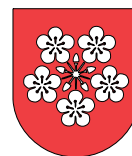


Lier kommune



# **BOLIGER FOR SESONGARBEIDERE I LANDBRUKET**

## **VEILEDER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Vedtatt av Lier kommunestyre 8. mars 2011



## Hvorfor veileder?

Landbruket i Norge blir stadig mer intensivt, og produsenter i grøntnæringen er helt avhengig av utenlandsk arbeidskraft. Dette skaper et behov for innkvartering på gårdene. Bærprodusenter vil ha behov for å innkvartere mange i en kortere periode, mens de som driver med veksthus og grønnsakproduksjon har behov for å innkvartere folk store deler av året.

Det har de siste årene vært stort fokus på boliger for sesongarbeidere, og det har vært usikkerhet med hensyn til hvordan slike bygninger skal håndteres etter plan- og bygningsloven. Denne veilederen er utarbeidet for å være til hjelp for de som har planer om å etablere slike boliger.

*Les mer i veilederens kapittel 1.*

## Søknadsplikt

Oppføring av nye bygninger eller bruksendring av eksisterende bygninger til innkvartering av sesongarbeidere er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Søknaden må sendes inn av et kvalifisert foretak til kommunens planavdeling.

Midlertidige bygninger som skal stå mindre enn to måneder er ikke søknadspliktig. Midlertidige bygg som ikke skal stå lengre enn to år er søknadspliktig, men tiltakshaver kan selv søke.

Arbeidet kan ikke starte før søknaden er godkjent av kommunen. Informasjon om gebyr for behandling av søknader finner du på kommunens hjemmeside. *Les mer om søknadsplikt i veilederens kapittel 2.*

## Driftsmessig behov

Landbruksmyndighetene avgjør om en driftsenhet har driftsmessig behov for boliger til sesongarbeidere. På en landbrukseiendom tillates kun tiltak som er knyttet direkte til stedbunden næring, dvs at boligene skal benyttes til innkvartering av egne arbeidere. *Les mer om krav til behov for innkvartering i kapittel 3.*

## Tekniske krav

I utgangspunktet gjelder kravene for ordinære boliger i byggteknisk forskrift fullt ut for boliger som skal brukes til innkvartering av sesongarbeidere. I veilederen gjøres det rede for de områder hvor det kan være grunnlag for dispensasjon. Retningslinjene i veilederen legges til grunn for kommunens vurdering av enkeltsaker. *Les mer om tekniske krav i kapittel 4.*

## Sikkerhet ved brann

Kravene til sikkerhet ved brann er strenge, og har til hensikt å redusere sannsynligheten for tap av liv og helse ved brann til et lavt nivå. Det stilles krav til utforming av byggverket og valg av materialer som kan begrense brannspredningen. Veilederen beskriver klare krav til rømmingsveier og krav til brannvarslings- og slokkeutstyr. *Les mer om sikkerhet ved brann i kapittel 4.3.*

## Krav til brukbarhet og fasiliteter

Boliger for sesongarbeidere må inneholde de samme funksjonene som ordinære boliger og fungere i døgnetts tre faser, dag (når man er på jobb), kveld (når man har fri) og natt (når man sover). Kravene vil ikke være like strenge for boliger som kun brukes i perioden mai – september.

*Veilederen beskriver minimumskrav for de ulike rom og fasiliteter, les mer i kapittel 4.4.*

## Vann og avløp

Det skal være innlagt både vann og avløp i bygningene. Kravet til vanntilførsel gjelder både kvalitet og mengde. Innlegging av vann og avløp i bygninger, og tilkobling til eksisterende private eller offentlige vann- og avløpsanlegg, er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. *Les mer i kapittel 5.*

## Arbeidsmiljøloven og andre lover

Arbeidstilsynet fører tilsyn med at innkvartering som arbeidsgiver stiller til rådighet for arbeidstaker skal være forsvarlig utført innredet og vedlikeholdt. Omdisponering av dyrka mark krever tillatelse etter jordloven. For elektriske installasjoner gjelder el-tilsynsloven.

*Les mer i kapittel 6 – Behandling etter annet regelverk.*



# 1. INNLEDNING

Med bakgrunn i stort fokus på boliger for sesongarbeidere i landbruket de siste årene, er det nå utarbeidet en veileder til hjelp for de som har planer om å etablere slike boliger.

Dagens landbruk blir stadig mer intensivt, og spesielt produsenter innen grøntnæringen er helt avhengig av utenlandsk arbeidskraft. Noen produksjoner har et innkvarteringsbehov på 4-6 uker i sommersesongen (bærproduksjoner), mens andre produksjoner medfører et innkvarteringsbehov store deler av året (veksthus- og grønnsaksproduksjon). Gjeldende regelverk skaper spesielt store utfordringer for bærprodusentene, hvor kravene kan virke urimelige i forhold til det korte innkvarteringsbehovet man har.

