

# SEKUNDÆRLEILIGHET / HYBEL

Veil.nr. 72-0539

**Definisjon:** Det skilles gjerne mellom hybel og sekundærleilighet (hybelleilighet).

Hybel er ikke selvstendig boenhet. Som oftest deles funksjonene kjøkken og/eller bad med andre hybler (hybelgrupper) eller med en primærleilighet.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet som innehar alle nødvendige boligfunksjoner.

Sekundærleilighet over 55 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal) i en enebolig vil utløse samme krav til tomtestørrelse, uteoppholdsareal og parkering som for tomannsbolig.

## SØKNADSPLIKT

**Eksisterende bygg,** når oppstår søknadspliktig oppdeling?

Oppdeling av eksisterende boenhet til f.eks. primærboenhet og en hybel/sekundærleilighet omfattes av byggesaksbestemmelsene plan og bygningsloven (pbl) § 20-1 g). SAK10 § 2-2 presiserer når det oppstår søknadsplikt. Boenheten må ha alle hovedfunksjoner for bolig, egen inngang og være fysisk adskilt fra hovedboenheten. Boenheten må oppfylle alle relevante krav i TEK17. Utleie av deler av bolig er i seg selv ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

## Nybygg:

Antall boenheter i et nybygg må vurderes konkret i den enkelte sak. Det må vurderes om enhetene har de nødvendige fasiliteter og kan brukes uavhengig av hverandre. Plankrav og myndighetskrav til brann og lyd mv. må være oppfylt. Dersom enhetene kan anses som to økonomiske enheter, foreligger det normalt to selvstendige boenheter i plan- og bygningslovens forstand. Dette kan for eksempel være en tomannsbolig med enheter av omtrent like stor størrelse som brukes av to familier eller husstander.



## AKTUELLE KRAV

### Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

#### § 3.3 Unntak fra plankrav

For uregulerte deler av kommunen vist som eksisterende boligområder gjelder bl.a. følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

- etablering av sekundærleilighet inntil 55 m<sup>2</sup> BRA

#### § 24 Byggeområde for boliger, definisjoner

Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet. Dette betyr at primær- og sekundærleiligheten må ligge i samme bygning.

**§ 27.2 a) 1) Krav til uteoppholdsareal**, for bolig. For sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA kreves 50 m<sup>2</sup> MUA (brukbart uteoppholdsareal). Arealkravet skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

### **Biloppstilling**

Parkeringsnormen for boligområder i Bærum Kommune krever: 1,0 parkeringsplass for en sekundærleilighet i småhusbebyggelse. Dette kommer i tillegg til det antallet plasser som kreves for hovedboenheten.

**Krav som følger av byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven.** Det er viktig å være klar over at sekundærleilighet skal være egen brann- og lydcelle og ha egen inngangsdør. Under er det listet opp noen andre aktuelle krav, med henvisning til kapitler i TEK17:

#### Kapittel 11. Sikkerhet ved brann

Rømningsveier, brannspredning mellom boenheter (brannceller) mm.

Soveromsvindu i sekundærleilighet anbefales utført som rømningsvei.

#### Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk

Planløsning, romhøyde, boder og oppbevaringsplass mm.

#### Kapittel 13. Miljø og helse

Rom for varig opphold skal bl.a. ha tilfredsstillende tilgang på dagslys, utsyn, luftkvalitet/ ventilasjon, tilfredsstillende lyd- og vibrasjonsforhold både i byggverk og på uteareal.

#### Kapittel 14 Energi

Bl.a. er krav om energiforsyning omtalt i § 14-4.

#### Kapittel 15 Installasjoner og anlegg

Se forskriftsteksten med veileder for utdyping.

**Sjekk alltid om det foreligger reguleringsplan for eiendommen. Reguleringsplan kan ha bestemmelser knyttet til etablering av hybel/sekundærleilighet.**

### **ADRESSER/UTDYPENDE INFORMASJON:**

Byggesaksforskriften til plan- og bygningsloven, SAK10 – med veileder.

Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven, TEK17 - med veileder.

kan du også få på internett-adressen: [www.dibk.no](http://www.dibk.no).