

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

Høringsuttalelse fra Oslo kommune.

Viser til vedlagte oversendelsesbrev av 08.09.2021 fra Byrådsavdeling for byutvikling vedlagt høringsuttalelse fra Oslo kommune.

Se vedlegg

- Byrådets sak nr. 34 av 07.09.2021.pdf
 - Høring - forslag til endringer i byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften om mikrohus til boligformål. Høringsuttalelse fra Oslo kommune.pdf
-

Direktoratet For Byggkvalitet
Postboks 8742 Youngstorget
0028 OSLO

Deres ref.:
21/2257

Vår ref. (saksnr.):
21/2765 - 8

Saksbeh.:
Signy Volden, 414 71 332

Dato:
08.09.2021

Høring - forslag til endringer i byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften om mikrohus til boligformål. Høringsuttalelse fra Oslo kommune

Byrådsavdeling for byutvikling viser til e-post av 09.06.2021 fra Direktoratet for byggkvalitet vedrørende ovennevnte høringssak på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Vedlagt følger høringsuttalelse fra Oslo kommune, avgitt av byråd for byutvikling i henhold til delegert fullmakt i byrådets sak nr. 34/21 av 07.09.2021.

Med vennlig hilsen

Morten Wasstøl
kommunaldirektør

Einar Jerven Sigstad
fagsjef

Vår ref. (saksnr.):
21/2765 - 6

Byrådets sak nr.:
34/21

Vedtaksdato:
07.09.2021

Høring - forslag til endringer i byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften om mikrohus til boligformål. Høringsuttalelse fra Oslo kommune

Saksfremstilling:

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendt på høring forslag til endringer i byggteknisk forskrift (TEK17) og byggesaksforskriften (SAK10). Høringsfrist er 09.09.2021.

Høringsforslaget tar sikte på å gi forenklede regler for mikrohus. Forslaget omfatter endringer i TEK17 § 1-2 *Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak*, § 1-3 *Definisjoner* og § 12-7 *Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal*, samt SAK10 § 3-1 *Mindre tiltak på bebyggt eiendom* og § 14-2 *Obligatoriske krav om uavhengig kontroll*.

Hovedtrekk i høringsforslaget

Slik regelverket er utformet i dag, gjelder i utgangspunktet alle krav i plan- og bygningsloven med forskriftene SAK10 og TEK17 ved oppføring av mikrohus, uavhengig av om mikrohuset er oppført på terreng eller står på tilhenger eller hjul. For å fremme mikrohus som boform, foreslår direktoratet å forenkle reglene for oppføring av mikrohus til boligformål slik at det kan oppføres flere og mer fleksible mikrohus tilpasset målgruppen.

Høringsforslaget inneholder en entydig definisjon av begrepet mikrohus til boligformål som vil bidra til en enklere og mer presis forståelse og praktisering av regelverket.

Direktoratet foreslår å forenkle regelverket slik at oppføring av mikrohus ikke krever bruk av ansvarlige foretak. Det foreslås også å unnta mikrohus fra kravet om uavhengig kontroll. Disse endringene vil gi økonomiske besparelser og åpne for større egeninnsats i byggeprosessen.

Flere av kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) kan være utfordrende å oppfylle for små boliger. Høringsforslaget åpner derfor for å gjøre unntak fra en rekke krav i TEK17 og anbefaler at kravsnivået for mikrohus til boligformål i hovedsak skal følge nivået for fritidsbolig med én boenhet. Dette omfatter blant annet unntak fra krav til tilgjengelighet som kan gi uensiktsmessige løsninger i mikrohus.

Vedtakskompetanse:

I henhold til delegert fullmakt (byrådets vedtak av 03.07.2001, sak 1360, jf. bystyrets vedtak av 30.02.2001, sak 218) er myndighet til å avgi høringsuttalelse på vegne av Oslo kommune delegert til byrådene i saker som ikke er av prinsipiell betydning. Foreliggende sak vurderes å være av en slik karakter at byråd for byutvikling kan avgi uttalelse.