Hvis man har planer om etablering av bolig for sesongarbeidere, er det viktig at kommunen kontaktes tidlig i prosessen for å avklare saksgang og krav.

Landbruksmyndighetene skal uttale seg om de driftsmessige behov på eiendommen. Det er viktig at de kobles tidlig inn i saken og får den informasjonen som er nødvendig for å vurdere behovet. Det kan ofte være nødvendig med befaring i disse sakene.

Plan- og bygningsmyndighetene har ansvar for behandling av søknaden etter plan- og bygningsloven, og er de som formelt godkjenner slike tiltak.

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter gjelder fullt ut for boliger for innkvartering av sesongarbeidere. Lovens utgangspunkt er derfor at det gjelder tilsvarende krav for disse boligene som for ordinære boligbygg, og eventuelle avvik krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunen kan gi dispensasjon fra loven og tilhørende forskrifter hvis hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Lovens kriterier innebærer at det ikke er enkelt å få dispensasjon. Det kan ikke gis dispensasjon fra saksbehandlingsregler, som for eksempel søknadsplikten.

Dette er i hovedsak en veileder etter plan- og bygningsloven. Foruten en kort gjennomgang av reglene som følger av arbeidsmiljøloven (se kapittel 6), omfatter ikke veilederen annet regelverk som får betydning for innkvartering av ansatte i landbruket.

## 2. SØKNADSPLIKT

### 2.1 Generelt

Oppføring av nye bygninger for innkvartering av sesongarbeidere er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Tilsvarende gjelder for bruksendring av eksisterende bygninger til dette formålet. Arbeidene kan derfor ikke gjennomføres før slik søknad er sendt inn og kommunen deretter har gitt tillatelse.

Når det gjelder oppføring av nye bygninger, avhenger søknadstypen av hvorvidt tiltaket er varig eller midlertidig.

Kommunestyret har vedtatt gebyrregulativ for arbeider etter plan- og bygningsloven, og det må derfor betales gebyr for kommunens behandling av søknader om boliger for innkvartering av sesongarbeidere. Regulativet justeres hver år, og kan leses på kommunens hjemmesider: [www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no).

## **2.2 Permanente bygninger og bruksendring**

Søknader om oppføring av permanente bygninger eller bruksendring av eksisterende bygninger krever bruk av ansvarlige foretak (se plan- og bygningsloven § 20-1). Dette innebærer at søknaden må utarbeides og sendes inn av kvalifisert foretak (ansvarlig søker), samtidig som et eller flere kvalifiserte foretak må stå ansvarlig for prosjektering og utførelse. Tiltakshaver kan med andre ord ikke sende inn søknaden på egenhånd. Tiltakshaver kan heller ikke stå ansvarlig for prosjektering eller utførelse.

Plan- og bygningsloven § 21-2 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488 (byggesaksforskriften) § 5-4 har bestemmelser om hvilke opplysninger som skal sendes inn ved søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett. I tillegg skal det sendes inn dokumentasjon på det driftsmessige behovet for innkvartering av sesongarbeidere (se kapittel 3.1). Ansvarlig søker skal kjenne til disse reglene.

## **2.3 Midlertidige bygninger**

### **Generelt for alle midlertidige bygninger**

Midlertidige bygninger kan ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene (se plan- og bygningsloven § 30-5). Det er kommunen som avgjør om dette vilkåret er oppfylt.

Øvrige bestemmelser gitt i eller i medhold av loven gjelder så langt de passer for midlertidige bygninger. I forhold til tekniske krav, gjelder det en del unntak for midlertidige bygninger (byggteknisk forskrift § 1-2 nr. 5). Kravene som framgår av kapittel 4 i denne veilederen legges også til grunn for midlertidige bygninger.

Tiltakshaver er ansvarlig for at gjeldende regelverk blir fulgt. Ansaret omfatter også annet lovverk enn plan- og bygningsloven. Kommunen kan rette sanksjoner mot tiltakshaver ved brudd på plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av denne.

### **Midlertidige bygninger som plasseres for lengre tid enn to måneder**

Plassering av midlertidige bygninger for inntil to år er i utgangspunktet søknadspliktig. Det er imidlertid ikke krav til bruk av ansvarlige foretak, og søknaden kan derfor sendes inn av tiltakshaver selv (se plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav c).

Hvis bygningen plasseres for lengre tidsrom enn to år, blir den ansett som permanent og det kreves bruk av ansvarlige foretak (se kapittel 2.2). Fristen på to år kan heller ikke forlenges. Det er imidlertid mulig å søke om permanent tillatelse når den midlertidige tillatelsen nærmer seg slutten. På denne måten kan midlertidige bygninger gå over til å bli permanente.

