

Relevante tekniske krav ved ombyggingsarbeider

Tom Andre Sivertsen og Hallvard Granseth

Agenda

- Forholdet mellom vedlikehold, vesentlig reparasjon/endring og hovedombygging
- Kort om lovendringene i plan og bygningsloven fra 2023
- Praktiske eksempler



Hovedombygging

- **Hele TEK17 gjelder**
- Så omfattende at hele byggverket i det vesentlige fremstår som fornyet



Vesentlig endring/reparasjon

- De «**relevante**» krav i TEK17 gjelder
- Typisk inngrep i bærende konstruksjoner eller andre tiltak som påvirker sikker bruk



Vedlikehold

- Løpende eller periodisk vedlikehold
- Faller utenfor tiltaksbegrepet. Tiltakshavers ansvar å sikre at bygget er i forsvarlig stand

Hva menes med “relevante” krav

Hentet fra Prop. 64 L s. 22:

- Med «**relevante krav**» menes for det første at kravene gjelder for den **delen eller funksjonen tiltaket omfatter.**
- For det andre innebærer det at de tekniske kravene **må oppfylle en funksjon og ha en effekt i byggverket.**



Prop. 64 L

(2020–2021)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i plan- og bygningsloven,
eierseksjonsloven og matrikkellova
(endret regelverk for eksisterende byggverk
og oppdeling av boenheter til hybler mv.)

Kort om lovendringene i 2023

Endringer i:

Plan og bygningslovens følgende bestemmelser:

- §§ 1-1, 3-1, 11-9, 12-7, 16-3, 20-1, 21-4, 21-6, 25-4, 25-5, 29-2, 29-12, 31-1, 31-2, 31-3, 31-4, 31-5, 31-6, 31-7, 31-8, 31-9, 31-10, 31-11, 31-12, 31-13 og 33-2



Formålet bak lovendringene



- Det er om lag 4,3 millioner bygninger i Norge
- Det er et mål å legge til rette for at byggverk er i bruk, og ikke forfaller
- Regelverket må gi kommunen handlingsrom til å stille krav som lar seg oppfylle i praksis

Den nye bestemmelsen i § 31-4

§ 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som **forsvarlig** ut fra **sikkerhet, helse og miljø**. Ved vurderingen **skal** kommunen legge vekt på følgende:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi tillatelse etter første ledd.



Den nye bestemmelsen i § 31-4

Fra forarbeidene:

«Det er en helhetsvurdering som må ligge til grunn for om det er forsvarlig å gi helt eller delvis unntak. Det **avgjørende** er at det skjer en forbedring av byggverket, særlig av sikkerhetsnivået».



Praktiske eksempler

Tøyenprosjektene

- Murgårder fra ca. 1900 med 4 etasjer boliger + tørkeloft
- **Tiltak: Tørkeloft bygges om til leiligheter. De nye leilighetene på loftet får “full” TEK**
- Hva med trinnlydnivå fra nye loftsleiligheter ned til eksisterende leiligheter i 4. etasje?



Thorvald Meyers gate

- Murgård fra ca. 1900. Bygget som næringsarealer / lager
- Tiltak: Lagerarealer i etg 2-3 bygges om til boliger.
- De nye leilighetene får «full TEK» (med enkelte mindre unntak).
- Trapperom og korridor berøres ikke av ombyggingen. Hva da med TEK-krav til trinnlydnivå i nye leiligheter fra gangtrafikk i trapp?



Sosialboliger i Våler kommune

- Bygg fra 1988. Bygget som omsorgsboliger.
- Pga. avvik mtp. brannsikkerhet skal inngangsdører og vindu i skillevegg mellom korridor og leilighet byttes til nytt.
- Må de nye dørene og vinduene også ivareta lydforhold?



