

Snipp, snapp, snute – sola er ute

Regjeringen har bestemt at det fra neste år ikke lenger skal stilles krav til sol i boliger i byggeforskriftene til tross for at det bygges stadig tettere. Vedtaket er enda en spiker i likkista til «den gode bolig». Sol i boliger og uterom har stor betydning for beboernes helse og trivsel. Vedtaket er fattet på feilaktig grunnlag, og krav til sol i boliger bør styrkes, ikke kuttes ut. Byggeforskriftene bør også ha definerte krav til boligens planløsning og brukskvalitet.

Hva som er «den gode bolig», og hvilke krav en bør stille, kan ha mange og ulike dimensjoner. Jeg vil her avgrense meg til boliger på det ordinære boligmarkedet (ikke studentboliger o.l.) og krav til sol og elementære brukskvaliteter: Er boligen egnet som sted for opphold, lage mat, spise, sove, være alene og ha gjester osv. Fokus er på små boliger (mindre enn 55kvm, Husbankens tidligere minstestandard) fordi utfordringene er størst der. Det kan se ut som pendelen, og dermed kravene, har svingt fra markedsliberalisme på 1800-tallet til mer statlig styring etter 1945 og tilbake til mer marked igjen etter ca. 1980. Samtidig har tyngden av bygårds- og blokkbebyggelsen forflyttet seg fra by til drabantby og tilbake til byen igjen.

Sunnhetsloven



Figur 1: Grünerløkka, opprinnelig ca. 1880, foto: Johan-Ditlef Martens, ca. 1970

Krav til boliger har historisk sett vært begrunnet med hensynet til folkehelsen. Det var helsemyndighetene som først påpekte problemer med boligens brukskvalitet, ikke minst trangboddhet, lys og luft, i Sunnhetsloven av 1860. Her het det:

Commisjonen skal have sin Opmærksomhed henvendt paa Stedets Sundhedsforhold, og hvad derpaa kan have Indflydelse, saasom: Boliger, som ved Mangel paa Lys eller Luft, ved Fugtighed, Ureenhed eller Overbefolkning med Beboere have viist sig at være bestemt skadelige for Sundheden.

Det ble likevel bygget et stort antall boliger i byene på slutten av 1800-tallet, ikke minst i Oslo, med mange små boliger og trange gårdsrom. Det var sterk byvekst, og folk måtte jo ha

tak over hodet. Oslo kommune bygget etterhvert flere kommunale boliger med bedre boligkvalitet som f.eks. Torshovbebyggelsen som i disse dager feirer 100 års- jubileum, og fortsatt er et attraktivt boligområde.

Legen Axel Holst kom på 1890-tallet frem til at 30m³ luft/time ville sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon for voksne. Dette ble ansett som økonomisk urealistisk, og minstekravet til rom for varig opphold ble satt til 15m³, et krav som ble stående i byggeforskriftene til 2010.

Krav til sol i boliger ble første gang innført i Lov om Bygningsvesenet av 1924 med følgende ordlyd:

... der bør tas hensyn til at beboelsesleiligheter sikres tilstrekkelig sol.

Gjenreisningen – tre rom, lys og luft

Oslo Byes Vel sin boligundersøkelse under krigen viste at mange barnefamilier var trangbodde. Det var bakgrunnen for det ambisiøse målet for boligbyggingen etter 1945 – tre rom og kjøkken på 80kvm til maks. 20 prosent av en gjennomsnittlig industriarbeiderlønn (Reiersen og Thue 1996).

Krav til sol i boliger gjaldt helt til 1965, da vi fikk en landsomfattende Plan- og bygningslov (pbl). Denne loven stilte ikke krav til solinnfall i boliger. Det var neppe heller noe problem siden sol, lys og luft var grunnlaget for drabantbybyggingen etter 1945, og byen med all dens styggedom kom i miskreditt. For øvrig var det Husbanken som stilte detaljerte krav til boliger med romdimensjonerende møbelmål, basert på Byggforsk sine studier av møbler og plasskrav. Husbankens krav ble normdannende for den generelle boligbyggingen og krumtappen i et vellykket samarbeid mellom Husbanken (statlige rentesubsidier), kommuner (tomtetilrettelegging) og boligkooperasjonen (boliger til selvkost).