Tiltakshaver er ansvarlig for at bygningen fjernes når tillatelsen går ut. Hvis bygningen ikke fjernes, vil dette være en ulovlighet etter plan- og bygningsloven.

Følgende dokumentasjon må alltid sendes inn ved søknad om plassering av midlertidig bygning for inntil to år:

1. **Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett**
2. **Eventuelle søknader om dispensasjon**
3. **Gjenpart av nabovarsel med kvittering for utført varsling**
4. **Situasjonskart hvor blant annet følgende er tegnet inn**
  - a. **Bygningens plassering**
  - b. **Uteareal for beboerne**
  - c. **Ev. private avløpsanlegg**
5. **Plan-, snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:50 eller 1:100**
6. **Redegjørelse for driftsmessig behov**

Det kan i den enkelte sak være nødvendig med ytterligere dokumentasjon, noe som må avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle.

### **Midlertidige bygninger som plasseres for inntil to måneder**

Plassering av midlertidige bygninger for inntil to måneder er i utgangspunktet ikke søknadspliktig (se plan- og bygningsloven § 20-3 tredje ledd). Dette innebærer et unntak fra hovedregelen om søknadsplikt for midlertidige bygninger.

Forutsetningen for unntaket er at bygningen ikke skal stå lengre enn to måneder. Plassering utover dette krever forutgående søknad og tillatelse. Hvis slik midlertidig plassering gjentas ofte over en lengre periode, vil plasseringen etter hvert bli kunne vurdert som permanent og søknadspliktig (2.2).

Kommunestyret har vedtatt at det skal føres en liberal praksis på dette området, slik at det skal en del til før denne grensen er overtrådt. Plasseringen vil nok uansett bli vurdert som permanent hvis bygningen plasseres på gården hver vår og høst, og dette gjentar seg år etter år.

Det er ikke krav til nabovarsling ved plassering av midlertidige bygninger for inntil to måneder, og kommunen skal heller ikke varsles på forhånd. Plassering av slike bygninger er heller ikke avhengig av at man kan dokumentere behov for innkvartering av egne arbeidere (se kapittel 3).

Man må være oppmerksom på at også disse tiltakene kan utløse krav om behandling etter annet lovverk, for eksempel jordloven og forurensingsloven.

## **3. KRAV TIL BEHOV FOR INNKVARTERING**

### **3.1 En grunnleggende forutsetning - driftsmessig behov**

Det er en grunnleggende forutsetning for å få tillatelse til oppføring av boliger for innkvartering av sesongarbeidere at driftsenheten har behov innkvartering av egne arbeidere, og at boligene skal benyttes til dette formålet. Dette skyldes at landbrukseiendommene er avsatt til LNF-område (landbruk, natur- og friluftsliv) i kommuneplanens arealdel, og innenfor dette formålet er det kun tillat med tiltak som har direkte tilknytning til stedbunden næring.

Hvorvidt driftsenheten anses å ha behov for innkvartering av egne arbeidere beror på en konkret helhetsvurdering, hvor det blant annet legges vekt på driftsform og eksisterende bygningsmasse. Hvis produksjonen er intensiv og arbeiderne i hovedsak er utenlandske sesongarbeidere, så vil det normalt bli vurdert å være behov for innkvartering.

Det er det faktiske behovet som avgjør hvor omfattende innkvartering som godkjennes. Hvis driftsenheten har behov for innkvartering av 100 arbeidere, så vil det i utgangspunktet bli godkjent en bygning som dekker dette behovet. Tilsvarende vil det ikke bli godkjent en bygning som legger til rette for større omfang enn det innkvarteringsbehovet tilsier.

I utgangspunktet skal eksisterende bygningsmasse som ikke allerede er i bruk i forbindelse med landbruksdriften, tas i bruk til innkvartering før det oppføres nye bygninger. Så framtidig disse bygningene er egnet til og dekker behovet for innkvartering av sesongarbeidere, vil det ikke bli gitt tillatelse til oppføring av nye boliger. Et eksempel på dette er at driftsenheten har flere leiligheter som leies ut på det åpne markedet. Plan- og bygningsmyndighetene kan imidlertid i slike tilfeller etter søknad gi dispensasjon hvis det er grunnlag for dette i den konkrete saken, slik at man allikevel får oppføre nye boliger for innkvartering. Ved vurderingen av slike dispensasjonssøknader vil det bli lagt stor vekt på om det gjelder bruksendring av eksisterende bebyggelse til innkvartering, for eksempel en driftsbygning, eller oppføring av ny bygning. Førstnevnte vil lettere kunne godkjennes, mens det vil være svært vanskelig å få dispensasjon hvis den nye bygningen er planlagt på dyrka eller dyrkbar mark.