Vedtak/Oslo kommunes høringsuttalelse:

Byråd for byutvikling avgir i henhold til delegert fullmakt følgende høringsuttalelse:

Innledning

Oslo kommune støtter i hovedsak forslaget om en definisjon av begrepet mikrohus til boligformål og en tydeliggjøring av kravene til denne boformen. Vi støtter også en del av forslagene til reduserte krav for byggesaksbehandling og tekniske krav, men ser noen utfordringer og behov for tydeliggjøring på noen punkter.

I hovedsak er Oslo kommune positive til utprøving av nye og mer bærekraftige boformer og ser at det er hensiktsmessig eller nødvendig å lempe på enkelte krav for at boligene skal kunne oppfylle sin funksjon som små og fleksible boliger. Det er likevel viktig å ha i bakhodet at denne typen boliger ikke nødvendigvis bare vil tas i bruk av personer som velger denne boformen fordi de selv opplever den som attraktiv, f.eks. på bakgrunn av fleksibilitet eller bærekraftshensyn. For noen kan denne boformen bli det eneste de har råd til i et marked med til dels svært høye boligpriser. Det er derfor viktig at de kvalitetskravene man reduserer, nettopp reduseres for å underbygge funksjonen som fleksible og bærekraftige boliger, men at man ikke reduserer kravene fordi det "ikke er så farlig" at denne typen boliger har gode kvaliteter.

I det følgende kommenteres de enkelte forslagene nærmere.

Definisjon av mikrohus

Det er bra at det lages en tydelig definisjon av hva som skal regnes som mikrohus og definisjonen som er oppgitt er enkel å forholde seg til.

Vi ønsker likevel gjerne at det presiseres hva som skal til for at mikrohuset skal inneholde alle hovedfunksjoner. Dette gjelder først og fremst spørsmålet om en sovehems tilfredsstillende kravet om soverom og hvordan en slik sovehems skal vurderes opp mot tekniske krav som f.eks. romhøyde, som den i sin natur stort sett ikke vil tilfredsstillende. Rømning ved brann kan også være utfordrende. Dersom en slik sovehems er eneste soveplass i boligen, stiller vi spørsmål om den bør tilfredsstillende et visst nivå av kvaliteter.

Forhold til plan, infrastruktur, avstand, utforming mv.

Oslo kommune støtter og mener det er veldig viktig at krav i plan og krav i plan- og bygningsloven om infrastruktur, avstand, utforming mv. skal gjelde fullt ut for mikrohus.

Det er viktig for at kommunen skal kunne forvalte sine arealressurser, fordi også disse husene blir noens naboer og nærmiljø og for å forhindre utilsiktede konsekvenser, som forslumming og "trailer parks".

Forslag til endringer i byggesaksforskriften (SAK10)

Unntak fra krav om ansvarlig foretak

Oslo kommune ser at det er en del gode argumenter for at mikrohus kan søkes om uten ansvarlig foretak, f.eks. at det kan oppleves som uforholdsmessig dyrt å hente inn ansvarlige foretak ved oppføring av slike små boliger og at mange ønsker også å tilpasse sitt eget mikrohus gjennom egeninnsats.

Oslo kommune mener likevel at disse tiltakene ikke bør unntas krav om ansvarlig foretak, all den tid de er selvstendige boenheter som skal tilkobles infrastruktur som vann- og avløpsledninger. Feil i prosjekteringen og utførelsen av dette vil kunne få store konsekvenser, ikke bare for det enkelte mikrohuset, men for kommunen og andre innbyggere.

I stedet for å unnta tiltaket fra krav om bruk av ansvarlige foretak etter SAK 10 § 3-1, bør heller kommunen vurdere om tiltaket kan unntas fra krav om ansvarsrett etter pbl. § 23-1 femte ledd for deler av ansvarsområdene.

Unntak fra krav om uavhengig kontroll

Oslo kommune vurderer at det er hensiktsmessig å unnta fra krav om uavhengig kontroll for våtrom og lufttetthet.

Andre merknader

Mikrohus som står på hjul fremmer noen helt konkrete spørsmål når det kommer til søknadsplikt og søknadsbehandling:

Dersom et mikrohus på hjul skal flyttes, hvordan skal dette søkes om? Skal det da søkes om flytting av bygning, og i så fall på hvilket hjemmelsgrunnlag, eller skal det søkes om riving ett sted og oppføring et annet?

