



# Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg

Eksempler på unntak etter plan- og bygningsloven § 31-2



1. utgave, april 2015

Kunnskapsdeling for et bedre samfunn

## FORORD

Bygningsmassen i Norge utgjør omtrent 3.8 millioner bygninger (ca. 380 millioner kvadratmeter bygningsmasse) og representerer en av våre største verdier. 70-80 % av de bygningene som vil bli brukt i 2050 er bygget. Bruk og ombruk av den eldre bygningsmassen framfor rivning og bygging av nytt, er viktig miljøvern. BA-bransjen står for om lag 40 % av avfallsproduksjonen i Norge. Vedlikehold og ombruk av bygninger i stedet for rivning og nybygging, betyr reduserte avfallsmengder og som regel også redusert energibruk og ytre forurensning. Tidligere tiders ressursinnsats og investeringer blir samtidig et viktig grunnlag for identitet og trivsel. Det er viktig å forvalte bygg og anlegg ut fra en samlet livsløpsbetraktning omkring miljø- og ressursmessige konsekvenser av ombruk fremfor bygging av nytt.

Den tekniske tilstanden er variabel, og vi står foran store utfordringer når det gjelder å oppgradere eksisterende bygninger til et forsvarlig sikkerhetsnivå. Ved tiltak på eksisterende bygninger må vi også ta hensyn til historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverkets ytre. Det er med andre ord en rekke elementer som skal forenes for å oppnå en bærekraftig oppgradering av bygningsmassen.

Byggesaksdelen av plan- og bygningsloven fokuserer på nybygging – samtidig gjelder 30 til 40 % av byggesakene som behandles i kommunene tiltak på eksisterende bygninger ifølge en undersøkelse foretatt av Norsk Kommunalteknisk Forening høsten 2013 for DiBK. NKF besluttet på bakgrunn av denne undersøkelsen å igangsette et arbeid med å utvikle en eksempelsamling. DiBK har bidratt med delfinansiering av prosjektet.

Loven fastsetter hva som skal ansees som minste sikkerhetsnivå ved nybygg, og er upresis og gir rom for tolkning når det gjelder fastsetting av tilsvarende sikkerhetsnivå ved tiltak på eksisterende byggverk. Begreper som legger føringer for hvilke regler som skal gjelde er heller ikke klart nok definert. Dette gjør det ofte komplisert å arbeide med eksisterende bygg opp mot gjeldende lovverk. Det er ikke alltid lett å komme fram til gode løsninger som tilfredsstillende lovverket, og som samtidig er praktisk mulig og tar hensyn til eksisterende bygninger i forhold til ressurser, kulturverdier osv.

Det er kun "relevante krav" i loven og forskriften (TEK10) som kommer til anvendelse. Dette innebærer at det må være en logisk sammenheng mellom krav og tiltak for at disse skal komme til anvendelse. Oppgradering av enkelte bygningsdeler og bygningstekniske installasjoner behøver altså ikke oppfylle krav som retter seg mot en kvalitet ved bygget som helhet, så lenge oppgraderingen ikke gjelder hele bygget eller effekten for bygget som helhet blir marginal.

Norsk Kommunalteknisk Forening har utarbeidet en eksempelsamling om anvendelse av byggereglene ved arbeider på eksisterende byggverk. Målet med eksempelsamlingen er å bidra til en enhetlig praksis i kommunene vedrørende spørsmål om tiltak på eksisterende byggverk, og hvilke tekniske krav som kommer til anvendelse, og hjelp til tiltakshaver i forhold til en søknad om fravik.

Fravik fra tekniske krav i byggteknisk forskrift er derfor snarere hovedregelen ved tiltak i eksisterende bygninger og ikke unntak. Eksempelsamlingen legger opp til et anbefalt sikkerhetsnivå. Anbefalingene oppfyller ikke nødvendigvis kravene i TEK 10 fullt ut, men tar hensyn til praksis, hva som er teknisk og økonomisk mulig, og som etter en total vurdering gir et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Anbefalingene i eksemplene er ikke å betrakte som pre aksepterte ytelser i forhold til forskriftene. Akseptabelt nivå må vurderes i den konkrete saken det gjelder.

Norsk Kommunalteknisk Forening ved Kjersti Larsstuen har hatt prosjektlederansvaret. Siv.ing Sigurd Hoelsbrekken har vært engasjert som fagredaktør.

Arbeidene er ledet av ei styringsgruppe med slik sammensetting:

Elisabeth Kynbråten, Haugesund kommune  
Tor K Hegle, Lindås kommune  
Malvin Bjørøy, Røyken kommune, fra 2015 Karmøy kommune  
Eilert Eilertsen, Byadvokaten Fredrikstad  
Laila Falck, Tromsø kommune  
Erik Ottvik, Lillehammer  
Venke Moe, Kristiansand kommune

En prosjektgruppe med medlemmer fra kommunene, byggenæringen og NKF har fulgt arbeidet og kommet med viktige innspill underveis.

Denne har hatt slik sammensetting:

Elling Bollestad, Ringsaker kommune  
Kjetil Pedersen, Stavanger kommune  
Cecilie Gardan Sørums, Sarpsborg kommune  
Bjørge K Langnes, eget foretak  
Kjersti Larsstuen, NKF

## **Oppfølging av arbeidet med eksempelsamlingen**

NKF byggesak ønsker å følge opp prosjektet i løpet av forsommeren ved å etablere en ny revisjonsgruppe. I denne gruppen vil Geir Egil Paulsen, Utviklingssjef hos Arkitektbedriftene, Jens Morten Søreide, fagkonsulent i Byggmesterforbundet og Per Christian Nordal, advokat MNA hos Huseiernes Landsforbund delta. I tillegg ønsker vi deltakelse fra et par kommuner, og gjerne en representant fra myndighetene. Det kan hende det er flere aktører som kan være aktuelle for deltakelse, men det vil vi få komme tilbake til. I revisjonsprosjektet ønsker vi også å lage noen flere eksempler, bla ett eksempel for større bygg og ett for bevaringsverdige bygg.

I tillegg til nye eksempler, vil høring vedrørende Eksisterende bygg og forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10 måtte innarbeides i Eksempelsamlingen når forslagene er ferdigbehandlet.

NKF byggesak vil gjerne motta innspill, synspunkter og forslag på Eksempelsamlingen via vår hjemmeside [www.kommunalteknikk.no](http://www.kommunalteknikk.no)

Alle synspunkter, ris og ros vil vi ta med oss i det videre revisjonsarbeidet etter sommeren.

Takk for innspill og forslag fra svært mange kommuner og enkeltpersoner i arbeidet med Eksempelsamlingen. Vi håper den blir et nyttig verktøy, og en hjelp i behandlingen av byggereglene ved arbeider på eksisterende byggverk

Oslo, april 2015

Elisabeth Kynbråten, styreleder NKF byggesak

Kjersti Larsstuen, rådgiver NKF byggesak

## Innholdsfortegnelse

1	Tekniske krav ved tiltak på eksisterende byggverk.....	5
1.1	Redegjøre for de fysiske arbeid som planlegges gjennomført.....	5
1.2	Planlagt arbeid avgrenset til tiltak .....	6
1.3	Identifisere krav .....	6
2	Unntak fra tekniske krav .....	7
2.1	Unntak fra tekniske krav .....	8
2.1.1	Uforholdsmessige kostnader .....	8
2.1.2	Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk.....	9
2.1.3	Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.....	12
2.2	Krav til opplysninger som må foreligge ved søknad om unntak etter pbl § 31-2 .....	14
3	Dispensasjon .....	14
3.1	Dispensasjon .....	14
4	Vedlikehold .....	17
4.1	Generelt .....	17
5	Oppfølging av ulovlig tiltak .....	19
5.1	Oppfølging av ulovlig forhold.....	19
6	Seksjonering av eksisterende bygning .....	21
6.1	Vilkår for seksjonering .....	21
6.2	Saksbehandling .....	21
6.3	Krav til dokumentasjon, tegninger og planer .....	21
6.4	Krav til registrering .....	22
6.5	Søknadsplikt etter plan- og bygningsloven ved seksjonering.....	22
7	EKSEMPEL PÅ TILTAK .....	23
7.1	EKSEMPEL 1: - Ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter.....	28
7.1.1	Sjekkliste. Relevante krav eksempel 1.....	39
7.2	EKSEMPEL 2. - Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet). .....	43
7.2.1	Sjekkliste. Relevante krav eksempel 2.....	52
7.3	EKSEMPEL 3. - Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.....	56
7.3.1	Sjekkliste. Relevante krav eksempel 3.....	67
7.4	EKSEMPEL 4. - Bruksendring av enebolig til familiebarnehage med 6-9 barn .....	71
7.4.1	Sjekkliste. Relevante krav eksempel 4.....	82
7.5	EKSEMPEL 5. - Bruksendring fra næring til bolig.....	86
7.5.1	Sjekkliste: Relevante krav eksempel 5 .....	97
7.6	EKSEMPEL 6. - Tilbygg som inneholder selvstendig boenhet.....	101
7.6.1	Sjekkliste. Relevante krav eksempel 6.....	111
7.7	EKSEMPEL 7. - Tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet .....	115
7.7.1	Sjekkliste. Relevante krav eksempel 7.....	126
8	Vedlegg 1. Definisjoner.....	130

## 1 Tekniske krav ved tiltak på eksisterende byggverk

Plan- og bygningsloven (pbl) § 31-2 regulerer krav til tiltak på eksisterende byggverk. I henhold til § 31-2 første ledd, skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det betyr at ved tiltak på eksisterende byggverk, gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for nye tiltak. Forarbeidene til loven angir at kravene gjelder så langt de er "relevante". Kravene som kan settes må dermed, som hovedregel, begrenses til å omfatte de deler av byggverket som tiltaket gjelder. Det betyr at dersom det settes i gang byggetiltak på deler av bygget, vil det ikke kunne settes krav til de deler av byggverket som ikke direkte er berørt av endringene.

Det er tiltakshaver som har ansvaret for å identifisere og avgrense tiltaket, fastsette hvilke krav som gjelder og om vilkårene for unntak etter pbl § 31-2 er oppfylte. Kommunen skal i sin behandling legge til grunn opplysninger fra tiltakshaver om at tiltaket oppfyller relevante krav. Kommunen skal behandle eventuell søknad om unntak fra krav etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Tiltakshaver må, ved søknad om unntak, fremlegge dokumentasjon som viser at vilkårene for unntak er oppfylt i samsvar med pbl § 31-2 fjerde ledd.

Opplistingen under gir en oversikt over dokumentasjonen som må vedlegges søknad om unntak etter pbl § 31-2 til kommunen. Dokumentasjon som skal foreligge internt i tiltaket, dvs. i prosjektet, og som ikke skal oversendes kommunen fremgår av byggesaksforskriften (SAK 10) § 5-5. Det er viktig at dokumentasjon som vedlegges søknaden bygges opp etter en fast mal. Hensikten med malen er å bidra til like krav til dokumentasjon og lik saksbehandling i kommunene. Eksemplene i del 7 er bygget opp i henhold til strukturen under.

**Dokumentasjon som må foreligge i tiltaket:**

**Redegjøre for de arbeid som planlegges gjennomført, se punkt 1.1**

**Avgrense arbeidene i forhold til type tiltak, jf. pbl § 20-1, se punkt 1.2**

**Identifisere krav, som gjelder for arbeidene som skal gjennomføres, etter pbl, byggteknisk forskrift (TEK 10), gjeldende planer, planbestemmelser og planvedtak, se punkt 1.3**

**Sammenheng mellom krav og tiltak – relevansvurdering, se punkt 1.3**

**Denne dokumentasjon skal ikke oversendes kommunen, men kommunen kan kreve slik dokumentasjon fremlagt ved tilsyn.**

### 1.1 Redegjøre for de fysiske arbeid som planlegges gjennomført

Tiltakshaver må redegjøre for arbeidene som planlegges gjennomført.

## 1.2 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak

Hva som er tiltak fremgår av pbl. § 20-1 og vil være:

- tilbygg
- påbygg
- underbygning
- vesentlig endring av bygning (hovedombygging)
- vesentlig endring av bygningsdel (det er bare arbeider som er å anse som vesentlige som er å anse som tiltak. Arbeider som ikke er å anse som vesentlige er vanlig vedlikehold)
- fasadeendring
- bruksendring
- oppføring av bygningstekniske installasjoner
- endring og reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Arbeider som normalt vedlikehold er ikke tiltak etter pbl § 20-1, og kan utføres uten søknad og tillatelse fra kommunen. Ved vedlikehold av byggverk må det benyttes materialer og produkter som er egnet for formålet.

## 1.3 Identifisere krav

Utgangspunktet er at kravene i pbl og TEK10 gjelder for tiltak som nevnt i pbl § 20-1. Dette innebærer at tiltak på eksisterende byggverk skal utføres i samsvar med kravene i TEK 10. Kravene vil som hovedregel begrense seg til å omfatte den delen som endres, det vil si den bygningsdelen, konstruksjon, installasjon, rommet eller delen av bygget som berøres av tiltaket. For hovedombygging kan dette utvides til å gjelde hele byggverket. Ved bruksendring kan hele bruksenheten omfattes. Den nedre grensen vil være mot vedlikehold og oppussing som etter loven ikke vedkommer bygningsmyndighetene.

Byggteknisk forskrift stiller krav til:

- sikkerhet mot naturpåkjenning
- uteareal og plassering av byggverk
- ytre miljø
- konstruksjonssikkerhet
- sikkerhet ved brann
- planløsning og bygningsdeler
- miljø og helse
- energi
- installasjoner og anlegg

Ved tiltak på eksisterende byggverk vil de mest sentrale områdene være:

- sikkerhet ved brann
- planløsning og bygningsdeler
- miljø og helse

- energieffektivitet
- installasjoner

Det følger av pbl § 31-2 at tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det er bare "relevante krav" som kommer til anvendelse, jf. rundskriv H-1/10 punkt 16.2. Dette innebærer at det må være en logisk sammenheng mellom krav og tiltak for at kravene skal komme til anvendelse. Hvorvidt alle materielle krav i byggteknisk forskrift er relevante, og sånn sett må oppfylles, vil derfor avhenge av flere forhold, og avgjørelsen vil antagelig måtte variere noe fra tiltak til tiltak. Her er det et visst rom for skjønn.

En fornuftig forståelse av dette, og dermed grunnlag for lik skjønnsutøvelse, bør være:

- kravene begrenses til å gjelde den delen eller funksjonen tiltaket omfatter. En fasadeendring kan for eksempel ikke medføre at det stilles nye krav til tilgjengelighet
- kravene vil bare komme til anvendelse der det oppfyller en funksjon og har en effekt som samsvarer med ønsket mål ved kravet. Oppfyllelse av energikrav må innebære at bygget som helhet blir mer energieffektivt. For eksempel vil energikrav til en vegg eller en del av en vegg kunne ha svært liten effekt for byggverkets energieffektivitet samlet sett, i forhold til kostnadene ved å oppfylle kravene fullt ut.

Selv om avgjørelsen med hensyn til hvilke krav som er relevante varierer fra sak til sak kan det gis noen generelle retningslinjer som grunnlag for slikt skjønn. I det følgende er det gitt eksempel på sjekklister som kan benyttes som grunnlag for utøvelse av slikt skjønn.

## 2 Unntak fra tekniske krav

**Som hovedregel gjelder tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) for alle tiltak etter byggesaksreglene, også tiltak på eksisterende byggverk. Det er ikke alltid kravene lar seg tilpasse eksisterende byggverk på en fornuftig og regningsssvarende måte. Denne problemstillingen blir mer og mer aktuell jo eldre byggene blir. Kravene i byggteknisk forskrift har endret seg betydelig over tid, og for eldre bygninger er det store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav og de kravene som stilles i dag. Det gjelder ikke minst krav til energieffektivitet, tilgjengelighet mv. Plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd åpner derfor for å gi tillatelse uten å følge de tekniske kravene i byggteknisk forskrift. Denne bestemmelsen er en videreføring av § 88 i tidligere plan- og bygningslov men med en langt snevrere ramme. Problemstillingen har blitt ytterligere aktualisert når kravene i byggteknisk forskrift har blitt vesentlig skjerpet på en rekke områder.**



## 2.1 Unntak fra tekniske krav

Dersom tiltaket ikke oppfyller tekniske krav fastsatt i plan- og bygningsloven eller i medhold av denne, kan tiltakshaver søke om unntak fra krav med hjemmel i § 31-2 i loven. §31-2 fjerde ledd sier at «*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.*»

### *Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket*

Dokumentasjonsplikten ligger hos tiltakshaver. Tiltakshaver må fremlegge tilstrekkelig dokumentasjon som viser at vilkårene for unntak etter § 31-2 fjerde ledd er oppfylt. For at kommunen skal kunne gi slik tillatelse må derfor tiltakshaver redegjøre for:

- om det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens tekniske krav, se pkt. 2.1.1
- om bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er *forsvarlig* for å sikre fremtidig bruk, se pkt. 2.1.2
- om bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er *nødvendig* for å sikre hensiktsmessig bruk, se pkt. 2.1.3. Punktet består av to vilkår:
  - er det omsøkte tiltaket hensiktsmessig
  - dersom ja, er det hensiktsmessig for å sikre en fremtidig bruk av bygningen eller del av bygning

I eksempelsamlingen er spørsmålet om hensiktsmessighet og spørsmålet om hensiktsmessig for å sikre fremtidig bruk av bygning behandlet under ett. Dette begrunnes med at svaret svarene vanligvis vil være sammenfallende (enten "ja" på begge eller "nei" på begge).

Det er kommunen som skal ta stilling til om vilkårene for unntak foreligger. Kommunen skal legge redegjørelse/dokumentasjon i søknaden til grunn, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Tiltakshaver må gjøre en selvstendig vurdering av om vilkårene for unntak er oppfylte for hvert enkelt krav det søkes fravik fra. Avslag kan ikke begrunnes med omfanget av fravik (at tiltaket krever fravik fra flere bestemmelser som ikke berører hverandre).

### 2.1.1 Uforholdsmessige kostnader

Det første vilkåret for å få fritak fra dagens tekniske krav er at det vil medføre "uforholdsmessige kostnader" å tilpasse byggverket til disse tekniske kravene. Hva som er "uforholdsmessige kostnader" må vurderes skjønnsmessig i hvert enkelt tilfelle, men det kan ikke stilles så strenge krav til uforholdsmessigheten at fortsatt bruk ikke blir kostnadssvarende. Personlig økonomi er ikke et moment som skal vurderes her.

Utgangspunktet for vurderingen må være at oppfyllelse av krav, ved tiltak på eksisterende byggverk, må ha en påviselig effekt. Kostnadene ved å oppfylle dagens tekniske krav må

vurderes opp mot effekten dette har for byggverket totalt. Utgangspunktet må likevel være at dagens krav knyttet til sikkerhet ved brann må være oppfylt.

*Uforholdsmessige kostnader kan vurderes ut fra:*

Forholdet mellom bygningens markedsverdi før og etter ombygging/endring. Er det et rimelig forhold mellom kostnadene ved å oppfylle krav tilsvarende som ved nybygg og økt markedsverdi, er det ikke en uforholdsmessig kostnad forbundet med å oppfylle gjeldende tekniske krav.

kostnadene som knytter seg til oppfyllelse av TEK10, sammenholdt med kostnadene som knytter seg til tiltakshavers foreslåtte sikkerhetsnivå. Differansen må vurderes opp mot konsekvensene av redusert sikkerhetsnivå. Dersom konsekvensene er små i forhold til merkostnadene ved å oppfylle gjeldende krav, vil det være en uforholdsmessig kostnad forbundet med å oppfylle gjeldende krav.

### **2.1.2 Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk**

Det er et grunnleggende vilkår etter pbl § 31-2 fjerde ledd for å kunne få unntak fra tekniske krav, at dette vurderes som forsvarlig. Det må altså være mulig å endre bruken eller bygge om bygningen så lenge en tilfredsstillende et visst minimumsnivå av vesentlige krav etter pan- og bygningsloven. Det er først og fremst de forhold som har med personsikkerheten som må tilfredsstillende et visst minste sikkerhetsnivå. Dette innebærer at selv om sikkerhetsnivået i eksisterende forskrift ikke oppfylles ved endring og ombygging av eksisterende bygninger, må bygningen kunne brukes så sant det ikke oppstår uakseptabel fare for person eller eiendom.

Forhold som vil ha betydning og som må vurderes med hensyn til forsvarlighet er først og fremst hensynet til helse, miljø og sikkerhet:

- Sikkerhet for personer og dyr ved brann
- Sikkerhet mot naturpåkjenning
- Sikkerhet mot helseskader

Også ivaretagelse av energikrav, universell utforming/tilgjengelighet, arkitektur og kulturhistoriske og estetiske hensyn må inngå i forsvarlighetsvurderingen.

Som grunnlag for en forsvarlighetsvurdering i eksempelsamlingen, er det lagt til grunn føringer som det redegjøres for under.

### **Konstruksjonssikkerhet**

Grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet kan oppfylles ved prosjektering av konstruksjoner etter Norsk Standard NS-EN 1990 Euro Code:

Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999. Disse erstatter Norsk Standard for prosjektering og utførelse i serien NS 3469 til NS 3480 og NS 3491-1.

### *Konklusjon*

Utgangspunktet etter pbl § 31-2 er at lovens materielle krav gjelder for de deler av byggverket som tiltaket omfatter så langt kravet er relevant. Med relevante krav forstår vi at oppfyllelse av det aktuelle kravet må ha en påviselig effekt. Ved utbedring av bygningsdeler som har lastbærende funksjon, kan det vanligvis være teknisk vanskelig og forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle lastforutsetningene i Eurokodene, tilsvarende som for nye tiltak.

Ved arbeider på eksisterende bygning som omfatter lastbærende bygningsdeler, og det er vanskelig teknisk eller økonomisk å oppfylle lastforutsetningene i Eurokodene, vil det være forsvarlig at de laster som gjaldt på oppførelsestidspunktet for bygningen, legges til grunn ved ombygging, tilbygg mv.

### **Sikkerhet ved brann**

Myndighetenes krav fokuserer først og fremst på personsikkerheten og de forebyggende tiltakene som må ivaretas for å hindre at personer omkommer eller påføres skader ved brann. Sikkerhet ved brann kan ivaretas ved at preaksepterte ytelser (gitt i veiledningen til TEK10) legges til grunn ved valg av løsninger og materialer, eller ved at sikkerheten verifiseres ved analyse (analysebaserte ytelser). Kravene til sikkerhet ved brann er også gitt av allmenne hensyn for å ivareta sikkerheten til personer med særlige behov ved evakuering.

### *Konklusjon*

Dersom det ikke er mulig å oppfylle kravene til sikkerhet ved brann som for nye bygninger bør kommunen nekte å gi tillatelse til unntak etter pbl § 31-2 eller dispensasjon fra tekniske krav i medhold av pbl § 19-2.

### **Innemiljø**

Innemiljø omfatter det termiske miljøet (temperatur), luftkvalitet (forurensning i inneluften), akustiske forhold (lyd og vibrasjoner), aktinisk miljø (lys og stråling), mekanisk miljø (utstyr i våre nære omgivelser inne), estetisk miljø (som appellerer til følelsene), psykologisk og sosialt miljø (opplevelse av tilhørighet). TEK 10 stiller krav til luftkvalitet, det termiske miljøet, akustiske forhold og det aktiniske miljøet. De forskjellige aspektene (luftkvalitet, temperatur, akustikk og lys) er behandlet separat i byggeforskriften. Kvaliteten på innemiljøet kan uttrykkes som i hvilken grad brukerne opplever forholdene som tilfredsstillende. Kravene varierer imidlertid for forskjellige personer. Enkelte personer er svært følsomme for en klimaparameter og er vanskelige å tilfredsstille, mens andre er mindre følsomme og lettere å tilfredsstille. For å takle disse individuelle forskjellene kan inneklimakvaliteten uttrykkes ved hvor mange prosent av en stor gruppe personer som antas å oppleve en parameter uakseptabel (= % misfornøyde). Krav til innemiljø i byggteknisk forskrift legger til grunn at flest mulig skal oppleve innemiljøet som tilfredsstillende. Krav til friskluft, innetemperatur mv. er i stor grad basert på forutsetningen om høyst 20 % misfornøyde.

### *Luftkvalitet*

Sammenhengen mellom ventilasjonsluftmengde og antall misfornøyde personer i et rom er godt utredet. Vi ser at ved en luftmengde på 10 l/s så er det cirka 15 prosent som er misfornøyd med luftkvaliteten. Ventileringer vi det samme rommet med 5 l/s så ser vi at vi får ca. 26 prosent misfornøyde. TEK 10 legger til grunn at bygninger skal ventileres slik at høyst 20 prosent er misfornøyd med luftkvaliteten.

### *Termisk miljø (innetemperatur)*

Ønsket temperatur varierer fra individ til individ og med aktivitetsnivå og bekledding. Gjennomsnittlig 3/5 av energibruken i bygninger går til romoppvarming og oppvarming av ventilasjonsluft. Det er denne andelen som lar seg påvirke gjennom utformingen av bygningen og installasjonene. Anbefalte verdier for operativ temperatur (samlet virkning av lufttemperatur og termisk stråling) følger av veiledning til byggt teknisk forskrift, jf. § 13-4.

### *Akustiske forhold (støy og vibrasjoner)*

#### *Støy utenfra*

Ytre støykilder som kan gi forstyrrelser innendørs, er blant annet flystøy, veitrafikkstøy og støy fra industri. Støy måles dels som en middelværdi av den varierende støyen (ekvivalent støynivå) og dels som maksimalnivå. Tilfredsstillende beskyttelse mot støy fra trafikk og industri oppnås best med tilstrekkelig avstand til støykilden, for eksempel minst 150 m mellom bolig og motorvei dersom terrenget ikke gir noen skjerming. Man kan også utforme hus slik at de «vender ryggen» mot støykilden og konsentrere virksomheten mot den roligere siden.

Det største støyproblemet har man i eksisterende bygningsmiljøer der avstanden til støykildene ikke kan forandres. Tiltak som avskjermer eller minsker støyen, kan være jordvoller, støyskjermer og/eller forbedret isolering av fasader og vinduer på husene.

### *Aktinisk miljø (dagslys)*

TEK 10 krever at oppholdsrom (stue, arbeidsrom, soverom og kjøkken) skal ha vinduer som gir tilfredsstillende dagslys, jf. TEK 10 § 13-12. Arbeidsrom og spiserom i arbeidslokaler skal ha dagslys og utsyn når ikke hensyn til oppholds- eller arbeidssituasjonen tilsier noe annet. Dagslyset kan variere kraftig og kan derfor ikke benyttes alene som lys på arbeidsplassen. Dagslyset skiller seg fra kunstig belysning ved at det er optimalt i forhold til øyets oppfattelse av farger, skyggevirkning og romvirkning. Det er derfor godt egnet som allmennbelysning i kombinasjon med elektrisk belysning.

I henhold til TEK 10 er kravet om tilfredsstillende dagslys oppfylt når det kan dokumenteres at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er på minimum 2 % eller at dagslysflaten utgjør minimum 10 % av rommets gulvareal. Hva som oppfattes som tilfredsstillende dagslys vil variere fra person til person tilsvarende som for de øvrige innemiljøparameterne.

### *Aktinisk miljø (radon)*

TEK 10 krever at årsmiddelverdien for radon i inneluft må ligge under 200 Bq/m<sup>3</sup>. Samtidig må det være tilrettelagt for tiltak som kan aktiveres når verdien overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Sporfilmmetoden er den beste målemetoden for å dokumentere radonkonsentrasjonen. For å kunne beregne en årsmiddelverdi av radon med tilfredsstillende nøyaktighet, må målinger gjennomføres over en periode på minst to måneder. God ventilasjon, manuell lufting og høyere dagtemperatur er faktorer som kan medvirke til at radonkonsentrasjonen blir lavere i bygningens brukstid.

Tiltak mot radon fra grunnen i eksisterende bygninger kan i hovedsak deles inn i tre hovedtyper:

- tetting av konstruksjoner mot grunnen
- trykkendring/ventilering av grunnen (radonbrønner)
- forbedring av ventilasjonen i bygningen

### *Konklusjon innemiljø*

Når en tilstrekkelig andel av de som benytter bygningen (f.eks. minimum 75 % jamfør luftkvalitet) opplever innemiljøet som tilfredsstillende, bør kommunen kunne gi tillatelse til unntak etter pbl § 31-2 ved bruksendring og ombygging av eksisterende bygning. I bygning med flere rom tilrettelagt for samme funksjon (for eksempel flere stuer, flere soverom), og hvor minst et av rommene oppfylder forskriftens krav til innemiljø, bør kommunen kunne gi tillatelse til unntak etter pbl 31-2. Dette er aktuelt når tiltakshaver ønsker å bruke rom tilleggsdel til hoveddel (for eksempel bod til soverom, arbeidsrom, stue mv), og kan gjelde fravik fra krav til romhøyde, dagslys, utsyn, ventilasjon mv.

### **Planløsning og bygningsdeler i byggverk**

Byggverk skal ha planløsning og bygningsdeler som gjør det lett å orientere seg og bruke bygningen, jf. TEK10 kapittel 12. I tilgjengelig boenhet skal inngangspartiet være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Dette innebærer bl.a. trinnfri atkomst, dimensjonering for rullestol, passasjebredde og sideplass ved dør, må oppfylles i samsvar med kapittel 12. Kravene til tilgjengelighet kan være svært kostbare og vanskelig å få til ved tiltak i eksisterende bygning.

### *Konklusjon planløsning*

Det bør kunne gis tillatelse til unntak etter pbl § 31-2 ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og ved ombygging av eksisterende bygninger, selv om kravene i kapittel 12 til trinnfri atkomst, dimensjonering for rullestol, passasjebredde og sideplass ved dør ikke oppfylles, ved. Dette begrunnes med at det kan være både teknisk vanskelig og svært kostbart å oppfylle kravene.