Hvis to eller flere driftsenheter driver sammen i et formelt samarbeid (samdrift), vil behovet for innkvartering bli vurdert samlet for alle driftsenhetene. I så fall vil det kunne gis tillatelse til oppføring av bygninger på den ene driftsenheten som dekker det samlede behovet for innkvartering.

Ved søknad om oppføring av boliger for innkvartering av sesongarbeidere må det dokumenteres slikt driftsmessig behov som nevnt ovenfor. Dette innebærer at man blant annet må redegjøre for driftsform, arbeidsstokkens sammensetning og eksisterende boliger på driftsenheten. For at saksbehandlingen skal bli raskest mulig, er det viktig at landbruksmyndighetene får denne informasjonen så tidlig som mulig i prosessen.

### **3.2 Alternativ bruk**

Bygninger som er godkjent til innkvartering av egne sesongarbeidere kan kun brukes i tilknytning til stedbunden næring. Utleie til for eksempel studenter utenfor sesongen, vil gi bruken en annen karakter. Slik bruk er ikke tilknyttet stedbunden næring, og bruken er dermed i strid med LNF-formålet. Hvis man ikke kan dokumentere samdrift eller driftsfellesskap, gjelder forbudet også utleie av boligene til andre driftsenheter med tilsvarende behov for korttidsboliger.

Når det gjelder bruk som er innenfor Landbruk Pluss begrepet, vil dette etter en konkret vurdering kunne være tillatt. Hvis man har planer om slik bruk utenom sesongen, må kommunen kontaktes på forhånd slik at lovligheten kan bli vurdert.

Plan- og bygningsmyndighetene kan etter grunnlagt søknad gi dispensasjon hvis lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt. Dispensasjon for alternativ bruk utenom landbruket, f.eks. utleie til studenter, forutsetter at boligen holder en høyere standard enn de minimumskravene som kommunen har satt til

boliger for innkvartering av sesongarbeidere. Hvis det er gitt dispensasjon fra tekniske krav i forbindelse med oppføringen, vil slik alternativ bruk i de fleste tilfeller være utelukket.

Lier kommune har ingen generell praksis knyttet til søknader om dispensasjon for alternativ bruk, og hver enkelt sak må derfor vurderes konkret. Det anbefales at man tar kontakt med kommunen så tidlig som mulig i prosessen hvis man har planer om slik bruk.

## 4. TEKNISKE KRAV

### 4.1 Generelt

#### Plan- og bygningsloven § 29-5:

*Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.*

*Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt...*

Tekniske krav til bygninger reguleres i plan- og bygningsloven og forskrift om tekniske krav til byggverk av 26. mars 2010 nr. 489 (byggteknisk forskrift). Lovens § 29-5 er det generelle utgangspunktet for tekniske krav, og disse kravene er utdypet i forskriften.

I utgangspunktet gjelder kravene for ordinære boliger i byggteknisk forskrift fullt ut for boliger som skal brukes til innkvartering av sesongarbeidere. Tiltak som ikke oppfyller samtlige tekniske krav kan derfor ikke godkjennes, med mindre det er grunnlag for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Boliger for innkvartering av sesongarbeidere skal prosjekteres og utføres av ansvarlige foretak (se kapittel 2), med mindre det kun er tale om midlertidig plassering for inntil to år. Denne veilederen tar derfor bare opp noen utvalgte temaer i byggteknisk forskrift, og er ingen uttømmende oppstilling av gjeldende tekniske krav. Ved planleggingen er det viktig å ta hensyn til at flere tekniske krav avhenger av hvor mange personer som er forutsatt å bruke bygningen. Blant annet skal ventilasjonsanlegg dimensjoneres ut fra forventet antall personer i rommet.

Kravene til brukbarhet og fasiliteter er svært skjønnsmessig angitt i forskriften, og det har vært behov for en prinsipiell avklaring av hvordan Lier kommune tolker disse bestemmelsene. Retningslinjene som framgår av denne veilederen legges til grunn for kommunens vurdering av enkeltsaker.

I tillegg nevnes noen krav knyttet til sikkerhet ved brann. Disse kravene er klart definert i forskriften og tilhørende veiledningsmateriale, men anses så sentrale at de bør nevnes i denne veilederen.

### 4.2 Dispensasjon fra tekniske krav

Kommunen kan etter begrunnet søknad gi dispensasjon fra tekniske krav (se plan- og bygningsloven § 19-2). Ved dispensasjon fra tekniske krav skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.