Hvilke krav slår inn ved en slik flytting av bygning / riving og gjenoppbygging? Vil alle relevante krav i TEK slå inn og hvordan forholder det seg eventuelt til om kravene til mikrohus er skjerpet siden mikrohuset ble bygget og opprinnelig godkjent? Dersom skjerpede krav skal gjelde fullt ut kan det medføre at mikrohuset må bygges om eller i ytterste konsekvens ikke kan flyttes, kun fordi det ikke er mulig å oppfylle de endrede kravene i den eksisterende bygningen. Samtidig kan det være gode grunner til at kravene er skjerpet og at det ikke er ønskelig at gamle og utdaterte mikrohus kan flyttes rundt til evig tid uten at de må oppgraderes til en nødvendig standard.

Forslag til endringer i byggteknisk forskrift

Oslo kommune anser det stort sett som fornuftig å legge seg på nivå med fritidsbolig for de tekniske kravene til mikrohus. Det er likevel noen kvaliteter vi mener bør tilfredsstilles all den tid dette vil være boliger folk vil bo i permanent og over tid.

Vi mener kravene som stilles må balanseres slik at man gir en lettere gjennomføring og økt fleksibilitet for de som ønsker å bo i mikrohus på bakgrunn av et ønske om økt fleksibilitet og en bærekraftig livsstil, uten at det går på bekostning av viktige bokvaliteter for de som av ulike økonomiske eller sosiale årsaker blir tvunget til å bo slik.

Krav til romhøyde

Oslo kommune mener at kravet til romhøyde ikke bør reduseres til 2,2 m. Tilstrekkelig romhøyde er viktig for å sikre god bokvalitet i permanente bolig. Det bør derfor være krav om 2,4 m for rom for varig opphold, som ved vanlige boliger, og at deler av rommet kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. Det gir god nok fleksibilitet samtidig som det sikrer tilstrekkelig bokvalitet.

Som tidligere nevnt i høringsuttalelsen så reiser også bruken av sovehems i mikrohus et spørsmål om hva som er tilstrekkelig romhøyde.

Krav til lydforhold og vibrasjoner

Oslo kommune mener at mikrohus ikke bør fritas for krav til lydforhold og vibrasjoner. Tilstrekkelige lydforhold inne i boenheten er viktig for å sikre tilstrekkelig bokvalitet. Hensikten med krav til lydforhold er å sikre mulighet for blant annet hvile, rekreasjon, søvn og konsentrasjon. Disse behovene er ikke noe mindre i en liten bolig. Dette er ikke et krav som bygger opp under mikrohus som en fleksibel og bærekraftig alternativ boform, men kun reduserer kvaliteten av boligen.

I høringen omtales disse kravene som at de kun gjelder mellom boenheter og på uteplasser, og at de derfor er lite aktuelle for mikrohus, og det trekkes frem at det ikke er krav til lydisolasjon internt i en boenhet. Dette må bero på en feil tolking av TEK17 § 13-6 første ledd. Kravene som stilles vil også gjelde inne i et mikrohus, all den tid kravene gjelder støy fra utsiden og inn i boenheten. At det ikke stilles krav til lydisolering internt i boenheten betyr at det ikke må lydisoleres mellom rom inne i boenheten, altså støy fra det ene rommet inn til det andre. Boenheten som sådan må oppfylle støykrav.

Krav til utsyn

Oslo kommune ser ikke grunn til å unnta fra kravet om utsyn, selv om dette ofte tilfredsstilles når man tilfredsstillers krav til dagslys. Dagslyskrav kan i noen tilfeller tilfredsstilles på måter som ikke sikrer utsyn og når man har en svært liten bolig vil tilfredsstillende utsyn være dertil viktigere enn i større boliger. Dette er ikke et krav som bygger opp under mikrohus som en fleksibel og bærekraftig alternativ boform, men kun reduserer kvaliteten av boligen.

Energikrav

Oslo kommune mener det bør stilles noen grunnleggende krav til energibruk for mikrohus. Som et minimum bør TEK17 § 14-1 gjelde, slik at det stilles krav om at «Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk»

Hanna E. Marcussen

byråd for byutvikling