### **2.1.3 Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk**

Det tredje vilkåret for unntak er at bruksendringen eller ombyggingen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av bygningen i fremtiden, selv om bygningen ikke oppfyller krav til sikkerhetsnivå i gjeldende forskrift. Vilkaeret er to-delt:

- er den omsøkte bruken hensiktsmessig

- dersom ja, er bruken hensiktsmessig for å sikre en fremtidig bruk av bygningen eller del av bygning.

Nødvendighetsvilkåret kan ikke vurderes isolert fra ”hensiktsmessig bruk”. Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttaler at hensynet til ”nødvendighet” ikke må tolkes for strengt. Det sentrale må derfor være om det aktuelle tiltaket etter en objektiv vurdering medfører at man kan oppnå en mer hensiktsmessig bruk av de aktuelle arealer i stedet for at bygningen står ubrukt og forfaller. I eksempelsamlingen er disse to forholdene derfor behandlet og vurdert under ett, se også begrunnelse under punkt 2.1.

Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk vurderes opp mot to forhold:

- kommunens mål for arealdisponering og ressursforvaltning, og
- muligheten for å kunne benytte bygningen i framtida uten at den må rives og bygges opp igjen.

#### *Kommunens mål for arealdisponering og ressursforvaltning*

Forhold som kan ha betydning ved avveining av hensiktsmessig bruk:

- at kommunens ønsker fortetning i det aktuelle område
- at kommunens ønsker å sikre nødvendig antall mindre boenheter i et marked med økt etterspørsel etter små ett- og toroms boenheter, og
- at kommunens ønsker om å sikre nødvendig næringsareal.

#### *Muligheten for å kunne benytte bygningen i framtida*

omsøkte tiltak er nødvendig for at bygningen skal oppfylle økte krav til bokvalitet som følge av at forventet bostandard har økt betraktelig de siste tiårene. En bygning må kunne oppgraderes til dagens forventede standard for å være aktuell i et fremtidig marked. bruksendring er nødvendig for å kunne benytte bygningen i fremtiden, for eksempel bruksendring fra bolig til næringsformål.

#### *Eksempler på nødvendig ombygging for å sikre hensiktsmessig bruk*

*Bruksendring og ombygging av loft og underetasje til selvstendig boenhet.* Behov for å utnytte loft og underetasje i eksisterende bygning som selvstendig boenhet kan være godt begrunnet, både ut fra faktum at arealet eksisterer og ut fra ønske om fortetning og større andel små boenheter.

#### *Bruksendring og ombygging av loft og kjeller fra tilleggsdel til hoveddel*

Ombygging/bruksendring av tilleggsdel på loft og underetasje til ekstra soverom, bad og vaskerom, kan være godt begrunnet ut fra ønske om å opprettholde normal boligstandard i dagens marked.

Ombygging av bod til soverom (fra tilleggsdel til hoveddel).

Ombygging/bruksendring av bod til ekstra soverom kan være godt begrunnet for å dekke økt behov for sengeplasser i bolig.

## **Tilbygg**

Oppføring av tilbygg for å etablere nytt våtrom, soverom mv., kan være godt begrunnet ut fra ønske om å opprettholde normal boligstandard i dagens marked.

### *Bruksendring av bolig til næringsformål*

Det kan være et godt begrunnet ønske om å bruke boliger til for eksempel næringsformål, i områder som bærer preg av utbygging for næringsformål og lignende.

## **2.2 Krav til opplysninger som må foreligge ved søknad om unntak etter pbl § 31-2**

Tiltakshaver må fremlegge nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om vilkårene for unntak etter pbl § 31-2 er oppfylte.

1. Redegjøre for planlagt arbeid
2. Redegjøre for planlagt arbeid i forhold til pbl § 20-1 (type tiltak)
3. Redegjøre for **fravik**
  - redegjøre for de **fravik** det søkes unntak for fra tekniske krav i TEK 10 etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

Kommunen skal legge opplysningene fra tiltakshaver til grunn for sin saksbehandling. Kommunen kan be om ytterligere opplysninger når de ikke finner saken tilstrekkelig opplyst. Det må ikke stilles urimelige krav til utredningsplikten. Det kan være tilstrekkelig at det gjøres en faglig godt forankret redegjørelse for uforholdsmessige kostnader, forsvarlighet og hensiktsmessig bruk.

## **3 Dispensasjon**

**Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen.**

### **3.1 Dispensasjon**

Dispensasjon innebærer at en tiltakshaver etter søknad gis unntak fra planer og bestemmelser. Søknader om dispensasjon må begrunnes, jf. pbl § 19-1. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i pbl § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Kommunen kan bare gi dispensasjon i saker hvor hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må i dispensasjonssøknaden begrunnes hvorfor hensynene bak det eller de aktuelle kravene ikke blir "vesentlig tilsidesatt" ved at det gis dispensasjon, samtidig som fordelene ved dispensasjonen må være "klart større enn ulempene etter en samlet vurdering". Krav til dispensasjonssøknaden:

- Dispensasjon krever grunnlagt søknad.
- Søknaden må nabovarsels særskilt, med mindre dispensasjonssøknad fremmes samtidig med byggesøknad (jf. SAK § 5-2) eller det er åpenbart at naboens interesser ikke berøres.
- Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få uttale seg, herunder til søknader som berører forbudssoner langs sjø og vassdrag.
- Det skal legges særlig vekt på eventuelle konsekvenser dispensasjonen kan få for "helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet".

#### *Hva kan det dispenseres fra*

Det kan dispenseres fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av "plan- og bygningsloven, blant annet:

- bestemmelser i loven, men ikke saksbehandlingsregler
- kommuneplanens arealdel med bestemmelser
- statlige planer med bestemmelser
- regionale planer med bestemmelser
- reguleringsplaner med bestemmelser, herunder områderegulering og detaljregulering
- bebyggelsesplaner med bestemmelser
- tekniske krav gitt i byggt teknisk forskrift (TEK10)

Opplistingen er ikke uttømmende.

Dispensasjon benyttes primært i forhold til planer (kommuneplan, kommunedelplan, reguleringsplan, områderegulering, detaljregulering) og bestemmelsene til disse.

#### *Dispensasjon fra tekniske krav*

Byggt teknisk forskrift uttrykker krav til byggverk som tallfestete ytelser (bredde, høyde, brannmotstand i minutter osv.) eller som funksjoner (forsvarlig, tilfredsstillende, akseptabelt). Funksjonskrav må omsettes til tallfestede kvaliteter (ytelser). Dette kan skje ved at preaksepterte ytelser, gitt som fortolkninger i byggt teknisk forskrift, legges til grunn, alternativt at ytelser bestemmes analytisk (analysebaserte ytelse).

Når tekniske krav i form av ytelser, preaksepterte ytelser eller analysebaserte ytelser, ikke lar seg tilpasse til tiltak på eksisterende byggverk og vilkårene for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd ikke er oppfylt, eller når tiltakshaver ønsker en annen løsning, kan det søkes om dispensasjon. Det må i dispensasjonssøknaden begrunnes hvorfor hensynene bak det eller de aktuelle kravene det søkes dispensasjon fra ikke blir "vesentlig tilsidesatt", samtidig som



fordelene ved dispensasjonen må være "klart større" enn ulempene etter en samlet vurdering".

Dispensasjonsvurderingen kan deles opp i tre trinn.

#### Trinn 1

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Hvis ja → behandlingen av søknaden stoppes og avslås med den begrunnelsen

Hvis nei → gå videre til trinn 2.

#### Trinn 2

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

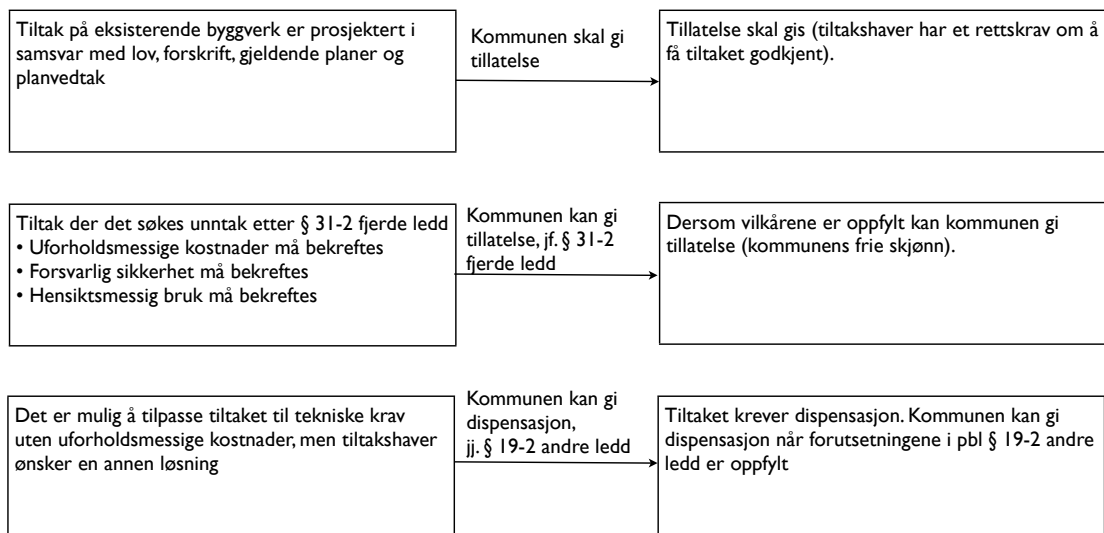
Hvis nei → behandlingen av søknaden stoppes og avslås med den begrunnelsen

Hvis ja → gå videre til trinn 3.

#### Trinn 3

Vurdering av om kommunen finner grunnlag for å gi dispensasjon. Kommunen plikter ikke å gi dispensasjon selv om vilkårene for å gi dispensasjon er innfridd. Avslag eller tillatelse må ikke innebære usaklig forskjellsbehandling, grov urimelighet eller være basert på utenforliggende hensyn.

## TILTAK PÅ EKSISTERENDE BYGGVERK



## 4 Vedlikehold

**Dette kapitlet gir eksempler på arbeider som faller inn under normalt vedlikehold. Normalt vedlikehold er ikke tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Normalt vedlikehold krever derfor ikke søknad og tillatelse fra kommunen.**

### 4.1 Generelt

Vedlikehold er definert som arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen på fastsatt nivå, dvs. arbeid som er nødvendige for å sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten. Det er vanlig å skille mellom løpende og periodisk vedlikehold.

Etter plan- og bygningsloven er det eier som er ansvarlige for at bygningen og installasjoner som omfattes av loven, holdes i slik stand at forutsatte kvaliteter og ytelser opprettholdes i bygningens levetid. Eier er videre ansvarlig for at bygningen holdes i slik stand at det ikke oppstår fare for skade på eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø og slik at byggverk ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

#### ***Løpende vedlikehold***

Løpende vedlikehold vil være nødvendige arbeider som ikke er planlagt og tilfeldig vedlikehold, det vil si at utbedringer eller utskiftinger utføres først når behovet har blitt påtrengende nok. Løpende vedlikehold skjer i form av reparasjon av selve skaden og bringer ikke nødvendigvis bygningsdelen/installasjonen opp til opprinnelig kvalitet. Dette er ikke en ønsket form for vedlikehold, men den er allikevel ganske utberedt. Eksempler på løpende vedlikehold kan være reparasjon etter skade.

#### *Utbedring etter vannskade*

Demontering av kledning og fuktsperre.  
Fjerning av isolasjon og uttørking av bygningsdeler.  
Utbedring av skade.  
Montering av ny isolasjon, fuktsperre og kledning.

#### *Utbedring etter brannskade*

Demontering av kledning og fuktsperre  
Fjerning av isolasjon og utlufting av bygningsdeler (utlufting av porøse materialer som mineralull kan ta lang tid)  
Montering av ny isolasjon, fuktsperre og kledning

#### ***Periodisk vedlikehold***

Periodisk vedlikehold (rutinemessig/periodisk) er arbeider som utføres pga forventet slitasje i den hensikt å motvirke forfall, som utskiftninger av bygningsdeler med kortere levetid enn resten av bygningen. Eksempler på periodisk vedlikehold kan være utskifting av vinduer, dører, sluk, utbedring av yttervegg, tak mv

### *Vindu*

Utskifting av ett eller flere vinduer (likt mot likt prinsippet), under forutsetning av at vinduets form og størrelse ikke endres.

### *Sluk*

Utskifting av eksisterende sluk og montering av nytt sluk i bygningsdel som ikke utgjør brannteknisk skille.

### *Ventilasjonsanlegg*

Utskifting av kanaler, aggregat, lydfelle mv.

### *Yttervegg*

Utskifting av kledning til samme type (likt mot likt prinsippet).

### *Infiltrasjonsanlegg*

Utbedring av spredegrøfter, utskifting av slamavskiller mv.

### *Utbedring av tak, vegger og etasjeskiller*

Bygningsdel, til eksempel vegg, tak eller etasjeskiller som ikke har brannteknisk eller lydteknisk funksjon, strippes ned uten at det gjøres endringer i bærende og/eller stabiliserende deler av konstruksjon, og bygges opp igjen med nye materialer, vil normalt være å anse som vedlikehold.

## 5 Oppfølging av ulovlig tiltak

**At ulovlige forhold oppdages og følges opp er viktig for å sikre etterlevelse av regelverket. Når det oppdages forhold i strid med reglene i plan- og bygningsloven, for eksempel arbeid i strid med eller helt uten tillatelse, har kommunen en rekke muligheter for reaksjoner. Reaksjonene retter seg for det første mot å hindre eller rette opp det ulovlige forholdet. Det kan gis pålegg om stans av arbeid og om retting eller fjerning av ulovlige arbeider.**

### 5.1 Oppfølging av ulovlig forhold

Oppfølging av ulovlige forhold kan bli langvarig og tidkrevende, og gå på bekostning av andre pålagte og viktige oppgaver kommunen har. Finner plan- og bygningsmyndighetene at overtredelsen er av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å kreve retting av ulovligheten. De kan kreve at det søkes om tillatelse for det ulovlige forholdet. Kommunen kan avstå fra å forfølge dersom de faktiske forhold knyttet til en mulig overtredelse vanskelig kan bringes på det rene. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

Hvis en eventuell søknad om etterfølgende godkjenning avslås, kan bygningsmyndigheten gi pålegg om retting og fastsette tvangsmulkt. Kommunen bør benytte bestemmelsene om overtredelsesgebyr i tillegg til tvangsmulkt.

Bekymringen med en utvikling i retning av «tillatelser i ettertid», kan svekke respekten for loven. Forarbeidene til loven er klare på at søknad skal behandles som om tiltaket ikke er oppført. Det vil si at det ikke skal legges vekt på at det gjelder godkjenning i etterhånd. For å statuere eksempel har man adgang til å ilegge overtredelsesgebyr for den opprinnelige ulovligheten, nemlig ikke å søke.

Tiltak utført uten søknad og tillatelse mangler ofte nødvendig sluttokumentasjon (tegninger, beskrivelser, beregninger, dokumentasjon på utførelse mv). Før søknaden behandles kan kommunen kreve at kvalifisert person/foretak utarbeider en tilstandsrapport som grunnlag for kommunens saksbehandling og vedtak.

Tilstandsrapporten må bekrefte hvordan tiltaket oppfyller de ytre tekniske rammekravene (bestemmelser i plan om høyder, avstand, grad av utnyttning, plassering mv). Videre må det fremgå av rapporten hvordan tiltaket oppfyller tekniske krav til helse, miljø, sikkerhet mv., som følger av byggteknisk forskrift. I tiltak hvor det mangler dokumentasjon på utførelse (utførelse av vindtetting, radonsperre, tettesjikt, kuldeborer mv.), og hvor det kan være svært omfattende å bekrefte utført arbeid, kan det tas forbehold om eventuelt skjulte mangler og feil i tilstandsrapporten. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll på områder hvor dokumentasjon er mangelfull, jf. SAK 10 § 14-3.

Når det søkes om fravik etter pbl § 31-2 fjerde ledd i etterkant, må følgende dokumentasjon foreligge hos tiltakshaver/ansvarlig foretak:

1. Redegjørelse for utførte arbeid,
2. Redegjørelse for utførte arbeid i forhold til pbl § 20-1 (type tiltak)
3. Redegjørelse for relevante krav i lov, forskrift, planer og planbestemmelser
4. Redegjørelse for fravik
  - redegjørelse for de fravik det søkes unntak for fra tekniske krav i TEK 10 etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

Følgende dokumentasjon må vedlegges søknad om tillatelse til kommunen:

- redegjørelse for de forhold det søkes fravik for fra tekniske krav i TEK 10 etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

## 6 Seksjonering av eksisterende bygning

**Seksjoneringsbegjæring etter eierseksjoneringsloven er ofte knyttet til eiers ønske om for eksempel å utnytte loft/kjellere i eldre bygninger som egne boenheter, og ønske om at disse også kan etableres som eierseksjon(er).**

### 6.1 Vilkår for seksjonering

De av bygning som seksjoneres skal ha egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor seksjonen. Bad og WC skal være i eget eller egne rom. I eierseksjoneringsloven § 6 første ledd tredje punktum, kreves det at hoveddelen skal ha egen inngang uten å måtte passere gjennom en annens bruksenhets hoveddel eller gjennom en tilleggsdel for å komme til sin egen bruksenhets hoveddel. Dette er fordi hoveddelen skal være en selvstendig del. Dette kravet er absolutt. Utover dette stilles det ikke krav til tekniske standard for å kunne foreta seksjonering.

### 6.2 Saksbehandling

Eierseksjoner opprettes ved godkjenning og deretter tinglysing av en seksjoneringsbegjæring. Det er kommunen som har ansvaret for saksbehandlingen, og gir tillatelse til seksjonering.

Begjæring til kommunen om tillatelse til seksjonering skal foregå på standardblanketter. Den fremsettes av eiendommens hjemmelshaver, og skal inneholde:

- opplysninger om eiendommens gårds- og bruksnummer, eventuelt festenummer
- de enkelte seksjoners formål
- de enkelte seksjoners sameiebrøk
- sameiets vedtekter (alle sameier skal etter den nye loven ha vedtekter)

### 6.3 Krav til dokumentasjon, tegninger og planer

Ved anmodning om kommunens tillatelse til oppretting av eierseksjoner må det benyttes fastsatt blankett "Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering". Sammen med denne skal det følge:

- en situasjonsplan over eiendommen, med eventuell seksjonering av uteareal inntegnet
- plantegninger over bygningens etasjer, avgrensning av seksjonen, romformål, og forslag til seksjonsnummer
- sameiets vedtekter (alle sameier skal etter ny eierseksjoneringslov ha vedtekter)

## 6.4 Krav til registrering

Kommunen sørger for registrering i matrikkelen.

## 6.5 Søknadsplikt etter plan- og bygningsloven ved seksjonering

Seksjoneringsbegjæring er ofte knyttet til eiers ønske om å utnytte loft, kjeller/sokkel i eksisterende bygning som egne boenheter, og ønske om at disse etableres som eier seksjon(er). Mens seksjonering er uavhengig av plan- og bygningsloven vil bruken kunne utløse krav til søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dersom den nye seksjonen skal anvendes som boenhet/bruksenhet, krever dette søknad og tillatelse av kommunen etter pbl § 20-1 bokstav d og g. (bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift, oppdeling av bruksenheter).

Bestemmelsen i pbl § 31-2 første ledd fastslår at plan- og bygningslovgivningen gjelder for tiltak på eksisterende byggverk. Dette innebærer i utgangspunktet at alle relevante krav gitt i lov, forskrifter og bestemmelser i arealplaner etter loven gjelder ved bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift.

Ettersom det i mange saker ikke blir søkt om tillatelse etter plan- og bygningsloven kan dette innebære konsekvenser for eier/bruker og for kommunen i forbindelse med oppfølging. Kommunen bør derfor ha rutiner for hvordan de forbindelse med eierseksjoneringsbegjæringer informerer om forhold i plan- og bygningsloven.

*NKF anbefaler slik praksis ved seksjoneringsbegjæring (sjekkliste)*

Sammen med seksjoneringsvedtaket gis det informasjon om:

- dersom seksjonen forutsettes anvendt til boenhet/bruksenhet krever dette søknad og tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav d.
- seksjon som utgjør boenheten/bruksenheten må oppfylle alle relevante krav gitt i eller i medhold av pbl, jf. § 31-2.

## 7 EKSEMPEL PÅ TILTAK

### A. *Eksemplet omhandler flytting av bygning til en ny tomt.*

Bygning skal flyttes fra sin opprinnelige beliggenhet og oppføres på en annen tomt.

Bygningen flyttes hel. Det er ikke forutsatt demontering av noen deler av bygningen. Flytting utføres med kran og hjulgående trekkvogn.



#### 1. *Det fysiske arbeidet som skal utføres*

Bygning skal flyttes fra sin opprinnelige beliggenhet og oppføres på en annen tomt. Bygningen flyttes hel. Det er ikke forutsatt demontering av noen deler av bygningen. Flytting skal utføres med kran og hjulgående trekkvogn.

#### 2. *Det fysiske arbeidet avgrenset til tiltak, jf. pbl § 20-1*

Vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 20-1 faller arbeidene inn under bokstav a) Plassering av bygning

#### 3. *Identifisering av krav*

Relevante krav vil være



Ytre tekniske krav fastsatt i plan med bestemmelser (bestemmelser om høyde, avstand, grad av utnytting mv.)

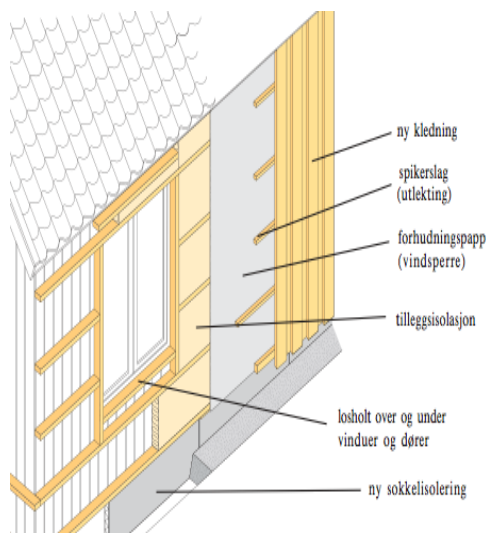
Pbl § 29-4, byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense TEK10.

- Kap 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger
- Kap 8. Uteareal og plassering av byggverk
- Kap 10. Geoteknikk

4. *Krav til søknad og godkjenning*  
Tiltaket krever søknad og godkjenning

## **B. Tilleggsisolering av yttervegg**

Eksemplet omfatter tilleggsisolering av yttervegg utlekting, ny losholt over og under vinduer og dører, ny sokkelisolering, 70 mm mineralull som tilleggsisolasjon, vindsperre, spikerslag og ny kledning av samme type som eksisterende kledning. Eksisterende vegg er ikke luftet.



### *1. Det fysiske arbeidet som skal utføres*

Fasade tilleggsisoleres med mineralull tykkelse 70 mm. Større tykkelse vil medføre store utfordringer med montering av dører, vinduer og overgang til tak og ved at takutspring reduseres. Eksisterende kledning beholdes.

Arbeidene innebærer rengjøring av eksisterende kledning, utlekting, ny losholt over og under vinduer og dører, ny sokkelisolering, 70 mm mineralull som tilleggsisolasjon, vindsperre, spikerslag og ny kledning.

## 2. *Det fysiske arbeidet vurdert i forhold til pbl § 20-1*

Vurdert i forhold til pbl § 20-1 faller arbeidene inn under bokstav c) Fasadeendring

## 3. *Identifisering av krav*

Relevante krav vil være:

Bestemmelser om avstand og grad av utnytting fastsatt i plan (reguleringsplan, områderegulering, detaljregulering).

Pbl § 29-4, avstand fra nabogrense

## 4. *Krav til saksbehandling*

Tilleggisolering av yttervegg krever ikke søknad og godkjenning så sant arbeidene ikke innebærer fasadeendring som endrer bygningens karakter. Dette vil normalt bare være aktuelt for bygninger som er registrerte i SEFRAK registeret eller som omfattes av annet vern.

## **C** *Reparasjon av vanninnstallasjoner*



Vannlekkasjer fra våtrom er et problem i mange eldre bygninger. Årsaken til lekkasjene kan være flere.

De vanligste årsakene er:

- Dårlig vedlikehold
- Normal aldring av sluk og avløpsrør i form av rustangrep, materialer og overflater. De fleste byggevarer og produkter har begrenset levetid.
- Endret bruk av våtrom til ny bruk som våtrommet ikke er tilpasset for (utskifting av badekar til dusj med endret fuktbelastning på gulv og vegger mv.)
- Feil bruk av våtrom (manglende ventilasjon mv.)
- Manglende membran på våtrom (bad og vaskerom). Produkter med tilfredsstillende egenskaper som tettesjikt er av relativ ny dato

Ved planlegging av vedlikehold er det viktig å skaffe seg en oversikt over tilstanden til rørføringer og våtrom, samt omfanget av eventuelle skader og lekkasjer.

På 50-tallet hadde man få materialer å velge mellom, men de var generelt av god kvalitet. Rør fra denne perioden er såpass gamle at de er i ferd med å bli utslitte. Anbefalt brukstid på rør fra denne perioden ca. 50 år. Rør fra denne perioden må derfor forventes å være modne for utskifting. Også vannrørene i 70-talls-boligene er i ferd med å nå sin alderdom. For selv om disse rørene er nyere, er kvaliteten antatt dårligere enn rør fra 50-tallet. Rørene som ble brukt på 70-tallet er tynnere, og er mer utsatt for korrosjon. Kobberrør som var vanlige på 70-tallet har anbefalte brukstid på 30 år ifølge rørleggerbransjen.

Det kan synes som om mange tror at en gammel bygning, til eksempel boligbygg, fungerer som en ny. Alder er bestemmende for behovet for vedlikehold. Materialers og produkters levetid vil være bestemmende for vedlikeholdsbehovet. Ved planlegging av vedlikeholdet bør en legge til grunn hva som ansees som normal levetid for bygningsdeler og installasjoner og når de sist ble oppgradert.

Forventet levetid for produkter og bygningsdeler:

Keramiske fliser og underliggende membran .....	10 – 20 år
Gulv på våtrom med fliser og underliggende membran .....	20 – 40 år
Utvendig drenering (avhengig av grunnforhold).....	20 – 60 år
Ytterkledning .....	40 – 60 år
Takstein .....	30 – 60 år
Shingeltak .....	20 – 30 år
Membran på terrasse .....	15 – 35 år
Rør i rør (PEX rør):	
- Teknisk levetid .....	25 – 75 år
- Anbefalt brukstid .....	50 år
Vannrør av kobber:	
- Teknisk levetid .....	15 – 50 år
- Anbefalt brukstid .....	30 år
Elektriske anlegg .....	20 – 40 år <sup>x)</sup>

Kilde: *Norwegian Broker/Sintef Byggforsk*

<sup>x)</sup> Firmaet MTek antyder denne levetiden

Er bygningsdelen/installasjon eldre enn antatt teknisk levetid, vil bygningsdelens/installasjonens funksjon kunne være vesentlig redusert.

### *1 Det fysiske arbeidet som skal utføres*

Utskifting av rør og armatur. Ved skulte installasjoner må kledning, overflatematerialer demonteres. Arbeidene innebærer utskifting av rør og installasjoner som er skadet og ny kledning og overflater (membran mv.).

### *2. Det fysiske arbeidet vurdert i forhold til pbl § 20-1*

Vurdert i forhold til plan- og bygningsloven § 20-1 er arbeidene å anse som reparasjon av bygningsteknisk installasjoner, jf. bokstav f.

### 3. *Identifisering av krav*

Relevante krav vil være

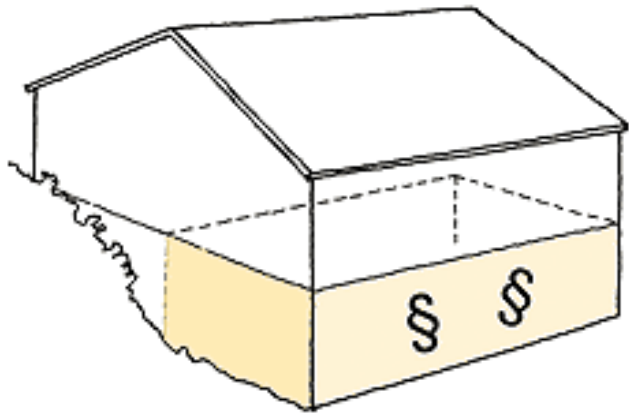
- Det må benyttes produkter som er egnet for formålet.

Til eksempel kan det ikke stilles krav om fuktsikre installasjoner (rør i rør løsning) ved utbedring etter rørbrudd (frostskade eller skade på grunn av naturlig elding), ettersom det bare kan stilles krav til selve tiltaket (tette lekkasjen).

### 4. *Krav til saksbehandling*

Det vil ikke være hensiktsmessig å kreve søknad ved reparasjon av bygningstekniske installasjoner etter oppstått rørbrudd mv.

## 7.1 EKSEMPEL 1: - Ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter



### 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer

Ombygging av innvendige vegger og inngangsparti.

### 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak

Arbeidene ansees som bruksendring og/eller oppdeling i henhold til pbl § 20-1.

### 3.0 Krav til saksbehandling

Tiltaket krever søknad og tillatelse og må forestås av ansvarlig foretak. Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen skal ta stilling til denne følger av SAK 10 § 5-4. Når det søkes unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd må det foreligge opplysninger i samsvar med kap. 2.3

### 4.0 Ytre tekniske krav

Ytre tekniske krav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser.

Sjekkliste for hva som kan være relevante krav fastsatt i plan med bestemmelser:

- bestemmelse om antall biloppstillingsplasser
- krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- bestemmelser om minste avstand til sjø og vassdrag
- hensynssoner i plan
- minste uteoppholdsareal

Oppstillingen av relevante krav er ikke fullstendig. Det kan også være andre bestemmelser i plan som er relevante for tiltaket.

### 5.0 Tekniske krav

Tekniske krav følger av TEK 10. Dette eksemplet drøfter hva som ansees å være relevante krav ved ombygging av enebolig til bygning med to boenheter, jf. Sjekkliste 1.