Samlet sett utgjør loven og forskriften et minimumsnivå som det ferdige byggverket skal oppfylle, og generelt skal det derfor mye til for å kunne avvike fra disse kravene ved dispensasjon. Det gis aldri dispensasjon fra tekniske krav knyttet til sikkerhet.

Normalt vil det ikke bli gitt dispensasjon hvis øvrige forhold ved tiltaket kun oppfyller minimumskravene. I utgangspunktet forutsetter derfor dispensasjon at avviket kompenseres ved at andre relevante tekniske krav oppfylles utover minimumskravene.

Generelt vil det være enklere å få dispensasjon fra tekniske krav for bygninger som kun skal benyttes i inntil to måneder i perioden mai – september. Ved vurderingen vil det også bli lagt vekt på om søknaden gjelder bruksendring av eldre eksisterende bygninger som kun skal benyttes i kortere perioder.

**Hvis det foreligger gode grunner for å gi dispensasjon i en konkret sak, kan det blant annet være aktuelt å gi dispensasjon fra følgende krav:**

- *Kravet til balansert ventilasjon i rom for varig opphold (soverom og oppholdsrom) når bygningen kun er beregnet for bruk i perioden mai - september (§ 13-2)*
  - *forutsetter at det er tilfredsstillende naturlig ventilasjon (f.eks. vindu som kan åpnes)*
- *Energikrav når boligen i all hovedsak kun skal brukes i perioden mai - september (kapittel 14)*
- *Kravet til utsyn (§ 13-13)*
  - *kravet innebærer at det er nødvendig med dispensasjon hvis eneste vindu på sove- eller oppholdsrommet er et takvindu*

I spesielle tilfeller vil det også kunne være aktuelt å gi dispensasjon fra andre tekniske krav, men dette beror på en konkret vurdering i den enkelte sak.

## **4.3 Sikkerhet ved brann**

### **4.3.1 Generelt**

Kravene til sikkerhet ved brann framgår av kapittel 11 i byggteknisk forskrift med tilhørende veileder.

Hovedformålet med forskriftens krav til sikkerhet ved brann er å redusere sannsynligheten for tap av liv og helse ved brann til et akseptabelt, lavt nivå. Dette oppnås ved at det benyttes materialer og produkter som ikke gir uakseptable bidrag til utvikling av brann, og at byggverket, bygnings- og installasjonsdelene utformes slik at brannspredningen begrenses. Byggverk må dessuten utformes med sikte på rask og sikker rømning ved brann. Dette oppnås gjennom aktive og passive tiltak som reduserer den nødvendig rømningstiden og øker den tilgjengelige rømningstiden.

Kravene som nevnes under 4.3.2 og 4.3.3 er minimumskrav, og for enkelte tiltak kan det derfor gjelde strengere krav. I tillegg gjelder det også andre krav knyttet til brannsikkerhet, som ikke framgår av veilederen.

Utformingen av det enkelte tiltak i forhold til kravene til sikkerhet ved brann må prosjekteres av de ansvarlige foretakene. Ved bruksendring av deler av en eksisterende bygning kreves det alltid egen brannprosjektering. Etter en konkret vurdering kan det også bli stilt krav om dette i andre kompliserte saker.

I boliger for innkvartering av sesongarbeidere som framstår som hybelbygg, utgjør hvert enkelt soverom en egen branncelle. Tilsvarende gjelder for fellesrommene. Dette innebærer blant annet at det stilles spesielle krav til konstruksjonene som omgir rommet og rømningsveiene. Hensikten med å dele byggverk opp i brannceller er å forhindre brann- og røykspredning til større deler av et byggverk i den tiden som anses nødvendig for rømning. Dette er avgjørende for personsikkerheten.

#### 4.3.2 Krav til rømningsveier

Kort fortalt kan rømningen fra soverom som er egen branncelle løses på tre alternative måter:

1. **Direkte utgang (dør) fra rommet til terreng utenfor.**
2. **Vindu og korridor som leder til terreng utenfor.**
3. **Korridor med to alternative rømningsretninger som fører til terreng utenfor.**

Når rømning skjer via en korridor, skal denne være egen branncelle. Unntak kan imidlertid gjøres når det også er rømning via tilfredsstillende rømningsvindu (alternativ 2).

#### **Rømningsvinduer skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:**

- Høyden må være minimum 0,6 meter og bredden minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.
- Rømningsvinduer må være lette å åpne uten bruk av spesialverktøy.
- Hvis rømningsvinduet ligger høyere enn 5 meter over planert terreng, må det treffes tiltak som gir akseptabel sikkerhet ved rømning. Inntil 7,5 meter over terreng kan dette være fastmontert stige med ryggboiler. Ved større høyder må det monteres utvendig trapp.