Byfornyelsen – 30 års standard

På 1980-tallet ble mange av bygårdene fra 1800-tallet rehabilitert gjennom byfornyelsen med store statlige og kommunale tilskudd, bl.a. for å beholde barnefamiliene i byen. Små leiligheter ble slått sammen for å sikre 30-årsstandarden (at boligen skulle være brukbar i 30 år) og gårdsrom ble ryddet for bakgårdsbebyggelse og opparbeidet for lek og opphold.

Pisk, preik og gulrot

Liberaliseringen av boligmarkedet begynte bl.a. med at regjeringen i 1983 bestemte at Husbanken ikke lenger skulle stille krav til boliger, men utelukkende gi veiledning om god boligplanlegging, se bl.a. «God bolig» og «Gode boligområder». Tilbud og etterspørsel skulle sikre kvaliteten. Men markedet fungerte ikke, og da det utover 1980-tallet ble bygget et økende antall nye boliger med dårlig boligkvalitet, innførte Husbanken en minstestandard som gjaldt fra 1992 til 2005. Minstestandarden stilte krav om min. to rom og kjøkken på min. 55 kvm. Den hadde minimums arealkrav til familieboliger og krav til

boligenes planløsning og solforhold. Intensjonen var at minstestandarden skulle innarbeides i byggeforskriftene, men det ble aldri fulgt opp. Minstestandarden ble innført samtidig med en rekke lånetilskudd for god boligkvalitet, bl.a. livsløpsstandard, trafikksikkerhet og gode uterom. Dette systemet med «pisk, preik og gulrot» er interessant også i internasjonal sammenheng.

Fortetting fra 1990-tallet

På 1990-tallet skulle byene fortettes for å redusere areal- og transportbehovet. Samtidig gjorde endringer i preferanser og livsstil at byen ble populær blant unge trendsettere. Da hovedtyngden av boligbyggingen igjen flyttet inn til byen ble det urealistisk med normer til utearealer fra drabantbybyggingen. Husbanken opererte med hhv 25kvm og 50kvm pr bolig i by/drabantby. Veiledningen til TEK 97 anbefalte 80 kvm, herav 25kvm for lek.

TEK 10 - sol og tilgjengelighet

I TEK 10 ble det bare stilt krav om «tilstrekkelig uteareal». Til gjengjeld kom det igjen inn krav til sol i boliger i §8-3 Plassering av byggverk:

Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

I Veiledningen heter det bl.a.:

Alle boenheter og felles uteareal bør være solbelyst minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn. Avstand til tilstøtende bebyggelse bør være 3 ganger lenger enn gesimshøyden på det tilstøtende bygget.

En forutsetning for en god bruksmessig bygning og et godt innemiljø er at den har gode dagslysforhold. Etter §13-12 skal rom for varig opphold ha vindu som gir tilfredsstillende dagslys med mindre virksomheten tilsier noe annet.

Boenheter med mer enn to rom bør ha dagslys fra to ulike fasader.

Men byggeforskriftene hadde fortsatt ingen minstestandard og få krav til boligenes planløsninger. Krav til 15 m³ i rom for varig opphold falt bort fordi man nå fikk nye krav til ventilasjon. TEK 10 hadde en sterk satsing på miljø og tilgjengelighet. Vi fikk nye og detaljerte krav til tilgjengelig boenhet med krav til snusirkler, korridorer, dørbreder osv. Nye krav til tilgjengelighet er en forbedring av boligens brukskvalitet, ikke minst med strengere krav til heis. Men tilgjengelighetskravene sikrer ikke boligenes generelle brukskvalitet slik som Husbankens livsløpsstandard, som er basert på minstestandarden kombinert med tilgjengelighetskrav, se Schmidt og Guttu (2012).