## 5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning

### **Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring og oppdeling av bygning:

- sikkerhet mot flom og stormflo (flomvoller mv), og
- sikkerhet mot skred (støtteforbygninger mot skred mv)

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Ombygging av enebolig til bygning med to boenheter kan bare tillates når det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenning.

Ettersom oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturpåkjenning må oppfylles som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 5.2 Uteareal og plassering av byggverk

### **Kap. 8. Uteareal og plassering av byggverk**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring og oppdeling av bygning:

- tilstrekkelig uteareal, størrelse og utforming
- krav til parkering og annen oppstillingsplass

Når det gjelder krav til gangatkomst og kjøreatkomst frem til byggverk forutsettes kravene å være ivaretatt ved godkjenning av opprinnelig bygning. Krav til uteareal og parkering antas å være relevante ved ombygging av enebolig til bygning med to boenheter og må oppfylles både for eksisterende boenhet og for den nye boenheten.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Krav til tilstrekkelig egnet uteareal kan være vanskelig å oppfylle ved ombygging av enebolig til bygning med to boenheter. Dette er ofte tilfelle på små og bratte tomter og på tomter orientert mot nord og øst.

2. Forsvarlig sikkerhet

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig uteareal egnet for lek, opphold og rekreasjon. Krav til uteareal vil vanligvis være gitt som bestemmelser til plan. Ved ombygging av enebolig til bygning med to boenheter bør det sikres minimum 30 m<sup>2</sup> -50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet, avhengig av utearealets kvaliteter. Dette antas å være tilstrekkelig for å gi mulighet for opphold og sosialt samkvem (sittegruppe) og areal for lek (sandlekeplass). I tillegg må det sikres areal for minimum en biloppstillingsplass. På små tomter må hensynet til tilfredsstillende uteoppholdsareal prioriteres foran areal for

biloppstilling. Se også Miljøverndepartementets veileder T-812 "Gode uteareal i tettbygde strøk". I pressområder kan balkonger og takterrasser inngå i uteoppholdsarealet.

*3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### **5.3 Ytre miljø**

#### **Kap. 9. Ytre miljø**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring og oppdeling av bygning:

- miljø og helseskadelige stoffer
- avfall
- kartlegging av farlig avfall
- utslipp fra vedovner

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

*1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.*

Oppfyllelse av relevante krav til ytre miljø innebærer ikke uforholdsmessige kostnader ved tiltak på eksisterende byggverk (krav til avfallsplan, kartlegging av farlig avfall, miljø og helseskadelige stoffer og utslipp fra vedovner). Relevante krav til ytre miljø må oppfylles som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av relevante krav til ytre miljø ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

### **5.4 Konstruksjonssikkerhet**

#### **Kap. 10. Konstruksjonssikkerhet**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring og oppdeling av bygning.

- krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

*1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet, herunder grunnforhold og sikringstiltak, er oppfylt ved prosjektering etter Norsk Standard NS-EN 1990 Eurokode med underliggende standarder og tilhørende nasjonale tillegg. Ved utbedring av bygningsdeler som har lastbærende funksjon, kan det vanligvis være teknisk vanskelig og forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle lastforutsetningene i Eurokodene, tilsvarende som for nye tiltak.

## 2. Forsvarlig sikkerhet

Forsvarlig sikkerhet kan antas å være ivaretatt når bærende bygningsdeler utbedres i samsvar med de dimensjonerende laster som gjaldt på det tidspunktet bygningen opprinnelig ble oppført.

## 3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## 5.5 Sikkerhet ved brann

### **Kap. 11. Sikkerhet ved brann**

Kap 11 antas relevant ved bruksendring og oppdeling av bygning:

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Det er en forutsetning for at bygget skal være forsvarlig at branntekniske krav er ivaretatt, jf. TEK10 kapittel 11. Det må være særlig fokus på forhold som har avgjørende betydning for personsikkerhet som:

- Ny boenhet må ha brannalarmanlegg som for nytt boligbygg (TEK 10 § 11-12 andre ledd i gjeldende forskrift.)

- Minst én detektor pr etasje
- Detektor plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom
- Detektor plasseres i kjøkken, stue og sone utenfor soverom
- Detektor plasseres i trapperom, kjeller og loft
- Kan benytte optiske røykvarslere i en til firemannsbolig, rekkehus og

kjedehus

- Bolig (branncelle) som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I bolig kan utgangen fra plan som ikke har utgang direkte til terreng, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning (antall, størrelse og plassering).
- Vindu som rømningsvei må oppfylle preaksepterte ytelser til størrelse og antall.
- Inngangsdør til boenhet må ha fri bredde tilsvarende minimum 10M dør.
- Hver boenhet må utgjøre egen branncelle.

Dette er ikke å anse som en fullstendig opplisting av relevante krav.

Dagens bestemmelser om sikkerhet ved brann, forutsettes lagt til grunn ved bruksendring/oppdeling av eksisterende bygning. Myndighetenes krav fokuserer først og fremst på personsikkerheten og de forebyggende tiltakene som må ivaretas for å hindre at personer omkommer eller påføres skader ved brann. Sikkerhet ved brann kan ivaretas ved at preaksepterte ytelser (gitt i veiledningen til TEK10) legges til grunn ved



valg av løsninger og materialer, eller ved at sikkerheten verifiseres ved analyse (analysebaserte ytelser).  
Ettersom krav til sikkerhet ved brann må oppfylles, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

## 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk

Følgende krav antas relevante ved bruksendring og oppdeling av bygning:

- tilgjengelighet TEK 10 § 12-2
- krav til planløsning og rom (inngangsparti, kommunikasjonsvei, rom og oppholdsareal, entre og garderobe, bad og toalett, bod og oppbevaringsplass, balkong og terrasse, avfallsystem, kildesortering, badstue, kjølerom, fryserom) TEK 10 §§ 12-4 til 12-14
- bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) TEK 10 §§ 12-15 til 12-21

Kapittel 12, med unntak av § 12-3, antas å være relevant for den nye boenheten. Ved tiltak i eksisterende byggverk kan det være vanskelig å oppfylle krav til romhøyde, krav til størrelse på bad og toalett og krav til trinnfri atkomst. Andre krav vil normalt kunne oppfylles uten uforholdsmessige kostnader.

### 5.6.1 Krav til romhøyde

#### ***Kap. 12. Romhøyde***

Krav til romhøyde er gitt i TEK 10 § 12-7. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring/oppdeling av enebolig til bygning med to boenheter.

#### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

Ved ombygging av eksisterende bygning med liten romhøyde (lavere enn 2,4 m) vil det normalt ikke være mulig å oppfylle krav til romhøyde tilsvarende nye bygninger uten uforholdsmessige kostnader.

#### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å forebygge skade på person ved sammenstøt. Fare for sammenstøt vil normalt være neglisjerbar i rom med romhøyde minimum 2,2 m. Rom som har romhøyde minimum 2,2 oppfyller krav til forsvarlig sikkerhet. Dette begrunnes videre med at det vil være mulig å benytte standard dører med fri høyde 2,0 m.

Enkelte rom kan ha romhøyde minimum 2,1 m. Slike rom er soverom, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue.

#### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## 5.6.2 Krav til bad og toalett

### **Kap. 12. Bad og toalett**

Krav til bad og toalett er gitt i TEK 10 § 12-9. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring/oppdeling av enebolig til bygning med to boenheter.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved ombygging av enebolig til bygning med to boenheter vil oppfyllelse av krav til tilgjengelighet for bad og toalett ofte innebære at det må tas areal fra oppholdsrom som stue, kjøkken eller gangareal. Dette kan innebære uforholdsmessige kostnader ettersom redusert oppholdsareal også vil ha en kostnad i seg ved at boligarealet reduseres som igjen vil påvirke byggverkets markedsverdi.

#### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Forsvarlig tilgjengelighet forutsetter at det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,3 m (tilpasset liten rullestol for innebruk), minimum 0,7 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Fri passasjebredde på 0,7 m fram til fri plass ved siden av toalett. Anbefalingene gjelder bad i små boenheter, høyst 50 m<sup>2</sup>.

#### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## 5.6.3 Krav til bygningsdeler

### **Kap.12 Bygningsdeler**

Krav til bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leider, vindu, glassfeltskilt og

styringspanel) er gitt i TEK 10 §§ 12-15 til 12- 21. Bestemmelsene antas å være relevante ved bruksendring/oppdeling av enebolig til bygning med to boenheter.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.*

Oppfyllelse av relevante krav til bygningsdeler i den nye boenheten, innebærer ikke uforholdsmessige kostnader. Krav til bygningsdeler må oppfylles tilsvarende som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av krav til bygningsdeler ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## 5.7 Miljø og helse

Krav til miljø og helse er gitt kapitel 13 i TEK 10. Følgende krav antas relevante ved bruksendring og oppdeling av bygning:

- ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 3.7.1
- termisk inneklime
- radon
- lyd og vibrasjoner
- lys
- utsyn
- fuktsikring, og
- renhold

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### **Kap.13 Ventilasjon**

Krav til ventilasjon er gitt i TEK 10 §§ 13-1 til 13-3. Det stilles krav til:

- luftmengder
- luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring/oppdeling av enebolig til bygning med to boenheter.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

God luftkvalitet kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om åpningsbare vinduer i oppholdsrom og soverom, vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Våtrom og kjøkken må ha mekanisk avtrekk (må oppfylle krav til forsert ventilasjon).

Ettersom oppfyllelse av krav til god luftkvalitet ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Balansert ventilasjon vil være et effektivt tiltak for å redusere radon i innelufta og sikre energieffektive bygninger se pkt. 5.7.3 og pkt. 5.8.

### 5.7.2 Termisk inneklime

#### **Kap.13 Termisk klima**

Krav til termisk inneklime er gitt TEK 10 § 13-4. Bestemmelsen antas å være relevant ved ombygging av enebolig til bygning med to boenheter.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Oppfyllelse av relevante krav til termisk inneklime innebærer ikke uforholdsmessige kostnader ved ombygging av enebolig. Krav til termisk inneklime må oppfylles som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av krav til termisk inneklime ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## **5.7.3 Radon**

### ***Kap.13 Radon***

Krav til sikring mot radon i innelufta er gitt i TEK 10 § 13-5. Bestemmelse om aktive tiltak antas å være relevant ved bruksendring og oppdeling av bygning:

- *krav til tiltak* som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel=Bq)

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved ombygging av enebolig til tomannsbolig vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre. Krav til aktive tiltak vil derimot ikke innebære uforholdsmessige kostnader og må oppfylles tilsvarende som for nye byggverk. Slike tiltak kan være:

Etablere utvendig radonbrønn(-er)

Tette konstruksjoner som ligger i kontakt med terrenget, spesielt rundt gjennomføringer

Installering av balansert ventilasjon i den nye boenheten kan også være et aktuelt tiltak, under forutsetning av at det er tilstrekkelig romhøyde for kanalføringer.

#### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Forsvarlig sikkerhet er ivaretatt med tiltak som kan aktiveres og dermed sikre at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

#### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

Det vises også til *Strålevernforskriften § 6 femte ledd*.

## 5.7.4 Lyd og vibrasjoner

### **Kap.13 Lyd og vibrasjoner**

Krav til lyd og vibrasjoner er gitt i TEK 10 §§ 13-7 til 13-11. Følgende krav antas relevante ved bruksendring og oppdeling av bygning:

- lydisolasjon, jf. § 13-7
- romakustikk, jf. § 13-8
- støy fra bygningstekniske installasjoner, jf. § 13-9

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved bruksendring/oppdeling av enebolig til tomannsbolig må lydklasse D oppfylles for den nye boenheten. Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle kravene til lydklasse D. Tiltak i eksisterende bygning må derfor oppfylle krav til lydklasse D i samsvar med NS 8175 Lydforhold i bygninger.

Ettersom oppfyllelse av krav til lyd og vibrasjoner for den nye boenheten normalt ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Lydklasse D må oppfylles med hensyn til grenseverdier for lyd og vibrasjoner for den nye boenheten.

## 5.7.5 Dagslys

### **Kap.13 Dagslys**

Krav til dagslys er gitt i TEK 10 § 13-12. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring og oppdeling av eksisterende bygning.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved bruksendring/oppdeling av enebolig til boligbygg med to boenheter, kan det være vanskelig å oppfylle kravene til dagslys som ved nybygg. Dette gjelder spesielt for plan som ligger delvis under terreng (kjeller). For plan delvis under terreng kan derfor oppfyllelse av krav til dagslys innebære en uforholdsmessig kostnad. Dette begrunnes med at det ikke er tilstrekkelig å lage lysgraver, men at større deler av terrenget må senkes (det er bare den delen av vinduet som ligger over lysgraven som medregnes i dagslysflaten).

#### *2. Forsvarlig sikkerhet*

En forsvarlighetsvurdering tilsier at det i slike tilfeller er tilstrekkelig at stue, kjøkken arbeidsrom og soverom har dagslysflate minimum 7 %. Det er tilstrekkelig at kjøkken er belyst via annet rom.

#### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### 5.7.6 Utsyn

#### **Kap.13 Utsyn**

Krav til utsyn er gitt i TEK 10 § 13-13.

I boenhet må alle rom for varig opphold, med unntak av kjøkken, ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring og oppdeling av eksisterende bygning.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved bruksendring/oppdeling av eksisterende byggverk, kan det være vanskelig å oppfylle kravene til utsyn som ved nybygg. Dette gjelder spesielt for plan som ligger delvis under terreng (kjeller). For plan delvis under terreng vil oppfyllelse av krav til utsyn ofte innebære en uforholdsmessig kostnad.

##### **2. Forsvarlig sikkerhet**

En forsvarlighetsvurdering tilsier at det er tilstrekkelig at stue og arbeidsrom har minst ett vindu som sikrer tilfredsstillende utsyn for person som står oppreist. Dette antas normalt å være ivaretatt når rommet har minst ett vindu med underkant glassflate høyst 1,2 m over underliggende gulv. Vindu i soverom kan ha vindu der underkant glassflate er maksimum 1,4 m over underliggende gulv under forutsetning av at kravene til sikkerhet ved rømning er ivaretatt.

##### **3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk**

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### 5.7.7 Fuktsikring

#### **Kap.13 Fuktsikring**

Krav til fuktsikring er gitt i TEK 10 §§ 13-14 til 13-20. Følgende krav antas relevante ved bruksendring og oppdeling av bygning:

- fukt fra inneluft, jf. § 13-18
- byggfukt, jf. § 13-19
- våtrom og rom med vanninstallasjoner, jf. § 13-20

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle krav til fuktsikring i TEK 10 § 13-20.

Ettersom oppfyllelse av krav til fuktsikring (fall på gulv, tettesjikt, automatisk vannstopp) normalt ikke vil innebære uforholdsmessige kostnader ved bruksendring og oppdeling av enebolig, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## **5.8 Energieffektivitet**

### ***Kap.14 Energieffektivitet***

Krav til energieffektivitet er gitt i pbl § 14. Følgende krav antas relevante ved bruksendring og oppdeling av bygning:

- varmesolering
- installasjoners energibruk

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

#### ***1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader***

Å oppfylle krav til varmesolering for den nye boenheten som for nybygg, vil være en uforholdsmessig høy kostnad. Sammenblanding av ulike konstruksjoner (byggemåter) gir også kostbare tilpasningsløsninger.

#### ***2. Forsvarlig energibruk***

Installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning i den nye boenheten er tiltak som vil ha merkbar effekt på energibruken. Når det ligger til rette for installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning i den nye boenheten (forutsetter tilstrekkelig romhøyde for kanalføringer), vil balansert ventilasjon normalt ikke representere en uforholdsmessig kostnad. Tilsvarende vil vinduer ha merkbar effekt på bygningens energibruk. Nye vinduer må derfor oppfylle kravene tilsvarende som ved nybygg. Under forutsetning av at nye vinduer oppfyller krav til U-verdi som ved nybygg, og at det installeres balansert ventilasjonsanlegg i den nye boenheten ansees krav til forsvarlig energibruk og være ivaretatt .

#### ***3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk***

Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk

### 7.1.1 Sjekkliste. Relevante krav eksempel 1 (ombygging av enebolig til bygning med to boenheter)

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</b>		
§ 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	
<b>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</b>		
§ 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	
<b>Kapittel 9. Ytre miljø</b>		
§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø	Ja	
§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer	Ja	
§ 9-3. Forurensning i grunnen	Nei	
§ 9-4. Utvalgte naturtyper	Nei	
§ 9-5. Avfall	Ja	
§ 9-6. Avfallsplan	Ja	Når det bygges om mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-7. Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse	Ja	Når det rives mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-8. Avfallssortering	Ja	Når det er krav til avfallsplan
§ 9-9. Sluttrapport for disponering av avfall	Ja	Når det er krav til avfallsplan
§ 9-10. Utslippskrav til vedovner	Ja	Krav til lukket ildsted gjelder
<b>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</b>		
§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet	Nei	Ettersom bruksendringen ikke endrer kravene
§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet	Nei	Ettersom bruksendringen ikke endrer kravene
§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk	Nei	Ettersom bruksendringen ikke endrer kravene



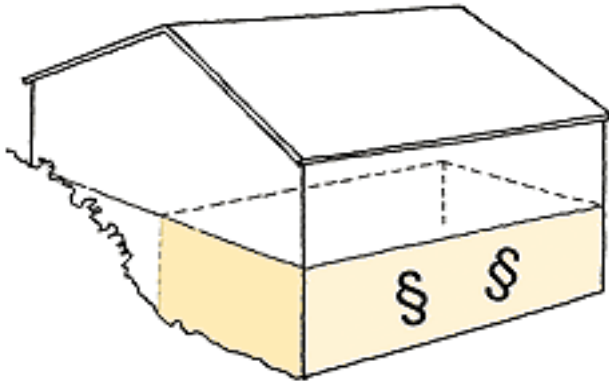
KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</b>		
§ 11-1 Sikkerhet ved brann	Ja	Generelle krav- ikke ytelser
§ 11-2 Risikoklasser	Nei	Bruken endres ikke
§ 11-3 Brannklasser	Ja	Ettersom innredning av loft og kjeller kan endre etasjetallet
§ 11-4 Bæreevne og stabilitet	Nei	Ettersom bruksendringen ikke endrer kravene
§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon	Nei	Ettersom bruksendringen ikke endrer kravene
§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	Nei	
§ 11-7 Brannseksjoner	Nei	
§ 11-8. Brannceller	Ja	Hver boenhet skal være egne branncelle
§ 11-9. Materialer og produkters egen skaper ved brann	Ja	
§ 11-10. Tekniske installasjoner	Ja	
§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning	Ja	Overordnet funksjonskrav (ikke ytelser)
§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings og redningstider	Ja	Krav til brannalarmanlegg
§ 11-13. Utgang fra branncelle	Ja	
§ 11-14. Rømningsvei	Ja	
§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr	Nei	
§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking	Ja	Gjelder for den nye boenheten
§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	Nei	Eventuelt rømningsvindu skal være tilgjengelig for brannvesen
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>		
§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk	Nei	
§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet	Ja	Ny boenhet som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet skal være tilgjengelig
§ 12-3 Krav om heis i byggverk	Nei	Gjelder ikke for småhus
§ 12-4. Inngangsparti	Ja	Gjelder boenhet med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet som skal være tilgjengelig
§ 12-5. Planløsning	Ja	Tredje og fjerde ledd gjelder
§ 12-6. Kommunikasjonsvei	Nei	
§ 12-7 Krav til rom og annet oppholdsareal	Ja	Første til tredje ledd gjelder
§ 12-8. Entre og garderobe	Ja	Gjelder for entre og garderobe i ny boenhet
§ 12-9. Bad og toalett	Ja	Gjelder for bad og toalett i ny boenhet
§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass	Ja	Gjelder for bod og oppbevaringsplass i ny boenhet
§ 12-11 Balkong og terrasse mv.	Ja	Gjelder for balkong og terrasse i ny boenhet
§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering	Nei	
§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom	Ja	Gjelder for badstue, kjølerom mv. i ny boenhet
§ 12-14. Varemottak	Nei	
§ 12-15. Dør, port mm	Ja	Første og andre ledd gjelder for ny boenhet
§ 12-16. Trapp	Ja	Første og andre ledd gjelder for ny boenhet
§ 12-17. Rekkverk	Ja	Gjelder trapp og rekkverk i ny boenhet
§ 12-18. Rampe.	Nei	

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk (forts.)</b>		
§ 12-19. <i>Leider</i>	Nei	
§ 12-20. <i>Vindu og andre glassfelt</i>	Ja	Gjelder vindu og glassfelt i ny boenhet
§ 12-21. <i>Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</i>	Nei	
<b>Kapittel 13. Miljø og helse</b>		
§ 13-1. <i>Generelle krav til ventilasjon</i>	Nei	
§ 13-2. <i>Ventilasjon i boenhet</i>	Ja	Gjelder ventilasjonsanlegg i ny boenhet
§ 13-3. <i>Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygg</i>	Nei	
§ 13-4. <i>Termisk inneklima.</i>	Ja	Gjelder ny boenhet
§ 13-5. <i>Radon</i>	Ja	Gjelder ny boenhet
§ 13-6. <i>Generelle krav om lyd og vibrasjoner</i>	Ja	Gjelder skillekonstruksjoner mellom boenhetene
§ 13-7. <i>Lydisolasjon</i>	Ja	Gjelder skillekonstruksjoner mellom boenhetene
§ 13-8. <i>Romakustikk</i>	Ja	
§ 13-9. <i>Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</i>	Ja	Gjelder støy fra bygningstekniske installasjoner
§ 13-10. <i>Lyd- og taleoverførings-Utstyr</i>	Nei	
§ 13-11. <i>Vibrasjonsforhold</i>	Nei	Gjelder ved plassering
§ 13-12. <i>Lys</i>	Ja	Gjelder lysforhold i ny boenhet
§ 13-13. <i>Utsyn</i>	Ja	Gjelder utsyn i ny boenhet
§ 13-14. <i>Generelle krav om fukt</i>	Nei	
§ 13-15. <i>Fukt i grunn</i>	Nei	
§ 13-16. <i>Overflate vann</i>	Nei	
§ 13-17. <i>Nedbør</i>	Nei	
§ 13-18. <i>Fukt fra inneluft</i>	Nei	
§ 13-19. <i>Byggfukt</i>	Nei	
§ 13-20. <i>Våtrom og rom med vanninstallasjoner</i>	Ja	Gjelder våtrom og rom med vanninstallasjoner i ny boenhet
§ 13-21. <i>Rengjøring før bygning tas i bruk</i>	Nei	
<b>Kapittel 14. Energi</b>		
§ 14-1. <i>Generelle krav om energi</i>	Ja	Gjelder energibruk i ny boenhet
§ 14-2. <i>Energieffektivitet</i>	Ja	Gjelder energibruk i ny boenhet
§ 14-3. <i>Energiltak</i>	Ja	Gjelder energibruk i ny boenhet
§ 14-4. <i>Energiramme</i>	Ja	Gjelder energibruk i ny boenhet
§ 14-5. <i>Minstekrav</i>	Ja	Gjelder energibruk i ny boenhet
§ 14-6. <i>Bygninger med laftede yttervegger</i>	Ja	Gjelder energibruk i ny boenhet
§ 14-7. <i>Energiforsyning</i>	Ja	Gjelder energibruk i ny boenhet
§ 14-8. <i>Fjernvarme</i>	Nei	
<b>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</b>		
§ 15-1. <i>Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</i>	Ja	Gjelder for installasjoner i ny boenhet
§ 15-2. <i>Sentralvarmeinstallasjoner</i>	Ja	Gjelder for installasjoner i ny boenhet

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
Kapittel 14. Energi		
§ 15-3. Røykkanal og skorstein	Ja	Gjelder for installasjoner i ny boenhet
§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.	Ja	Gjelder for installasjoner i ny boenhet
§ 15-5. Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner	Ja	Gjelder for installasjoner i ny boenhet
§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon	Ja	Gjelder for installasjoner i ny boenhet
§ 15-7. Innvendig avløpsinstallasjon	Ja	Gjelder for installasjoner i ny boenhet
§ 15-8. Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg	Nei	
§ 15-9. Vannforsyningsanlegg med ledningsnett	Nei	
§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett	Nei	
§ 15-11. Generelle krav til løfteinnretninger	Nei	
§ 15-12. Rom og sjakt for heis.	Nei	
§ 15-13. Heisestol og lastbærer.	Nei	
§ 15-14. Løfteplattform og trappeheis.	Nei	
§ 15-15. Rulletrapp og rullende fortau.	Nei	

## 7.2 EKSEMPEL 2.

### - Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet).



#### **1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer**

Nytt vindu, nye overflater på vegger (malte plater) og parkett på gulv.

#### **2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak**

Arbeidene ansees som bruksendring i henhold til pbl § 20-1. Definisjon av tilleggsdel og hoveddel se Vedlegg 1 Definisjoner.

#### **3.0 Krav til saksbehandling**

Tiltaket krever søknad og tillatelse og kan forestås av tiltakshaver. Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen kan ta stilling til saken følger av SAK 10 § 5-4. Når det søkes unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd må det foreligge opplysninger i samsvar med kap. 2.3

#### **4.0 Ytre tekniske rammekrav**

Ytre tekniske krav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser.

Sjekkliste for hva som kan være relevante krav fastsatt i plan med bestemmelse:

krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter (dersom bruksendring innebærer fasadeendring)

Opplistingen er ikke fullstendig. Det kan også være andre krav i plan med bestemmelser som er relevante ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

#### **5.0 Tekniske krav**

Tekniske krav følger av TEK 10. Dette eksemplet drøfter hva som ansees å være relevante krav ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet, jf.

Sjekkliste 2

## 5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning

### **Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning**

Det stilles krav til:

- sikkerhet mot flom og stormflo (flomvoller mv), og
- sikkerhet mot skred (støtteforbygninger mot skred mv)

Bestemmelsene antas ikke å være relevante ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

## 5.2 Uteareal og plassering av byggverk

### **Kap. 8. Uteareal og plassering av byggverk**

Det stilles krav til:

- tilfredsstillende uteareal, størrelse og utforming
- krav til gangatkomst til byggverk
- krav til kjøreatkomst til byggverk
- krav til parkering og annen oppstillingsplass

Bestemmelsene antas ikke å være relevante ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

## 5.3 Ytre miljø

### **Kap. 9. Ytre miljø**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet:

- miljø og helseskadelige stoffer
- utslipp fra vedovner

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.**

Det er bare bestemmelsene om miljø og helseskadelige stoffer og utslipp fra vedovner som er relevante ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet. Bestemmelsen om kartlegging av farlig avfall gjelder når det utføres rivningsarbeid som utgjør mer enn 100 m<sup>2</sup>. Oppfyllelse av kravene innebærer ikke uforholdsmessige kostnader.

Ettersom oppfyllelse av krav til ytre miljø ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

#### 5.4 Konstruksjonssikkerhet

##### **Kap. 10. Konstruksjonssikkerhet**

Det stilles krav til:

- konstruksjonssikkerhet (ikke relevant i eksemplet)
- nedfall og sammenstøt med byggverk (ikke relevant i eksemplet)

##### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

Bestemmelsen i TEK 10 kapittel 10 antas ikke å være relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet med mindre det brukesendres til formål med endrede lastbetingelser, jf. NS-EN 1991 Laster på konstruksjoner.

#### 5.5 Sikkerhet ved brann

##### **Kap. 11. Sikkerhet ved brann**

Kap 11 antas relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

##### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

###### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Oppfyllelse av relevante krav ansees ikke å innebære uforholdsmessige kostnader ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet, og må oppfylles tilsvarende nybygg. Det må være særlig fokus på de forhold som har avgjørende betydning for personsikkerhet (dette er ikke å anse som en fullstendig opplisting av relevante krav):

- Krav til brannalarmanlegg gjelder som for nytt boligbygg (TEK 10 § 11-12 andre ledd i gjeldende forskrift.)
  - Minst én detektor pr etasje
  - Detektor plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom
  - Detektor plasseres i kjøkken, stue og sone utenfor soverom
  - Detektor plasseres i trapperom, kjeller og loft
  - Kan benytte optiske røykvarslere i en til firemannsbolig, rekkehus og kjedehus
- Bolig (branncelle) som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I bolig kan utgangen fra plan som ikke har utgang direkte til terreng, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning (antall, størrelse og

plassering).

- Vindu som rømningsvei må oppfylle preaksepterte ytelser til størrelse og antall.
- Inngangsdør til boenhet må ha fri bredde tilsvarende minimum 10M dør.

Dette er ikke å anse som en fullstendig opplisting av relevante krav.

Ettersom krav til sikkerhet ved brann ved tiltak i eksisterende byggverk må oppfylle kravene som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter § 21-2 fjerde ledd.

## **5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk**

Krav til planløsning og bygningsdeler er gitt kapitel 12 i TEK 10. Følgende krav antas relevante ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet:

- tilgjengelighet, § 12-2
- planløsning og rom (inngangsparti, kommunikasjonsvei, rom og oppholdsareal, entre og garderobe, bad og toalett, bod og oppbevaringsplass, balkong og terrasse, avfallssystem, kildesortering, badstue, kjølerom, fryserom og varemottak) §§ 12-4 til 12-14
- bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) §§ 12-15 til 12- 21

Bestemmelsene, med unntak av TEK 10 § 12-3, antas å være relevant for den nye boenheten. Ved tiltak i eksisterende byggverk kan det være vanskelig å oppfylle krav til romhøyde, krav til størrelse på bad og toalett og krav til trinnfri atkomst. Andre krav vil normalt kunne oppfylles uten uforholdsmessige kostnader.

### **5.6.1 Krav til romhøyde**

#### **Kap. 12. Romhøyde**

Krav til romhøyde er gitt i TEK 10 § 12-7. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved ombygging av eksisterende bygning med liten romhøyde (lavere enn 2,4 m) vil det normalt ikke være mulig å oppfylle krav til romhøyde tilsvarende nye bygninger uten uforholdsmessige kostnader.

##### **2. Forsvarlig sikkerhet**

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å forebygge skade på person ved sammenstøt. Fare for sammenstøt vil normalt være neglisjerbar i rom som har romhøyde minimum

2,2 m. Rom som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet og som har romhøyde minimum 2,2 m oppfyller krav til forsvarlig sikkerhet. Rom som bruksendres fra tilleggsdel til rom for kortvarig opphold kan ha romhøyde minimum 2,1 m. Slike rom

er soverom, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue.

### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## **5.6.2 Krav til bad og toalett**

### **Kap. 12. Bad og toalett**

Krav til bad og toalett er gitt i TEK 10 § 12-9. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

Når tilleggsdel (for eksempel bod) bruksendres til ekstra bad og toalett i bygning som har bad/toalett, stilles det ikke krav til det nye badet/toalettet. Dersom nytt bad/toalett erstatter eksisterende bad/toalett gjelder anbefalingene i dette punkt.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved bruksendring fra tilleggsdel til nytt bad/toalett vil oppfyllelse av krav til tilgjengelighet for bad og toalett ofte innebære at det må tas areal fra oppholdsrom som stue, kjøkken eller gangareal. Dette kan innebære uforholdsmessige kostnader ettersom redusert oppholdsareal også vil ha en kostnad i seg ved at boligarealet reduseres som igjen vil påvirke byggverkets markedsverdi.

#### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Forsvarlig tilgjengelighet ansees å være oppfylt når det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,3 m (tilpasset liten rullestol anvendt inne), minimum 0,7 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Fri passasjebredde på 0,7 m fram til fri plass ved siden av toalett. Anbefalingene gjelder når dette er eneste bad/toalett i liten boenhet, høyst 50 m<sup>2</sup>. I dette er eneste bad/toalett i boenhet større enn 50 m<sup>2</sup> gjelder kravene som for nybygg.

### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## **5.6.3 Krav til bygningsdeler**

### **Kap.12 Bygningsdeler**

Krav til bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) er gitt i TEK 10 §§ 12-15 til 12- 21.

Det er bare krav til dør, vindu og glassfeltskilt som antas å være relevante ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.



### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.**

Oppfyllelse av relevante krav til bygningsdeler antas ikke å innebære uforholdsmessige kostnader ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Krav til bygningsdeler må oppfylles tilsvarende som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av krav til bygningsdeler ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## **5.7 Miljø og helse**

Krav til miljø og helse er gitt kapittel 13 i TEK 10. Følgende krav antas å være relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

- ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 3.7.1
- termisk inn klima
- lys
- utsyn
- fuktsikring, og renhold

Bestemmelsene om sikring mot radon og krav til lyd og vibrasjoner antas ikke å være relevante ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel.

### **5.7.1 Krav til ventilasjon**

#### **Kap.13 Ventilasjon**

Krav til ventilasjon er gitt i TEK 10 §§ 13-1 til 13-3. Det stilles krav til:

- luftmengder
- luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

Tilfredsstillende ventilasjon kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon.

Ettersom det er krav til minst ett vindu eller dør som kan åpnes mot det fri vil kravet til luftkvalitet være ivaretatt ved naturlig ventilasjon.

Ettersom kravet til ventilasjon vil kunne oppfylles med vindu som kan åpnes mot det fri, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

Balansert ventilasjon vil være et effektivt tiltak for å redusere radon i innelufta og sikre energieffektive bygninger se pkt 5.7.3 og pkt. 5.8.

### 5.7.2 Termisk inneklima

#### **Kap.13 Termisk klima**

Krav til termisk inneklima er gitt i TEK 10 § 13-4. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Oppfyllelse av relevante krav til termisk inneklima innebærer ikke uforholdsmessige kostnader ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Ettersom oppfyllelse av krav til termisk inneklima ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

### 5.7.3 Radon

#### **Kap.13 Radon**

Krav til sikring mot radon i innelufta er gitt i TEK 10 § 13-5. Det stilles krav til:

- radonsperre mot grunnen
- *aktive tiltak* når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/ m<sup>3</sup>.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

Bestemmelsen antas ikke å være relevante ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

Det vises også til *Strålevernforskriften § 6 femte ledd*.

### 5.7.4 Lyd og vibrasjoner

#### **Kap.13 Lyd og vibrasjoner**

Krav til lyd og vibrasjoner er gitt i TEK 10 §§ 13-7 til 13-11. Det stilles krav til:

- lydisolasjon
- romakustikk
- støy fra bygningstekniske installasjoner
- lyd og taleoverføringsutstyr, og
- vibrasjoner

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

Bestemmelsene antas ikke å være relevante ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

## **5.7.5 Dagslys**

### **Kap.13 Dagslys**

Krav til dagslys er gitt i TEK 10 § 13-12. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, kan det være vanskelig å oppfylle krav til dagslys tilsvarende som ved nybygg. Dette gjelder spesielt for rom som ligger delvis under terreng (kjeller). For rom delvis under terreng kan derfor oppfyllelse av krav til dagslys innebære en uforholdsmessig kostnad. Dette begrunnes med at det ikke er tilstrekkelig å lage lysgraver, men at større deler av terrenget må senkes, jf. regler for beregning av dagslysflate (det er bare den delen av vinduet som ligger over lysgraven som medregnes i dagslysflaten).

#### **2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk**

En forsvarlighetsvurdering tilsier at det i slike tilfeller er tilstrekkelig at rom som brukes fra tilleggsdel til stue, kjøkken, arbeidsrom og soverom har dagslysflate 7 % av rommets bruksareal. Det er tilstrekkelig at rom som brukes fra tilleggsdel til kjøkken er belyst via annet rom. Vindu som utgjør rømningsvei, må oppfylle krav til rømningsvindu.

#### **3. Hensiktsmessig bruk**

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med effektiv utnytting av eksisterende areal.

## **5.7.6 Utsyn**

### **Kap.13 Utsyn**

Krav til utsyn er gitt i TEK 10 § 13-13. I boenhet må alle rom for varig opphold, med unntak av kjøkken, ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, kan det være vanskelig å oppfylle kravene til utsyn som ved nybygg. Dette gjelder spesielt for rom som ligger delvis under terreng

(kjeller). For rom delvis under terreng vil oppfyllelse av krav til utsyn ofte innebære en uforholdsmessig kostnad.

### *2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk*

En forsvarlighetsvurdering tilsier at det er tilstrekkelig at tilleggsdel som bruksendres til supplerende stue og arbeidsrom har minst ett vindu der underkant glassflate er høyst 1,2 m over underliggende gulv. Vindu i tilleggsdel som bruksendres til soverom kan ha vindu der underkant glassflate er maksimum 1,4 m over underliggende gulv under forutsetning av at kravene til sikkerhet ved rømning er ivaretatt.

### *3. Hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## **5.7.7 Fuktsikring**

### ***Kap.13 Fuktsikring***

Krav til fuktsikring er gitt i TEK 10 §§ 13-14 til 13-20. Følgende krav antas relevante ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet:

- fuktsikring av våtrom og rom med vanninstallasjoner

Det er bare krav til fuktsikring av våtrom og rom med vanninstallasjoner som ansees relevant ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som utgjør våtrom eller rom med vanninstallasjoner.

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle krav til fuktsikring av våtrom og rom med vanninstallasjoner. Rom som bruksendres fra tilleggsdel til våtrom eller rom med vanninstallasjoner må oppfylle krav til fuktsikring i TEK 10 § 13-20.

Ettersom oppfyllelse av krav til fuktsikring ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## **5.8 Energieffektivitet**

### ***Kap.14 Energieffektivitet***

Krav til energi er gitt i TEK 10 § 14. Det stilles krav til:

- varmeisolerings

- tetthet, og
- installasjoners energibruk

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

Kravene antas ikke å være relevante ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

## 7.2.1 Sjekkliste. Relevante krav eksempel 2 (bruksendring av tilleggsdel til hoveddel)

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</b>		
§ 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning	Nei	
§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo	Nei	
§ 7-3. Sikkerhet mot skred	Nei	
§ 7-4. Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred	Nei	
<b>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</b>		
§ 8-1. Uteareal	Nei	
§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-3. Plassering av byggverk	Nei	
§ 8-4. Uteopp-holdsareal	Nei	
§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer	Nei	
§ 8-6. Gangatkomst til byggverk	Nei	
§ 8-7. Gangatkomst til uteopp-holdsareal med krav om UU	Nei	
§ 8-8. Kjøreatkomst	Nei	
§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass	Nei	
§ 8-10. Trapp i uteareal	Nei	
<b>Kapittel 9. Ytre miljø</b>		
§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø	Ja	
§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer	Ja	
§ 9-3. Forurensning i grunnen	Nei	
§ 9-4. Utvalgte naturtyper	Nei	
§ 9-5. Avfall	Ja	Ja ved ombygging mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-6. Avfallsplan	Ja	Ja ved ombygging mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-7. Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse	Ja	Ja når mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA rives eller bygges om
§ 9-8. Avfallssortering	Ja	Når det er krav til avfallsplan
§ 9-9. Sluttrapport for disponering av	Ja	Når det er krav til avfallsplan

<i>avfall</i>		
§ 9-10. <i>Utslippskrav til vedovner</i>	Ja	Når det installeres nytt lukket ildsted
<b>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</b>		
§ 10-1. <i>Personlig og materiell sikkerhet</i>	Nei	
§ 10-2. <i>Konstruksjonssikkerhet</i>	Ja	Ja når det brukesendres til rom med større nyttelaster
§ 10-3. <i>Nedfall fra og sammenstøt med byggverk</i>	Nei	
<b>KRAVSPUNKT TEK 10</b>	<b>RELEVANT</b>	<b>MERKNAD</b>
<b>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</b>		
§ 11-1 <i>Sikkerhet ved brann</i>	Ja	Generelle krav (det er ikke gitt ytelser i § 11-1)
§ 11-2 <i>Risikoklasser</i>	Nei	Ved brukesendring innen samme formål
§ 11-3 <i>Brannklasser</i>	Ja	Kan endre antall etasjer dersom tilleggsdelen ligger i underetasje eller loft
§ 11-4 <i>Bæreevne og stabilitet</i>	Nei	
§ 11-5 <i>Sikkerhet ved eksplosjon</i>	Nei	
§ 11-6 <i>Tiltak mot brannspredning mellom byggverk</i>	Nei	
§ 11-7 <i>Brannseksjoner</i>	Nei	
§ 11-8. <i>Brannceller</i>	Nei	Ved brukesendring innen samme formål
§ 11-9. <i>Materialer og produkters egen skaper ved brann</i>	Ja	
§ 11-10. <i>Tekniske installasjoner</i>	Ja	
§ 11-11. <i>Generelle krav om rømning og redning</i>	Ja	
§ 11-12. <i>Tiltak for å påvirke rømnings og redningstider</i>	Ja	
§ 11-13. <i>Utgang fra branncelle</i>	Nei	
§ 11-14. <i>Rømningsvei</i>	Nei	
§ 11-15. <i>Tilrettelegging for redning av husdyr</i>	Nei	
§ 11-16. <i>Tilrettelegging for manuell slokking</i>	Nei	
§ 11-17. <i>Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</i>	Nei	
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>		
§ 12-1. <i>Krav om universell utforming av byggverk</i>	Nei	
§ 12-2. <i>Krav om tilgjengelig boenhet</i>	Nei	
§ 12-3 <i>Krav om heis i byggverk</i>	Nei	
§ 12-4. <i>Inngangsparti</i>	Nei	Bare ved brukesendring til nytt inngangsparti
§ 12-5. <i>Planløsning</i>	Nei	
§ 12-6. <i>Kommunikasjonsvei</i>	Nei	
§ 12-7. <i>Krav til rom og annet oppholdsareal</i>	Ja	
§ 12-8. <i>Entre og garderobe</i>	Nei	Bare ved brukesendring til ny entre/garderobe

§ 12-9. <i>Bad og toalett</i>	Nei	Bare ved bruksendring til bad og dette er eneste bad i bruksenheten
§ 12-10. <i>Bod og oppbevaringsplass</i>	Nei	
§ 12-11 <i>Balkong og terasse mv.</i>	Nei	
§ 12-12. <i>Avfallssystem og kildesortering</i>	Nei	
§ 12-13. <i>Badstue, kjølerom og fryserom</i>	Ja	Bare ved bruksendring til badstue mv
§ 12-14. <i>Varemottak</i>	Nei	
§ 12-15. <i>Dør, port mm</i>	Nei	
§ 12-16. <i>Trapp</i>	Nei	
§ 12-17. <i>Rekkverk</i>	Nei	Når lastantagelsene endres
<b>KRAVSPUNKT TEK 10</b>	<b>RELEVANT</b>	<b>MERKNAD</b>
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>		
§ 12-18. <i>Rampe.</i>	Nei	
§ 12-19. <i>Leider</i>	Nei	Generelle krav- ikke ytelser
§ 12-20. <i>Vindu og andre glassfelt</i>	Ja	Bare dersom nytt vindu
§ 12-21. <i>Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</i>	Nei	
<b>Kapittel 13. Miljø og helse</b>		
§ 13-1. <i>Generelle krav til ventilasjon</i>	Nei	
§ 13-2. <i>Ventilasjon i boenhet</i>	Ja	Gjelder ved bruksendring innenfor boenhet
§ 13-3. <i>Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygg</i>	Ja	Gjelder ved bruksendring innenfor næringsbygg og publikumbygg
§ 13-4. <i>Termisk inneklime.</i>	Ja	
§ 13-5. <i>Radon</i>	Nei	Ikke innenfor samme formålet
§ 13-6. <i>Generelle krav til lyd og vibrasjon.</i>	Ja	
§ 13-7. <i>Lydisolasjon</i>	Ja	
§ 13-8. <i>Romakustikk</i>	Ja	
§ 13-9. <i>Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</i>	Nei	
§ 13-10. <i>Lyd- og taleoverføringsutstyr</i>	Ja	
§ 13-11. <i>Vibrasjonsforhold</i>	Ja	
§ 13-12. <i>Lys</i>	Ja	
§ 13-13. <i>Utsyn</i>	Ja	
§ 13-14. <i>Generelle krav om fukt</i>	Nei	
§ 13-15. <i>Fukt i grunn</i>	Nei	
§ 13-16. <i>Overflate vann</i>	Nei	
§ 13-17. <i>Nedbør</i>	Nei	
§ 13-18. <i>Fukt fra inneluft</i>	Nei	
§ 13-19. <i>Byggfukt</i>	Nei	
§ 13-20. <i>Våtrom og rom med vanninstallasjoner</i>	Ja	Bare ved bruksendring til nytt våtrom eller rom med vanninstallasjoner
§ 13-21. <i>Rengjøring før bygning tas i bruk</i>	Nei	
<b>Kapittel 14. Energi</b>		
§ 14-1. <i>Generelle krav om energi</i>	Nei	
§ 14-2. <i>Energieffektivitet</i>	Nei	

§ 14-3. <i>Energiltak</i>	Nei	
§ 14-4. <i>Energiramme</i>	Nei	
§ 14-5. <i>Minstekrav</i>	Nei	
§ 14-6. <i>Bygninger med laftede yttervegger</i>	Nei	
§ 14-7. <i>Energiforsyning</i>	Nei	
§ 14-8. <i>Fjernvarme</i>	Nei	
<b>Kapittel 15 . Installasjoner og anlegg</b>		
§ 15-1. <i>Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</i>	Nei	Gjelder for nye installasjoner i bruksendret del
<b>KRAVSPUNKT TEK 10</b>	<b>RELEVANT</b>	<b>MERKNAD</b>
<b>Kapittel 15 . Installasjoner og anlegg</b>		
§ 15-2. <i>Sentralvarmeinstallasjoner</i>	Nei	
§ 15-3. <i>Røykkanal og skorstein</i>	Nei	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-4. <i>Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.</i>	Nei	
§ 15-5. <i>Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner</i>	Nei	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-6. <i>Innvendig vanninstallasjon</i>	Nei	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-7. <i>Innvendig avløpsinstallasjon</i>	Nei	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-8. <i>Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg</i>	Nei	
§ 15-9. <i>Vannforsyningsanlegg med ledningsnett</i>	Nei	
§ 15-10. <i>Avløpsanlegg med ledningsnett</i>	Nei	
§ 15-11. <i>Generelle krav til løfteinnretninger</i>	Nei	
§ 15-12. <i>Rom og sjakt for heis.</i>	Nei	
§ 15-13. <i>Heisestol og lastbærer.</i>	Nei	
§ 15-14. <i>Løfteplattform og trappeheis.</i>	Nei	
§ 15-15. <i>Rulletrapp og rullende fortau.</i>	Nei	



### 7.3 EKSEMPEL 3. - Bruksendring fra fritidsbolig til bolig



#### **1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer**

Ombygging av innvendige vegger, nytt bad og toalett i henhold, nye vinduer og tilleggisolering av yttervegger og loft.

#### **2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak**

Arbeidene ansees som bruksendring i henhold til pbl § 20-1.

#### **3.0 Krav til saksbehandling**

Tiltaket krever søknad og tillatelse og kan forestås av tiltakshaver. Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen kan ta stilling til saken følger av SAK 10 § 5-4. Når det søkes unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd må det foreligge opplysninger i samsvar med kap. 2.3

#### **4.0 Ytre tekniske rammekrav**

Ytre tekniske krav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser.

Sjekkliste for hva som kan være relevante krav fastsatt i plan med bestemmelse:

- arealformål i plan. Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål i
- plan kreve bruksendring fra fritidsbolig til boligformål søknad om dispensasjon i samsvar med pbl § 19-1
- vannforsyning, jf. pbl § 27-1
- avløp, jf. pbl § 27-2
- atkomst, jf. pbl § 27-4
- bestemmelser om minste avstand til sjø og vassdrag, jf. pbl § 1-8
- bestemmelse om antall biloppstillingsplasser, jf. planbestemmelser
- krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- hensynssoner i plan, jf. plan og planbestemmelser
- minste uteoppholdsareal, jf. planbestemmelser

Oppstillingen av relevante krav er ikke fullstendig. Det kan også være andre bestemmelser i plan som er relevante for tiltaket. bestemmelser.

#### **4.1 Dispensasjon**

Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål i plan, kreves søknad om dispensasjon i samsvar med pbl § 19-1, og at kommunen gir dispensasjon. Kommunen kan bare gi dispensasjon når hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Relevante forhold i en interesseavveining (fordeler/ulempes) kan være:

- tiltakets beliggenhet i forhold til utbygget infrastruktur/service (vei, vann, kloakk, skole mv.
- hva bygningen har vært brukt til i senere tid. En viktig kilde for slik informasjon er eiendomsregistrene.
- konsekvensen av omsøkte bruk på omgivelsen
- om andre i nærheten har fått tillatelse til bruksendring kan være argument for at endret bruk ikke påfører området særlige ulemper
- konsekvenser for kommunens plikt til veivedlikehold, renovasjon mv
- bidrar omdisponeringen til bedre fellesløsninger for området
- det er ingen begrensning på hvor mange dager i året en fritidsbolig kan benyttes. Dette bør også kunne tillegges vekt ved en interesseavveining.

#### **5.0 Tekniske krav**

Tekniske krav følger av TEK 10. Dette eksemplet drøfter hva som ansees å være relevante krav ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål, jf. Sjekklister 3.

#### **5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning**

##### **Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning**

Krav til sikkerhet mot naturpåkjenning er gitt i TEK 10 kap 7. Det stilles krav til:

- sikkerhet mot flom og stormflo (flomvoller mv), og
- sikkerhet mot skred (støtteforbygninger mot skred mv)

Bestemmelsene antas å være relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

##### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

###### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Bruksendring av fritidsbolig til boligformål kan bare tillates når det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenning.

Ettersom oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturpåkjenning må oppfylles som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 5.2 Uteareal og plassering av byggverk

### **Kap. 8. Uteareal og plassering av byggverk**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.:

- tilfredsstillende uteareal, størrelse og utforming
- krav til gangatkomst til byggverk
- krav til kjøreatkomst til byggverk
- krav til parkering og annen oppstillingsplass

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Oppfyllelse av relevante krav til uteareal innebærer ikke uforholdsmessige kostnader ved bruksendring av fritidsbolig til bolig. Relevante krav vil være bestemmelser om antall biloppstillingsplasser og minste uteoppholdsareal pr. boenhet. Krav til uteareal vil vanligvis være gitt som bestemmelser til plan. Krav til uteareal må oppfylles tilsvarende som for nybygg, jf. også *Temaveileder HO-2300 Grad av utnytting*. Ettersom oppfyllelse av krav til uteareal ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## 5.3 Ytre miljø

### **Kap. 9. Ytre miljø**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.:

- miljø og helseskadelige stoffer
- forurensning i grunn (ikke relevant ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål)
- utvalgte naturtyper (ikke relevant ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål)
- avfall
- kartlegging av farlig avfall
- utslipp fra vedovner

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.**

Oppfyllelse av relevante krav til ytre miljø innebærer ikke uforholdsmessige kostnader ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål (krav til avfallsplan, kartlegging av farlig avfall, miljø og helseskadelige stoffer og utslipp fra vedovner). Relevante krav må oppfylles som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av relevante krav til ytre miljø ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 5.4 Konstruksjonssikkerhet

### **Kap. 10. Konstruksjonssikkerhet**

Det stilles krav til:

- konstruksjonssikkerhet
- nedfall og sammenstøt med byggverk

Kravene antas relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet er oppfylt ved prosjektering av konstruksjoner etter Norsk Standard NS-EN 1990 Eurocode: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999. Disse erstatter Norsk Standard for prosjektering og utførelse i serien NS 3469 til NS 3480 og NS 3491-1.

Det må kunne antas at lovlig oppført fritidsbolig oppfyller krav til mekanisk motstandsevne og stabilitet i samsvar med Norsk Standard.

##### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Forsvarlig sikkerhet kan antas å være ivaretatt når krav til mekaniske motstandsevne og stabilitet er oppfylt er i samsvar lastforutsetningene som gjaldt ved oppføring av fritidsboligen.

##### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## 5.5 Sikkerhet ved brann

### **Kap. 11. Sikkerhet ved brann**

Kap 11 antas relevant ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Tilfredsstillende sikkerhet ved brann forutsetter at bygningen oppfyller tilsvarende sikkerhetsnivå som ved nybygg. Når det ikke er mulig å oppfylle kravene til sikkerhet

ved brann bør kommunen nekte å gi tillatelse etter pbl § 31-2 eller eventuell søknad om dispensasjon fra tekniske krav i medhold av pbl § 19-2.

Det må være særlig fokus på de forhold som har avgjørende betydning for personsikkerhet (punktene under er ikke å anse som en fullstendig opplisting av relevante krav):

- Ny boenhet må ha brannalarmanlegg som for nytt boligbygg (TEK 10 § 11-12 andre ledd i gjeldende forskrift.)
  - Minst én detektor pr etasje
  - Detektor plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom
  - Detektor plasseres i kjøkken, stue og sone utenfor soverom
  - Detektor plasseres i trapperom, kjeller og loft
  - Kan benytte optiske røykvarslere i en til firemannsbolig, rekkehus og kjedehus
- Bolig (branncelle) som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I bolig kan utgangen fra plan som ikke har utgang direkte til terreng, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning (antall, størrelse og plassering).
- Vindu som rømningsvei må oppfylle preaksepterte ytelser til størrelse og antall.
- Inngangsdør til boenhet må ha fri bredde tilsvarende minimum 10M dør.
- Hver boenhet må utgjøre egen branncelle

Ettersom krav til sikkerhet ved brann ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål, må oppfylle kravene som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter § 31-2 fjerde ledd.

## 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- krav til planløsning og rom (inngangsparti, kommunikasjonsvei, rom og oppholdsareal, entre og garderobe, bad og toalett, bod og oppbevaringsplass, balkong og terrasse, avfallssystem, kildesortering, badstue, kjølerom, fryserom) §§ 12-4 til 12-14
- bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) §§ 12-15 til 12-21

Bestemmelsene, med unntak av krav til heis (§ 12-3), antas å være relevant ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål. Ved ombygging av fritidsbolig kan det være vanskelig å oppfylle krav til romhøyde, krav til størrelse på bad og toalett og krav til trinnfri atkomst. Andre krav vil normalt kunne oppfylles uten uforholdsmessige kostnader.

## 5.6.1 Krav til romhøyde

### **Kap. 12. Romhøyde**

Krav til romhøyde er gitt i TEK 10 § 12-7. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål.

#### *Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk*

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved ombygging av eksisterende bygning med liten romhøyde (lavere enn 2,4 m) vil det normalt ikke være mulig å oppfylle krav til romhøyde tilsvarende nye bygninger uten uforholdsmessige kostnader.

##### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å forebygge skade på person ved sammenstøt. Fare for sammenstøt vil normalt være neglisjerbar i rom som har romhøyde minimum 2,2 m. Rom som brukes endres og som har romhøyde minimum 2,2 m kan antas å oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet. Dette begrunnes videre med at det vil være mulig å benytte standard dører med fri høyde 2.0 m. Rom som brukes endres til rom for kortvarig opphold kan ha romhøyde minimum 2,1 m. Slike rom er soverom, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue.

##### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## 5.6.2 Krav til bad og toalett

### **Kap. 12. Bad og toalett**

Krav til bad og toalett er gitt i TEK 10 § 12-9. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av bygning fra fritidsbolig til bolig.

#### *Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk*

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Bygning som brukes endres til boligformål må ha minimum ett bad og toalett som oppfyller kravene i TEK 10 § 12-9 som ved nybygg. Oppfyllelse av krav til trinnfrihet og tilgjengelighet for bad og toalett kan være vanskelig å oppfylle uten større ombygging. Det kan innebære at det må tas areal fra oppholdsrom som stue, kjøkken eller gangareal. Dette kan innebære uforholdsmessige kostnader ettersom redusert oppholdsareal også vil ha en kostnad i seg ved at boligarealet reduseres som igjen vil påvirke byggverkets markedsverdi.

##### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Forsvarlig tilgjengelighet ansees å være oppfylt når det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,3 m (tilpasset liten rullestol anvendt inne), minimum 0,7 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Fri

passasjebredde på 0,7 m fram til fri plass ved siden av toalett. Anbefalingene gjelder når dette er eneste bad/toalett i liten boenhet, høyst 50 m<sup>2</sup>. I boenhet større enn 50 m<sup>2</sup> gjelder kravene som for nybygg.

### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## **5.6.3 Krav til bygningsdeler**

### ***Kap.12 Bygningsdeler***

Krav til bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leider, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) er gitt i TEK 10 §§ 12-15 til 12- 21. Bestemmelsene antas å være relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### *Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk*

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.*

Oppfyllelse av relevante krav til bygningsdeler innebærer ikke uforholdsmessige kostnader ved bruksendring av fritidsbolig til bolig. Krav til bygningsdeler må oppfylles tilsvarende som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av krav til bygningsdeler ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## **5.7 Miljø og helse**

Krav til miljø og helse er gitt TEK 10 kapittel 13. Følgende bestemmelsene antas å være relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

- ventilasjon (luftkvalitet), se også pkt. 5.8
- termisk inneklima
- radon
- lyd og vibrasjoner
- lys
- utsyn
- fuktsikring, og
- renhold

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### **Kap.13 Ventilasjon**

Krav til ventilasjon er gitt i TEK 10 §§ 13-1 til 13-3. Det stilles krav til:

- luftmengder
- luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsen antas å være relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

God luftkvalitet kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om åpningsbare vinduer i oppholdsrom og soverom, vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Våtrom og kjøkken må ha mekanisk avtrekk (må oppfylle krav til forsert ventilasjon).

Ettersom oppfyllelse av krav til god luftkvalitet ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Balansert ventilasjon vil være et effektivt tiltak for å redusere radon i innelufta og sikre energieffektive bygninger, se pkt 5.7.3 og pkt. 5.8.

### 5.7.2 Termisk inneklime

#### **Kap.13 Termisk klima**

Krav til termisk inneklime er gitt TEK 10 § 13-4. Det stilles krav til lufttemperatur i oppholdsrom. Bestemmelsen antas å være relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Oppfyllelse av relevante krav til termisk inneklime innebærer ikke uforholdsmessige kostnader. Krav til termisk inneklime må oppfylles tilsvarende som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av krav til termisk inneklime ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

### 5.7.3 Radon

#### **Kap.13 Radon**

Krav til sikring mot radon i innelufta er gitt i TEK 10 § 13-5. Bestemmelse om aktive tiltak antas å være relevant ved bruksendring og oppdeling av bygning:



- *krav til tiltak* som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

#### ***1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader***

Ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre. Krav til aktive tiltak vil derimot ikke innebære uforholdsmessige kostnader og må oppfylles tilsvarende som for nye byggverk. Slike tiltak kan være:

Etablere utvendig radonbrønn(-er).

Tette konstruksjoner som ligger i kontakt med terrenget, spesielt rundt gjennomføringer.

Installering av balansert ventilasjon kan være et aktuelt tiltak når det er tilstrekkelig romhøyde for kanalføringer..

#### ***2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk***

Forsvarlig sikkerhet er ivaretatt med aktive tiltak som sikrer at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

#### ***3. Hensiktsmessig bruk***

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnyttning av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

Det vises også til *Strålevernforskriften § 6 femte ledd*.

## **5.7.4 Lyd og vibrasjoner**

### ***Kap.13 Lyd og vibrasjoner***

Krav til lyd og vibrasjoner er gitt i TEK 10 §§ 13-7 til 13-11. Følgende krav antas relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- lydisolasjon
- romakustikk
- støy fra bygningstekniske installasjoner

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

#### ***1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader***

Ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål må lydklasse C oppfylles. Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle kravene til lydklasse C i samsvar med NS 8175 Lydforhold i bygninger.

Ettersom oppfyllelse av krav til lyd og vibrasjoner ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor

ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

### 5.7.5 Dagslys sjekk

#### **Kap.13 Dagslys**

Krav til dagslys er gitt i TEK 10 § 13-12. Bestemmelsen vil være relevant ved brusendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved brusendring av fritidsbolig til boligformål, kan det være vanskelig å oppfylle kravene til dagslys tilsvarende som ved nybygg. Dette gjelder spesielt for plan som ligger delvis under terreng (kjeller). For plan delvis under terreng kan derfor oppfyllelse av krav til dagslys innebære en uforholdsmessig kostnad. Dette begrunnes med at det ikke er tilstrekkelig å lage lysgraver, men at større deler av terrenget må senkes, jf. regler for beregning av dagslysflate (det er bare den delen av vinduet som ligger over lysgraven som medregnes i dagslysflaten).