#### **I tillegg anbefales det at man legger følgende retningslinjer til grunn:**

- Hvis rømningsvinduet ligger høyere enn 3 meter over planert terreng, bør det monteres stige for å lette rømningen
- Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,2 meter.
- Rømningsvinduer bør være sidehengslete for å gi god brukbarhet ved rømning.

#### 4.3.3 Krav til brannvarslings- og slokkeutstyr

Byggverk skal ha utstyr for tidlig oppdagelse av brann slik at nødvendig rømningstid reduseres.

#### **Følgende minimumskrav skal blant annet være oppfylt:**

- Seriekoblede røykvarslere i hver branncelle (soverom, fellesrom og rømningsvei).
- Røykvarslerne skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteribackup.

Det skal også være tilgjengelig slokkeutstyr som kan benyttes av personer i bygningen for å slokke et branntilløp i en tidlig fase. **Følgende minimumskrav skal blant annet være oppfylt:**

- Det skal være brannslange eller håndslukkeapparat tilgjengelig i bygningen.
- Slokkeutstyret skal være plassert slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
- Slokkeutstyret skal være tydelig merket.

## 4.4 Krav til brukbarhet og fasiliteter

### 4.4.1 Generelt

#### Byggteknisk forskrift §§ 12-5 nr. 1 og 12-7 nr. 1:

*Byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon...*

*Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning...*

Boliger for innkvartering av sesongarbeidere skal være utformet slik at de kan fungere til sitt formål. Dette betyr at boligen må inneholde de samme funksjonene som ordinære boliger, og fungere i døgnet tre faser; dag (når man er på jobb), kveld (når man har fri) og natt (når man sover).

Generelt vil kravene til brukbarhet ikke være like strenge for bygninger som kun brukes inntil to måneder i perioden mai – september. Bakgrunnen er at slik bruk har sterkere karakter av midlertidighet enn andre bygninger hvor bruken er mer permanent. Samtidig gjør de klimatiske forhold at det kan lempes noe på kravene i sommermånedene.

### 4.4.2 Soverom

Boliger for innkvartering må nødvendigvis inneholde soverom. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter har ingen bestemmelser som regulerer antall personer pr. rom, men dette reguleres indirekte av andre krav som stilles til tiltaket. I de tilfellene hvor tiltaket er avhengig av dispensasjon fra ett eller flere tekniske krav, kan kommunen fastsette kompensierende vilkår. I den forbindelse vil det kunne være aktuelt å sette begrensninger på antall personer pr. soverom.

#### For øvrig stilles følgende minimumskrav:

- *Arealet skal være minimum 7 m<sup>2</sup>.*
- *Rommet skal for øvrig være tilstrekkelig stort til at det er plass til seng, bord, stol og garderobeskap. Det må avsettes plass til en seng, en stol og ett garderobeskap for hver enkelt beboer, mens det er tilstrekkelig med plass til ett bord på hvert rom.*
- *Takhøyden skal normalt være minimum 2,4 m i de deler av rommet som forutsettes møblert, og ikke lavere enn 2,2 m utenfor møbleringssone.*
- *Sengen skal alltid kunne plasseres slik at en voksen person kan sitte oppreist i den.*
- *Soverommet skal dimensjoneres med minimum 7,5 m<sup>3</sup> pr. beboer.*
- *Rommet skal ha vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys. Normalt er kravet oppfylt når rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av rommets gulvareal. Dagslysflaten er det samlede, uskjermede glassareal som formidler dagslys til rommet. (se veiledningen til byggteknisk forskrift § 13-12 nr. 2 for ytterligere informasjon).*

### 4.4.3 Oppholdsrom og kjøkken

Beboerne skal ha tilgang til felles oppholdsrom og kjøkken med muligheter for matlaging. Rommene må ligge i nær tilknytning til hverandre, noe som i utgangspunktet innebærer at de må være i samme bygning slik at det ikke er nødvendig å gå ut for å komme fra soverommet til oppholdsrommet/kjøkkenet. Hvis andre løsninger skal kunne godkjennes, må det i tilknytning til sovedelen minimum være tilgjengelig te-kjøkken. Et større oppholdsrom og fullverdig kjøkken kan da ligge i en annen nærliggende bygning. Hensikten er å unngå kokeplater, vannvarmere, kaffetraktere og lignende inne på soverommene, noe som kan medføre brannfarlige situasjoner.

Størrelsen på fellesrommene må dimensjoneres ut fra maks antall personer som skal benytte dem.

