

BOENHET

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettslig bindende definisjon i pkt 20.2 og vedlegg 3

- **Bakgrunn for bestemmelsen:**

Fylkesmannen i Oslo og Viken ba kommunen i 2016 om å gjøre nærmere rede for forståelsen av begrepet «boenhet» i egne planer. Dette skjedde ved en presisering av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel og ble vedtatt 14.11.2017.

- **Definisjon av «boenhet»:**

«En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp). En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.»

- **Intensjon:**

- Sikre en klar og tydelig begrepsbruk
- Legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner samt ved behandlingen av bygge- og delesaker
- Sikre at boenheter som er egnet for selvstendig bruk har tilfredsstillende bokvalitet

Betydningen av begrepet «boenhet»

- Om det oppstår en selvstendig boenhet får betydning for flere forhold i kommuneplanen
 1. Det er i frittliggende småhusområder tillatt med maksimalt to boenheter per eiendom (B-område)
 2. Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 kvm BRA
 3. Krav om p-plass på 18 kvm til sekundær boenhet
 4. Krav om uteoppholdsareal på 50 kvm til sekundær boenhet
 5. Krav om tilfredsstillende støyforhold for boenhet
- Hurum og Røyken
 - Det er ingen definisjon av «boenhet» i kommuneplanen til tidligere Røyken eller Hurum kommuner
 - Maksimal størrelse på sekundærleilighet er 60 kvm (Røyken) og 65 kvm (Hurum)
 - Sekundærleilighet krever 50 kvm uteareal og en p-plass på 18 kvm

Er definisjonen lovlig?

- Kommunedirektøren anser det som sikker rett at kommunen kan vedta en definisjon av begrepet «boenhet» i egne planer
- Det er ingen legaldefinisjon av «boenhet» i plan- og bygningsloven
- Fylkesmannens lovlighetskontroll 25.11.2019:
Pbl. § 11-9 nr. 5 gir en generell og vid adgang til å fastsette planbestemmelser. Fylkesmannen viser til at det ikke finnes en legaldefinisjon av «boenhet». Klagerne tar derfor feil når de mener at kommuneplanens definisjon avviker fra nasjonalt regelverk. Fylkesmannen konkluderer med at definisjonen er lovlig.
- Vurdering fra advokatfirma Hjort 26.02.2020:
Hjort er enige med Fylkesmannens vurderinger i lovlighetskontrollen. De finner ingen avgjørende innvendinger mot Fylkesmannens lovtolking. Definisjonen er et hensiktsmessig virkemiddel for å avgrense og fastsette innholdet i de materielle bestemmelsene. Hjort konkluderer med at definisjonen er i samsvar med loven.

Kommunens saksbehandling og praktisering

- Antallet saker som gjelder ny boenhet
 - De fleste sakene som byggesak behandler gjelder endringer i tilknytning til eksisterende enebolig
 - Antallet saker ligger på mellom 50 og 80 per år
 - Byggesaksavdelingen anslår at ca. 80% av søknadene blir innvilget
 - Erfaringene viser en forholdsvis lempelig praktisering av forholdene med uteoppholdsarealer og parkering
- For mange boenheter
 - Et fåtall av sakene utfordrer også kommunens begrensning på maksimalt to boenheter per eiendom
 - Her fører kommunen en streng praktisering og det er sjelden at kommunen godtar mer enn to boenheter per eiendom i frittliggende småhusområder
- Søknadsplikt
 - Ca. 90% av sakene gjelder bruksendring, typisk ved at kjellerareal bruksendres til sekundærleilighet
 - I en del saker skjer det også fasadeendringer, mindre tilbygg etc.