##### **2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk**

En forsvarlighetsvurdering tilsier at det i slike tilfeller er tilstrekkelig at stue, kjøkken arbeidsrom og soverom har dagslysflate minimum 7 %. Det er tilstrekkelig at kjøkken er belyst via annet rom.

##### **3. Hensiktsmessig bruk**

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### 5.7.6 Utsyn

#### **Kap.13 Utsyn**

Krav til utsyn er gitt i TEK 10 § 13-13. I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål, kan det være vanskelig å oppfylle kravene til utsyn tilsvarende som ved nybygg. Dette gjelder spesielt for plan som ligger delvis under terreng (kjeller). For plan delvis under terreng vil ofte oppfyllelse av krav til utsyn innebære en uforholdsmessig kostnad.

## *2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk*

En forsvarlighetsvurdering tilsier at det er tilstrekkelig at stue og arbeidsrom har minst ett vindu som sikrer tilfredsstillende utsyn for person som står oppreist. Dette antas normalt å være ivaretatt når rommet har minst ett vindu med underkant glassflate høyst 1,2 m over underliggende gulv. Vindu i soverom kan ha vindu der underkant glassflate er maksimum 1,4 m over underliggende gulv under forutsetning av at kravene til sikkerhet ved rømning er ivaretatt.

## *3. Hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### **5.7.7 Fuktsikring**

#### ***Kap.13 Fuktsikring***

Krav til fuktsikring er gitt i TEK 10 §§ 13-14 til 13-20. Følgende krav antas relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- fukt fra inneluft (dampsperre)
- byggfukt (uttørring av materialer og konstruksjoner)
- våtrom og rom med vanninstallasjoner, jf. § 13-20

Krav til fuktsikring gjelder tilsvarende for fritidsbolig som for bolig, jf. TEK 10 § 1-2 andre ledd (som igjen er en videreføring av BF 97 § 1-2 andre ledd). Ettersom krav til fuktsikring gjelder tilsvarende for fritidsbolig som for boligbygg, må det antas at bestemmelsen om fuktsikring er ivaretatt i eksisterende bygning.

Ettersom oppfyllelse av krav til fuktsikring må antas å være ivaretatt vil det ikke være behov for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Relevante krav må antas å være oppfylt.

### **5.8 Energieffektivitet**

#### ***Kap.14 Energieffektivitet***

Krav til energieffektivitet er gitt i TEK 10 § 14. Følgende krav antas relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- varmeisolering
- installasjoners energibruk

#### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Å oppfylle krav til tetthet og varmeisolering, ved bruksendring av fritidsbolig til bolig vil normalt innebære en uforholdsmessig høy kostnad.

## 2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk

Installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning er tiltak som vil ha merkbar effekt på bygningens energibruk og vil ikke representere en uforholdsmessig kostnad under forutsetning av at det er tilstrekkelig romhøyde (2,4 m) for kanalføringer.

Tilsvarende vil vinduer ha merkbar effekt på bygningens energibruk. Nye vinduer må oppfylle kravene tilsvarende som ved nybygg. Under forutsetning av at krav til varmegjenvinning og krav til U-verdi oppfylles som for nybygg, ansees krav til forsvarlig energibruk å være ivaretatt.

## 3. Hensiktsmessig bruk

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### 7.3.1 Sjekkliste. Relevante krav eksempel 3 (bruksendring fra fritidsbolig til bolig)

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</b>		
§ 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	
<b>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</b>		
§ 8-1. Uteareal	Ja	
§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-3. Plassering av byggverk	Nei	
§ 8-4. Uteoppholdsareal	Ja	Bare 1. til 4. ledd er relevant
§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer	Nei	
§ 8-6. Gangatkomst til byggverk	Ja	Bare 1. ledd er relevant
§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om UU	Nei	
§ 8-8. Kjøreatkomst	Nei	
§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass	Ja	Bare 1. til 2. ledd er relevant
§ 8-10. Trapp i uteareal	Nei	
<b>Kapittel 9. Ytre miljø</b>		
§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø	Ja	
§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer	Ja	
§ 9-3. Forurensning i grunnen	Nei	

§ 9-4. Utvalgte naturtyper	Nei	
§ 9-5. Avfall	Ja	
§ 9-6. Avfallsplan	Ja	Bare ved ombygging av mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-7. Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse	Ja	Bare ved riving av mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-8. Avfallssortering	Ja	Bare når det er krav til avfallsplan
§ 9-9. Sluttrapport for disponering av Avfall	Ja	Bare når det er krav til avfallsplan
§ 9-10. Utslippskrav til vedovner	Ja	Bare når det installeres lukket ildsted
<b>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</b>		
§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet	Nei	Bare ved vesentlig endring av bærende bygningsdeler
§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet	Nei	Bare ved vesentlig endring av bærende bygningsdeler
§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk	Nei	Tilsvarende krav for fritidsbolig som for bolig

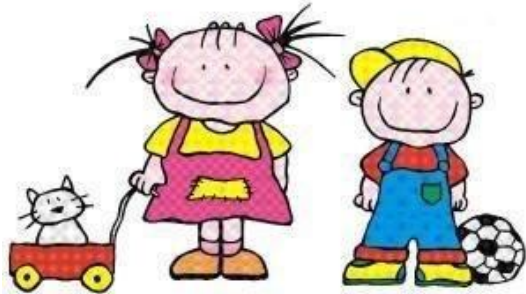
KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</b>		
§ 11-1 Sikkerhet ved brann	Ja	Generelle krav- ikke ytelse
§ 11-2 Risikoklasser	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-3 Brannklasser	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-4 Bæreevne og stabilitet	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-7 Brannseksjoner	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-8. Brannceller	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-9. Materialer og produkters egen skaper ved brann	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-10. Tekniske installasjoner	Ja	Bare for nye installasjoner (ventilasjon), kanalisasjon mv.
§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning	Nei	
§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings og redningstider	Ja	Krav til brannalarmanlegg
§ 11-13. Utgang fra branncelle	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-14. Rømningsvei	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr	Nei	
§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>		
§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk	Nei	

§ 12-2. <i>Krav om tilgjengelig boenhet</i>	Ja	Bare når boligen har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og det ikke er gitt unntak etter § 8.6
§ 12-3. <i>Krav om heis i byggverk</i>	Nei	
§ 12-4. <i>Inngangsparti</i>	Nei	Gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-5. <i>Planløsning</i>	Nei	
§ 12-6. <i>Kommunikasjonsvei</i>	Nei	
§ 12-7. <i>Krav til rom og annet oppholdsareal</i>	Nei	Gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-8. <i>Entre og garderobe</i>	Nei	Gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-9. <i>Bad og toalett</i>	Ja	
§ 12-10. <i>Bod og oppbevaringsplass</i>	Ja	
§ 12-11. <i>Balkong og terrasse mv.</i>	Ja	
§ 12-12. <i>Avfallssystem og kildesortering</i>	Ja	
§ 12-13. <i>Badstue, kjølerom og fryserom</i>	Ja	Bare ved bruksendring til badstue mv
§ 12-14. <i>Varemottak</i>	Nei	
§ 12-15. <i>Dør, port mm</i>	Ja	
§ 12-16. <i>Trapp</i>	Ja	
§ 12-17. <i>Rekkverk</i>	Ja	
<b>KRAVSPUNKT TEK 10</b>	<b>RELEVANT</b>	<b>MERKNAD</b>
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk (forts.)</b>		
§ 12-18. <i>Rampe.</i>	Nei	
§ 12-19. <i>Leider</i>	Nei	
§ 12-20. <i>Vindu og andre glassfelt</i>	Ja	Bare dersom nytt vindu
§ 12-21. <i>Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</i>	Nei	
<b>Kapittel 13. Miljø og helse</b>		
§ 13-1. <i>Generelle krav til ventilasjon</i>	Ja	
§ 13-2. <i>Ventilasjon i boenhet</i>	Ja	Gjelder ved bruksendring innenfor boenhet
§ 13-3. <i>Ventilasjon i byggverk for publikum- og arbeidsbygg</i>	Nei	
§ 13-4. <i>Termisk inneklima.</i>	Ja	
§ 13-5. <i>Radon</i>	Ja	
§ 13-6. <i>Generelle krav til lyd og vibrasjon.</i>	Ja	
§ 13-7. <i>Lydisolasjon</i>	Ja	
§ 13-8. <i>Romakustikk</i>	Ja	
§ 13-9. <i>Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</i>	Ja	
§ 13-10. <i>Lyd- og taleoverføringsutstyr</i>	Ja	
§ 13-11. <i>Vibrasjonsforhold</i>	Ja	
§ 13-12. <i>Lys</i>	Ja	
§ 13-13. <i>Utsyn</i>	Ja	
§ 13-14. <i>Generelle krav om fukt</i>	Nei	
§ 13-15. <i>Fukt i grunn</i>	Nei	
§ 13-16. <i>Overflate vann</i>	Nei	
§ 13-17. <i>Nedbør</i>	Nei	
§ 13-18. <i>Fukt fra inneluft</i>	Nei	

§ 13-19. Byggfukt	Nei	
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner	Ja	Bare ved bruksendring til nytt våtrom eller rom med vanninstallasjoner
§ 13-21. Rengjøring før bygning tas i bruk	Nei	
<b>Kapittel 14. Energi</b>		
§ 14-1. Generelle krav om energi	Ja	
§ 14-2. Energieffektivitet	Ja	
§ 14-3. Energiltak	Ja	
§ 14-4. Energiramme	Ja	
§ 14-5. Minstekrav	Ja	
§ 14-6. Bygninger med laftede yttervegger	Ja	
§ 14-7. Energiforsyning	Ja	
§ 14-8. Fjernvarme	Ja	
<b>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</b>		
§ 15-1. Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner	Ja	Bare dersom nye installasjoner
<b>KRAVSPUNKT TEK 10</b>	<b>RELEVANT</b>	<b>MERKNAD</b>
<b>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg (forts.)</b>		
§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-3. Røykkanal og skorstein	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-5. Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-7. Innvendig avløpsinstallasjon	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-8. Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg	Nei	Bare dersom nytt VA-anlegg
§ 15-9. Vannforsyningsanlegg med ledningsnett	Nei	Bare dersom nytt vannforsyningsanlegg
§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett	Nei	Bare dersom nytt avløpsanlegg
§ 15-11. Generelle krav til løfteinnretninger	Nei	
§ 15-12. Rom og sjakt for heis.	Nei	
§ 15-13. Heisestol og lastbærer.	Nei	
§ 15-14. Løfteplattform og trappeheis.	Nei	
§ 15-15. Rulletrapp og rullende fortau.	Nei	

## 7.4 EKSEMPEL 4.

### - Bruksendring av enebolig til familiebarnehage med 6-9 barn



#### **1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer**

Etablering av familiebarnehage i første etasje i eksisterende enebolig. Arbeidene innebærer ombygging av lettvegger og nytt inngangsparti.

#### **2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak**

Arbeidene ansees som bruksendring i henhold til pbl § 20-1.

#### **3.0 Krav til saksbehandling**

Rundt om i kommunene er det etter hvert blitt svært vanlig med etablering av familiebarnehager i boligområder. Det kan lett bli konflikt mellom naboenes interesse i å unngå støy og økt trafikk og tiltakshavers ønske om å benytte bolighus til barnehagevirksomhet. Bruk av bygget til annet enn bolig representerer en bruksendring som i utgangspunktet krever tillatelse etter plan og bygningsloven. Bestemmelsen er i praksis blitt tolket slik at familiebarnehage for inntil 5 barn, inkludert hjemmets egne barn, ikke krever søknad om bruksendring etter plan- og bygningsloven. Tanken er at en slik bruk av bolig ikke representerer større ulemper for naboer og omgivelser enn man uansett må regne med i boligstrøk. I områder med spredt bosetning og god avstand mellom naboene bør det aksepteres familiebarnehage for inntil 9 barn, inkludert hjemmets egne barn uten at det kreves søknad om bruksendring.

Familiebarnehage med inntil 5 barn, inkludert hjemmets egne barn, krever ikke søknad og tillatelse etter pbl. § 20-1, jf. "Slik starter du familiebarnehage" fra Barne- og familiedepartementet.

Familiebarnehage med 6 - 9 barn, inkludert hjemmets egne barn, krever søknad og tillatelse for bruksendring fra boligformål til familiebarnehage etter pbl. § 20-1. Krav fastsettes som for bolig.

Familiebarnehage med 10 eller flere barn krever søknad om bruksendring fra boligformål til barnehage. Dersom omsøkte bruk (barnehage med 10 eller flere barn) ikke er i samsvar med gjeldende plan, må det søkes om dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 eller reguleringsendring. Dette eksempelet omhandler familiebarnehage med 6-9 barn.



#### **4.0 Ytre tekniske krav**

Ytre tekniske krav følger av plan- og bygningsloven og gjeldende arealplan med bestemmelser. Tiltaket må ikke komme i konflikt med plan og bestemmelser til plan.

Sjekkliste for hva som kan være relevante krav fastsatt i plan med bestemmelse:

bestemmelse om antall biloppstillingsplasser, jf. planbestemmelser  
krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter  
gjennomføres fasadeendringer, jf. planbestemmelser  
hensynssoner i plan, jf. plan og planbestemmelser  
minste uteoppholdsareal, jf. planbestemmelser

Opplistingen er ikke fullstendig. Det kan også være andre relevante krav i plan med bestemmelser.

#### **4.1 Dispensasjon**

Dersom det skal etableres familiebarnehage for 10 eller flere barn i et boligområde som bare er regulert til boligformål, må det søkes om dispensasjon eller foretas en reguleringsendring. Dispensasjon kan bare gis dersom de hensyn som reguleringsplanen skal vareta ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Relevante forhold i en interesseavveining (fordeler/ulempes) kan være:

- hensynet til ro og rekreasjon er et vesentlig hensyn i områder regulert til boligformål
- om veier i boligområdet er dimensjonert for den trafikken som barnehagedrift genererer
- om hensynet til boligformål blir vesentlig tilsidesatt

#### **5.0 Tekniske krav**

Tekniske krav følger av TEK 10. Dette eksemplet drøfter hva som anses å være relevante krav ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage, jf. Sjekkliste 4.

#### **5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning**

##### **Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- sikkerhet mot flom og stormflo (flomvoller mv), og
- sikkerhet mot skred (støtteforbygninger mot skred mv)

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Bruksendring av enebolig til familiebarnehage kan bare tillates når det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenning.

Ettersom oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturpåkjenning må oppfylles som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## **5.2 Uteareal og plassering av byggverk**

### **Kap. 8. Uteareal og plassering av byggverk**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- tilfredsstillende uteareal, størrelse og utforming
- krav til parkering og annen oppstillingsplass

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Krav til gangatkomst og kjøreatkomst må antas å være ivaretatt i forbindelse med oppføring av opprinnelig bolig.

Relevante krav som utløses ved etablering av familiebarnehage vil være bestemmelser minste uteoppholdsareal for uteaktiviteter, lek mv. og krav til biloppstillingsplasser for levering og henting av barn. Krav til uteoppholdsareal kan være gitt som bestemmelser til plan. Dersom kommunen ikke har bestemmelser om minste uteoppholdsareal for barnehager kan anbefalinger i *Temaveileder HO-2300 Grad av utnytting legges til grunn.*

For familiebarnehage antas det tilstrekkelig med én biloppstillingsplass for levering og henting av barn.

Ettersom bestemmelser om minste uteoppholdsareal og minimum en biloppstillingsplass for levering og henting av barn må oppfylles er det ikke grunnlag for unntak etter § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

### 5.3 Ytre miljø

#### **Kap. 9. Ytre miljø**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- miljø og helseskadelige stoffer
- avfall
- kartlegging av farlig avfall
- utslipp fra vedovner (bare dersom nytt ildsted)

Bestemmelsene om miljø og helseskadelige stoffer er relevante og må oppfylles. Bestemmelsene om avfall og kartlegging av farlig avfall er relevante når ombyggingen omfatter 100 m<sup>2</sup> eller mer.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.*

Oppfyllelse av krav til avfall og kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse må oppfylles når ombyggingen omfatter mer enn 100 m<sup>2</sup> BRA.

Ettersom oppfyllelse av krav til ytre miljø ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles.

### 5.4 Konstruksjonssikkerhet

#### *Kap. 10. Konstruksjonssikkerhet*

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- konstruksjonssikkerhet
- nedfall og sammenstøt med byggverk

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet er oppfylt ved prosjektering av konstruksjoner etter Norsk Standard NS-EN 1990 Eurocode: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999. Disse erstatter Norsk Standard for prosjektering og utførelse i serien NS 3469 til NS 3480 og NS 3491-1.

Det må kunne antas at lovlig oppført enebolig oppfyller krav til mekanisk motstandsevne og stabilitet i samsvar med Norsk Standard.

## *2. Forsvarlig sikkerhet*

Forsvarlig sikkerhet kan antas å være ivaretatt når krav til mekaniske motstandsevne og stabilitet er oppfylt er i samsvar lastforutsetningene som gjaldt ved oppføring av fritidsboligen.

## *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og ønske om barnehage i nærområdet.

## **5.5 Sikkerhet ved brann**

### *Kap. 11. Sikkerhet ved brann*

Kap 11 antas relevant ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

Familiebarnehage med inntil 5 barn plasseres i risikoklasse 4. Barnehage beregnet for 6 eller flere barn plasseres i risikoklasse 3.

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

#### *Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Oppfyllelse av relevante krav ansees ikke å innebære uforholdsmessige kostnader ved bruksendring av bolig til familiebarnehage, og må oppfylles tilsvarende nybygg. Det må være særlig fokus på de forhold som har avgjørende betydning for personsikkerhet (dette er ikke å anse som en fullstendig opplisting av relevante krav):

- Familiebarnehage med høyst 5 barn må ha brannalarmanlegg som for boligbygg
- Familiebarnehage med høyst 5 barn må oppfylle krav til rømningsvei tilsvarende som for boligbygg i risikoklasse 4.
- Familiebarnehage med 6 eller flere barn må oppfylle kravene til brannalarmanlegg i i risikoklasse 3.
- Fra barnehage skal det være utgang til minimum to uavhengige rømningsveier. Dette er ivaretatt dersom det er utgang fra branncellen direkte til terreng fra hvert plan.
- Familiebarnehage med 6 eller flere barn må være egen branncelle.

Ettersom oppfyllelse av krav til sikkerhet ved brann må oppfylles, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles tilsvarende som for nye tiltak.

## 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- krav til planløsning og rom (inngangsparti, kommunikasjonsvei, rom og oppholdsareal, entre og garderobe, bad og toalett, bod og oppbevaringsplass, balkong og terrasse, avfallssystem, kildesortering, badstue, kjølerom, fryserom og varemottak) §§ 12-4 til 12-14
- bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) §§ 12-15 til 12-21

Bestemmelsene, med unntak av krav til heis (§ 12-3), antas å være relevant ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage. Ved ombygging av enebolig kan det være vanskelig å oppfylle krav til romhøyde, krav til størrelse på bad og toalett og krav til trinnfri atkomst. Andre krav vil normalt kunne oppfylles uten uforholdsmessige kostnader.

### 5.6.1 Krav til romhøyde

#### **Kap. 12. Romhøyde**

Krav til romhøyde er gitt i TEK 10 § 12-7. Bestemmelsen antas å være relevant når av del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved ombygging av eksisterende bygning med liten romhøyde (lavere enn 2,4 m) vil det normalt ikke være mulig å oppfylle krav til romhøyde tilsvarende nye bygninger uten uforholdsmessige kostnader.

##### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å forebygge skade på person ved sammenstøt. Fare for sammenstøt vil normalt være neglisjerbar i rom som har romhøyde minimum

2,2 m. Rom som bruksendres og som har romhøyde minimum 2,2 m kan antas å oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet. Dette begrunnes videre med at det vil være mulig å benytte standard dører med fri høyde 2.0 m. Rom som bruksendres til rom for kortvarig opphold kan ha romhøyde minimum 2,1 m. Slike rom er soverom, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue.

##### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### 5.6.2 Krav til bad og toalett

#### **Kap. 12. Bad og toalett**

Krav til bad og toalett er gitt i TEK 10 § 12-9. Bestemmelsen antas å være relevant når av del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Når del av bolig tas i bruk til familiebarnehage vil oppfyllelse av krav til trinnfrihet og tilgjengelighet for bad og toalett ofte være vanskelig å oppfylle uten større ombygging. Dette kan innebære at det må tas areal fra oppholdsrom som stue, kjøkken eller gangareal. Dette kan innebære uforholdsmessige kostnader ettersom redusert oppholdsareal også vil ha en kostnad i seg ved at boligarealet reduseres som igjen vil påvirke byggverkets markedsverdi.

##### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Forsvarlig tilgjengelighet ansees å være oppfylt når det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,3 m (tilpasset liten rullestol anvendt inne), minimum 0,7 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Fri passasjebredde på 0,7 m fram til fri plass ved siden av toalett. Anbefalingene gjelder når det finnes annet bad/toalett i boligen som oppfyller kravene som gjaldt på det tidspunktet bygningen ble oppført

##### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### 5.6.3 Krav til bygningsdeler

#### *Kap.12 Bygningsdeler*

Krav til bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) er gitt i TEK 10 §§ 12-15 til 12- 21. Bestemmelsene antas å være relevante når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

#### *Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk*

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.*

Oppfyllelse av relevante krav til bygningsdeler innebærer ikke uforholdsmessige kostnader når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage. Krav til bygningsdeler må oppfylles som for nye tiltak.

Ettersom oppfyllelse av krav til bygningsdeler ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## 5.7 Miljø og helse

Krav til miljø og helse er gitt kapitel 13 i TEK 10. Følgende krav antas relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 5.7.1 og pkt. 5.8
- termisk inn klima
- radon
- lyd og vibrasjoner
- lys
- utsyn
- fuktsikring, og
- renhold

Bestemmelsene antas å være relevante ved bruksendring når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### *Kap.13 Ventilasjon*

Krav til ventilasjon er gitt i TEK 10 §§ 13-1 til 13-3. Det stilles krav til:

- luftmengder
- luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsen antas å være relevante når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

God luftkvalitet kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om åpningsbare vinduer i oppholdsrom og soverom, vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Våtrom og kjøkken må ha mekanisk avtrekk (må oppfylle krav til forsert ventilasjon).

Ettersom oppfyllelse av krav til god luftkvalitet ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Balansert ventilasjon vil være et effektivt tiltak for å redusere radon i innelufta og sikre energieffektive bygninger se pkt. 5.7.3 og pkt. 5.8.

### 5.7.2 Termisk inn klima

#### *Kap.13 Termisk klima*

Krav til termisk inn klima er gitt TEK 10 § 13-4. Bestemmelsen antas å være relevant når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Oppfyllelse av relevante krav til termisk inneklime innebærer ikke uforholdsmessige kostnader. Krav til termisk inneklime må oppfylles tilsvarende som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av krav til termisk inneklime ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Kravet ivaretas med tilstrekkelig antall varmepunkter hensiktsmessig fordelt i rommene. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## **5.7.3 Radon**

### **Kap.13 Radon**

Krav til sikring mot radon er gitt i TEK 10 § 13-5. Bestemmelse om aktive tiltak antas å være relevant del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

- *krav til tiltak* som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved bruksendring av bolig til familiebarnehage vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre. Krav til aktive tiltak vil derimot ikke innebære uforholdsmessige kostnader og må oppfylles tilsvarende som for nye byggverk. Slike tiltak kan være:

Etablere utvendig radonbrønn(-er).

Tette konstruksjoner som ligger i kontakt med terrenget, spesielt rundt gjennomføringer.

Installering av balansert ventilasjon kan være et aktuelt tiltak når det er tilstrekkelig romhøyde for kanalføringer.

Forsvarlig sikkerhet er ivaretatt med aktive tiltak som sikrer at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det må det tilrettelegges med aktive tiltak som aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Ettersom det er krav til aktive tiltak når det måles verdier over 100 Bq/m<sup>3</sup>, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Det vises også til *Strålevernforskriften § 6 femte ledd*.



#### 5.7.4 Lyd og vibrasjoner

##### **Kap.13 Lyd og vibrasjoner**

Krav til lyd og vibrasjoner er gitt i TEK 10 §§ 13-7 til 13-11. Følgende krav antas relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- lydisolasjon, jf. § 13-7
- romakustikk, jf. § 13-8
- støy fra bygningstekniske installasjoner, jf. § 13-8

##### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

###### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage må lydklasse C oppfylles. Det må antas at en godkjent enebolig oppfyller krav til lydklasse C. Ettersom det må antas at godkjent enebolig oppfyller krav til lydklasse C i samsvar med NS 8175 Lydforhold i bygninger, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

#### 5.7.5 Dagslys

##### **Kap.13 Dagslys**

Krav til dagslys er gitt i TEK 10 § 13-12. Bestemmelsen antas å være relevant når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

##### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

###### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage, må det antas at rom som er godkjent til varig opphold i eksisterende boligbygg, oppfyller forskriftens krav til dagslys. Det er derfor normalt ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

Dersom den delen som tas i bruk til familiebarnehage innebærer at rom tidligere godkjent som tilleggsdel tas i bruk til hoveddel, legges anbefalinger i Eksempel 2 pkt. 5.7.5 til grunn.

#### 5.7.6 Utsyn

##### **Kap.13 Utsyn**

Krav til utsyn er gitt i TEK 10 § 13-13. I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn.

Bestemmelsen antas å være relevant når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

##### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

Når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage, må det antas at rom som er godkjent til varig opphold i eksisterende boligbygg, oppfyller forskriftens krav til utsyn. Det er derfor normalt ikke grunnlag for unntak etter pbl§ 31-2 fjerde ledd.

Dersom den delen som tas i bruk til familiebarnehage innebærer at rom tidligere godkjent som tilleggsdel tas i bruk til hoveddel, legges anbefalinger i Eksempel 2 pkt. 5.7.5 til grunn.

### **5.7.7 Fuktsikring**

#### **Kap.13 Fuktsikring**

Krav til fuktsikring er gitt i TEK 10 §§ 13-14 til 13-20. Følgende krav antas relevante når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage:

- fukt fra inneluft, jf. § 13-18 (relevant ved ombygging av vegger)
- byggfukt, jf. § 13-19 (relevant ved ombygging av vegger)
- våtrom og rom med vanninstallasjoner, jf. § 13-20 (relevant ved nytt eller endring av våtrom)

Når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage, må det antas at rom som er godkjent til varig opphold i eksisterende boligbygg, oppfyller forskriftens krav til fukssikring. Det er derfor normalt ikke grunnlag for unntak etter § 31-2 fjerde ledd.