Snipp, snapp, snute – sola er ute

I Høringen til TEK 17 var §8-3 med krav til sol i boliger foreslått fjernet, men ble tilsynelatende videreført uendret fra TEK 10 til TEK 17 §8-10. I *Kapittel 17 Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser* står det imidlertid at bestemmelsen skal utgå fra 1.7.2021.

Bestemmelsen oppheves fordi plassering også reguleres i [pbl § 29-2](#). Kommunen kan gjennom reguleringsplan ivareta de hensyn bestemmelsen omhandler

Det er imidlertid ingen bestemmelser verken i pbl eller byggeforskriftene som har krav til sol i boliger, og derfor er vedtaket basert på et feilaktig grunnlag og bør omgjøres. Byggeforskriftene har krav til sol i utearealer. Men sol i utearealer sikrer ikke nødvendigvis sol i boligene. Kravet er dessuten formulert som et funksjonskrav uten definerte/tallfestede krav.

Krav til sol i uterom blir også svekket ved å fjerne §8-10. Veiledningens anbefaling om tverrsnitt på min. 1:3 i bebyggelsen er både enkel å bruke i saksbehandlingen og det er lett og intuitivt å forstå, også for lekfolk, at det har betydning for solforhold og utsyn/innsyn.

Å fjerne bestemmelsen i §8-10 om at boliger større enn to rom skal ha fasade mot minst to sider åpner for flere ensidig orienterte boliger og er en ytterligere forringelse av boligkvaliteten.

Krav til boliger er formulert som funksjonskrav som at: «Byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon» og at kjøkken skal ha: «tilstrekkelig plass til oppbevaring av mat og min. kjøleskap». Slike funksjonskrav er vanskelig å tolke for hva er «tilstrekkelig plass»?

Det stilles få detaljerte/tallfestede krav til boliger utover tilgjengelig boenhet, krav om romhøyde 2,4m og krav om 5 kvm/2,5kvm sportsbod. Det er ingen krav til stue og soverom, verken til arealer, planløsning eller møblerbarhet. Byggforsk har vist at en bolig på 28,5 kvm oppfyller byggeforskriftenes krav til tilgjengelig boenhet og boligens planløsning (Christophersen og Denizou 2010). Forskriftene åpner for enda mindre boliger der det ikke er krav til tilgjengelighet. Byggeforskriftene har ingen nedre arealgrense for boliger.

Veiledninger taper mot økonomiske interesser

Det viktigste solkravet i dagens TEK 17 er anbefalingen om at boliger og uterom bør ha 5 timer sol ved jevndøgn. Man kan hevde at bestemmelsen har hatt begrenset effekt, siden det fortsatt bygges høyt og tett. Det henger sammen med at dette er en anbefaling der det står *bør*, ikke *skal*. Dette kan være en grunn til at kommunene ikke står klart nok imot i dragkampen med sterke utbyggere. Forskning har vist at det er økonomiske interesser som oftest vinner frem, se Sandkjær Hanssen m.fl. (2015). Derfor bør krav til sol i boliger og uterom styrkes med tallfestede/preaksepterte ytelser, ikke kuttes.

Liberalisering og økende tetthet

Det er blitt bygget stadig tettere i norske byer de siste 30 årene. Maksimal tetthet (utnyttelsesgrad) i vedtekter for



Solforhold i nytt boligprosjekt i Harbitzalleen i Oslo 2020. Foto: Lene Schmidt, 21. mars 2020 kl. 1200

Indre by i Oslo var inntil ca. 1990 satt til 1,5. Dette tilsvarer omtrent Tomteutnyttelse (TU) på 200 %. Høyder og tetthet er det mest konfliktfylte tema i mange planprosesser, og vi kan se områder hvor utbygger har presset tettheten opp til både 300 og 400 % eller mer (Guttu og Martens 1998). Den økte tettheten viser seg også i forholdet mellom høyde og avstand mellom bygninger. Anbefalingen i TEK 17 er 1:3, mens det i dag både i byer og tettsteder bygges med forholdet 1:1 eller enda tettere, se bildet, slik at sola i mange tilfeller aldri kommer ned på bakken. På nytt blir det bygget triste og trange gårdsrom, og behovet for lys og luft gikk i glemmeboka. Det er lite utsyn, men desto mer innsyn i boligene. Større barns behov for lek ble heller ikke ivaretatt (Schmidt og Guttu 2008).

