

Når gjelder TEK10-krav ved arbeid på eksisterende bygg?

Revidert eksempelsamling med eksempler på unntak fra TEK10 etter plan- og bygningsloven (pbl) § 31-2



v/ Bjørg Kristin Langnes
www.infinita.no

Introduksjon



Eksempelsamlingen

- Finner du her:
<http://www.kommunalteknikk.no/eksempelsamling-tekniske-krav-ved-tiltak-i-eksisterende-bygg.5919012-40825.html>
- Kan lastes ned gratis



Bakgrunn



- Norges samlede bygningsmasse; 3,8 mill. bygg
- 70 - 80% av byggene i 2050 er allerede bygd
- Variabel teknisk standard og sikkerhetsnivå
- Bygningsdelen i plan- og bygningsloven fokuserer på nybygg og fastsetter sikkerhetsnivå
- Loven er upresis for sikkerhetsnivå i eksisterende bygg
- 30 - 40 % av byggesakene i kommunene gjelder eksisterende bygg

Pbl § 31-2



Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon. For øvrig gjelder oreigningslova § 28. Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

*Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten **uforholdsmessige kostnader**, dersom bruksendringen eller ombyggingen er **forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk**. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.*

For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

Mål med eksempelsamlingen



Bidra til

- Enhetlig praksis i kommunene vedrørende spørsmål om tiltak i eksisterende byggverk
- Hjelp til tiltakshaver / søker for søknad om unntak
- Avklaring av hvilke tekniske krav som kommer til anvendelse
 - Kun «*relevante krav*» jf. forarbeider og rundskriv H-1/10
- Hjelp til hvordan vurdere i forhold til kriteriene i pbl § 31-2 fjerde ledd

Vær oppmerksom på:



- Eksempelsamlingen legger opp til et anbefalt nivå
 - Akseptabelt nivå må vurderes i hver enkelt sak
 - Anbefalingene er ikke preaksepterte ytelser i forhold til forskriftene
- Anbefalingene tar hensyn til
 - Praksis
 - Hva er teknisk og økonomisk mulig
 - Hva kan ut fra en totalvurdering være forsvarlig sikkerhetsnivå

Organisering av arbeidet



Utarbeidet av NKF;

- Prosjektleder 1. utgave; Kjersti Larsstuen, NKF
- Prosjektleder 2. utgave; Aslaug Koksvik, NKF
- Styringsgruppe; styret for NKF Byggesak
- Arbeidsgruppe 1. utgave; representanter for tre kommuner og fra byggenæringen + innspill fra DiBK
- Arbeidsgruppe 2. utgave; representanter for to kommuner, fra byggenæringen, DiBK, Huseiernes Landsforbund, Arkitektbedriftene og Byggmesterforbundet
- Riksantikvaren har bidratt med innspill i 2. utgave
- Innleid bistand nye eksempler; Siw S. Rasmussen, eget foretak
- Fagredaktør 1. utgave; Sigurd Hoelsbrekken, eget foretak
- Fagredaktør 2. utgave; Bjørg Kristin Langnes, eget foretak

Hva er nytt i 2. utgaven?



- Oppdatert for regelendringer som trådet i kraft 1. juli 2015 og 1. januar 2016
- Justert og korrigert teksten
- Supplert samlingen med to nye eksempler;
 1. Større bygg; bruksendring fra loftsareal til ny boenhet
 2. Bevaringsverdig bygg
- Tilføyd et eget kapittel om bevaringsverdige bygg
- Avklart hvilket av begrepene unntak, avvik, fravik som skal brukes i fortsettelsen når det er snakk om unntak/avvik/fravik fra kravene i TEK10. I 2. utgaven er unntak valgt brukt.
- Lagt inn linker til lov, forskrift o.l.

Eksempelsamlingens innhold



1. Tekniske krav ved tiltak på eksisterende bygg
2. Unntak fra tekniske krav
3. **Tekniske krav ved tiltak på verneverdige bygg**
4. Dispensasjon
5. Vedlikehold
6. Oppfølging av ulovlige tiltak
7. Seksjonering av eksisterende bygg
8. Eksempler på tiltak (9 eksempler)
9. Vedlegg 1 - definisjoner



9 eksempler på tiltak



1. Ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter
2. Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011, der tilleggsdelen ligger i tilknytning til hoveddelen.
3. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
4. Bruksendring av enebolig til familiebarnehage med 6-10 barn
5. Bruksendring fra næring til bolig
6. Tilbygg som inneholder selvstendig boenhet
7. Tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet
8. **Bruksendring av loftsareal til egen boenhet**
- 10 9. **Verneverdig bygg**

Eksempel på tiltak – eksemplenes oppbygging



Oppbyggingen av eksempel 1 – 8:

- 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer
- 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak
- 3.0 Krav til saksbehandling
- 4.0 Ytre tekniske krav
- 5.0 Tekniske krav
- Sjekkliste - relevante krav

Eksempel 9 har en litt annen oppbygging

Eksempel på tiltak, forts.