### **5.8 Energieffektivitet**

#### **Kap.14 Energieffektivitet**

Krav til energieffektivitet er gitt i TEK 10 § 14. Det stilles krav til:

- varmeisolering
- tetthet, og
- installasjoners energibruk

Kravene antas ikke å være relevant når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

Når del av enebolig bruksendres til familiebarnehage, må det antas at rom som er godkjent til varig opphold i eksisterende boligbygg, oppfyller forskriftens krav til energieffektivitet som gjaldt da boligen ble godkjent oppført. Det er derfor normalt ikke behov for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

### 7.4.1 Sjekkliste. Relevante krav eksempel 4

(bruksendring av enebolig til familiebarnehage med 6-9 barn)

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</b>		
§ 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	
<b>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</b>		
§ 8-1. Uteareal	Ja	Overordnet funksjonskrav
§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-3. Plassering av byggverk	Nei	
§ 8-4. Uteoppholdsareal	Ja	Bare 1. til 4. ledd gjelder
§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer	Nei	
§ 8-6. Gangatkomst til byggverk	Ja	Bare 1. ledd gjelder
§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om UU	Nei	
§ 8-8. Kjøreatkomst	Ja	
§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass	Ja	
§ 8-10. Trapp i uteareal	Nei	
<b>Kapittel 9. Uteareal og plassering av byggverk</b>		
§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø	Ja	
§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer	Ja	
§ 9-3. Forurensning i grunnen	Nei	
§ 9-4. Utvalgte naturtyper	Nei	
§ 9-5. Avfall	Ja	
§ 9-6. Avfallsplan	Ja	Ombygging mer enn 300 m2 BRA
§ 9-7. Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse	Ja	Riving mer enn 100 m2 BRA
§ 9-8. Avfallssortering	Ja	Når det er krav til avfallsplan
§ 9-9. Sluttrapport for disponering av avfall	Ja	Når det er krav til avfallsplan
§ 9-10. Utslippskrav til vedovner	Ja	Når det installeres lukket ilsted
<b>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</b>		
§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet	Nei	Kravene endres ikke
§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet	Nei	Kravene endres ikke
§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk	Nei	Kravene endres ikke

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</b>		
§ 11-1 Sikkerhet ved brann	Ja	Overordnet funksjonskrav (ikke ytelser)
§ 11-2 Risikoklasser	Nei	
§ 11-3 Brannklasser	Nei	
§ 11-4 Bæreevne og stabilitet	Nei	
§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon	Nei	
§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	Nei	
§ 11-7. Brannseksjoner	Nei	
§ 11-8. Brannceller	Nei	Familiebarnehage er del av bolig som branncelle
§ 11-9. Materialer og produkters egen skaper ved brann	Nei	Bare ved ombygging
§ 11-10. Tekniske installasjoner	Nei	Bare ved ombygging
§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings og redningstider	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 11-13. Utgang fra branncelle	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 11-14. Rømningsvei	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr	Nei	
§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>		
§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk	Nei	
§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 12-3 Krav om heis i byggverk	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 12-4. Inngangsparti	Nei	Bare ved bruksendring til nytt inngangsparti
§ 12-5. Planløsning	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 12-6. Kommunikasjonsvei	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal	Ja	
§ 12-8. Entre og garderobe	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 12-9. Bad og toalett	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 12-11 Balkong og terrasse mv.	Nei	
§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering	Nei	

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>		
§ 12-13. <i>Badstue, kjølerom og fryserom</i>	Ja	Bare ved bruksendring til badstue mv
§ 12-14. <i>Varemottak</i>	Nei	
§ 12-15. <i>Dør, port mm</i>	Nei	
§ 12-16. <i>Trapp</i>	Nei	
§ 12-17. <i>Rekkverk</i>	Nei	
§ 12-18. <i>Rampe.</i>	Nei	
§ 12-19. <i>Leider</i>	Nei	
§ 12-20. <i>Vindu og andre glassfelt</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 12-21. <i>Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</i>	Nei	
<b>Kapittel 13. Miljø og helse</b>		
§ 13-1. <i>Generelle krav til ventilasjon</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-2. <i>Ventilasjon i boenhet</i>	Ja	Gjelder ved bruksendring innenfor boenhet
§ 13-3. <i>Ventilasjon i byggverk for publikums- og arbeidsbygg</i>	Ja	Gjelder ved bruksendring innenfor næringsbygg og publikumbygg
§ 13-4. <i>Termisk inneklima.</i>	Ja	
§ 13-5. <i>Radon</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-6. <i>Generelle krav til lyd og vibrasjon.</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-7. <i>Lydisolasjon</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-8. <i>Romakustikk</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-9. <i>Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-10. <i>Lyd- og taleoverførings-Utstyr</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-11. <i>Vibrasjonsforhold</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-12. <i>Lys</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-13. <i>Utsyn</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-14. <i>Generelle krav om fukt</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-15. <i>Fukt i grunn</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-16. <i>Overflate vann</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-17. <i>Nedbør</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-18. <i>Fukt fra inneluft</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 13-19. <i>Byggfukt</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 13. Miljø og helse (forts.)</b>		
§ 13-20. <i>Våtrom og rom med vanninstallasjoner</i>	Ja	Bare ved bruksendring til nytt våtrom eller rom med vanninstallasjoner
§ 13-21. <i>Rengjøring før bygning tas i bruk</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
<b>Kapittel 14. Energi</b>		
§ 14-1. <i>Generelle krav om energi</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 14-2. <i>Energieffektivitet</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 14-3. <i>Energiltak</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 14-4. <i>Energiramme</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 14-5. <i>Minstekrav</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 14-6. <i>Bygninger med laftede yttervegger</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 14-7. <i>Energiforsyning</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
§ 14-8. <i>Fjernvarme</i>	Nei	Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene
<b>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</b>		
§ 15-1. <i>Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</i>	Nei	Gjelder for nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-2. <i>Sentralvarmeinstallasjoner</i>	Nei	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-3. <i>Røykkanal og skorstein</i>	Nei	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-4. <i>Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.</i>	Nei	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-5. <i>Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner</i>	Nei	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-6. <i>Innvendig vanninstallasjon</i>	Nei	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-7. <i>Innvendig avløpsinstallasjon</i>	Nei	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-8. <i>Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg</i>	Nei	
§ 15-9. <i>Vannforsyningsanlegg med ledningsnett</i>	Nei	
§ 15-10. <i>Avløpsanlegg med ledningsnett</i>	Nei	
§ 15-11. <i>Generelle krav til løfteinnretninger</i>	Nei	
§ 15-12. <i>Rom og sjakt for heis.</i>	Nei	
§ 15-13. <i>Heisestol og lastbærer.</i>	Nei	
§ 15-14. <i>Løfteplattform og trappeheis.</i>	Nei	
§ 15-15. <i>Rulletrapp og rullende fortau.</i>	Nei	

## 7.5 EKSEMPEL 5. - Bruksendring fra næring til bolig



### 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer

Arbeidene innebærer ombygging av lettvegger, endring av vinduer (plassering og form) og nytt inngangsparti.

### 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak

Arbeidene ansees som bruksendring i henhold til pbl § 20-1.

### 3.0 Krav til saksbehandling

Bruksendring av næringsbygg eller del av næringsbygg til boligformål krever søknad og tillatelse, og må forestås av ansvarlig foretak. Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til bruksendring fra næring til boligformål følger av SAK 10 § 5-4. Når det søkes unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd må det foreligge opplysninger i samsvar med pkt. 2.3.

### 4.0 Ytre tekniske rammekrav

Ytre tekniske krav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser. Tiltaket (bruksendring fra næring til bolig) må ikke komme i strid med krav fastsatt i plan med bestemmelser.

Sjekkliste for hva som kan være relevante krav fastsatt i plan med bestemmelse:

- arealformål i plan. Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål i plan kreves søknad om dispensasjon i samsvar med pbl § 19-2
- bestemmelser om minste avstand til sjø og vassdrag, jf. pbl §1-8
- bestemmelse om antall biloppstillingsplasser
- krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- hensynssoner i plan
- minste uteoppholdsareal

Opplistingen er ikke fullstendig. Det kan også være andre relevante bestemmelser enn de som er nevnt over

#### **4.1 Dispensasjon**

Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål i plan, må det søkes om dispensasjon, eller foretas reguleringsendring. Dispensasjon kan bare gis dersom de hensyn som reguleringsplanen skal vareta ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemper etter en samlet vurdering.

Relevante forhold i en interesseavveining (fordeler/ulemper) ved eventuell søknad om dispensasjon kan være:

- tiltakets beliggenhet i forhold til utbygget infrastruktur/service (vei, vann, kloakk, skole mv).
- hva bygningen har vært brukt til i senere tid. En viktig kilde for slik informasjon er eiendomsregistrene.
- konsekvensen av omsøkte bruk på omgivelsen
- om andre i nærheten har fått tillatelse til bruksendring og begrunnelsene for det
- kommuneplanenes intensjoner og hvilke "offentlige hensyn som skal ivaretas" ved arealformålet i plan

#### **5.0 Tekniske krav**

Tekniske krav følger av TEK 10. Dette eksemplet drøfter hva som ansees å være relevante krav for bygning som bruksendres fra næring til bolig, jf. Sjekkliste 5.

#### **5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning**

##### **Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig:

- sikkerhet mot flom og stormflo (flomvoller mv), og
- sikkerhet mot skred (støtteforbygninger mot skred mv)

Bestemmelsene antas å være relevante ved bruksendring fra næring til bolig.

##### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

###### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Bruksendring av bygning fra næring til bolig kan bare tillates når det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenning.

Ettersom oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturpåkjenning må oppfylles som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.



## 5.2 Uteareal og plassering av byggverk

### **Kap. 8. Uteareal og plassering av byggverk**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig:

- tilfredsstillende uteareal, størrelse og utforming
- krav til parkering og annen oppstillingsplass

Når det gjelder krav til gangatkomst og kjøreatkomst frem til byggverk forutsettes kravene å være ivaretatt ved godkjenning av opprinnelig bygning. Krav til uteareal og parkering antas å være relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig.

### **Anbefaling ved bruksendring av bygning fra næring til bolig**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Krav til gangatkomst og kjøreatkomst må antas å være ivaretatt i forbindelse med oppføring av opprinnelig bolig.

Relevante krav som utløses ved bruksendring av bygning fra næring til bolig er bestemmelser om minste uteoppholdsareal for uteaktiviteter, lek mv. Krav til uteoppholdsareal kan være gitt som bestemmelser til plan. Dersom kommunen ikke har bestemmelser om minste uteoppholdsareal for barnehager kan anbefalinger i *Temaveileder HO-2300 Grad av utnytting legges til grunn.*

Ettersom bestemmelser om minste uteoppholdsareal må oppfylles er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## 5.3 Ytre miljø

### **Kap. 9. Ytre miljø**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig:

- miljø og helseskadelige stoffer
- avfall
- kartlegging av farlig avfall
- utslipp fra vedovner (bare dersom nytt ildsted)

Bestemmelsene om miljø og helseskadelige stoffer er relevante og må oppfylles. Bestemmelsene om avfall og kartlegging av farlig avfall er relevante når ombyggingen omfatter 100 m<sup>2</sup> eller mer.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.**

Bestemmelse om å velge materialer med lite innhold av miljø og helseskadelige stoffer må oppfylles som ved nybygg. Krav til avfallsbehandling og kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse, må oppfylles når ombyggingen omfatter mer enn 100 m<sup>2</sup> BRA.

Ettersom relevante krav til ytre miljø må oppfylles som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles.

## **5.4 Konstruksjonssikkerhet**

### **Kap. 10. Konstruksjonssikkerhet**

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig:

- krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet, jf. § 10-2.
- sikkerhet mot nedfall og sammenstøt med byggverk, jf. § 10-3.

Ettersom det stilles samme krav til konstruksjonssikkerhet for næringsbygg som for boligbygg, må det antas at krav til konstruksjonssikkerhet er ivaretatt i eksisterende bygning.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet er oppfylt ved prosjektering av konstruksjoner etter Norsk Standard NS-EN 1990 Eurocode: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999. Disse erstatter Norsk Standard for prosjektering og utførelse i serien NS 3469 til NS 3480 og NS 3491-1.

Det må antas at lovlig oppført næringsbygg oppfyller krav til mekanisk motstandsevne og stabilitet i samsvar med Norsk Standard.

#### **2. Forsvarlig sikkerhet**

Forsvarlig sikkerhet kan antas å være ivaretatt når krav til mekaniske motstandsevne og stabilitet er oppfylt i samsvar med de lastforutsetningene som gjaldt på tidspunktet bygningen ble godkjent oppført.

#### **3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk**

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnyttning av eksisterende areal og ønske om barnehage i nærområdet.

## 5.5 Sikkerhet ved brann

### **Kap. 11. Sikkerhet ved brann**

Kap 11 antas relevant ved bruksendring av bygning fra næring til bolig.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

*Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Oppfyllelse av relevante krav til sikkerhet ved brann må oppfylles som ved nye boligbygg.

Ettersom krav til sikkerhet ved brann må oppfylles som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Det må være særlig fokus på de forhold som er gitt for å ivareta personsikkerheten som.:

- Bolig skal ha brannalarmanlegg
  - Minst én detektor pr etasje
  - Detektor plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom
  - Detektor plasseres i kjøkken, stue og sone utenfor soverom
  - Detektor plasseres i trapperom, kjeller og loft
  - Kan benytte optiske røykvarslere i en til firemannsbolig, rekkehus og kjedehus
- Bolig (branncelle) som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I bolig kan utgangen fra plan som ikke har utgang direkte til terreng, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning (antall, størrelse og plassering).
- Vindu som rømningsvei må oppfylle preaksepterte ytelser til størrelse og antall.
- Inngangsdør til boenhet må ha fri bredde tilsvarende minimum 10M dør.
- Hver boenhet må utgjøre egen branncelle

Ettersom oppfyllelse av krav til sikkerhet ved brann må oppfylles som ved nye boligbygg er det ikke grunnlag for unntak etter § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk

Følgende krav antas relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig:

- krav til planløsning og rom (inngangsparti, kommunikasjonsvei, rom og oppholdsareal, entre og garderobe, bad og toalett, bod og oppbevaringsplass, balkong og terrasse, avfallssystem, kildesortering, badstue, kjølerom, fryserom og varemottak) §§ 12-4 til 12-14
- bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) §§ 12-15 til 12- 21

Bestemmelsene, med unntak av krav til heis (§ 12-3), antas å være relevant ved bruksendring av bygning fra næring til bolig. Ved ombygging av næringsbygg til bygning med boenhet kan det være vanskelig å oppfylle krav til romhøyde, krav til størrelse på bad og toalett og krav til trinnfri atkomst. Andre krav vil normalt kunne oppfylles uten uforholdsmessige kostnader.

### **5.6.1 Krav til romhøyde**

#### **Kap. 12. Romhøyde**

Krav til romhøyde er gitt i TEK 10 § 12-7. Bestemmelsen antas å være relevant når bygning bruksendres fra næring til bolig.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved ombygging av eksisterende bygning med liten romhøyde (lavere enn 2,4 m) vil det normalt ikke være mulig å oppfylle krav til romhøyde tilsvarende nye bygninger uten uforholdsmessige kostnader.

##### **2. Forsvarlig sikkerhet**

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å forebygge skade på person ved sammenstøt. Fare for sammenstøt vil normalt være neglisjerbar i rom som har romhøyde minimum

2,2 m. Rom som bruksendres og som har romhøyde minimum 2,2 m kan antas å oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet. Dette begrunnes videre med at det vil være mulig å benytte standard dører med fri høyde 2.0 m. Rom som bruksendres til rom for kortvarig opphold kan ha romhøyde minimum 2,1 m. Slike rom er soverom, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue.

##### **3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk**

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnyttning av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### **5.6.2 Krav til bad og toalett**

#### **Kap. 12. Bad og toalett**

Krav til bad og toalett er gitt i TEK 10 § 12-9. Bestemmelsen antas å være relevant når bygning bruksendres fra næring til bolig.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved bruksendring av bygning fra næring til bolig vil oppfyllelse av krav til bad og toalett ikke innebære uforholdsmessige kostnader. Dette begrunnes med at det normalt vil være behov for vesentlige endringer av planløsning ved bruksendring fra næring (for eksempel kontor) til bolig. Det må derfor antas at krav til bad og toalett, som ved nybygg, kan oppfylles uten uforholdsmessige kostnader.

Ettersom det kan antas at krav til bad og toalett kan oppfylles uten uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Dersom det bruksendres til boenhet høyst 50 m<sup>2</sup> gjelder følgende anbefaling:  
Forsvarlig tilgjengelighet forutsetter at det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,3 m (tilpasset liten rullestol for innebruk), minimum 0,7 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Fri passasjebredde på 0,7 m fram til fri plass ved siden av toalett.

### **5.6.3 Krav til bygningsdeler**

#### ***Kap.12 Bygningsdeler***

Krav til bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) er gitt i TEK 10 §§ 12-15 til 12- 21. Bestemmelsene antas å være relevante når bygning bruksendres fra næring til bolig.

#### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

##### ***1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.***

Oppfyllelse av relevante krav til bygningsdeler innebærer ikke uforholdsmessige kostnader ved bruksendring av bygning fra næring til bolig. Krav til bygningsdeler må oppfylles som for nye tiltak.

Ettersom oppfyllelse av krav til bygningsdeler ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

### **5.7 Miljø og helse**

*Krav til miljø og helse er gitt i kapittel 13 TEK 10. Følgende krav antas relevante ved bruksendring fra næring til bolig:*

- ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 5.7.1 og pkt. 5.8
- termisk inneklima
- radon
- lyd og vibrasjoner
- lys
- utsyn
- fuktsikring, og
- renhold

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### **Kap.13 Ventilasjon**

Krav til ventilasjon er gitt i TEK 10 §§ 13-1 til 13-3. Det stilles krav til:

- luftmengder
- luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av bygning fra næring til bolig.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

God luftkvalitet kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om åpningsbare vinduer i oppholdsrom og soverom, vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Våtrom og kjøkken må ha mekanisk avtrekk (må oppfylle krav til forsert ventilasjon).

Ettersom oppfyllelse av krav til god luftkvalitet ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Balansert ventilasjon vil være et effektivt tiltak for å redusere radon i innelufta og sikre energieffektive bygninger se pkt 5.7.3 og pkt. 5.8.

### 5.7.2 Termisk inneklima

#### **Kap.13 Termisk klima**

Krav til termisk inneklima er gitt TEK 10 § 13-4. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av bygning fra næring til bolig.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Oppfyllelse av relevante krav til termisk inneklima innebærer ikke uforholdsmessige kostnader. Krav til termisk inneklima må oppfylles tilsvarende som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av krav til termisk inneklima ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Kravet ivaretas med tilstrekkelig antall varmepunkter hensiktsmessig fordelt i rommene. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

### 5.7.3 Radon

#### **Kap.13 Radon**

Krav til sikring mot radon er gitt i TEK 10 § 13-5. Bestemmelse om aktive tiltak antas å være relevant når bygning bruksendres fra næring til boligformål:

- aktive tiltak når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved bruksendring av bygning vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre. Krav til aktive tiltak vil derimot ikke innebære uforholdsmessige kostnader og må oppfylles tilsvarende som for nye byggverk. Slike tiltak kan være:

Etablere utvendig radonbrønn(-er).

Tette konstruksjoner som ligger i kontakt med terrenget, spesielt rundt gjennomføringer.

Installering av balansert ventilasjon kan være et aktuelt tiltak når det er tilstrekkelig romhøyde for kanalføringer.

Forsvarlig sikkerhet er ivaretatt med aktive tiltak som sikrer at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det må det tilrettelegges med aktive tiltak som aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Ettersom det er krav til aktive tiltak når det måles verdier over 100 Bq/m<sup>3</sup>, er det ikke grunnlag for unntak etter § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Det vises også til *Strålevernforskriften § 6 femte ledd*.

## **5.7.4 Lyd og vibrasjoner**

### *Kap.13 Lyd og vibrasjoner*

Krav til lyd og vibrasjoner er gitt i TEK 10 §§ 13-7 til 13-11. Følgende krav antas å være relevante når bygning bruksendres fra næring til boligformål:

- lydisolasjon, jf. § 13-7
- romakustikk, jf. § 13-8
- støy fra bygningstekniske installasjoner, jf. § 13-9

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Når bygning bruksendres fra næring til bolig må lydklasse C oppfylles. Det må antas at godkjent næringsbygg oppfyller krav til lydklasse C. Ettersom det må antas at godkjent bygning oppfyller krav til lydklasse C i samsvar med NS 8175 Lydforhold i bygninger, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

### 5.7.5 Dagslys

#### **Kap.13 Dagslys**

Krav til dagslys er gitt i TEK 10 § 13-12. Bestemmelsen antas å være relevant når bygning bruksendres fra næring til bolig.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Når bygning bruksendres fra næring til bolig, må det antas at rom som er godkjent til varig opphold i eksisterende næringsbygg (arbeidsrom, kjøkken, kantine mv.), oppfyller forskriftens krav til dagslys. Det er derfor normalt ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

Dersom tilleggsdel tas i bruk til hoveddel, legges anbefalinger i Eksempel 2 pkt. 5.7.5 til grunn.

### 5.7.6 Utsyn

#### **Kap.13 Utsyn**

Krav til utsyn er gitt i TEK 10 § 13-13. I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn.

Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av bygning fra næring til bolig.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

Ved bruksendring av bygning fra næring til bolig vil oppfyllelse av krav til utsyn normalt ikke innebære uforholdsmessige kostnader. Dette begrunnes med at det normalt vil være behov for vesentlige endringer av planløsning ved bruksendring fra næring (for eksempel kontor) til bolig. Det må derfor antas at krav til dagslys, kan oppfylles som for nybygg uten uforholdsmessige kostnader. Videre må det antas at rom for varig opphold i bygning som bruksendres fra næring til bolig, oppfyller forskriftens krav til utsyn.

Det er derfor normalt ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

### 5.7.7 Fuktsikring

#### **Kap.13 Fuktsikring**

Krav til fuktsikring er gitt i TEK 10 §§ 13-14 til 13-20. Følgende krav antas relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig:

- fukt fra inneluft, jf. § 13-18
- byggfukt, jf. § 13-19
- våtrom og rom med vanninstallasjoner, jf. § 13-20

Bestemmelsen om fuktsikring av våtrom og rom med vanninstallasjoner er relevant ved bruksendring av bygning fra næring til bolig. Dersom bruksendring innebærer tiltak i



bygningens fasade (yttervegger og tak) vil bestemmelsen om at fasade skal utføres slik at nedbør ikke trenger inn og gir skade være relevant (§ 13-17).

Når bygning bruksendres fra næring til bolig, må det antas at rom som er godkjent til varig opphold i eksisterende boligbygg, oppfyller forskriftens krav til fukssikring. Det er derfor normalt ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

Krav til fuktsikring av våtrom og rom med vanninstallasjoner og krav til tetthet antas normalt ikke å innebære uforholdsmessige kostnader ved bruksendring av bygning fra næring til bolig.

Ettersom oppfyllelse av krav til fuktsikring og tetthet ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## **5.8 Energieffektivitet**

### **Kap.14 Energieffektivitet**

Krav til energieffektivitet er gitt i TEK 10 § 14. Følgende krav antas relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig:

- varmeisolering
- installasjoners energibruk

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Å oppfylle krav til tetthet og varmeisolering, tilsvarende som for nybygg, vil være en uforholdsmessig høy kostnad ved bruksendring av bygning fra næring til bolig. Sammenblanding av ulike konstruksjoner (byggemåter) gir også kostbare tilpasningsløsninger.

##### **2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk**

Installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning er tiltak som vil ha merkbar effekt på bygningens energibruk og vil ikke representere en uforholdsmessig kostnad. Tilsvarende vil vinduer vil ha merkbar effekt på bygningens energibruk. Nye vinduer må oppfylle kravene tilsvarende som ved nybygg. Under forutsetning av at krav til varmegjenvinning og krav til U-verdi for nye vinduer oppfyller kravene tilsvarende som for nybygg ansees krav til forsvarlighet ivaretatt.

##### **3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk**

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### 7.5.1 Sjekkliste: Relevante krav eksempel 5 (Bruksendring fra næring til bolig)

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</b>		
§ 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	
<b>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</b>		
§ 8-1. Uteareal	Ja	Overordnet funksjonskrav
§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-3. Plassering av byggverk	Nei	
§ 8-4. Uteoppholdsareal	Ja	Bare 1. til 4. ledd gjelder
§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer	Nei	
§ 8-6. Gangatkomst til byggverk	Ja	Bare 1. ledd gjelder
§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om UU	Nei	
§ 8-8. Kjøreatkomst	Ja	
§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass	Ja	
§ 8-10. Trapp i uteareal	Nei	
<b>Kapittel 9. Ytre miljø</b>		
§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø	Ja	
§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer	Ja	
§ 9-3. Forurensning i grunnen	Nei	
§ 9-4. Utvalgte naturtyper	Nei	
§ 9-5. Avfall	Ja	
§ 9-6. Avfallsplan	Ja	Ombygging mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-7. Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse	Ja	Riving mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-8. Avfallssortering	Ja	Når det er krav til avfallsplan
§ 9-9. Sluttrapport for disponering av avfall	Ja	Når det er krav til avfallsplan
§ 9-10. Utslippskrav til vedovner	Ja	Når det installeres lukket ildsted
<b>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</b>		
§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet	Ja	
§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet	Ja	
§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk	Ja	

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</b>		
§ 11-1 Sikkerhet ved brann	Ja	Generelle krav- ikke ytelser
§ 11-2 Risikoklasser	Ja	Ved bruksendring innen samme formål
§ 11-3 Brannklasser	Ja	Bruksendring av loft og kjeller kan endre etasjetallet som grunnlag for å bestemme brannkl.
§ 11-4 Bæreevne og stabilitet	Ja	Kan endres dersom etasjetallet endres
§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon	Ja	

§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	Ja	
§ 11-7 Brannseksjoner	Nei	
§ 11-8. Brannceller	Ja	Ved bruksendring innen samme formål
§ 11-9. Materialer og produkters egen skaper ved brann	Ja	
§ 11-10. Tekniske installasjoner	Ja	
§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning	Ja	
§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings og redningstider	Ja	
§ 11-13. Utgang fra branncelle	Ja	
§ 11-14. Rømningsvei	Ja	
§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr	Nei	
§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking	Ja	
§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	Ja	

<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>		
§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk	Nei	
§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet	Ja	Ja når boenheten har alle hovedfunksjonene på inngangsplanet
§ 12-3 Krav om heis i byggverk	Ja	Ja når boenheten har tre eller flere etasjer
§ 12-4. Inngangsparti	Ja	
§ 12-5. Planløsning	Ja	
§ 12-6. Kommunikasjonsvei	Ja	1. til 3. ledd gjelder
§ 12-7. Krav til rom og annet oppholds-areal	Ja	
§ 12-8. Entre og garderobe	Ja	Bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-9. Bad og toalett	Ja	
§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass	Ja	
§ 12-11 Balkong og terrasse mv.	Ja	
§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering	Ja	
§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom	Ja	Bare ved bruksendring til badstue mv
§ 12-14. Varemottak	Ja	
§ 12-15. Dør, port mm	Ja	
§ 12-16. Trapp	Ja	
§ 12-17. Rekkverk	Ja	Når lastantagelsene endres

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>		
§ 12-18. <i>Rampe.</i>	Ja	
§ 12-19. <i>Leider</i>	Nei	Generelle krav- ikke ytelser
§ 12-20. <i>Vindu og andre glassfelt</i>	Ja	
§ 12-21. <i>Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</i>	Nei	
<b>Kapittel 13. Miljø og helse</b>		
§ 13-1. <i>Generelle krav til ventilasjon</i>	Ja	
§ 13-2. <i>Ventilasjon i boenhet</i>	Ja	Gjelder ved bruksendring innenfor boenhet
§ 13-3. <i>Ventilasjon i byggverk for publikum- og arbeidsbygg</i>	Ja	Gjelder ved bruksendring innenfor næringsbygg og publikumbygg
§ 13-4. <i>Termisk inneklime.</i>	Ja	
§ 13-5. <i>Radon</i>	Ja	
§ 13-6. <i>Generelle krav til lyd og vibrasjon.</i>	Ja	
§ 13-7. <i>Lydisolasjon</i>	Ja	
§ 13-8. <i>Romakustikk</i>	Ja	
§ 13-9. <i>Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</i>	Ja	
§ 13-10. <i>Lyd- og taleoverføringsutstyr</i>	Ja	
§ 13-11. <i>Vibrasjonsforhold</i>	Ja	
§ 13-12. <i>Lys</i>	Ja	
§ 13-13. <i>Utsyn</i>	Ja	
§ 13-14. <i>Generelle krav om fukt</i>	Ja	
§ 13-15. <i>Fukt i grunn</i>	Nei	
§ 13-16. <i>Overflate vann</i>	Nei	
§ 13-17. <i>Nedbør</i>	Nei	
§ 13-18. <i>Fukt fra inneluft</i>	Ja	
§ 13-19. <i>Byggfukt</i>	Ja	
§ 13-20. <i>Våtrom og rom med vanninstallasjoner</i>	Ja	Bare ved bruksendring til nytt våtrom eller rom med vanninstallasjoner
§ 13-21. <i>Rengjøring før bygning tas i bruk</i>	Nei	
<b>Kapittel 14. Energi</b>		
§ 14-1. <i>Generelle krav om energi</i>	Ja	
§ 14-2. <i>Energieffektivitet</i>	Ja	
§ 14-3. <i>Energiltak</i>	Ja	
§ 14-4. <i>Energiramme</i>	Ja	
§ 14-5. <i>Minstekrav</i>	Ja	
§ 14-6. <i>Bygninger med laftede yttervegger</i>	Ja	
§ 14-7. <i>Energiforsyning</i>	Ja	
§ 14-8. <i>Fjernvarme</i>	Ja	
<b>Kapittel 15 . Installasjoner og anlegg</b>		
§ 15-1. <i>Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</i>	Ja	Gjelder for nye installasjoner i bruksendret del

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
Kapittel 15 . Installasjoner og anlegg		
§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner	Ja	
§ 15-3. Røykkanal og skorstein	Ja	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.	Ja	
§ 15-5. Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner	Ja	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon	Ja	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-7. Innvendig avløpsinstallasjon	Ja	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-8. Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg	Ja	Dersom nytt anlegg
§ 15-9. Vannforsyningsanlegg med ledningsnett	Ja	Dersom nytt anlegg
§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett	Ja	Dersom nytt anlegg
§ 15-11. Generelle krav til løfteinnretninger	Ja	Dersom ny heis
§ 15-12. Rom og sjakt for heis.	Ja	Dersom ny heis
§ 15-13. Heisestol og lastbærer.	Ja	Dersom ny heis
§ 15-14. Løfteplattform og trappeheis.	Ja	Dersom nyt løfteplattform
§ 15-15. Rulletrapp og rullende fortau.	Ja	Dersom nytt anlegg

## 7.6 EKSEMPEL 6. - Tilbygg som inneholder selvstendig boenhet



### 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer

Det søkes om oppføring av tilbygg som skal benyttes som en selvstendig boenhet til eksisterende enebolig.

Tilbygget er planlagt oppført i to etasjer med tilsvarende bygningsform som eksisterende bolighus.

### 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak

Arbeidene ansees som tilbygg i henhold til pbl § 20-1.

### 3.0 Krav til saksbehandling

Tiltaket krever søknad og tillatelse og må forestås av ansvarlige foretak. Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen kan ta stilling til saken følger av SAK 10 § 5-4. Når det søkes unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd må det foreligge opplysninger i samsvar med kap. 2.3

### 4.0 Ytre tekniske rammekrav

Ytre tekniske rammekrav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser.

Sjekkliste for hva som kan være relevante krav fastsatt i plan med bestemmelse:

arealformål i plan. Dersom omsøkt bruk til boligformål er i strid med arealformål i vedtatt plan kreves søknad om dispensasjon i samsvar med pbl § 19-1, se også § 31-2 første ledd

vannforsyning, jf. pbl § 27-1

avløp, jf. pbl § 27-2

atkomst, jf. pbl § 27-4 (utvidet bruk av eksisterende veirett)

bestemmelser om minste avstand til sjø og vassdrag, jf. pbl §1-8

- krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- bestemmelser i plan om høyder
- bestemmelser i plan om avstander
- bestemmelser i plan om grad av utnytting
- bestemmelser i plan om biloppstillingsplasser (antall og størrelse)

hensynssoner i plan  
minste uteoppholdsareal

Opplistingen er ikke fullstendig. Det kan også være andre relevante bestemmelser gitt i plan og planvedtak.

#### **4.1 Dispensasjon**

Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål i plan, kreves søknad om dispensasjon i samsvar med pbl § 19-1, og at kommunen gir dispensasjon. Kommunen kan bare gi dispensasjon når hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Relevante forhold i en interesseavveining (fordeler/ulempes) kan være:

- tiltakets beliggenhet i forhold til utbygget infrastruktur/service (vei, vann, kloakk, skole mv.)
- hva bygningen har vært brukt til i senere tid. En viktig kilde for slik informasjon er eiendomsregistrene.
- konsekvensen av omsøkte bruk på omgivelsen
- om andre i nærheten har fått tillatelse til tilbygg og begrunnelsene for det
- konsekvenser for kommunens plikt til veivedlikehold, renovasjon mv
- bidrar tiltaket til bedre fellesløsninger for området

#### **5.0 Tekniske krav**

Tekniske krav følger av TEK 10. Dette eksemplet drøfter hva som ansees å være relevante krav ved tilbygg som inneholder selvstendig boenhet.

