



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Veronika Skiftesvik Natås

Arkivreferanse: 2026/991-1

Vurdering av tomter til mikrohus i Samnanger

Saksnr.	Organ, utval	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret tek saka om oppfølging av verbalpunkt om vurdering av eigna tomter for mikrohus til orientering.
2. Kommunen skal på noverande tidspunkt ikkje skal peike ut konkrete tomter for mikrohus.
3. Rådmannen får i oppgåve å følgje opp temaet mikrohus i det vidare arbeidet med kommuneplanen sin arealdel, som ein del av vurderinga av eit meir differensiert bustadtilbod i kommunen.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast av: Kommunestyret

Saka skal til innstilling i: Formannskapet

Informasjon om bruk av kunstig intelligens

Kunstig intelligens (KI) er brukt som støtte i utarbeidinga av saksframlegget. Bruken av KI er gjort i samsvar med kommunen sine gjeldande retningslinjer. Heile innhaldet i saksframlegget er gjennomgått og kvalitetssikra av sakshandsamar.

Oppsummering

Kommunestyret bad i samband med budsjettbehandlinga rådmannen vurdere om det kan vere eigna tomter for plassering av mikrohus i Samnanger. Rådmannen vurderer at spørsmålet ikkje bør avklarast gjennom utpeiking av konkrete tomter no, men gjennom arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Dette er i tråd med bustadsosial plan, fagnotat bustad, kommuneplanen sin samfunnsdel og vedteke planprogram for arealdelen. Desse dokumenta peikar på behov for eit meir differensiert bustadtilbod, men også på at bustadutviklinga må vurderast samla og i lys av infrastruktur, samfunnstryggleik, naturfare og kommunen sine overordna mål.

Saksopplysningar

Bakgrunn for saka

I samband med budsjettbehandlinga for 2025 vart følgjande verbalpunkt vedteke:
«Rådmannen får i oppgåve å vurdere om det kan vere eigna tomter for plassering av mikrohus (30 m²).»

Saka byggjer på interne faglege vurderingar og på følgjande dokument:

- [Bustadsosial plan for Samnanger, vedteken 19.09.2024](#)
- [Fagnotat bustad, rapportert 09.01.2025](#)
- [Kommuneplanen sin samfunnsdel 2025–2035](#)
- [Vedteke planprogram for kommuneplanen sin arealdel 2027–2037, vedtak 28.04.2026](#)

Desse dokumenta gir samla eit kunnskapsgrunnlag og politiske føringar for korleis bustadutviklinga i kommunen bør vurderast vidare.

Faktagrunnlag, problemskildring og moglege løysingar

Kva er mikrohus

I denne saka er mikrohus forstått i samsvar med gjeldande reglar for mikrohus til bustadføremål, jf. plan- og bygningsregelverket og rettleiing frå Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) frå 01.07.2023. Med dette er meint ein frittliggjande bustadbygning inntil 30 m² BRA med éi bueining, éin etasje utan kjellar og maksimal høgd på 4,5 meter over bakken. Regelverket inneber visse forenklingar i byggt teknisk forskrift (TEK17), mellom anna når det gjeld tilgjengekrav, romhøgd og oppbevaringsplass.

Sjølv om regelverket er forenkla, gjeld framleis sentrale krav etter plan- og bygningslova. Dette omfattar mellom anna krav til trygg byggjegrunn, avstand til nabogrense, visuelle kvalitetar, renovasjonsløysing, atkomst, parkering og tilfredsstillande løysingar for vatn og avløp. Kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplanar er avgjerande for om eit mikrohus kan tillatast på ein bestemt eigedom.

Det er i dag gjeldande arealplan og reguleringsplanar som styrer om mikrohus kan etablerast. Der arealet er regulert eller avsett til bustadføremål, kan grunneigar i utgangspunktet søkje, så lenge øvrige krav i regelverket er oppfylte.

For private eigedomar vil det vere opp til grunneigar å fremje tiltak innanfor gjeldande plan og regelverk. Kommunen bør difor ikkje peike ut slike eigedomar som aktuelle i denne saka. Når det gjeld kommunale eigedomar, kan kommunen i prinsippet vurdere om nokon av desse kan vere aktuelle for eit eventuelt pilotprosjekt eller anna tilrettelegging. Rådmannen meiner likevel at slike vurderingar bør gjerast i samband med arbeidet med kommuneplanen sin arealdel.

Vurderingar og konsekvensar

Vurderingar

Bustadsosial plan, fagnotat bustad, kommuneplanen sin samfunnsdel og planprogrammet for kommuneplanen sin arealdel viser at bustadmassen i dag er dominert av einebustader, at det er lite naturleg sirkulasjon i bustadmarknaden, og at utviklinga i befolkninga går i retning av fleire eldre og fleire små hushald. Samla peikar dette mot behov for fleire mindre, lettstelte og tilgjengelege bustader, særleg i område med nærleik til sentrumsfunksjonar, tenestetilbod og eksisterande infrastruktur.