Vi skal fortette for å redusere transportvolum og bruk av tomteressurser. Torshov er et godt eksempel på at det er mulig å bygge tett og urbant og med romslige gårdsrom.

Liberalisering og kvalitetsreduksjon i boliger

At krav til sol i boliger nå fjernes fra lovverket føyer seg inn i en rekke tiltak fra sentrale myndigheter i senere år som har svekket brukskvaliteten på nye boliger. Krav er fjernet eller formulert som såkalte funksjonskrav, som er vanskelige å praktisere.

«Boligmarkedet vil fremskaffe boliger med de ønskede kvaliteter til en lavest mulig kostnad for samfunnet» het det i Boligmeldingen, St.meld. nr 23. Dette til tross for at liberaliseringen etter 1983 viste at det ikke er tilfellet. Husbankens minstestandard ble fjernet i 2005.

TEK 17 fjernet krav til innvendig bod. Dette til tross for at bovanestudier har dokumentert at manglende skap og oppbevaringsplass i boligen er det folk er mest misfornøyd med. Forslaget i høringen til TEK 17 om å tillate soverom med

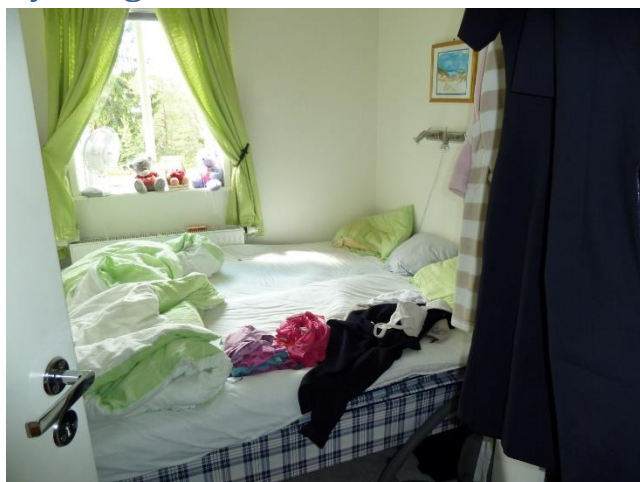
vindu uten utsyn ble heldigvis stoppet. Det er tankevekkende at noen i det hele tatt kunne finne på å foreslå en så lav boligstandard.

Smått er smart

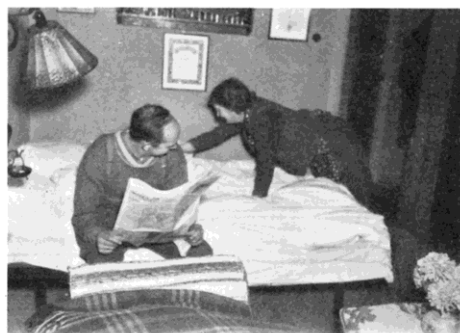
Flere argumenterer imidlertid for at vi må bygge mindre boliger. Dreyer (Aftenposten 26.09.2019) mener at Oslo bør åpne for boliger på 20kvm, slik andre kommuner tillater, for å redusere boligforbruket av miljøhensyn. Oslo vedtok krav til minsteareal på boliger på 40kvm i 2008, i 2012 redusert til 35kvm. Men potensialet for å redusere boligforbruket er trolig større ved å redusere arealet på de største boligene, og gjøre det mindre økonomisk attraktivt å investere i bolig to eller tre, som i tillegg genererer fly/bilreiser til og fra.