**For øvrig stilles følgende minimumskrav:**

- *Samlet må rommene dimensjoneres med minimum 1,7 m<sup>2</sup> pr. beboer.*
- *Det skal være sitteplass til samtlige beboere.*
- *Kjøkkenet skal være utrustet slik at det er mulig for beboerne å lage middag.*
- *Rommene skal ha vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys (se 4.4.2)*
- *Takhøyden skal normalt være minimum 2,4 m i de deler av rommet som forutsettes møblert, og ikke lavere enn 2,2 m utenfor møbleringszone.*

#### 4.4.4 Sanitær- og vaskerom

Beboerne skal ha tilgang til toalett, dusj og vaskerom. Det skal være minimum ett toalett i umiddelbar nærhet til soverommene. Med umiddelbar nærhet menes blant annet at det ikke skal være nødvendig å gå ut av bygningen for å komme dit. Øvrige toaletter, dusjer og vaskerom skal plasseres i kort avstand fra soverommene, men disse må ikke nødvendigvis være i samme bygning. Antall toaletter og dusjer må dimensjoneres ut fra hvor mange beboere som skal benytte dem.

**For øvrig stilles følgende minimumskrav:**

- *Det skal være ett toalett for hver niende beboer*
- *Det skal være en dusj for hver niende beboer*

#### 4.4.5 Bygninger for korttidsbruk i sommerhalvåret

Når bygninger kun skal brukes til innkvartering inntil to måneder i perioden mai - september, vil det kunne godkjennes løsninger som ikke fullt ut er i samsvar med de kravene som framgår under foregående punkter.

I utgangspunktet vil ikke frittstående campinghytter og lignende bygninger fullt ut tilfredsstillende kravene til bolig for innkvartering av sesongarbeidere. Slike bygninger kan imidlertid godkjennes som soverom, under de forutsetninger som framgår av forrige avsnitt.

I slike tilfeller vil nødvendige felles- og sanitærrom i sin helhet kunne være i en annen bygning enn soverommet. Forutsetningen er at betingelsene for slike fellesrom oppfylles, og at avstanden mellom soverommet og de nevnte bygningene er kort. Når det gjelder stabbur, så må man være klar over at kravene til interne og eksterne trapper må tilfredsstilles, og at det derfor ikke er akseptabelt med "hønsetrapp".

Når det gjelder øvrige tekniske krav, så vises det til den generelle framstillingen foran. I enkelttilfeller vil det imidlertid kunne være aktuelt med tilpasninger utover dette.

#### 4.4.6 Midlertidige bygninger

Byggteknisk forskrift gjelder i utgangspunktet fullt ut for midlertidige bygninger. Unntak er imidlertid gjort for bestemmelsene i kapittel 8 (Uteareal og plassering av byggverk), kapittel 12 (Planløsning og bygningsdeler) og kapittel 13 (Miljø og helse) som gjelder så langt de passer. I kapittel 14 (Energi) er det kun minstekravene til tetthet i § 14 første og andre ledd som gjelder.

Reglene om sikkerhet ved brann og reglene om brukbarhet og fasiliteter slik disse framgår av denne veilederen, gjelder fullt ut også for midlertidige bygninger.

## 5. ANDRE KRAV I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

### VANN- OG AVLØP

#### Plan- og bygningsloven §§ 27-1 første ledd og 27-2 første ledd:

*Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann...*

*Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven...*

Oppføring av nye boliger for innkvartering av sesongarbeidere forutsetter at det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold, og det skal derfor være innlagt både vann og avløp i bygningene.

Kravet til vanntilførsel gjelder både kvalitet og mengde. Dette vil ikke være noe problem ved tilknytning til offentlig vannledning, mens det kan være nødvendig med dokumentasjon for mengden og kvaliteten ved privat vannforsyning.

Kravet til bortledning av avløpsvann innebærer at bygningen må tilknyttes offentlig eller privat avløpsanlegg. Ofte tilfredsstiller ikke eldre private avløpsanlegg dagens krav til slike anlegg (forurensningsloven kapittel 4 og forurensningsforskriften kapittel 12), og anlegget må i slike tilfeller oppgraderes.

Innlegging av vann og avløp i bygninger og tilkobling til eksisterende private eller offentlige vann- og avløpsanlegg, er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Tilsvarende gjelder for oppføring av nye private vann- og avløpsanlegg.

Ved tilknytning til eksisterende eller oppføring av nytt privat avløpsanlegg er det nødvendig med forutgående søknad og utslippstillatelse etter forurensningsloven. Ved eventuelle spørsmål i den forbindelse kan Tilsynskontoret for små avløpsanlegg i Drammensregionen kontaktes.

## 6. BEHANDLING ETTER ANNET REGELVERK

### 6.1 Arbeidsmiljøloven

Arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter stiller visse krav når arbeidsgiver innkvarterer egne ansatte. Hovedregelen er at innkvartering som arbeidsgiver stiller til rådighet for arbeidstaker, skal være forsvarlig utført, innredet og vedlikeholdt. Arbeidstilsynet fører tilsyn med dette, men det er ikke krav til forhåndsgodkjenning.