Erfaringer og behov for endring

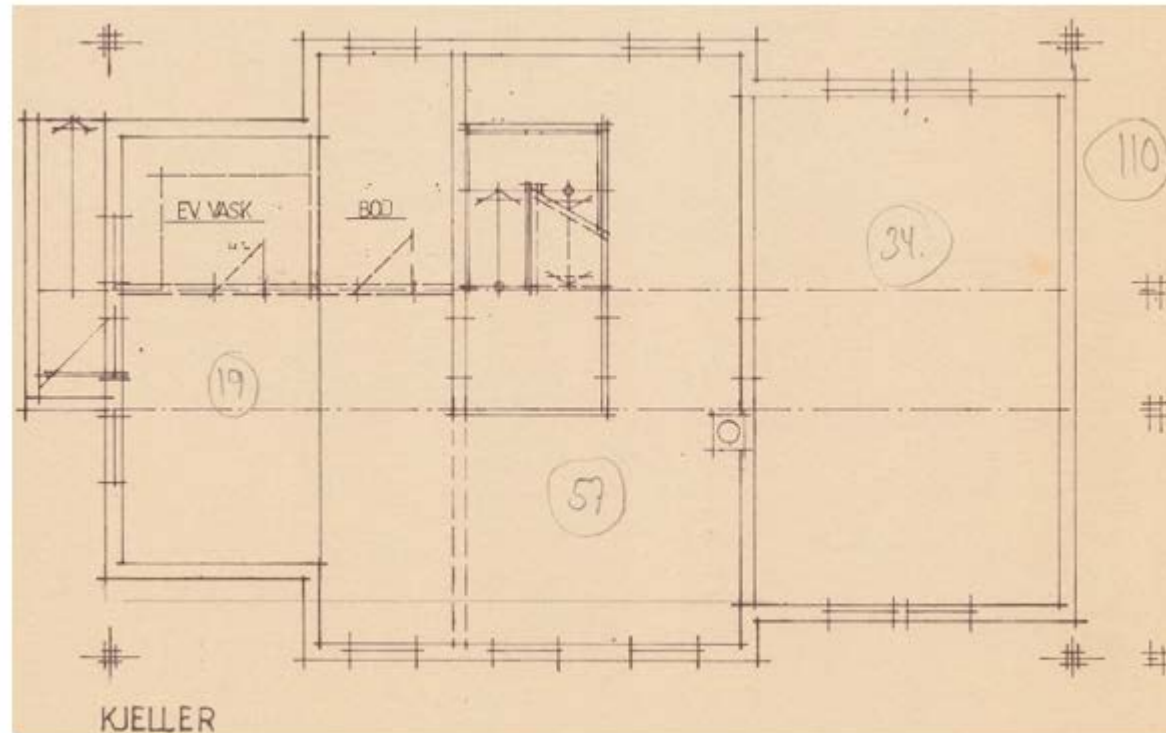
- Erfaringene så langt

- Bestemmelsen fungerer etter sin intensjon, nemlig å klargjøre rettstilstanden. Det er ikke lenger uklart hva som ligger i begrepet «boenhet»
- I den enkelte byggesak er det enklere å påse at kravene til støy, uteoppholdsarealer og parkering er oppfylt
- Bestemmelsen gjør det enklere å ivareta bokvaliteten i eksisterende småhusområder
- Det er fortsatt rom for et visst skjønn og at feil kan skje

- Behov for endring

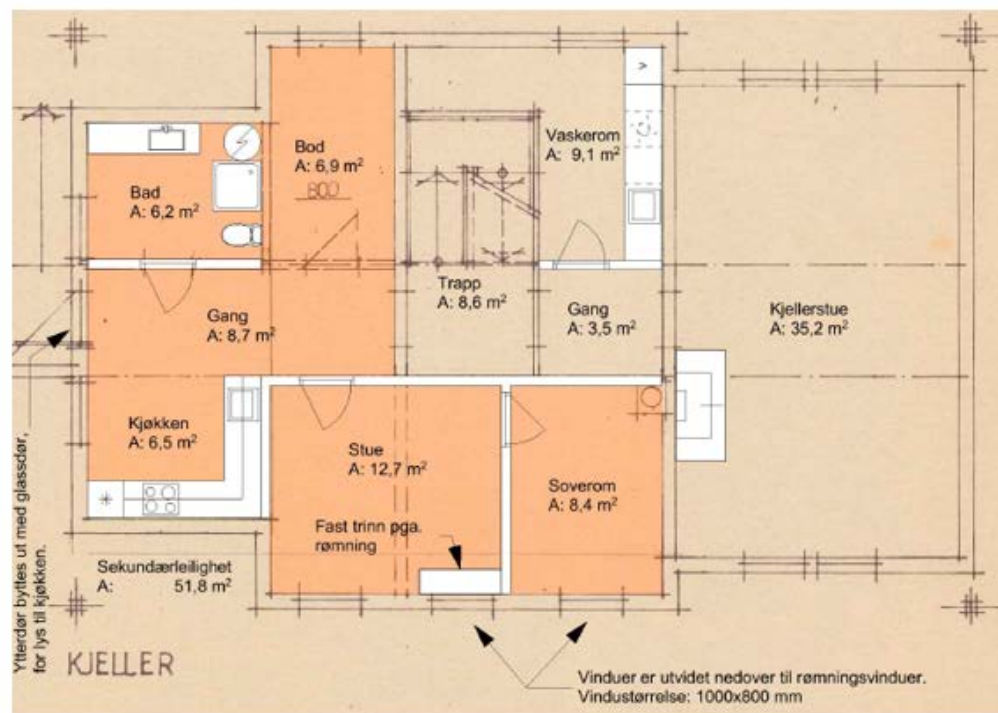
- Det er behov for å harmonisere definisjonen av boenhet mellom de tre tidligere kommunene
- Det må tas stilling til hvordan boenhet skal defineres i ny kommuneplan
- Spørsmålet er av stor lokalpolitisk betydning og vil påvirke bokvaliteten i småhusområdene
- Planlagt ferdigstilt sommeren 2021