#### **5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning**

##### *Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning*

Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet:

- sikkerhet mot flom og stormflo (flomvoller mv), og
- sikkerhet mot skred (støtteforbygninger mot skred mv)

##### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

###### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Tilbygg som inneholder selvstendig boenhet kan bare tillates når det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenning.

Ettersom oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturpåkjenning må oppfylles som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 5.2 Uteareal og plassering av byggverk

### **Kap. 8. Uteareal og plassering av byggverk**

Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet:

- tilfredsstillende uteareal, størrelse og utforming
- krav til parkering og annen oppstillingsplass

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige**

Krav til gangatkomst og kjøreatkomst må antas å være ivaretatt i forbindelse med godkjenning av opprinnelig bolig.

Relevante krav ved tilbygg som utgjør selvstendig boenhet, vil være krav til minste uteoppholdsareal for uteaktiviteter, lek mv., og nødvendig areal for parkering og annen oppstillingsplass (sykkel, barnevogn mv.). Krav til uteoppholdsareal kan være gitt som bestemmelser til plan. Dersom kommunen ikke har bestemmelser om minste uteoppholdsareal og nødvendig areal for parkering kan anbefalinger i *Temaveileder HO-2300 Grad av utnytting legges til grunn.*

Ettersom bestemmelser om minste uteoppholdsareal og parkering ikke antas å innebære uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## 5.3 Ytre miljø

### **Kap. 9. Ytre miljø**

Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet:

- miljø og helseskadelige stoffer
- forurensning i grunn
- avfall (relevant når tilbygg omfatter mer enn 300 m<sup>2</sup> BRA)
- utslipp fra vedovner (bare dersom nytt ildsted)

Bestemmelsene om miljø og helseskadelige stoffer, forurensning i grunnen og avfall er relevante og må oppfylles. Bestemmelsene om avfallsplan og sorteringsgrad er relevant når tilbygget omfatter mer enn 300 m<sup>2</sup> BRA.



### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.**

Bestemmelsene om avfallsplan og sorteringsgrad er relevant når tilbygget omfatter mer enn 300 m<sup>2</sup> BRA.

Ettersom oppfyllelse av krav til ytre miljø ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles.

## **5.4 Konstruksjonssikkerhet**

### **Kap. 10. Konstruksjonssikkerhet**

Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet:

- konstruksjonssikkerhet
- nedfall og sammenstøt med byggverk

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet er oppfylt ved prosjektering av konstruksjoner etter Norsk Standard NS-EN 1990 Euro Code: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999. Disse erstatter Norsk Standard for prosjektering og utførelse i serien NS 3469 til NS 3480 og NS 3491-1.

Det må kunne antas at lovlig oppført enebolig oppfyller krav til mekanisk motstandsevne og stabilitet i samsvar med Norsk Standard. Tilbygg må oppfylle grunnleggende krav til mekaniske motstandsevne og stabilitet i henhold til Norsk Standard NS-EN 1990 Euro Code: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999.

Ettersom oppfyllelse av krav til mekanisk motstandsevne og stabilitet må oppfylles som for nye bygninger, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles.

## **5.5 Sikkerhet ved brann**

### **Kap. 11. Sikkerhet ved brann**

Kap. 11 antas relevant ved oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet, må oppfylle relevante krav til sikkerhet ved brann tilsvarende som ved oppføring av nytt boligbygg.

Det må være særlig fokus på de forhold som har betydning for personsikkerhet:

- Ny boenhet (tilbygget) må ha brannalarmanlegg, se TEK 10 § 11-12 *andre ledd* i gjeldende forskrift.)
  - Minst én detektor pr etasje
  - Detektor plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom
  - Detektor plasseres i kjøkken, stue og sone utenfor soverom
  - Detektor plasseres i trapperom, kjeller og loft - Kan benytte optiske røykvarslere i en til firemannsbolig, rekkehus og kjedehus
- Ny boenhet som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I bolig kan utgangen fra plan som ikke har utgang direkte til terreng, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning (antall, størrelse og plassering), se TEK 10 § 11-13 *tredje ledd* i gjeldende forskrift.)
- Vindu som rømningsvei må oppfylle preaksepterte ytelser til størrelse og antall, se TEK 10 § 11-13 *tredje ledd* i veiledning til gjeldende forskrift.)
- Inngangsdør til boenhet må ha fri bredde tilsvarende minimum 10M dør.
- Hver boenhet må utgjøre egen branncelle. Brannteknisk skille mellom eksisterende boenhet og tilbygg som egen boenhet, må effektivt forhindre brann- og røykspredning i den tiden som kreves i den aktuelle brannklassen.

NB Dette er ikke en fullstendig opplisting av krav.

Ettersom oppfyllelse av krav til sikkerhet ved brann må oppfylles, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles tilsvarende som for nye tiltak.

## **5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk**

Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet:

- krav til planløsning og rom (inngangsparti, kommunikasjonsvei, rom og oppholdsareal, entre og garderobe, bad og toalett, bod og oppbevaringsplass, balkong og terrasse, avfallssystem, kildesortering, badstue, kjølerom, fryserom og varemottak) §§ 12-4 til 12-14
- bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) §§ 12-15 til 12- 21

Bestemmelsene, med unntak av krav til heis (§ 12-3), antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet. Normalt vil det ikke være vanskelig å oppfylle krav til romhøyde, krav til størrelse på bad og toalett og krav til trinnfri atkomst mv., ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet.

### 5.6.1 Krav til romhøyde

#### ***Kap. 12. Romhøyde***

Krav til romhøyde er gitt i TEK 10 § 12-7. Bestemmelsen antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet. Den nye boenheten må oppfylle krav til romhøyde som for nybygg.

#### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

##### ***1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader***

Tilbygg som inneholder ny boenhet må oppfylle krav til romhøyde som ved oppføring av nytt boligbygg. Ettersom oppfyllelse av krav til romhøyde ikke antas å innebære uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

### 5.6.2 Krav til bad og toalett

#### ***Kap. 12. Bad og toalett***

Krav til bad og toalett er gitt i TEK 10 § 12-9. Bestemmelsen antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet.

Bestemmelsen antas å være relevant for minst ett bad og toalett i tilbygg som utgjør egen boenhet

#### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

##### ***1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader***

Minst ett bad og toalett må oppfylle krav til tilgjengelighet for bad og toalett som for nybygg. Ettersom krav til bad og toalett ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, ved tilbygg som utgjør egen boenhet, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

### 5.6.3 Krav til bygningsdeler

#### ***Kap.12 Bygningsdeler***

Krav til bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leider, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) er gitt i TEK 10 §§ 12-15 til 12- 21. Bestemmelsene antas å være relevante ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.**

Ettersom oppfyllelse av krav til bygningsdeler ikke er forbundet med uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## **5.7 Miljø og helse**

Krav til miljø og helse er gitt i TEK 10 kapittel 13. Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet:

- ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 5.7.1 og pkt. 5.8
- termisk inneklima
- radon
- lyd og vibrasjoner
- lys
- utsyn
- fuktsikring, og
- renhold

### **5.7.1 Krav til ventilasjon**

#### **Kap.13 Ventilasjon**

Krav til ventilasjon er gitt i TEK 10 §§ 13-1 til 13-3. Det stilles krav til:

- luftmengder
- luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsene antas å være relevante ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Tilfredsstillende ventilasjon kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om åpningsbare vinduer i oppholdsrom og soverom, vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Våtrom og kjøkken må ha mekanisk avtrekk (må oppfylle krav til forsert ventilasjon).

Ettersom oppfyllelse av krav til god luftkvalitet ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Balansert ventilasjon vil være et effektivt tiltak for å redusere radon i innelufta og sikre energieffektive bygninger se pkt 5.7.3 og pkt. 5.8.

## 5.7.2 Termisk inneklima

### ***Kap.13 Termisk klima***

Krav til termisk inneklima er gitt § 13-4. Bestemmelsen antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet.

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Oppfyllelse av relevante krav til termisk inneklima innebærer ikke uforholdsmessige kostnader. Krav til termisk inneklima må oppfylles tilsvarende som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av krav til termisk inneklima ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Kravet ivaretas med tilstrekkelig antall varmepunkter hensiktsmessig fordelt i rommene. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## 5.7.3 Radon

### *Kap.13 Radon*

Krav til sikring mot radon i innelufta er gitt i TEK 10 § 13-5. Bestemmelsen antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet.

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved tilbygg som inneholder ny boenhet vil det ikke innebære uforholdsmessige kostnader å oppfylle kravene som for nye bygninger. Dette innebærer:

- det må etableres egnet radonsperre mot grunnen under tilbygget
- det må tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres dersom radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Ettersom oppfyllelse av krav til radonforebyggende tiltak ikke er forbundet med uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak. Det vises også til *Strålevernforskriften § 6 femte ledd*.

## 5.7.4 Lyd og vibrasjoner

### ***Kap.13 Lyd og vibrasjoner***

Krav til lyd og vibrasjoner er gitt i TEK 10 §§ 13-7 til 13-11. Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som omfatter ny boenhet:

- lydisolasjon

- romakustikk
- støy fra bygningstekniske installasjoner
- vibrasjoner

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Tilbygg som utgjør ny boenhet må oppfylle krav til lydklasse C i samsvar med NS 8175 Lydforhold i bygninger. Ettersom oppfyllelse av krav til lyd og vibrasjoner ikke kan antas å innebære uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 5.7.5 Dagslys

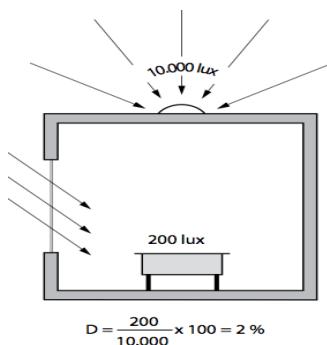
### **Kap.13 Dagslys**

Krav til dagslys er gitt i TEK 10 § 13-12. Det stilles krav til dagslysflate. Bestemmelsen antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som omfatter ny boenhet.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved tilbygg som inneholder ny boenhet vil det ikke *innebære en uforholdsmessig kostnad ved å oppfylle krav til dagslys som ved nybygg*. Tilfredsstillende dagslys verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i oppholdsrom er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet.



Dagslysfaktoren er definert som forholdet mellom den innvendige belyningsstyrken i et punkt på en flate, og en samtidig uhindret utvendig horisontal belyningsstyrke fra en standard overskyet himmel (dvs. uten sol), se figuren. Dagslysfaktoren er vanligvis angitt i prosent.

Ettersom oppfyllelse av krav til dagslys ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.. Krav til dagslys må oppfylles som for nye tiltak.

## 5.7.6 Utsyn

### **Kap.13 Utsyn**

Krav til utsyn er gitt i TEK 10 § 13-13. I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som omfatter ny boenhet.

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved tilbygg som inneholder ny boenhet vil det ikke innebære uforholdsmessig kostnader ved å oppfylle krav til utsyn som for nye tiltak..

Ettersom oppfyllelse av krav til utsyn ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.. Krav til dagslys må oppfylles som for nye tiltak.

## 5.7.7 Fuktsikring

### **Kap.13 Fuktsikring**

Krav til fuktsikring er gitt i TEK 10 §§ 13-14 til 13-20. Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som omfatter ny boenhet:

- fukt i grunn (drenering)
- overflatevann (fall på terreng)
- nedbør (tetthet, gjennomføringer)
- fukt fra inneluft (dampsperre)
- byggfukt (uttørring av materialer og konstruksjoner)

Ved tilbygg som inneholder ny boenhet vil det ikke innebære uforholdsmessig kostnader ved å oppfylle krav til fuktsikring.

Ettersom oppfyllelse av krav til fuktsikring ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 5.8 Energieffektivitet

### **Kap.14 Energieffektivitet**

Krav til energieffektivitet er gitt i TEK 10 § 14. Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som omfatter ny boenhet:

- varmeisolering
- tetthet

- installasjoners energibruk

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle krav til energieffektivitet ved oppføring av tilbygg som utgjør ny boenhet.

Ettersom oppfyllelse av krav til energieffektivitet ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.. Relevante krav må oppfylles tilsvarende som for nye tiltak.

## **7.6.1 Sjekkliste. Relevante krav eksempel 6** (tilbygg som inneholder selvstendig boenhet)

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</b>		
§ 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	
<b>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</b>		
§ 8-1. Uteareal	Ja	
§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-3. Plassering av byggverk	Nei	
§ 8-4. Uteoppholdsareal	Ja	Bare 1. til 4. ledd er relevant
§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer	Nei	
§ 8-6. Gangatkomst til byggverk	Ja	Bare 1. ledd er relevant
§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om UU	Nei	
§ 8-8. Kjøreatkomst	Nei	
§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass	Ja	Bare 1. til 2. ledd er relevant
§ 8-10. Trapp i uteareal	Nei	
<b>Kapittel 9. Ytre miljø</b>		
§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø	Ja	
§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer	Ja	
§ 9-3. Forurensning i grunnen	Nei	
§ 9-4. Utvalgte naturtyper	Nei	
§ 9-5. Avfall	Ja	



§ 9-6. Avfallsplan	Ja	Bare ved ombygging av mer enn 100 m2 BRA
§ 9-7. Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse	Ja	Bare ved riving av mer enn 100 m2 BRA
§ 9-8. Avfallssortering	Ja	Bare når det er krav til avfallsplan
§ 9-9. Sluttrapport for disponering av avfall	Ja	Bare når det er krav til avfallsplan
§ 9-10. Utslippskrav til vedovner	Ja	Bare når det installeres lukket ildsted
Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet		
§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet	Ja	
§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet	Ja	
§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk	Ja	

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
Kapittel 11. Sikkerhet ved brann		
§ 11-1 Sikkerhet ved brann	Ja	Generelle krav- ikke ytelser
§ 11-2 Risikoklasser	Ja	Endres ikke ved tilbygg av boenhet
§ 11-3 Brannklasser	Ja	Endres ikke ved tilbygg av boenhet
§ 11-4 Bæreevne og stabilitet	Ja	Endres ikke ved tilbygg av boenhet
§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon	Nei	Ikke relevant for boligbygg
§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	Ja	Boenhetene må skilles med branncellebegrensende bygningsdeler
§ 11-7 Brannseksjoner	Nei	Ikke relevant for boligbygg for tomannsbolig
§ 11-8. Brannceller	Ja	Hver boenhet egen branncelle
§ 11-9. Materialer og produkters egen skaper ved brann	Ja	
§ 11-10. Tekniske installasjoner	Ja	Bare for nye installasjoner (ventilasjon) i tilbygg.
§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning	Ja	Gjelder tilbygget
§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings og redningstider	Ja	Bare andre ledd
§ 11-13. Utgang fra branncelle	Ja	Gjelder tilbygget
§ 11-14. Rømningsvei	Ja	Gjelder tilbygget
§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr	Nei	Ikke relevant
§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking	Ja	Handsløkkeutstyr/brannslange i tilbygg
§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	Ja	Vindu som rømningsvei må være tilgjengelig for rednings- og slokkemannskap
Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk		
§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk	Nei	
§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet	Ja	Bare når boligen har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og det ikke er gitt unntak etter § 8.6
§ 12-3. Krav om heis i byggverk	Nei	
§ 12-4. Inngangsparti	Ja	Gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-5. Planløsning	Ja	
§ 12-6. Kommunikasjonsvei	Ja	Gjelder bare for tilgjengelig boenhet

§ 12-7. <i>Krav til rom og annet oppholdsareal</i>	Ja	1.ledd gjelder alle boliger, 2. til 3. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-8. <i>Entre og garderobe</i>	Ja	1. ledd gjelder
§ 12-9. <i>Bad og toalett</i>	Ja	1. ledd gjelder
§ 12-10. <i>Bod og oppbevaringsplass</i>	Ja	1.ledd gjelder alle boliger, 2. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-11. <i>Balkong og terasse mv.</i>	Ja	1. til 2.ledd gjelder alle boliger, 3. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-12. <i>Avfallssystem og kildesortering</i>	Ja	1. gjelder alle boliger, 2. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-13. <i>Badstue, kjølerom og fryserom</i>	Ja	1. gjelder alle boliger, 2. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-14. <i>Varemottak</i>	Nei	Ikke relevant
§ 12-15. <i>Dør, port mm</i>	Ja	1. til 2.ledd gjelder alle boliger, 3. til 4. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet
<b>KRAVSPUNKT TEK 10</b>	<b>RELEVANT</b>	<b>MERKNAD</b>
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk (forts.)</b>		
§ 12-16. <i>Trapp</i>	Ja	1. til 2.ledd gjelder alle boliger, 3. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-17. <i>Rekkverk</i>	Ja	1. til 4.ledd gjelder alle boliger, 5. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-18. <i>Rampe.</i>	Nei	Ikke relevant
§ 12-19. <i>Leider</i>	Nei	Ikke relevant
§ 12-20. <i>Vindu og andre glassfelt</i>	Ja	
§ 12-21. <i>Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</i>	Ja	1. til 2.ledd gjelder alle boliger, 3. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet
<b>Kapittel 13. Miljø og helse</b>		
§ 13-1. <i>Generelle krav til ventilasjon</i>	Ja	
§ 13-2. <i>Ventilasjon i boenhet</i>	Ja	
§ 13-3. <i>Ventilasjon i byggverk for publikum- og arbeidsbygg</i>	Nei	Ikke relevant
§ 13-4. <i>Termisk inneklima.</i>	Ja	
§ 13-5. <i>Radon</i>	Ja	
§ 13-6. <i>Generelle krav til lyd og vibrasjon.</i>	Ja	
§ 13-7. <i>Lydisolasjon</i>	Ja	
§ 13-8. <i>Romakustikk</i>	Ja	
§ 13-9. <i>Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</i>	Ja	
§ 13-10. <i>Lyd- og taleoverføringsutstyr</i>	Ja	
§ 13-11. <i>Vibrasjonsforhold</i>	Ja	
§ 13-12. <i>Lys</i>	Ja	
§ 13-13. <i>Utsyn</i>	Ja	
§ 13-14. <i>Generelle krav om fukt</i>	Ja	
§ 13-15. <i>Fukt i grunn</i>	Ja	
§ 13-16. <i>Overflate vann</i>	Ja	
§ 13-17. <i>Nedbør</i>	Ja	
§ 13-18. <i>Fukt fra inneluft</i>	Ja	

§ 13-19. Byggfukt	Ja	
§ 13-20. Våtrom og rom med vann- installasjoner	Ja	
§ 13-21. Rengjøring før bygning tas i bruk	Ja	
<b>Kapittel 14. Energi</b>		
§ 14-1. Generelle krav om energi	Ja	
§ 14-2. Energieffektivitet	Ja	
§ 14-3. Energiltak	Ja	
§ 14-4. Energiramme	Ja	
§ 14-5. Minstekrav	Ja	
§ 14-6. Bygninger med laftede yttervegger	Ja	
§ 14-7. Energiforsyning	Ja	
§ 14-8. Fjernvarme	Ja	
<b>KRAVSPUNKT TEK 10</b>	<b>RELE- VANT</b>	<b>MERKNAD</b>
<b>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</b>		
§ 15-1. Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner	Ja	
§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner	Ja	
§ 15-3. Røykkanal og skorstein	Ja	
§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.	Ja	
§ 15-5. Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner	Ja	
§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon	Ja	
§ 15-7. Innvendig avløpsinstallasjon	Ja	
§ 15-8. Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg	Nei	
§ 15-9. Vannforsyningsanlegg med ledningsnett	Nei	
§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett	Nei	
§ 15-11. Generelle krav til løfteinnretninger	Nei	
§ 15-12. Rom og sjakt for heis.	Nei	
§ 15-13. Heisestol og lastbærer.	Nei	
§ 15-14. Løfteplattform og trappeheis.	Nei	
§ 15-15. Rulletrapp og rullende fortau.	Nei	

## 7.7 EKSEMPEL 7.

### - Tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet



#### **1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer**

Arbeidene omfatter oppføring av tilbygg som skal benyttes som utvidelse av eksisterende boenhet. Tilbygget er planlagt oppført i to etasjer med tilsvarende bygningsform som eksisterende bolighus.

#### **2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak**

Arbeidene ansees som tilbygg i henhold til pbl § 20-1.

#### **3.0 Krav til saksbehandling**

Tiltaket krever søknad og tillatelse og kan forestås av tiltakshaver. Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen kan ta stilling til saken følger av SAK 10 § 5-4. Når det søkes unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd må det foreligge opplysninger i samsvar med kap.. 2.3

#### **4.0 Ytre tekniske rammekrav**

Ytre tekniske krav følger av arealplan med bestemmelser. Tiltaket (tilbygg) må ikke komme i strid med krav fastsatt i plan med bestemmelser.

Sjekkliste for hva som kan være relevante krav fastsatt i plan med bestemmelse:

- arealformål i plan. Dersom omsøkt bruk til boligformål er i strid med arealformål i vedtatt plan krever tiltaket søknad om dispensasjon i samsvar med pbl § 19-1, se også pbl § 31-2 første ledd andre setning.
- bestemmelser om minste avstand til sjø og vassdrag, jf. pbl §1-8
- krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- bestemmelser om grad av utnytting
- bestemmelser om høyde
- byggegrensebestemmelser
- hensynssoner i plan

- minste uteoppholdsareal, jf. planbestemmelser

Opplistingen er ikke fullstendig. Det kan også være andre relevante krav i plan med bestemmelser.

#### **4.1 Dispensasjon**

Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål i plan, må det søkes om dispensasjon i samsvar med pbl § 19-1, eller foretas reguleringsendring. Dispensasjon kan bare gis dersom de hensyn som reguleringsplanen skal vareta ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Relevante forhold i en interesseavveining (fordeler/ulempene) kan være:

- hva bygningen har vært brukt til i senere tid. En viktig kilde for slik informasjon er eiendomsregistrene.
- konsekvensen av omsøkte tilbygg på omgivelsen
- om andre i nærheten har fått tillatelse til tilbygg og begrunnelsene for det

#### **5.0 Tekniske krav**

Tekniske krav følger av TEK 10. Dette eksemplet drøfter hva som anses å være relevante krav ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet, jf. Sjekkliste 7.

#### **5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning**

##### **Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning**

Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- sikkerhet mot flom og stormflo, og
- sikkerhet mot skred

##### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

###### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Å oppfylle krav til sikkerhet ved naturpåkjenning som for nybygg, vil være en uforholdsmessig høy kostnad ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

###### **2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk**

Ut fra sin ordlyd alene åpner ikke pbl § 31-2 for å tillate oppføring av tilbygg eller påbygg, når tiltaket er i strid med pbl § 28-1. Dette fremstår som en endring i forhold til plan- og bygningsloven av 1985. Rammene for utbygging i fareområder er imidlertid i

all hovedsak videreført i gjeldende plan- og bygningslov, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) kapittel 18.5.1. Departementet uttaler at den tilsynelatende innstramningen av pbl § 31-2 var utilsiktet og har medført uønskede uklarheter.

Det må være mulig å tillate en viss utbygging i fareområder slik at bokvaliteten kan opprettholdes på eksisterende boligbygg. For eksempel må det kunne tillates nytt vindfang, utvidelse av kjøkken/stue, nytt våtrom, nytt soverom og lignende, selv om boligen ligger i område hvor det ikke er tilfredsstillende sikkerhet mot naturpåkjenning. Oppgradering av husets standard til forventet standard på boligbygg må kunne tillates. Det kan være en urimelig begrensning for brukerne av lovlig oppførte bygninger hvis de ikke kan benytte boligen på grunn av at den ikke lenger opprettholder vanlig standard. Det må være en forutsetning at tiltak ikke fører til at flere personer vil benytte den (for eksempel kan tilbygget ikke utgjøre ny boenhet).

### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om oppgradering til vanlig boligstandard.

## **5.2 Uteareal og plassering av byggverk**

### ***Kap. 8. Uteareal og plassering av byggverk***

Følgende krav antas relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- tilfredsstillende uteareal, størrelse og utforming

Krav til gangatkomst, kjøreatkomst og biloppstillingsplasser må antas å være ivaretatt i forbindelse med godkjent oppført boligbygg.

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

Krav til tilfredsstillende uteareal, størrelse og kvalitet må ivaretas. Krav til uteareal vil vanligvis være gitt som bestemmelser til plan. Ved tilbygg til bolig bør det sikres minimum 30 m<sup>2</sup> -50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, avhengig av utearealets kvaliteter. I tillegg må det sikres areal for det antall biloppstillingsplasser kommunen krever. På små tomter må hensynet til tilfredsstillende uteoppholdsareal prioriteres foran areal for biloppstilling. Se også Miljøverndepartementets veileder T-812 "Gode uteareal i tettbygde strøk". I pressområder kan balkonger og takterrasser inngå i uteoppholdsarealet.

## **5.3 Ytre miljø**

### ***Kap. 9. Ytre miljø***

Følgende krav antas relevante ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- miljø og helseskadelige stoffer

- avfall
- kartlegging av farlig avfall
- utslipp fra vedovner (relevant)

Bestemmelsene om miljø og helseskadelige stoffer, avfall og utslipp fra vedovner, er relevante krav som må oppfylles ved oppføring av tilbygg. Bestemmelsen om avfall er relevant når tilbygg overskrider 300 m<sup>2</sup>.

***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

***1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.***

Ettersom oppfyllelse av relevante krav må oppfylles som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

#### **5.4 Konstruksjonssikkerhet**

***Kap. 10. Konstruksjonssikkerhet***

Følgende krav antas relevante ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- konstruksjonssikkerhet
- nedfall og sammenstøt med byggverk

***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

***1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader***

Grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet er oppfylt ved prosjektering av konstruksjoner etter Norsk Standard NS-EN 1990 Eurocode: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999. Disse erstatter Norsk Standard for prosjektering og utførelse i serien NS 3469 til NS 3480 og NS 3491-1.

Forsvarlig sikkerhet er ivaretatt når tilbygget prosjekteres i samsvar med Norsk Standard NS-EN 1990 Eurocode: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999. Ettersom krav konstruksjonssikkerhet må oppfylles som ved nybygg, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2.

#### **5.5 Sikkerhet ved brann**

***Kap. 11. Sikkerhet ved brann***

Kap 11 antas relevant ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

***Vurdering av uforholdsmessige kostnader***

Oppfyllelse av relevante krav ansees ikke å innebære uforholdsmessige kostnader ved tilbygg til boligbygg, og må oppfylles som for nybygg. Det må være særlig fokus på de forhold som har stor betydning for personsikkerheten (punktene under er ikke å anse som en fullstendig opplisting av relevante krav):

- Boenhet må ha brannalarmanlegg i samsvar med TEK 10 § 11-12 andre ledd:
  - Minst én detektor pr etasje
  - Detektor plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom
  - Detektor plasseres i kjøkken, stue og sone utenfor soverom
  - Detektor plasseres i trapperom, kjeller og loft
  - Kan benytte optiske røykvarslere i en til firemannsbolig, rekkehus og kjedehus
- Bolig (branncelle) som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I bolig kan utgangen fra plan som ikke har utgang direkte til terreng, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning (antall, størrelse og plassering).
- Vindu som rømningsvei må oppfylle preaksepterte ytelser til størrelse og antall.
- Inngangsdør til boenhet må ha fri bredde tilsvarende minimum 10M dør.
- Hver boenhet må utgjøre egen branncelle

Ettersom oppfyllelse av krav til sikkerhet ved brann ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk

Følgende krav antas å være relevante ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- krav til planløsning og rom (inngangsparti, kommunikasjonsvei, rom og oppholdsareal, entre og garderobe, bad og toalett, bod og oppbevaringsplass, balkong og terrasse, avfallssystem, kildesortering, badstue, kjølerom, fryserom og varemottak) §§ 12-4 til 12-14
- bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) §§ 12-15 til 12- 21

Bestemmelsene, med unntak av krav til heis (§ 12-3), antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet. Ved oppføring av tilbygg vil det normalt ikke være vanskelig å oppfylle krav til planløsning og krav til bygningsdeler.

### 5.6.1 Krav til romhøyde

#### ***Kap. 12. Romhøyde***

Krav til romhøyde er gitt i TEK 10 § 12-7. Bestemmelsen antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***



### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Tilbygg må oppfylle krav til romhøyde som ved oppføring av nytt boligbygg. Ettersom oppfyllelse av krav til romhøyde ikke antas å innebære uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## **5.6.2 Krav til bad og toalett**

### ***Kap. 12. Bad og toalett***

Krav til bad og toalett er gitt i TEK 10 § 12-9. Bestemmelsen vil bare være relevant når bad og toalett i tilbygget erstatter bad og toalett i eksisterende bygning. Bestemmelsen gjelder ikke når nytt bad og toalett i tilbygget kommer i tillegg til bad og toalett i eksisterende bygning.

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Dersom tilbygget inneholder bad og toalett, og det ikke er andre bad og toalett i eksisterende bygning, må nytt bad og toalett oppfylle kravene til tilgjengelighet og trinnfrihet. . Ettersom oppfyllelse av krav til tilgjengelighet og trinnfrihet ikke antas å innebære uforholdsmessige kostnader ved tilbygg/påbygg, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## **5.6.3 Krav til bygningsdeler**

### ***Kap.12 Bygningsdeler***

Krav til bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leider, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) er gitt i TEK 10 §§ 12-15 til 12- 21. Bestemmelsene antas å være relevante ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

### ***Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk***

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader.*

Ettersom oppfyllelse av krav til bygningsdeler ikke er forbundet med uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

## **5.7 Miljø og helse**

Krav til miljø og helse er gitt i TEK 10 kap.13. Følgende krav antas å være relevante ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 5.7.1 og pkt. 5.8
- termisk inn klima
- radon

- lyd og vibrasjoner
- lys
- utsyn
- fuktsikring, og
- renhold

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### **Kap.13 Ventilasjon**

Krav til ventilasjon er gitt i TEK 10 §§ 13-1 til 13-3. Det stilles krav til:

- luftmengder
- luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsen antas å være relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Tilfredsstillende ventilasjon kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om åpningsbare vinduer i oppholdsrom og soverom, vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Våtrom og kjøkken må ha mekanisk avtrekk (må oppfylle krav til forsert ventilasjon).