Det går også fram av kommunen sitt kunnskapsgrunnlag at mange eldre bur i store einebustader som kan vere lite eigna over tid, særleg ved redusert mobilitet eller behov for tenester. Bustadundersøkinga for innbyggjarar over 50 år, gjennomført i slutten av 2023, viser at mange ønskjer leilegheit eller sosial buform dersom dei skal flytte, og at fleire vurderer å flytte frå kommunen på grunn av mangel på tilrettelagte bustader. Samstundes har kommunen ein stor bustadreserve i gjeldande arealplan. Utfordringa er dermed ikkje først og fremst mangel på areal, men om kommunen har dei rette bustadtypane på dei rette stadene, og om framtidig bustadutvikling byggjer opp under overordna mål for lokalsamfunn, tenester og arealbruk.

Mikrohus kan etter rådmannen si vurdering vere eit mogleg supplement i bustadmarknaden. For enkelte kan dette vere ein aktuell bustadtype, anten som ein mindre og meir arealeffektiv bustad eller som del av eit meir variert bustadtilbod. Samstundes er mikrohus, med forenkla krav til tilgjenge, ikkje nødvendigvis den bustadtypen som best svarar på behovet for aldersvenlege og universelt utforma bustader. Dei kommunale plandokumenta gir heller ikkje grunnlag for å sjå mikrohus som hovudsvaret på dei bustadutfordringane Samnanger står overfor. Det dokumenterte behovet peikar i større grad mot fleire funksjonelle og tilgjengelege bustader som kan fungere godt i ulike livsfasar og bidra til betre flyt i bustadmarknaden.

Rådmannen meiner at vurdering av eigna tomter eller område for mikrohus må gjerast som del av kommunen si samla bustad- og arealplanlegging. Ei slik vurdering krev avklaringar knytte til mellom anna byggbarheit, naturfare, trafikktryggleik, vatn og avløp, tilgang til tenester, jordvern, landskap og naboomsyn. Vedteke planprogram for kommuneplanen sin arealdel legg opp til nettopp slike vurderingar gjennom mellom anna arealrekneskap, planvask, vurdering av bustadbehov, infrastruktur, konsekvensutgreiing og ROS-analyse. Rådmannen meiner difor at spørsmålet om eigna tomter eller område for mikrohus bør avklarast innanfor denne planprosessen.

Det er vidare viktig å skilje mellom private og kommunale eigedomar. For private eigedomar er det grunneigar som må ta initiativ til utvikling innanfor plan og regelverk. Når det gjeld kommunale eigedomar, kan kommunen i prinsippet vurdere om nokon av desse kan vere aktuelle for eit eventuelt pilotprosjekt eller anna tilrettelegging. Rådmannen meiner likevel at også slike vurderingar bør gjerast i KPA-samanheng, slik at dei blir del av ei samla vurdering.

Konsekvensar

Saka har i seg sjølv ingen større direkte økonomiske konsekvensar. Eventuelle kostnader knytte til å leggja til rette for mikrohus må vurderast seinare, som del av planarbeid eller eventuelle konkrete prosjekt. Saka plasserer spørsmålet om mikrohus inn i ein breiare bustadpolitisk samanheng, i tråd med bustadsosial plan, fagnotat bustad, samfunnsdelen og planprogrammet for arealdelen. Ei vurdering gjennom kommuneplanen sin arealdel vil gi betre grunnlag for å avklare omsyn knytte til lokalisering, infrastruktur, miljø og arealbruk.

Konklusjon og rådmannen si tilråding

Rådmannen vurderer at spørsmålet om det finst eigna tomter eller område for mikrohus i Samnanger bør avklarast gjennom arbeidet med kommuneplanen sin arealdel, og ikkje ved å peike ut konkrete tomter no. Dette heng saman med at vurdering av eigna areal for mikrohus krev ei samla planfagleg vurdering av mellom anna bustadbehov, lokalisering, infrastruktur, samfunnstryggleik og andre omsyn knytte til arealbruk.

Kommunen sitt kunnskapsgrunnlag og dei vedtekne plandokumenta peikar samla på behov for eit meir differensiert bustadtilbod, men også på at bustadutviklinga må skje målretta og i samanheng med kommunen sine overordna mål for arealbruk og tenesteutvikling. Mikrohus kan vere eit mogleg supplement i bustadmarknaden, men rådmannen meiner at vidare vurdering av denne bustadtypen bør skje som del av det ordinære planarbeidet.

Rådmannen tilrår derfor at kommunestyret tek saka til orientering og legg til grunn at vurdering av om det finst eigna tomter eller område for mikrohus i Samnanger skal gjerast i samband med arbeidet med kommuneplanen sin arealdel.