Eksempel på sak om ny boenhet



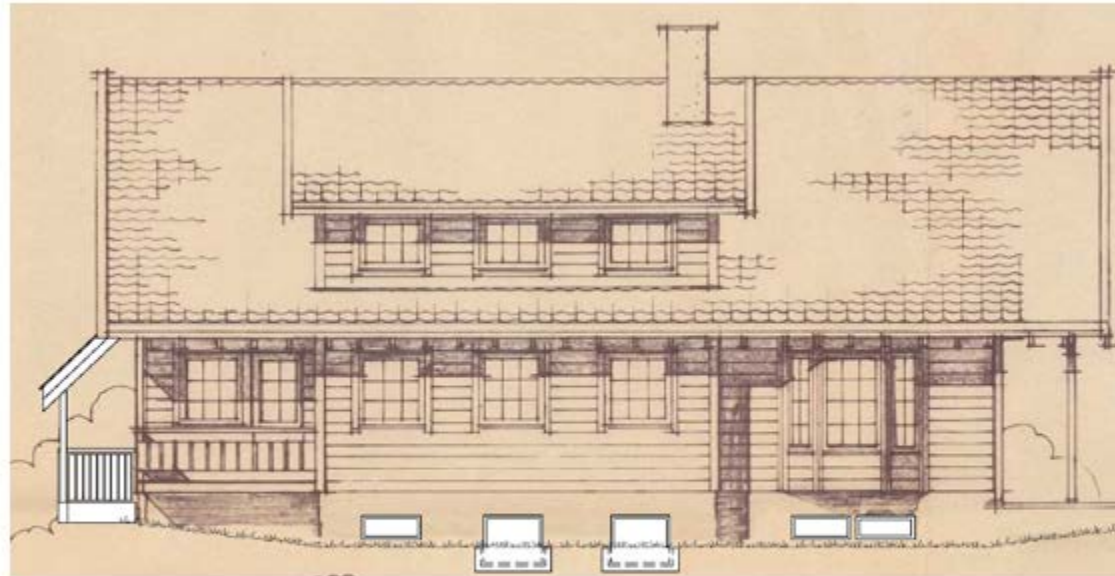
Eksist. underetasje består av tilleggsdeler (som boder) og annet areal som ikke er godkjent som hoveddel (dvs som oppholdsrom).

Bruksendring, ny planløsning



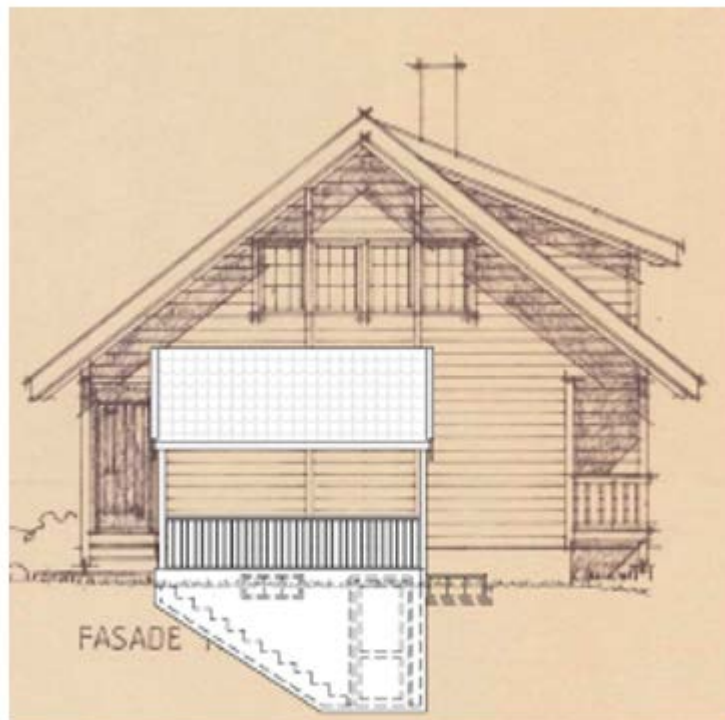
Underetasjen søkes bruksendret til hoveddeler. Det oppstår dermed en boenhet etter kommuneplanen; den inneholder alle hovedfunksjoner (kjøkken/oppholdsrom, soverom og bad/wc) og kan benyttes til beboelse uavhengig av resten av boligen men er altså forbundet med hovedboenheten via en trapp, og den har egen inngang.

Fasadeendringer



Vinduer utvides i høyden og rømning gjøres lovlig ved fastmonterte trinn i soverom. Lyskrav ivaretas da automatisk, jfr forenklet tekn. forskrift

Tilbygg



Det etableres ny inngang til den sekundære boenheten.
Inngangsdør får glass for bedret lysinnslipp.

Uteareal og parkering



Søker har redegjort for 50 m² uteareal dedikert til den sek. boenheten, samt en oppstillingsplass ved siden av dobbeltgarasjen.