for forurensning som følge av f.eks. gråvannsutslipp. Det finnes enkle og effektive løsninger for lokal håndtering av gråvann, og gode komposterings- /separasjons- /forbrenningstoiletter som egner seg for små husholdninger. Dermed bør det være åpninger for å tillate forenklinger og ikke minst klarhet i bestemmelsene i kommuneplanene som kan gjelde for spredte (og evt. samlede) mikrohusplasseringer.

Vi støtter i det store og hele DiBKs forslag til forskriftsforenklinger for mikrohus i TEK17 og SAK10, men anbefaler at arbeidet med tilrettelegging av regelverket under PBL også inkluderer gode retningslinjer for kommunale forskrifter om plassering og tilknytning til infrastruktur.

mvh

Ann Karina Lassen

Førstelektor

OsloMet - TKD - BE

Se vedlegg

- OsloMet hørings svar til endringer TEK17 SAK10 mikrohus.docx
-

## **Innledning**

Det er positivt at regjeringen ønsker å åpne for flere små boliger og alternative boformer. Dette er i tråd med trender i tiden i retning av både enklere tilgang til egen bolig for førstehjemsetablerere, og boliger med mindre totale miljøbelastninger.

Samtidig som 'alle' ønsker flere mikrohus, opplever de som setter i gang at det råder mye forvirring og ubeslutsomhet hos kommunene.

Utredningens antagelse om at mange ikke bygger sine mikrohus i hht TEK17 i dag, stemmer antagelig godt, og det kommer nok helst av misforståelser og manglende avklaringer, særlig blant de som bygger på hjul og tror at de bygger en campingvogn.

Denne høringen foreslår, i høringsforslagets egne ord, 'ingen endringer i plandelen av plan- og bygningsloven.' Dette til tross for at 'Kartlegginger viser at kommunale arealplaner kan oppleves som en vesentlig hindring for oppføring og plassering av mikrohus.'

Vi stiller spørsmål ved om de foreslåtte endringene i SAK10 og TEK17 løser de største hindringene for å åpne for flere slike boliger, som jo ser ut til å være formålet.

## **Generelt.**

### Definisjon og avgrensning

Vi merker oss at høringsforslaget gjelder frittstående mikrohus til (helårs) boligformål, både på fundament, hjul og tilhenger. Det kommer imidlertid ikke tydelig frem hvordan det begrenses til mikrohus som er plassert som permanente tiltak. Hvem kan si sikkert at et hus med hjul ikke kommer til å bli flyttet på innen to år? Et mikrohus uten hjul vil også relativt enkelt kunne løftes og transporteres til en ny plassering. Ethvert mikrohus kan altså potensielt være plassert i mindre enn 2 år, og dermed anses som midlertidig tiltak i hht. PBL. Dermed kan man argumentere for at det bør rekke med 'bestemmelser gitt i eller i medhold av loven *så langt de passer*'.

### Forutsetninger

Forutsetninger vedrørende bruk, størrelse og høyde mm. virker for øvrig fornuftige.

## **Forslag til forskriftsendringer**

### TEK17

Krav knyttet til tilgjengelighet i kapittel 12 anser vi som riktig å gi unntak fra. Krav til tilgjengelighet for bevegelseshemmede i boliger er knyttet til ønsket om å gjøre det mulig for flest mulig å bli boende i hjemmet sitt ved endret livssituasjon. Det er ikke slik at alle boliger behøver å ha de samme tilpasningene – ved leiligheter mindre enn 50 m<sup>2</sup> er det tilstrekkelig at 50 % av leilighetene i et kompleks oppfyller kravet. Et bad med fri gulvplass til snuareal ville stjele urimelig mye areal i et mikrohus. Beboere av mikrohus har gjort et bevisst valg om å bo alternativt, og de forventer neppe å kunne bli boende uansett livssituasjon – for eksempel vil det ikke være passende ved familieførøkelse. Man skal heller ikke se bort ifra at en liten bolig med alt plassert 'innen rekkevidde' kan i seg selv være bedre egnet for en person med visse funksjonshemninger.