Amsrud (2018) mener små boliger er greit dersom man har fellesarealer. Det kan være løsninger for noen, men neppe for folk flest. Helle m.fl. (2017) argumenterer for at man kan få god boligkvalitet med arealeffektive boligtyper på 35 kvm for to personer eller 70kvm for fire personer. Mye kan oppnås med smarte løsninger, men det vil likevel være å bygge ny trangboddhet.

Ny trangboddhet



Par som bor i toroms bolig på 29kvm har soverom på 6 kvm møblert med parseng. Situasjonen gir assosiasjoner til Oslo Byes Vels boligundersøkelse der bildet nedenfor er hentet fra.



Bilde 135. Dobbeltdivanen, som ektefellene har delt i over 20 år, gjøres i stand for natten.

Ifølge SSB regnes husholdninger som trangbodde dersom 1) antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom og 2) antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm/person.

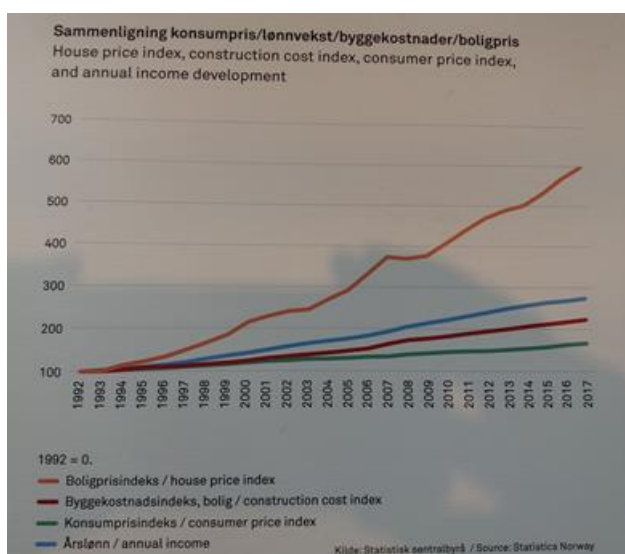
Problemer med dårlig kvalitet er mest prekært i små boliger. Boligenes bruksareal har blitt krympet betydelig i senere år. I en årrekke hadde Husbanken og Oslo kommune forbud mot å bygge ettroms boliger. Nå bygges det igjen ettroms boliger, nye toroms boliger på 30- 40 kvm og boliger helt ned mot 20kvm eller mindre. Også tre- og fireroms leiligheter har fått betydelig redusert areal. En kunnskapsoversikt omtaler en rekke boligundersøkelser som dokumenterer dårlig boligkvalitet i små boliger, se Schmidt (2009).

En studie av små boliger, bovaner og brukkvalitet viste at de fleste boligene, også ettroms boligene, var møblert med parseng, og i perioder kan være bebodd av to personer. 6 av 16 hushold var bebodd av to personer på permanent basis, se

bildene på forrige side. Beboerne var mest fornøyde med store bad og mest misfornøyde med manglende skap og bodplass. De som hadde kjøpt var fornøyde. De så boligen som midlertidig på vei mot noe større/bedre. For andre var boligen en permanent bolig pga. varig lav inntekt, se Schmidt og Guttu (2012).

Selvsagt bygges det også store leiligheter, gjerne på attraktive tomter langs kaikanten. Og gjennomsnittsnordmannen bor bra med 52kvm/person (St.meld.23 (2012-2013)). Likevel kan vi se et økende vertikalt klasseskille mellom de som kan kjøpe store toppleiligheter med sol og utsikt og de som må nøye seg med et lite krypinn innerst og nederst. Dette er i strid med pbl som skal forebygge sosiale helseforskjeller.