Ettersom oppfyllelse av krav til god luftkvalitet ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Balansert ventilasjon vil være et effektivt tiltak for å redusere radon i innelufta og sikre energieffektive bygninger se pkt 5.7.3 og pkt. 5.8.

### 5.7.2 Termisk inneklime

#### **Kap.13 Termisk klima**

Krav til termisk inneklime er gitt TEK 10 § 13-4. Bestemmelsen antas å være relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Oppfyllelse av relevante krav til termisk inneklime innebærer ikke uforholdsmessige kostnader. Krav til termisk inneklime må oppfylles tilsvarende som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av krav til termisk inneklime ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Kravet ivaretas med tilstrekkelig antall varmepunkter hensiktsmessig fordelt i rommene. Det er derfor

ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

### 5.7.3 Radon

#### **Kap.13 Radon**

Krav til radon er gitt i TEK 10 § 13-5. Bestemmelse om aktive tiltak antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- tiltak som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Det vil ofte ikke være mulig å oppfylle krav til effektiv radonsperre ved tilbygg. Krav til aktive tiltak antas derimot ikke å innebære uforholdsmessige kostnader og må oppfylles tilsvarende som for nye byggverk. Slike tiltak kan være:

Etablere utvendig radonbrønn(-er)

Tette konstruksjoner som ligger i kontakt med terrenget, spesielt rundt gjennomføringer

Ved større tilbygg kan installering av balansert ventilasjon være et aktuelt tiltak.

##### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Forsvarlig sikkerhet er ivaretatt med tiltak som kan aktiveres og dermed sikre at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

##### *3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

Det vises også til *Strålevernforskriften § 6 femte ledd*.

### 5.7.4 Lyd og vibrasjoner

#### **Kap.13 Lyd og vibrasjoner**

Krav til lyd og vibrasjoner er gitt i TEK 10 §§ 13-7 til 13-11. Følgende krav antas å være relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende:

- lydisolasjon
- romakustikk
- støy fra bygningstekniske installasjoner

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Ved tilbygg må lydklasse D i samsvar med NS 8175 Lydforhold i bygninger. oppfylles. Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle kravene til lydklasse D.

Relevante krav vil være:

- krav til lydnivå fra trinnlyd og strukturlyd i tilbygg. Trinnlyd og strukturlyd skal dempes slik at boligen sikres tilfredsstillende lydforhold
- det må benyttes overflater (gjelder tilbygget) slik at det ikke oppleves plagsom etterklang
- bygningstekniske installasjoner (i tilbygget) må plasseres og utformes slik at tilfredsstillende lydforhold oppnås i boenheten og på utearealet.

Ettersom oppfyllelse av krav til lyd og vibrasjoner ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 5.7.5 Dagslys

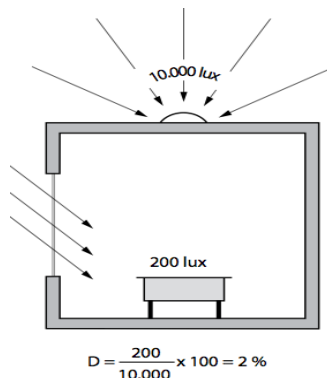
### Kap.13 Dagslys

Krav til dagslys er gitt i TEK 10 § 13-12. Det stilles krav til dagslysflate. Bestemmelsen antas å være relevant ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Ved tilbygg som inneholder ny boenhet vil det ikke innebære uforholdsmessig kostnad å oppfylle krav til dagslys som ved nybygg. Tilfredsstillende dagslys verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i oppholdsrom er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet.



Dagslysfaktoren er definert som forholdet mellom den innvendige belyningsstyrken i et punkt på en flate, og en samtidig uhindret utvendig horisontal belyningsstyrke fra en standard overskyet himmel (dvs. uten sol), se figuren. Dagslysfaktoren er vanligvis angitt i prosent.

Ettersom oppfyllelse av krav til dagslys ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.. Krav til dagslys må oppfylles som for nye tiltak.

### 5.7.6 Utsyn

#### **Kap.13 Utsyn**

Krav til utsyn er gitt i TEK 10 § 13-13. I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn.

Bestemmelsen antas å være relevant ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved tilbygg vil det normalt ikke innebære uforholdsmessig kostnader ved å oppfylle krav til utsyn som for nye tiltak..

Ettersom oppfyllelse av krav til utsyn ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Krav til dagslys må oppfylles som for nye tiltak.

### 5.7.7 Fuktsikring

#### **Kap.13 Fuktsikring**

Krav til fuktsikring er gitt i TEK 10 §§ 13-14 til 13-20. Følgende krav antas å være relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- fukt i grunn, , jf. 13-15
- overflatevann, jf. 13-16
- nedbør, jf. 13-17
- fukt fra inneluft, jf. § 13-18
- byggfukt, jf. § 13-19
- våtrom og rom med vanninstallasjoner, jf. § 13-20

Bestemmelsene er relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

Ved tilbygg vil det normalt ikke innebære uforholdsmessig kostnader å oppfylle krav til fuktsikring.

Ettersom oppfyllelse av krav til fuktsikring ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 5.8 Energieffektivitet

### *Kap.14 Energieffektivitet*

Krav til energieffektivitet er gitt i TEK 10 kap. 14. Følgende krav antas å være relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- varmesolering
- installasjoners energibruk

### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

#### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Krav til tetthet vil normalt ikke være relevant ved tilbygg til eksisterende boenhet.

#### *Varmesolering*

Vinduer vil ha merkbar effekt på bygningens energibruk. Oppfyllelse av krav til U-verdi for vinduer antas ikke å innebære uforholdsmessige kostnader. Nye vinduer må derfor oppfylle krav varmesolasjon (U-verdi) tilsvarende som ved nybygg.

Oppfyllelse av krav til varmesolering av yttervegger, tak og gulv, vil ofte innebære en uforholdsmessig høy kostnad, med mindre tilbygget utgjør en større del av bygningens samlede BRA etter tilbygg. Sammenblanding av ulike konstruksjoner i eksisterende bygg og tilbygg (ulike konstruksjoner og byggemåter) kan innebære kostbare tilpasnings-løsninger og dermed uforholdsmessige kostnader. Det anbefales at tilbygg som utgjør 50 % eller mer av samlet BRA for bygningen, må oppfylle krav tilsvarende som ved nybygg, Videre anbefales det at tilbygg som utgjør mindre enn 50 % av samlet BRA må oppfylle minstekravene til U-verdier i TEK 10 § 14-5. Tabell minstekrav.

Installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning er også tiltak som vil ha merkbar effekt på bygningens energibruk. Innstallering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning vil normalt representere en uforholdsmessig høy kostnad, med mindre tilbygget utgjør en større del av bygningens samlede BRA. Ved tilbygg som utgjør 50 % eller mer av samlet BRA, må installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning som ved nybygg,

#### *3. Hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## 7.7.1 Sjekkliste. Relevante krav eksempel 7

(tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet)

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</b>		
§ 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning	Nei	Begrunnes med at antall personer ikke øker og tilbygget er nødvendig for å holde tritt med krav til økt bostandard
§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo	Nei	Samme begrunnelse som over
§ 7-3. Sikkerhet mot skred	Nei	Samme begrunnelse som over
§ 7-4. Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred	Nei	Samme begrunnelse som over
<b>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</b>		
§ 8-1. Uteareal	Nei	Ikke relevant
§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming	Nei	Ikke relevant
§ 8-3. Plassering av byggverk	Nei	Ikke relevant
§ 8-4. Uteoppholdsareal	Nei	Ikke relevant
§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer	Nei	Ikke relevant
§ 8-6. Gangatkomst til byggverk	Nei	Ikke relevant
§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om UU	Nei	Ikke relevant
§ 8-8. Kjøreatkomst	Nei	Ikke relevant
§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass	Nei	Ikke relevant
§ 8-10. Trapp i uteareal	Nei	Ikke relevant
<b>Kapittel 9. Ytre miljø</b>		
§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø	Ja	
§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer	Ja	
§ 9-3. Forurensning i grunnen	Nei	Ikke relevant
§ 9-4. Utvalgte naturtyper	Nei	Ikke relevant
§ 9-5. Avfall	Nei	Bare ved tilbygg over 300 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-6. Avfallsplan	Nei	Bare ved ombygging av mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-7. Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse	Nei	Bare ved rivning av mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-8. Avfallssortering	Nei	Bare når det er krav til avfallsplan
§ 9-9. Sluttrapport for disponering av avfall	Nei	Bare når det er krav til avfallsplan
§ 9-10. Utslippskrav til vedovner	Ja	Bare når det installeres lukket ildsted
<b>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</b>		
§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet	Ja	
§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet	Ja	
§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk	Ja	

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</b>		
§ 11-1 Sikkerhet ved brann	Ja	Generelle krav- ikke ytelser
§ 11-2 Risikoklasser	Ja	Endres ikke ved tilbygg (RK 4)
§ 11-3 Brannklasser	Ja	Endres ikke ved tilbygg (BKL 1)
§ 11-4 Bæreevne og stabilitet	Ja	Endres ikke ved tilbygg (R 30)
§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon	Nei	Ikke relevant ved tilbygg til enebolig
§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	Ja	Minimum 8 m innbyrdes avstand mellom bygninger
§ 11-7 Brannseksjoner	Nei	Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig
§ 11-8. Brannceller	Nei	Ikke relevant for tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet
§ 11-9. Materialer og produkters egen skaper ved brann	Ja	
§ 11-10. Tekniske installasjoner	Ja	Bare for nye installasjoner mv.
§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning	Ja	
§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings og redningstider	Ja	Krav til brannalarmanlegg i tilbygg
§ 11-13. Utgang fra branncelle	Ja	
§ 11-14. Rømningsvei	Ja	
§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr	Nei	Ikke relevant for boligbygg
§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking	Nei	Ikke relevant for tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet
§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	Nei	Vindu som rømningsvei må være tilgjengelig for rednings- og slokkemannskap
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>		
§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk	Nei	Ikke relevant for boligbygg
§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet	Nei	Ikke relevant for tilbygg som utvidelse av eksisterende enebolig
§ 12-3. Krav om heis i byggverk	Nei	Ikke relevant for tilbygg til enebolig
§ 12-4. Inngangsparti	Nei	Gjelder bare for tilgjengelig boenhet
§ 12-5. Planløsning	Ja	
§ 12-6. Kommunikasjonsvei	Nei	Ikke relevant for enebolig
§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal	Ja	1. ledd gjelder. 2. til 3. ledd gjelder bare tilgjengelig boenhet
§ 12-8. Entre og garderobe	Ja	Gjelder bare tilgjengelig boenhet
§ 12-9. Bad og toalett	Nei	Gjelder ikke når det er bad og toalett i eksisterende enebolig
§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass	Nei	Ikke relevant for tilbygg til enebolig
§ 12-11. Balkong og terrasse mv.	Ja	1. og 2. ledd gjelder. 3. ledd gjelder bare tilgjengelig boenhet
§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering	Nei	Ikke relevant for tilbygg til enebolig
§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom	Ja	1. ledd gjelder for tilbygg til enebolig
§ 12-14. Varemottak	Nei	Ikke relevant for tilbygg til enebolig
§ 12-15. Dør, port mm	Ja	1. og 2. ledd gjelder for tilbygg til enebolig
§ 12-16. Trapp	Ja	1. og 2. ledd gjelder for tilbygg til enebolig
§ 12-17. Rekkverk	Ja	Gjelder for tilbygg til enebolig



KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk (forts.)</b>		
§ 12-18. <i>Rampe.</i>	Nei	Ikke relevant for enebolig
§ 12-19. <i>Leider</i>	Nei	Ikke relevant for enebolig
§ 12-20. <i>Vindu og andre glassfelt</i>	Ja	
§ 12-21. <i>Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</i>	Nei	Ikke relevant for enebolig
<b>Kapittel 13. Miljø og helse</b>		
§ 13-1. <i>Generelle krav til ventilasjon</i>	Ja	
§ 13-2. <i>Ventilasjon i boenhet</i>	Ja	
§ 13-3. <i>Ventilasjon i byggverk for publikum- og arbeidsbygg</i>	Nei	
§ 13-4. <i>Termisk inneklima.</i>	Ja	
§ 13-5. <i>Radon</i>	Ja	
§ 13-6. <i>Generelle krav til lyd og vibrasjon.</i>	Ja	
§ 13-7. <i>Lydisolasjon</i>	Ja	
§ 13-8. <i>Romakustikk</i>	Ja	
§ 13-9. <i>Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</i>	Ja	
§ 13-10. <i>Lyd- og taleoverføringsutstyr</i>	Ja	
§ 13-11. <i>Vibrasjonsforhold</i>	Ja	
§ 13-12. <i>Lys</i>	Ja	
§ 13-13. <i>Utsyn</i>	Ja	
§ 13-14. <i>Generelle krav om fukt</i>	Ja	
§ 13-15. <i>Fukt i grunn</i>	Ja	
§ 13-16. <i>Overflate vann</i>	Ja	
§ 13-17. <i>Nedbør</i>	Ja	
§ 13-18. <i>Fukt fra inneluft</i>	Ja	
§ 13-19. <i>Byggfukt</i>	Ja	
§ 13-20. <i>Våtrom og rom med vanninstallasjoner</i>	Ja	Bare når tilbygg inneholder våtrom eller rom med vanninstallasjoner
§ 13-21. <i>Rengjøring før bygning tas i bruk</i>	Ja	
<b>Kapittel 14. Energi</b>		
§ 14-1. <i>Generelle krav om energi</i>	Ja	
§ 14-2. <i>Energieffektivitet</i>	Ja	
§ 14-3. <i>Energiltak</i>	Ja	
§ 14-4. <i>Energiramme</i>	Ja	
§ 14-5. <i>Minstekrav</i>	Ja	
§ 14-6. <i>Bygninger med laftede yttervegger</i>	Ja	
§ 14-7. <i>Energiforsyning</i>	Ja	
§ 14-8. <i>Fjernvarme</i>	Ja	
<b>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</b>		
§ 15-1. <i>Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</i>	Ja	Bare dersom nye installasjoner

KRAVSPUNKT TEK 10	RELEVANT	MERKNAD
Kapittel 15. Installasjoner og anlegg (forts.)		
§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-3. Røykkanal og skorstein	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-5. Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-7. Innvendig avløpsinstallasjon	Ja	Bare dersom nye installasjoner
§ 15-8. Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg	Nei	Ikke relevant ved tilbygg til enebolig
§ 15-9. Vannforsyningsanlegg med ledningsnett	Nei	Ikke relevant ved tilbygg til enebolig
§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett	Nei	Ikke relevant ved tilbygg til enebolig
§ 15-11. Generelle krav til løfteinnretninger	Nei	Ikke relevant ved tilbygg til enebolig
§ 15-12. Rom og sjakt for heis.	Nei	Ikke relevant ved tilbygg til enebolig
§ 15-13. Heisestol og lastbærer.	Nei	Ikke relevant ved tilbygg til enebolig
§ 15-14. Løfteplattform og trappeheis.	Nei	Ikke relevant ved tilbygg til enebolig
§ 15-15. Rulletrapp og rullende fortau.	Nei	Ikke relevant ved tilbygg til enebolig

## 8 Vedlegg

### 1. Definisjoner

I dette vedlegget gis en forklaring og utdypning av sentrale ord og uttrykk som benyttes i eksempelsamlingen.

#### **Påbygg**

Med påbygg forstås tiltak som øker bygningens volum i høyden.

#### **Tilbygg**

Med tilbygg forstås tiltak som øker bygningens volum i sideretningen.

#### **Underbygning**

Med underbygning forstås utgraving for kjeller (øke bygningens volum under terreng).

#### **Vesentlig endring**

Med vesentlig endring forstås tiltak som innebærer strukturell endring av konstruksjoner og bygningsdeler eller endringer i større omfang enn det som følger av vanlig vedlikehold.

#### **Vesentlig reparasjon**

Med vesentlig reparasjon forstås tiltak som innebærer strukturell endring av konstruksjoner og bygningsdeler eller endringer i større omfang enn det som følger av vanlig vedlikehold.

#### **Fasadeendring**

Tiltak som endrer bygningens ytterflater (vegger, tak)

#### **Bruksendring**

Med bruksendring forstår vi at byggverket tas i bruk til annen bruk enn det byggverket opprinnelig var godkjent for eller lovlig brukt til.

#### **Hovedombygging**

Plan- og bygningsloven angir ikke hva som ligger i begrepet hovedombygging. Med hovedombygging forstås endringer som er så omfattende at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet. Vurderingen må basere seg på en bygningsteknisk vurdering.

Hovedombygging er noe mer enn tilbygg/påbygg, arbeidet må være så vesentlig at hele bygningen i det vesentlige fremstår som fornyet. Det forutsettes meget omfattende arbeid. Eksempelvis har departementet uttalt at endring av takvinkel, bygging av arker og et takoppløft ikke anses omfattende nok der bygningen forøvrig ikke endres. Det må foretas en konkret skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Arbeider som normalt blir å anse som hovedombygging:

- utbedring etter vesentlig brannskade. Vesentlig skade innebærer at primære bærende

bygningdeler må gjenoppbygges/erstattes.

- utbedring etter lang tids forfall
- skadetakst (forsikringstakst) over 50% av teknisk verdi
- bærende konstruksjoner i det vesentlige skadet

### **Bruksenhet**

Bruksenhet er et rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av én bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver.

Merknad:

En bruksenhet kan være én bygning, f.eks. kontotbygg, eller flere bygninger, f.eks. sykehus, men kan også være del av bygning, f.eks. boenhet (bolig),kontorenhet, avdeling eller post i sykehus.

### **Boenhet**

Boenhet er bruksenhet som anvendes til boligformål.

Merknad:

For at en boenhet skal kunne fungere som en selvstendig enhet gjelder følgende kriterier (kumulative kriterier):

- a) En boenhet må inneholde alle nødvendige hovedfunksjoner. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett.
- b) En boenhet må ha egen separat inngang. Det er ikke krav om egen inngang fra det fri. I boligbygg med to eller flere boenheter kan boenhetene ha inngang fra felles trapperom eller felles korridor.
- c) Boenhet må være fysisk atskilt fra øvrige boenheter og øvrig areal i bygningen. Det vil si at det ikke kan være intern forbindelse (t.eks. dør) mellom boenhet og øvrig areal i bygningen.

### *Historikk*

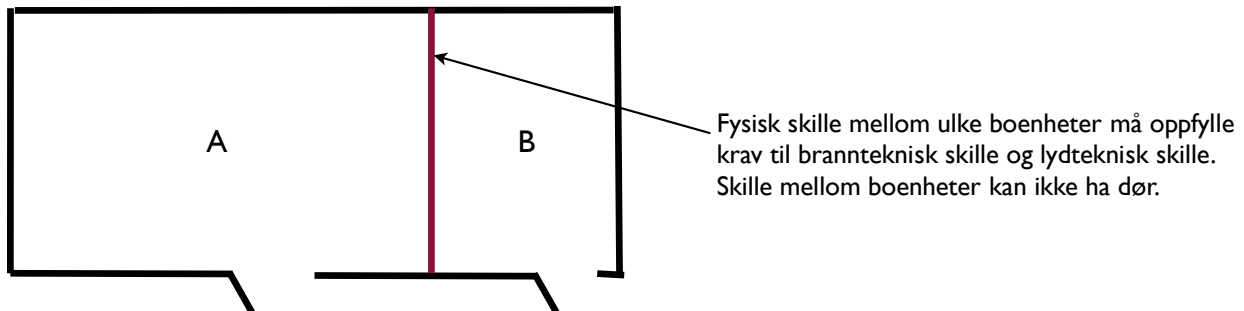
Definisjon av bruksenhet og boenhet ble gitt i NS 3940, 1. utgave utgitt 1979 og videreført i i NS 3940, 2. utgave juni 1986 og 3. utgave mars 2007. Ved revisjon av NS 3940, 4. utgave mai 2012, ble definisjon av bruksenhet og boenhet tatt ut av standarden. Likelydende definisjon ble tatt inn i temaveleder Grad av utnyttning, utgave juni 2007. Definisjon over er i samsvar med med NS 3940 og temaveleder Grad av utnyttning.

Definisjon av boenhet er foreslått endret, jf. Høringsnotat av 25. februar 2015 om forslag til forenklinger i SAK 10 og TEK 10. Endringene skyldes vilkår som foreslått i bokstav a) og bokstav b).

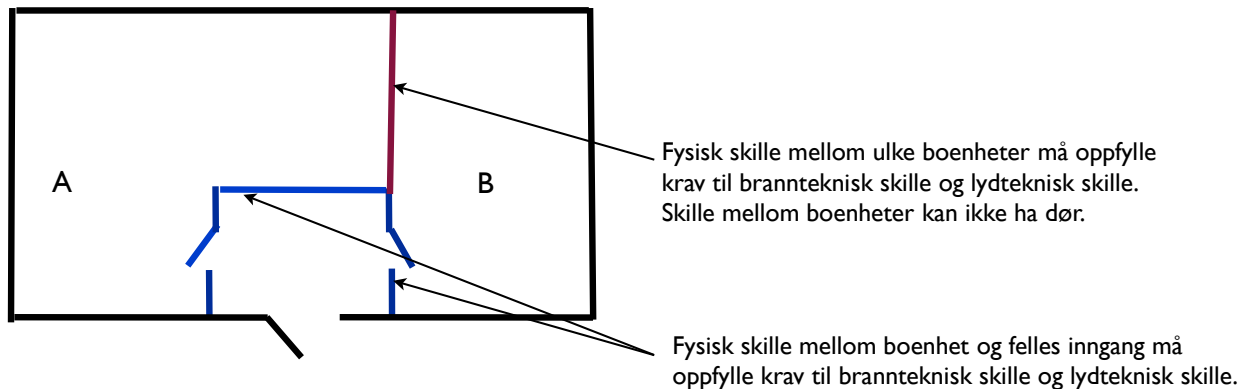
### **Eksempel boenhet (jf. Høringsnotat 25. februar 2015 Forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10))**

Boenhet i bygning med to eller flere boenheter kan ha selvstendig inngang fra det fri, alt A eller felles inngang fra trapperom, korridor eller felles areal som vist i alt B. Felles inngang må utføres som egen branncelle (rømningsvei). I bygning med flere boenheter må boenhetene være skilt fra hverandre med bygningsdeler med tilfredsstillende branntekniske og lydtekniske egenskaper. Det kan ikke være dør i vegg som skiller to boenheter.

Alt A



Alt B



### **Hybelleilighet**

Begrepet hybelleilighet har vanligvis blitt benyttet som betegnelse på ettroms boenhet, (kjøkken, bad, toalett og stue/soverom).

### **Hybel**

Begrepet hybel har vanligvis blitt benyttet som betegnelse på oppholdsrom i en boenhet som deler andre romfunksjoner med hoved leiligheten, for eksempel bad, toalett eller kjøkken. Utleie av hybel som del av boenhet (leilighet) utløser ikke særskilte tekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen.

### **Sekundærleilighet**

Sekundærleilighet har vanligvis blitt benyttet som betegnelse på en mindre boenhet etablert i en enebolig. Sekundærleiligheten forutsettes å være vesentlig mindre enn hovedboenheten, slik at bygningen fremstår som en typisk enebolig med hensyn til virkningen på omgivelsen.

### **Estetisk utforming av omgivelsene**

Estetisk utforming av omgivelsene henspiller både på god utforming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og ivaretagelse av kvaliteter i landskapet.

### **Visuelle kvaliteter**

I bestemmelser til arealplaner kan det gis bestemmelser om visuelle kvaliteter. Med gode visuelle kvaliteter menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal være ivaretatt i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre.

### **Arkitektonisk utforming**

I bestemmelser til arealplaner kan det gis bestemmelser om arkitektonisk utforming av byggverk. Begrepet god arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for visuelle kvaliteter, brukbarhet, funksjonalitet og universell utforming i utformingen av det enkelte tiltak.

Bedømming av arkitektonisk kvalitet må derfor ivareta flere elementer. Arkitektonisk kvalitet vil i stor grad være gjenstand for skjønn, men må defineres på en måte som gjør kvalitetsbegrepet anvendelig for å sikre arkitektonisk kvalitet i byggesaken. Noen elementer i en slik bedømming vil være mer målbare enn andre. Bedømming av arkitektonisk kvalitet omfatter altså både kvalitative og kvantitative egenskaper ved byggverket.

- Kvantitative vurderinger har til hensikt å vurdere arkitekturen i forhold til kontrollerbare data, målbare kriterier, normerte spesifikasjoner og forskrifter. Et arkitekturprosjekt kan vurderes i forhold til de bygningsmessige og kulturlandskapsmessige kontekstene det skal bli en del av. En kan vurdere og diskutere graden av originalitet, graden av nyskaping og posisjonering i den fagtradisjonen prosjektet er en del av.
- Kvalitative vurderinger retter seg mot egenskaper som ikke lar seg måle, som for eksempel opplevelser, følelser, meninger og symboler. Slike kvalitetsvurderinger bygger på den ofte umiddelbare sanselige estetiske opplevelsen av tiltaket med hensyn til hva betrakteren liker og ikke liker.

### **Byggeskikk**

Betegnelse for et bestemt grunnpreg eller en bestemt måte å bygge og utforme bygg på, knyttet til et sted, område eller kommune (strøkskarakter).

Hoveddel og tilleggsdel, definert i temaveileder Grad av utnytting H-2300 B (se også definisjon i NS 3940)

#### *A. Boligbygg*

I hoveddel inngår følgende rom innenfor en boenhet (bruksenhet) uansett hvilken etasje rommene befinner seg i. Listene er ikke uttømmende.

- oppholdsrom, soverom, kjøkken, kjølerom, entre, vindfang
- bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstue, rom for svømmebasseng, trimrom
- solenergirom som brukes som oppholdsrom også om vinteren, (isolert) (for eksempel innglasset balkong, vinterhage e.l.)
- rom for kommunikasjon, inklusiv trapp, mellom rom som er nevnt ovenfor

I tilleggsdel inngår følgende rom innenfor en boenhet (bruksenhet) uansett hvilken etasje rommene befinner seg i:

- boder, oppbevaringsrom, garasje
- tekniske rom (ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom eller liknende)
- solenergirom som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren, (uisolert) (f.eks. innglasset balkong, vinterhage e.l.)
- balkonger, terrasser, portrom, arkader og andre åpne
- rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom rom som er nevnt, og mellom disse rom og hoveddel

#### *B. Næringsbygg og publikumsbygg*

I hoveddel inngår:

- bruksenheten i sin helhet, uansett beliggenheten i bygningen og inklusive rom for kommunikasjon og lager innen en bruksenhet
- felles rom som brukes av to eller flere bruks enheter til arbeid, hvile eller hygiene (f.eks. møterom, spiserom, resepsjon, toalettrom, trimrom)

I tilleggsdel inngår:

- garasje
- rom for bygningens drift og vedlikehold, f.eks. ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom, ventilasjons- og ledningssjakter
- balkonger, terrasser, portrom, arkader og andre åpne arealer
- rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom rom som er nevnt, og mellom disse rom og hoveddel

#### **Hoveddel og tilleggsdel, definert i NS 3940 2. utgave**

Bygninger og bruksenheter/boenheter deles i hoveddel(er) og tilleggsdel(er).

### *A. Boligbygg*

I hoveddel i boligbygg inngår følgende rom innenfor en bruksenhet/boenhet uansett hvilke etasje rommene befinner seg i:

- oppholdsrom, soverom, kjøkken
- rom for personlig hygiene og for klesvask
- badstue, trimrom, rom for svømmebasseng
- vindfang, entré
- solenergirom som brukes som oppholdsrom også om vinteren
- rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom rom som er nevnt ovenfor

I tilleggsdel inngår følgende rom innenfor en boenhet (bruksenhet) uansett hvilken etasje rommene befinner seg i:

- boder, oppbevaringsrom
- solenergirom som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren
- garasje, fyrrom, søppelrom, tekniske rom
- balkonger, terrasser og andre åpne arealer
- rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom rom som er nevnt ovenfor, og mellom disse rom og hoveddel

### *B. Næringsbygg og publikumsbygg*

I hoveddel inngår:

- bruksenheter i sin helhet, uansett beliggenhet i bygningen og inklusive rom for kommunikasjon innen en bruksenhet (kan betegnes privat hoveddel)
- rom som brukes i forbindelse med flere bruksenheter til arbeid, hvile eller hygiene, f.eks. konferanserom, spiserom, resepsjon, toalettrom (felles hoveddel)

I tilleggsdel inngår:

- felles oppbevaringsrom og garasje
- rom for kommunikasjon (inklusive trapp og heis) som betjener flere bruksenheter, ventilasjons- og ledningssjakter
- rom for bygningens drift og vedlikehold, for eksempel fyrrom, søppelrom, tekniske rom
- portrom, arkader og andre åpne deler

### *Historikk*

Definisjon av hoveddel og tilleggsdel ble gitt i NS 3940, 1. utgave utgitt 1979 og videreført i NS 3940, 2. utgave juni 1986. Definisjon av hoveddel og tilleggsdel ble tatt ut av NS 3940 ved revisjon mars 2007 og i stedet videreført i temaveileder: Grad av utnyttning.







Eksempelsamlingen er utviklet av en prosjektgruppe og er ment som et hjelpemiddel til å forbedre rutiner og beslutninger i kommunene og hos de private når det gjelder vurderinger knyttet til plan- og bygningslovens § 31-2. Det er laget 7 eksempler i heftet, og det er laget sjekklister til alle eksemplene. Ved revisjon av eksempelsamlingen vil vi lage flere nye eksempler og samtidig oppdatere heftet til nytt lovverk.

**Norsk Kommunalteknisk Forening, NKF**, ønsker tilbakemeldinger fra brukerne av heftet. Det er laget et eget tilbakemeldingsformular som vi ønsker at du skal benytte. Kontakt eventuelt, [nkf@kommunalteknikk.no](mailto:nkf@kommunalteknikk.no)

ISBN: 13978-82-92674-15-4