I vurderingen av om innkvarteringen er forsvarlig vil Arbeidstilsynet foreta en helhetsvurdering av standarden, hvor beboernes grunnleggende behov for privatliv og renslighet vektlegges.

**Det er flere momenter Arbeidstilsynet vil vektlegge i en totalvurdering, noen av disse momentene er som følger (opplistingen er ikke uttømmende):**

- *Størrelsen på soverommene – disse må være tilstrekkelig store i forhold til det antall personer rommene er tiltenkt for (minimum 7,5 m<sup>3</sup> pr. beboer)*
- *Antall personer pr. soverom – det skal fortrinnsvis bo en person pr. soverom, men maksimalt fire personer pr. rom*
- *Om beboerne har tilgang til eget oppholdsrom i tillegg til soverommet – der hvor det ikke finnes annet oppholdsrom må rommet tilstrekkelig stort til at det kan utstyres med bord, stoler med rygg, seng med mer som er nødvendig av hensyn til beboernes velferd*
- *Om innkvarteringen er innredet slik at arbeidstakere av begge kjønn kan oppholde seg der*
- *Om boarealene har tilstrekkelig med lys og ventilasjon*
- *Om beboerne har tilgang til dusj (med tilstrekkelig varmt vann til alle brukere), vaskerom, garderobe og tørkemuligheter for klær*
- *Om det finnes rutiner for systematisk renhold av boarealer, toaletter, vaskerom o.l.*
- *Om det finnes tilstrekkelig med rømningsveier – det må finnes minst to rømningsveier*

For ytterligere informasjon med hensyn til arbeidsmiljøloven vises til Arbeidstilsynet sine hjemmesider.

## **6.2 Andre lover**

Omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark krever tillatelse etter jordloven. Hvis boliger for innkvartering er planlagt oppført på slike områder, må tiltaket derfor også behandles av Landbrukskontoret i Drammen, Lier, Røyken og Hurum. For ytterligere spørsmål kan landbrukskontoret kontaktes.

Elektriske installasjoner skal utføres av registrert el-entreprenør, og det skal foreligge samsvarserklæring for samtlige arbeider (se el-tilsynsloven med tilhørende forskrifter). Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) følger tilsyn med at regelverket blir fulgt, og kan kontaktes ved eventuelle spørsmål. For ytterligere informasjon med hensyn til elektriske installasjoner vises det til DLE sine hjemmesider.

## **7. KONTAKTINFORMASJON**

Landbrukskontoret i Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Planseksjonen og Tilsynskontoret for små avløpsanlegg i Drammensregionen har samme kontaktinformasjon:

### **Lier kommune**

Postboks 205  
3401 Lier  
Tlf. 32 22 01 00  
E-post: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no)  
Hjemmeside: [www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

### **Arbeidstilsynet Indre Østland**

Postboks 4720 Sluppen  
7468 Trondheim  
Tlf. 815 48 222  
E-post: [post@arbeidstilsynet.no](mailto:post@arbeidstilsynet.no)  
Hjemmeside: [www.arbeidstilsynet.no](http://www.arbeidstilsynet.no)

### **Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE)**

v/ **Lier Everk**  
Ringeriksveien 175  
3400 Lier  
Tlf. 32 22 64 00  
Hjemmeside: [www.lier-everk.no](http://www.lier-everk.no)

### **Drammensregionens brannvesen IKS**

Langesgate 11  
3044 Drammen  
Tlf. 32 27 73 50  
E-post: [drbv@drbv.no](mailto:drbv@drbv.no)  
Hjemmeside: [www.drbv.no](http://www.drbv.no)

**Lier kommune ligger sentralt på Østlandet, 40 km vest for Oslo. Kjent for epler og jordbær, men er en av landets største veksthuskommuner med grønnsak- og fruktproduksjon og leveranser til alle deler av landet.**

Kommunen har om lag 24 000 innbyggere og er blant landets 40 største.

Lier er landlig preget og urbant orientert. Utdanningsnivået blant innbyggerne er høyt og over 60 % av den yrkesaktive befolkningen pendler ut av kommunen, de fleste til arbeidsplasser i Asker, Bærum og Oslo. Men vi har 100 % egendekning av arbeidsplasser og henter derfor arbeidskraft fra bl.a. Drammen, Eiker-bygdene, nordre Vestfold, Asker og Røyken.

Folk flest knytter kommunen til den tjenesten de selv er brukere av i øyeblikket. Lier kommune leverer tjenester 24 timer i døgnet, 7 dager i uka innen en rekke områder, de fleste direkte til innbyggerne. Med sine 1.500 medarbeidere og 1,2 milliarder i omsetning er vi også den største bedriften i kommunen.