Reduserte byggekostnader



Figur 1: Utviklingen av forholdet mellom byggekostnader og pris. (Hentet fra utstillingen «Visning», Nasjonalmuseet 2018)

Begrunnelsen for forslagene til TEK 17 er at vi må redusere kravene for å få ned byggekostnadene av hensyn til førstegangsetablerere. Det er et tankekors at det som for få år siden ble ansett som en minstestandard, to rom og kjøkken på 55kvm, i dag er en uoppnåelig luksus for mange. Men god boligkvalitet gjør ikke nødvendigvis boligene dyrere. Boligenes salgspris bestemmes først og fremst av markedet, ikke av byggekostnadene. SSB har vist at det ikke er byggekostnadene som er årsak til prisveksten i senere år, se figur 1.

Små boliger kan være en inngangsbillett for førstegangsetablerere. Men ifølge Barlindhaug (2009) er 8 av 10 boliger under 30kvm og 7 av 10 boliger under 50kvm er utleieboliger. Små boliger har ofte høy kvadratmeterpris, og prisutviklingen har vært sterkest på de små boligene. Optimalisering av lønnsomhet for utbyggerne fører til økt bygging av små boliger, ifølge Barlindhaug. De som bor i små boliger, særlig de som leier, flytter ofte. Det kan gi ustabile bomiljø.

Korona og helseeffekter

Sollyset har en viktig antibakteriell effekt som trolig er glemt etter at vi fikk antibiotika. Koronakrisen viser at virus og bakterier fortsatt kan være en trussel mot folkehelsen. Det er i byene at sykdommen har sitt episenter. Trangboddhet kan forsterke smittefaren. Helsebelastningen ved korona kan bli sosialt skjevt fordelt. Over 50% av alle husstander med lav inntekt er trangbodde, noe som berører 46000 barn. I Oslo er 37.9% av alle par med små barn trangbodde (SSB

boforholdsstatistikken 2017). Trangbodhet og dårlige uterom kan også medføre andre fysiske og psykiske helseutfordringer, ikke minst for barn, se Helgesen m.fl. (2012), Hansen (2007). I vår har vi sittet innestengt i boligen vår og erfart på kroppen hva en god bolig, sol, utsyn og gode uterom, kan ha å si for helse og trivsel. Små boliger har også blitt begrunnet med at moderne mennesker lever livet i byen og bare trenger et krypinn for å sove. Men hva skjer når byen er stengt, og vi i tillegg må ha plass til hjemmekontor mm?

Sola er viktig for oppbygging av D-vitamin i kroppen, og dermed for å forebygge benskjørhet og bedre immunforsvaret. Svingningene i sollys er den viktigste fysiologiske stimulus for styring av døgnrytmen, slik Helsedirektoratet påpekte til TEK 17 høringen. Dagslysspesialist Karlsen (Aftenposten 24.9.2019) advarer mot at vi bygger oss til depresjon fordi det bygges for tett og med dårlige utsyn- og dagslysforhold i nye boligområder. Byggeforskriftene har egne bestemmelser for dagslys, som jeg ikke går inn på her. Men sollyset har også betydning for dagslysforholdene. KMD har vist til høringsuttalelse fra Statens Strålevern om at overdreven soling kan være helseskadelig som en begrunnelse for å fjerne krav til sol i boliger. Til dette er å bemerke at solskader heller skjer på Sydenferier enn i norske boliger.

WHO påpeker, i likhet med Sunnhetsloven for 160 år siden, at boligen er viktig for helsen. Millstein og Hofstad (2017) viser til at WHO anbefaling om at boligmarkedet bør utsettes for statlig og lokal regulering utfordres av at boligen i stor grad er avregulert i Norge. Skavang (2017) påpeker at bosituasjonens betydning for helse og sosiale forhold ikke er hensyntatt i regelverket for byggenæringen i dagens situasjon.

Behov for krav til boliger

Det kan se ut som vi er i ferd med å bygge nye små boliger med dårlige sol- og lysforhold, slike som Sunnhetsloven advarte mot, til tross for økende velstandsnivå.

