

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

Vedlagt uttalelse til høring fra Rælingen kommune.

Se vedlegg

- Uttalelse til høring - forslag til endringer i byggteknisk forskrift og saksforskriften om mikrohus.pdf
 - Saksprotokoll PLA.pdf
-



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/8962-2

Saksbehandler: Katarzyna Jaksina Nyborg

Saksnummer Møtedato Utvalg

Planutvalget

Uttalelse til høring - forslag til endringer i byggteknisk forskrift og saksforskriften om mikrohus

Kommunedirektøren tilrår planutvalget å fatte forslag til vedtak:

Rælingen kommune støtter ikke de foreslåtte endringene i byggteknisk forskrift §§ 1-2, 1-3 og 12-7 og byggesaksforskriften §§ 3-1 og 14-2.

Forskriftsendringene vil kunne føre til en uønsket fortetting i boligområdene i kommunen, med etablering av små boliger som ikke tilfredsstillers minimumskrav til tilgjengelighet og med planløsninger som ikke er tilpasset en normal boform.

Vedlegg

- 1 Horingsnotat til forslag til endringer i byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften om mikrohus

Saksutredning

1. Sammendrag

Direktoratet for byggkvalitet har den 09.06.21 sendt på høring forslag til endringer i byggteknisk forskrift (TEK) og saksforskriften (SAK). Høringsfristen er satt til 09.09.21.

Ifølge oversendelsen går høringsforslaget ut på å tilrettelegge for enklere oppføring av mikrohus til boligformål. Det er et ønske fra regjeringen at det i større grad åpnes for alternative boformer. Bygging av mikrohus er en trend som brer om seg i Norge og viser at flere ønsker å bo alternativt på små arealer. Mindre boliger krever mindre bruk av bygningsmaterialer og mindre tomter, og mikrohus er billigere og enklere å oppføre og vedlikeholde. Høringsnotatet er avgrenset til mikrohus som innehar alle hovedfunksjoner for bolig, dvs. stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. I tillegg til mikrohus oppført på terreng omfatter endringsforslaget også villavogn som brukes til bolig og mikrohus på tilhenger.

Høringsnotatet gjelder forslag til endringer i byggt teknisk forskrift og saksforskriften og tar opp ulike temaer.

Notatet består av 2 deler:

- Del 1 gjelder forslag til endringer i byggt teknisk forskrift
- Del 2 gjelder forslag til endringer i byggesaksforskriften

2. Bakgrunn for at saken fremmes

Det fremgår av høringsnotatet at det er et ønske fra regjeringen at det i større grad åpnes for alternative boformer for å oppnå raskere, enklere og billigere boligbygging. Kommunene er invitert til uttale seg om de foreslåtte endringene av regelverket.

3. Tidligere behandling og vedtak

Ingen

3.1 Forhold til relevante styringsdokumenter

- Kommuneplanens arealdel
- Reguleringsplaner
- Retningslinjer for estetikk og bokvalitet

4. Sakens innhold

Forslag til endringer i byggt teknisk forskrift (TEK17)

- Forslaget omfatter ny definisjon for nytt frittliggende boenhet i § 1-3:
 - o) Med et mikrohus menes en frittliggende boenhet til boligformål på inntil 30 m² BRA med en etasje uten kjeller. Mikrohuset skal ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,0 m over bakken.*
- Det er foreslått at for mikrohus skal gjelde samme krav i teknisk forskrift som for fritidsbolig med en boenhet, jf. § 1-2 med endringer

Direktoratet foreslå følgende endringer (*kursivert*)

(2) Fritidsbolig med en boenhet og *mikrohus som definert i § 1-3 bokstav o* skal oppfylle kravene i (...).

Høringsforslaget innebærer at TEK17 kapittel 1-7, kapittel 9-11 og kapittel 15-17 fortsatt skal gjelde uendret ved oppføring av mikrohus.

Kapittel 1-6 omfatter krav som må gjelde for alle tiltak og derfor også skal gjelde for mikrohus. Dette er felles bestemmelser, krav til dokumentasjon, bestemmelser om grad av utnytting og beregnings- og måleregler.

Kapittel 7 regulerer sikkerhet mot naturpåkjenninger og skal gjelder for mikrohus.

I forskriftens kapittel 8 er det krav til uteoppholdsareal dersom dette opparbeides. Direktoratet foreslår at det generelle kravet om opparbeidet uteareal i § 8-1 skal gjelde også for mikrohus. Det samme gjelder § 8-3 om uteoppholdsareal.

Samtlige krav i kapittel 9 om ytre miljø for mikrohus. Krav som regulerer helse- og miljøfarlige stoffer, grunnforurensing, naturmangfold, håndtering av byggavfall med videre er også vesentlige for mikrohus.

Kapittel 10 om konstruksjonssikkerhet videreføres i sin helhet for mikrohus.

Kapittel 11 om krav til sikkerhet ved brann må også gjelde for mikrohus.