Tilgjengelighet i utearealer i kapittel 8 er det naturlig å unnta fra krav om da de blir irrelevante når tilgjengelighetskravene innendørs er frafalt.

Vi er videre enige i at det gjøres unntak fra § 12-10 vedr. bod og oppbevaringsplass, og § 12-7 om romhøyde. § 12-14 vedr. trapp blir irrelevant da det ikke vil være to måleverdige etasjer i en bolig med mindre enn 4m total høyde.

Man kan spørre seg hvorfor det skal gis unntak fra §12-12 krav til kildesortering av avfall. Men ettersom kravet er flettet sammen med utførelse av avanserte avfallssystem i samme ledd, anses det antagelig som irrelevant.

De fleste unntakene fra TEK17 krav er på linje med unntak for fritidsboliger. Men som Tabell 3-1 i Menons utredning om de foreslåtte endringene viser, er det noen forskjeller. § 13-1 Generelle krav til ventilasjon ledd 2 - 7 har unntak for fritidsboliger, men ikke for mikrohus. Denne 'forskjellsbehandlingen' oppfatter vi som fornuftig når det gjelder ledd 3 – 7, da lite luftvolum krever riktig håndtering av ventilasjon. Ledd 2 oppfattes imidlertid som irrelevant.

Det er foreslått at kapittel 14 (med unntak av § 14-4 første ledd om at varmeinstallasjon for fossilt brensel er forbudt) ikke skal gjelde for mikrohus. Dette kan oppfattes som i strid med trenden, ikke minst blant målgruppen for denne typen boliger, som gjerne er mer enn middels opptatt av klima og miljø. På den annen side er oppvappingsbehovet lite for så små volumer, og U-verdier i henhold til TEK17 krever konstruksjonsdimensjoner som vil stjele uforholdsmessig mye areal samt føre til uforholdsmessig mye vekt (relevant for mikrohus på hjul / tilhenger). Slik sett vil unntaket være i tråd med de unntak som kan gis i hht §14-1 første ledd 'der kravene er urimelige, sett i forhold til energibesparelsen tiltaket vil gi'.

#### SAK10

Forenklingene i SAK10 begrenser seg til unntak fra kravet om ansvarsrett ved oppføring og kravet til obligatorisk uavhengig kontroll for mikrohus. Dette oppfattes som rimelige lempninger, dels på linje med 'mindre tiltak'.

Slik vi ser det vil økte kostnader for kommunene ved nytt sett med krav neppe være relevant, da definisjoner og regelverk blir mer synlig, slik at saksbehandling antas å kunne bli enklere.

#### **Kommunale forskrifter (kommuneplan)**

Som nevnt innledningsvis, etterlyser potensielle igangsettere av mikrohus først og fremst klarere bestemmelser vedr. plassering og tilknytningskrav til vann og avløp. Dermed er det et påtrengende behov for gode retningslinjer for kommunene vedr. håndtering av disse spørsmålene i kommuneplanbestemmelser.

Slike spørsmål vil i stor grad avhenge av plassering. Slik det er i dag er dette ofte i LNF-områder, oftest enkeltvis men også i små klynger á 2 – 3 hus. Man skal heller ikke se bort ifra at det kan oppstå 'trailer parks' som i USA på lengre sikt.

Dersom man går riktig frem (og unngår 'amerikanske tilstander') vil det stort sett handle om små interessegrupper som er opptatt av miljøet, og små husholdninger med lite belastning. Dette vil innebære lite fare for forurensning som følge av f.eks. gråvannsutslipp. Det finnes enkle og effektive løsninger for lokal håndtering av gråvann, og gode komposterings- /separasjons- /forbrenningstoalletter som egner seg for små husholdninger. Dermed bør det være åpninger for å

tillate forenklinger og ikke minst klarhet i bestemmelsene i kommuneplanene som kan gjelde for spredte (og evt. samlede) mikrohusplasseringer.

Vi støtter i det store og hele DiBKs forslag til forskriftsforenklinger for mikrohus i TEK17 og SAK10, men anbefaler at arbeidet med tilrettelegging av regelverket under PBL også inkluderer gode retningslinjer for kommunale forskrifter om plassering og tilknytning til infrastruktur.