Flere har etterlyst strengere krav til boligens brukskvalitet. Schmidt og Guttu (2012) anbefaler at livsløpsstandarden bør legges til grunn i byggeforskriftene for planlegging av nye boliger på det generelle boligmarkedet (ikke studentboliger o.l.). Ryhl og Frandsen (2014) og Skavang (2017) har påpekt dårlig brukskvalitet i små boliger og argumenterer også for at pbl og byggeforskrifter bør styrkes med krav til boligens areal og planløsninger.

På den andre siden har det kommet stadig nye og strengere krav til teknisk kvalitet i boliger som f.eks. ventilasjon, og byggebransjen klager over for mange fordyrende krav til boliger. Det kan se ut som det er enklere å få gjennomslag for slike tekniske krav til boliger, mens krav til planløsninger og elementær brukskvalitet blir neglisjert. I begrunnelsen for å fjerne §8-10 viser man til at kommunene kan vedta bestemmelser til plassering av byggverk. Det er tankevekkende at det er statlig fastsatte krav til bredder på korridorer og dører

osv. i tilgjengelig boenhet. Men bredden på gårdsrom og boligers størrelse og kvalitet overlates til det kommunale selvstyret.

Konklusjon

Hensyn til helse og trivsel taler for at det bør stilles krav til sol i norske boliger. Kravet om 5 timer sol ved jevndøgn har vært gjengs norm i boligplanleggingen i mange år, og er godt begrunnet i forskning som viser at beboere tenderer til å være fornøyde med det.

Vedtaket om å fjerne krav til sol i boliger er gjort på feilaktig grunnlag fordi dette ikke er ivaretatt i andre bestemmelser i pbl og byggeforskrifter. Vedtaket bør omgjøres, og krav til sol i boliger og uterom bør styrkes med tallfestede/preaksepterte ytelser i TEK 17. Byggeforskriftene bør i tillegg suppleres med definerte krav til boligens størrelse, planløsninger og brukskvalitet. Kommunene trenger et statlig regelverk i ryggen som sikrer en akseptabel minstestandard og en fremtidsrettet og bærekraftig boligbygging.

Jeg etterlyser et engasjement fra alle aktører med ansvar for boligplanleggingen, ikke minst helsemyndighetene, for å sikre en anstendig boligkvalitet også for de med begrenset inntekt.

Referanser:

- Amsrud (2018): mikro MAKRO. En studie av små boliger og bokvalitet i kompakte byer. NMBU
- Barlindhaug i Schmidt (red.) (2009): Markedet for små boliger. NIBR
- Christophersen og Denizou (2010): Ikke så dyrt likevel. Konsekvenser av TEK 10 for arealbruk i små boliger. SINTEF/Byggforsk
- Guttu og Schmidt (2008) Fortett med vett. Miljøverndepartementet, Husbanken, NIBR
- Guttu og Martens (1998): Sentrumsnære byboliger. NIBR
- Hansen (2007): Bolignormer, helse og velferd. SINTEF
- Helgesen m.fl. (2014): Bolig og folkehelse – hva er sammenhengen? NIBR
- Helle m.fl. (2017): Arealeffektive boliger med god boligkvalitet. Hille og Melbye Arkitekter, Husbanken, HiOA
- Millstein og Hofstad (2017): Fortetting og folkehelse. Hvilke folkehelsekonsekvenser har den tette byen. NIBR
- Reiersen og Thue (1996) De tusen hjem. Gyldendal/Husbanken
- Ryhl og Frandsen (2014): Konsekvenser af TEK 10 i små boenheder. SBI Ålborg/København
- Sandkjær Hanssen, m.fl. (2015) Kompakt byutvikling. Universitetsforlaget
- Schmidt og Guttu (2012) Små boliger – universell utforming, bovaner og brukskvalitet. NIBR
- Schmidt (red.) (2009) Små boliger – en kunnskapsoversikt. NIBR
- Skavang (ansv.) (2017) Bo- og boligkvalitet. NAL/Arkitektbedriftene i Norge
- St.meld.nr.23 (2003-2004) Om boligpolitikken