

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

Høringsinnspill fra AS Kongsberg Tomteselskap til endringer i byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften vedrørende Mikrohus. Innspillet er vedlagt (Høringsinnspill til DiB, endring mht regelverk for Mikrohus).

Ta kontakt med undertegnede om det er spørsmål.

Med vennlig hilsen

for AS Kongsberg Tomteselskap

Anne Ribberud

Landskapsarkitekt MNLA/ Arealplanlegger

Se vedlegg

- Høringsinnspill til DiB, endring mht regelverk for Mikrohus.pdf
-

Direktoratet for Byggkvalitet

Kongsberg, 08.08.2021

Høringsinnspill til endringer i byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften vedrørende Mikrohus.

Viser til Direktoratet for byggkvalitet, høringsnotat for Mikrohus, saksnummer 21/2257 og høringsfrist 9.9.2021.

AS Kongsberg Tomteselskap jobber i disse dager med en reguleringsplan i Kongsberg kommune der et areal på ca 7 daa er avsatt til mulighet for inntil 28 fast plasserte «minihus». Reguleringsbestemmelsene for området fastsetter krav til maksimalt bebygd areal (inntil 45 kvm BYA) og maksimal høyde (inntil 5,5m). Betegnelsen Minihus er brukt da det vil være tilbud om en liten modell, ca 30 kvm, men også en litt større modell på ca 40 kvm. Det er i tillegg ønske om å signalisere et skille fra bebyggelse på hjul som mange forbinder med mikrohus, og som ikke vil tillates her.

AS Kongsberg Tomteselskap, som er 100 % eid av Kongsberg kommune, skal være en boligaktør som bidrar til et variert tomtetilbud i hele Kongsberg kommune. Dette prosjektet er ment å være et utfyllende tilbud i boligmarkedet til førstegangsetablerere/ andre som ønsker å komme inn på boligmarkedet eller generelt til beboere som ikke har behov for så mye areal, men likevel ønsker en uteplass i tilknytning til boligen.

Det planlegges et eller flere felles-bygg som kan fylle funksjoner som ikke kan innpasses i den enkelte bolig. Det planlegges også for miljømessige løsninger med begrenset parkering, fokus på bruk av el-sykkel og mulighet for delingsløsninger. Prosjektet har møtt stor støtte både i administrasjonen i Kongsberg kommune, fra politisk hold og fra befolkning/ interessenter.

Det er en utfordring å tilrettelegge for små boligenheter og oppfylle alle krav i TEK 17. Initiativet til å endre reglene er svært positivt og vil kunne bidra til forenklet gjennomføring av denne type saker. Det er imidlertid et par punkter som vil begrense mulighetene innenfor den rammen som er satt i forslag til revidert forskrift:

Størrelse

Størrelse i forslag til ny forskrift er fastsatt til 30 kvm BRA. Basert på de prototyper av mikrohus som i dag foreligger er det mulig å etablere alle funksjoner på ett plan, men dette går på bekostning av areal for lager/ bod og begrenser til ett soverom. For eksempel for enslige med barn vil muligheten for to soverom være essensielt. En økning med 2-4 kvm tillatt BRA vil gi mulighet for dette.

Høyde

Kravene til mikrohus etter bokstav «o» følger i stor grad kravene til fritidsbolig med én boenhet. Høyden er imidlertid begrenset til 4m som for garasjer. Denne begrensningen synes lite hensiktsmessig. Med et lite fotavtrykk er det behov for en brukbar hems, som ekstra soveplass eller som tiltrent lagerareal. En begrensning til 4 m høyde vil resultere i en innvendig høyde for hems på rett i overkant av 1m, noe som i svært liten grad er nyttbart. Med en fastsatt grense for tillatt bruksareal vurderes ikke økt høyde å ha negativ effekt, men vil bare gi muligheter for en hems med reell nytteverdi. Dersom en høyde må fastsettes bør den økes til minimum 5m.

I forbindelse med prosjektet er det nedlagt mye arbeide i å vurdere muligheter, og ulike leverandører og byggentreprenører er konsultert. Dette arbeidet synliggjør synspunktene vi argumenterer for. I vårt prosjekt vil den minste boligtypen kunne komme inn under definisjonen av mikrohus, og det er viktig at en tilpassing av regelverket gir reell mulighet for gode løsninger. Med bakgrunn i dette anmoder vi om at forslaget til endring i teknisk forskrift justeres på følgende punkter:

Tillatt bruksareal økes til 34 m2 BRA

Tillatt maksimal høyde økes til minimum 5m.

Ta kontakt med undertegnede ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen

Anne Ribberud - Leder Arealplan - AS Kongsberg Tomteselskap

Telefon: 47 67 01 08

Mobil: 909 37 625

E-post: ar@ktomt.no

Web: www.ktomt.no

Besøk- og postadresse:

Dyrmyrgata 35, 3611 Kongsberg



Skissert løsning minihus innenfor reguleringsplan under behandling, 20-25 enheter. Prototyper for bygg er under utarbeidelse.