I kapittel 12 om planløsning og bygningsdeler mener direktoratet at kravet til planløsning i § 12-1 første ledd fortsatt bør gjelde for mikrohus. Et mikrohus må oppfylle grunnleggende krav til sikkerhet og ha en utforming som forebygger fare ved sammenstøt eller fall.

Krav til sikkerhet i bruk (§ 12-5), sikkerhet ved utforming av terrasse (§ 12-11 første og annet ledd), dør i badstue, kjølerom og fryserom (§ 12-13 første ledd og annet ledd bokstav d) og sikring av vindu og glassfelt (§ 12-17).

Bestemmelsene om trapp i § 12-14 første ledd bokstav a til d og femte ledd bokstav b, samt kravet til utforming av rekkverk i § 12-15 er foreslått å gjelde for mikrohus på samme måte som for fritidsboliger med én boenhet. De vil likevel vanligvis ikke være relevante fordi et mikrohus i høringsnotatet er foreslått definert som en boenhet i én etasje uten kjeller, jf. punkt 3.3.1.

Bestemmelser i § 12-7 bokstav c om romhøyde er foreslått endret(*kursivert*)

c) Fritidsbolig med én boenhet *og mikrohus som definert i § 1-3 bokstav o* skal ha høyde minimum 2,2 m.

Det er foreslått følgende unntak fra krav i TEK:

Kravene i kapittel 8 som er foreslått unntatt er i hovedsak knyttet til tilgjengelighet.

Kravene i kapittel 12 som foreslås unntatt, er i hovedsak innrettet mot tilgjengelighet eller universell utforming men også krav til romhøyde, bod, trapp.

Kravene i kapittel 13 som er foreslått unntatt er knyttet til inneklimate og helse. Unntakene omfatter krav til ventilasjon og lyd og vibrasjonskrav.

Kravene i kapittel 14 som er foreslått unntatt er knyttet til energikrav.

Forslag til endringer i byggesaksforskriften (SAK10)

SAK10 § 3-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom

Direktoratet foreslår ny bokstav e om mikrohus

Ny bokstav e skal lyde:

e) *Mikrohus som definert i TEK17 § 1-3 bokstav o.*

Kapittel 3 omfatter tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver. Disse tiltak omtales i § 1-3 som mindre tiltak på bebygd eiendom som skal inkludere mikrohus.

Endringer innebærer at kravet til ansvarsrett ved oppføring av mikrohus til boligformål på bebygd eiendom fjernes. Oppføring av mikrohus vil være søknadspliktig, men kan forestås av tiltakshaver.

SAK10 § 14-2 Obligatoriske krav om uavhengig kontroll

Direktoratet foreslår et nytt fjerde ledd om unntak for mikrohus til boligformål

Nytt fjerde ledd skal lyde:

For mikrohus som definert i TEK17 § 1-3 bokstav o, er det ikke krav om uavhengig kontroll etter første ledd.

5. **Kommunedirektørens vurdering**

Forslaget går ut på at det blir tillatt med oppføring av ny frittstående boenhet på inntil 30 m² BRA (mikrohus) uten krav om tilgjengelighet og universell utforming. Det legges til grunn at når byggene er over denne arealgrensen så er det fullt mulig å tilfredsstille kravene i TEK. Behovet for å fravike kravene oppstår når byggene blir ned mot 25 m² og mindre.

Det legges til grunn at de som velger mikrohus som bolig ofte vil akseptere andre kvaliteter enn dagens minstekrav. Det argumenteres med at det vil være urimelig at plasskrevende utforming for å sikre tilgjengelighet skal bestemme utformingen dersom dette ikke samsvarer med det reelle behovet.

Mikrohus kan kun oppføres på allerede bebygd eiendom og forslaget til forskriftsendring legger derfor til rette for en uheldig fortetting på eksisterende boligeiendommer med alternativ boform til utleie. I og med at regelendringen kun gjelder for allerede bebygd boligeiendom vil mulighetene for de som ønsker å ha et billig boalternativ og eie sin egen bolig bli begrenset.

Det fremgår ikke hvordan spørsmål om mulighetene for seksjonering eller fradeling av eiendommer som i tillegg til eksisterende bolig blir bebygd med mikrohus tenkes løst.

Kommunen ønsker boenheter med gode kvaliteter som alle kan bo i. Forslaget innebærer at enkelte grupper blir utelukket fra den foreslåtte boligtypen. Det følger av forslaget at regelendringer gir utfordringer knyttet til diskriminering grunnet unntakene fra tilgjengelighetskravene.

Gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel og til reguleringsplaner omfatter ikke mikrohus. Bestemmelser om utnyttelsesgrad, minste uteoppholdsareal og parkering er knyttet mot enebolig, enebolig med sekundæroleilighet og tomannsbolig. Det følger av forslaget at bestemmelser i TEK17 når det gjelder grad av utnytting, uteoppholdsarealer og parkeringsplass skal gjelde for mikrohus. Enebolig er definert som *frittliggende bygning som er beregnet for på en husstand* jf. H-2300. Det må avklares om mikrohus faller under boligtypen enebolig eller blir en egen boligtype. Dersom mikrohus ikke går under begrepet enebolig blir kravene til BYA, MUA og parkering først gjeldende når det foretas endringer i planbestemmelser i kommunen.