I pkt. 5 i eksemplene gjennomgås TEK10 kapittel 7 - 15;

- Vurdering av om den enkelte bestemmelse antas å være relevant
- Anbefaling i forhold til vurdering av
 - Uforholdsmessige kostnader
 - Forsvarlig sikkerhet
 - Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Eksempel på tiltak, forts.



Sjekklistenes oppbygging;

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger		
§ 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning	Ja	
§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo	Ja	
§ 7-3. Sikkerhet mot skred	Ja	
§ 7-4. Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred	Ja	
Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk		
§ 8-1. Uteareal	Nei	
§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-3. Plassering av byggverk	Nei	
§ 8-4. Uteoppholdsareal	Nei	
§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer	Nei	
§ 8-6. Gangatkomst til byggverk	Nei	
§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-8. Kjøreatkomst	Nei	
§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass	Ja	
§ 8-10. Trapp i uteareal	Nei	

Tekniske krav



- Hvilke krav som er relevante vil variere fra sak til sak
- Begrenses som hovedregel til de deler av bygget tiltaket gjelder
 - Kan utvides til å gjelde hele bygget ved hovedombygging
 - Kan gjelde hele bruksenheten ved bruksendring
- Grunnlag for lik skjønnsutøvelse bør være at
 - Kravene begrenses til den delen eller funksjonen tiltaket omfatter.
 - Kravene kommer bare til anvendelse der det oppfyller en funksjon og har en effekt som samsvarer med ønsket mål for kravet

Tekniske krav forts.



- **Tiltakshaver** er ansvarlig for å
 - Identifisere og avgrense tiltaket , jf. pbl § 20-1
 - Fastsette hvilke krav som gjelder («relevante»)
 - Si om vilkårene for unntak etter pbl § 31-2 er oppfylt, og legge ved dokumentasjon for dette
- **Kommunen** skal
 - I sin behandling legge til grunn tiltakshavers opplysninger
 - Behandle eventuell søknad om unntak fra kravene i byggteknisk forskrift (TEK10) etter pbl § 31-2

Unntak fra tekniske krav



Tiltakshaver må redegjøre for

1. Om det er **uforholdsmessige kostnader** ved å oppfylle dagens tekniske krav
 - Må vurderes skjønnsmessig i hver sak
 - Kan ikke stilles så strenge krav at fortsatt bruk ikke er regningssvarende. (Personlig økonomi ikke tellende.)
 - Oppfyllelse av krav må ha en påviselig effekt for bygget
 - Kan eksempelvis vurderes ut fra;
 1. Forholdet mellom byggets markedsverdi før og etter ombygging/endring
 2. Kostnader som knytter seg til oppfyllelse av TEK10 sammenhold med kostnadene som knytter seg til tiltakshavers foreslåtte sikkerhetsnivå

Unntak fra tekniske krav, forts.



Tiltakshaver må redegjøre for

2. Om det er **forsvarlig** for å sikre hensiktsmessig bruk
 - Først og fremst personsikkerheten som må ivaretas
 - Helse, miljø og sikkerhet viktigst for forsvarlighet;
 - Sikkerhet for personer og dyr ved brann
 - Sikkerhet mot naturpåkjenninger
 - Sikkerhet mot helseskader
 - Også ivareta energikrav, universell utforming / tilgjengelighet, arkitektur, kulturhistoriske og estetiske hensyn

Unntak fra tekniske krav, forts.



Tiltakshaver må redegjøre for

3. Om det er **nødvendig** for å sikre hensiktsmessig bruk. Dette kan vurderes opp mot
 1. Kommunens mål for arealdisponering og ressursforvaltning
 2. Muligheten for å kunne benytte bygget i framtida uten at det må rives og bygges opp igjen

Til slutt



- Ta gjerne i bruk eksempelsamlingen og gjør deg dine egne erfaringer
- Anbefal den til andre
- Gi tilbakemeldinger til NKF via skjemaet du finner på denne siden; <http://www.kommunalteknikk.no/last-ned-eksemplarsamlingen-om-anvendelse-av-byggereglene-ved-arbeid-paa-eksisterende-byggverk-s-pbl-31-2.5751294.html>

Lykke til 😊