Til endringer i TEK17.

Til unntakene fra tilgjengelighetskravene og planløsning.

Unntakene fra § 12-14 om utforming av trapp utelukker mange fra denne boformen. Mikrohus med sovehems ha ofte enten stige eller trapp utformet som bokser med stor dybde på inntrinn da plassen under brukes til oppbevaring. Mikrohus iht. forslaget anses som permanent boligform. Prinsippet *tilgjengelighet for alle* er et viktig prinsipp som bør gjelde alle permanente boenheter.

Det argumenteres med at det å velge denne boformen er et bevisst valg og at de som ønsker å bo slik dermed har tatt stilling til at de velger bort plass til oppbevaring i forhold til andre plassbehov.

Til unntak fra TEK17 § 13-6 Lyd og vibrasjoner

Direktoratet skriver at TEK17 ikke stiller krav til lydisolasjon internt i en boenhet. Lydkravene i § 13-6 første og tredje ledd vil først og fremst gjelde mellom boenheter og på uteoppholdsarealer. Hensikten med krav til lydforhold iht. veiledning til § 13-1

første ledd er at personer skal ha mulighet for arbeid, hvile, rekreasjon, søvn, konsentrasjon, kommunikasjon, god taleforståelse, oppfattelse av faresignaler og mulighet for orientering. Kommunedirektøren er uenig i at mikrohus skal unntas kravene til lyd og vibrasjoner. Støyforurensning øker og kan gi ulike helseplager. Støy er definert som uønsket lyd og kan forårsake søvnforstyrrelser, redusert livskvalitet og redusert helse.

Til endring av SAK § 3-1

Direktoratet sammenlikner mikrohus med tilbygg inntil 50 m² som reguleres av § 3-1 bokstav a dvs. kan forestås av tiltakshaver. Direktoratet påpeker at tilbygg på lik linje med mikrohus kan inneholde alle hovedfunksjoner og ha tilsvarende eller høyere kompleksitet.

I veileder til saksforskriften § 3-1 bokstav a er det presisert at tilbygget ikke kan inneholde en egen selvstendig boenhet. For tilbygg som utgjør egen boenhet gjelder det fortsatt krav om søknad med krav om ansvarlige foretak og alle tekniske krav.

Som direktoratet nevner kan det være forskjell mellom omtalte tilbygg og mikrohus da forholdet til infrastruktur gjerne allerede er avklart for tilbygg.

For mikrohus innebærer det at det må etableres tilgang til vann- og avløp (stikkledninger) noe i seg selv er søknadspliktig tiltak med krav om ansvarsrett.

5.1 God folkehelse i befolkningen

5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn

5.3 Bærekraftig miljø- og klimautvikling

5.4 Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser

5.5 Prinsipielle avklaringer og avveining mellom hensyn

6. Oppsummering og konklusjon

Mikrohus vurderes å være en upraktisk boform som gir dårlige bokvaliteter. Mikrohus skal følge de tekniske kravene som for fritidsboliger og kan anses som småhytter til permanent beboelse, men det er ikke lagt til rette for permanent beboelse i fritidsbebyggelse. Alle har behov for stille omgivelser som muliggjør hvile og rekreasjon og det er ikke forståelig at kravene i forhold til utendørs støykilder ikke skal gjelde mikrohus.

Det betviles ikke at det finnes en gruppe mennesker som ønsker å bo minimalistisk og for disse vil regelendringene være positive. Om dette brer om seg og blir mer vanlig vil resultatet bli at flere av de som «velger» en slik boform ikke gjør det fordi de ønsker det, men fordi de ikke har økonomi til annet. I og med at regelendringen kun

gjelder for mikrohus som etableres på allerede bebygd eiendom vil det kunne føre til at det etableres et utleiemarked for boliger som i utgangspunktet ikke egner seg til formålet.

Rælingen kommune har fokus på å legge til rette for en variasjon i boligsammensetningen og at nye boliger som etableres i størst mulig grad er universelt utformet og har god tilgjengelighet. Det er også tydelige føringer på at det generelt ikke skal oppføres nye boenheter som er mindre enn 45 m².

Rælingen, 30.08.2021

Eivind Glemmestad
kommunedirektør

Planutvalgets behandling av sak 22/2021 i møte den 07.09.2021:

Behandling

Innstilling fra kommunedirektøren ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Rælingen kommune støtter ikke de foreslåtte endringene i byggteknisk forskrift §§ 1-2, 1-3 og 12-7 og byggesaksforskriften §§ 3-1 og 14-2. Forskriftsendringene vil kunne føre til en uønsket fortetting i boligområdene i kommunen, med etablering av små boliger som ikke tilfredsstillende minimumskrav til tilgjengelighet og med planløsninger som ikke er tilpasset en normal boform.