



# Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg

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



2. utgave, oktober 2016

## FORORD

Bygningsmassen i Norge utgjør omtrent 4.1 millioner bygninger 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 tilfredsstiller 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 byggt teknisk 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 Bjorøy, 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 Sørum, Sarpsborg kommune  
Bjørge K Langnes, eget foretak  
Kjersti Larsstuen, NKF

### **Ny revidert utgave 2016**

NKF byggesak etablerte høsten 2015 en ny arbeidsgruppe for revisjon av eksempelsamlingen. Arbeidsgruppas oppgave har vært å innarbeide regelendringene i byggesaksforskriften (SAK10) og TEK10, som trådte i kraft 01.07.2015 og 01.01.2016, å lage noen nye eksempler; ett for større bygg og ett for bevaringsverdige bygg, og også vurdere og innarbeide kommentarer og innspill mottatt fra brukere av 1. utgaven.

Norsk kommunalteknisk forening v/ Aslaug Koksvik har hatt prosjektlederansvaret, og Bjørge Kristin Langnes, fra Infinita, har vært engasjert som fagredaktør for revisjonsarbeidet.

### **Arbeidsgruppa har hatt følgende sammensetning:**

Ketil Moe tok over for Geir Egil Paulsen, Arkitektbedriftene, tidlig i prosessen  
Jens Morten Søreide, Byggmesterforbundet  
Per Christian Nordal, Huseiernes Landsforbund  
Rose Byrkjeland, DiBK  
Elling Bollestad, Ringsaker kommune  
Per Arne Horne, Oslo kommune  
Siw Sylvia Rasmussen, Brann-og ByggConsulting AS, har vært engasjert til å utarbeide forslag til de nye eksemplene.  
Marte Boro, Riksantikvaren, har bidratt til å få inn verneperspektivet i eksempelsamlingen.

Vi håper Eksempleringen blir et nyttig verktøy, og en hjelp i behandlingen av byggereglene ved arbeider på eksisterende byggverk.

NKF byggesak vil gjerne motta innspill, synspunkter og forslag til forbedringer.  
Alle synspunkter, ris og ros vil vi ta med oss i det videre revisjonsarbeidet.

*Oslo, oktober 2016*

*Elisabeth Kynbråten, styreleder NKF byggesak*

*Aslaug Koksvik, rådgiver NKF byggesak*

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Innledning.....</b>  | <b>6</b>  |
| 1 Tekniske krav ved tiltak på eksisterende byggverk.....                                      | 6         |
| 1.1 Redegjøre for de fysiske arbeid som planlegges gjennomført .....                          | 6         |
| 1.2 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak.....   | 6         |
| 1.3 Identifisere krav.....  | 7         |
| 2 Unntak fra tekniske krav.....   | 9         |
| 2.1 Unntak fra tekniske krav.....   | 9         |
| 2.1.1 Uforholdsmessige kostnader.....   | 10        |
| 2.1.2 Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk.....   | 10        |
| 2.1.3 Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.....  | 14        |
| 2.2 Krav til opplysninger som må foreligge ved søknad om unntak etter pbl <u>§ 31-2</u> ..... | 15        |
| 3 Tekniske krav ved tiltak på verneverdige bygg.....  | 16        |
| 4 Dispensasjon.....   | 20        |
| 4.1 Dispensasjon.....   | 20        |
| 5 Vedlikehold.....  | 22        |
| 5.1 Generelt.....   | 22        |
| 6 Oppfølging av ulovlige tiltak.....  | 24        |
| 6.1 Oppfølging av ulovlige forhold.....   | 24        |
| 7 Seksjonering av eksisterende bygning.....   | 25        |
| 7.1 Vilkår for seksjonering.....  | 25        |
| 7.3 Krav til dokumentasjon, tegninger og planer.....  | 25        |
| 7.4 Krav til registrering.....  | 25        |
| 7.5 Søknadsplikt etter <u>plan- og bygningsloven</u> ved seksjonering.....                    | 25        |
| 8. Eksempel på tiltak.....  | 27        |
| <b>EKSEMPEL 1 - Ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter .....</b>                | <b>31</b> |
| 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer.....   | 31        |
| 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak.....   | 31        |
| 3.0 Krav til saksbehandling.....  | 31        |
| 4.0 Ytre tekniske krav.....   | 31        |
| 4.1 Dispensasjon.....   | 32        |
| 5.0 Tekniske krav.....  | 32        |
| 5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning.....  | 32        |
| 5.2 Uteareal og plassering av byggverk.....   | 33        |
| 5.3 Ytre miljø.....   | 33        |
| 5.4 Konstruksjonssikkerhet.....   | 34        |
| 5.5 Sikkerhet ved brann.....  | 34        |
| 5.6 Planløsning og boligbyggsdeler i byggverk.....  | 35        |
| 5.6.1 Krav til romhøyde.....  | 35        |
| 5.6.2 Krav til bad og toalett.....  | 35        |
| 5.6.3 Krav til bygningsdeler.....   | 36        |
| 5.7 Miljø og helse.....   | 36        |
| 5.7.1 Krav til ventilasjon.....   | 37        |
| 5.7.2 Termisk inneklima.....  | 37        |
| 5.7.3 Radon.....  | 37        |
| 5.7.4 Lyd og vibrasjoner.....   | 38        |
| 5.7.5 Dagslys.....  | 39        |
| 5.7.6 Utsyn.....  | 39        |
| 5.7.7 Fuktsikring.....  | 40        |
| 5.8 Energieffektivitet.....   | 40        |
| Sjekkliste 1. Relevante krav eksempel 1.....  | 42        |
| <b>EKSEMPEL 2 - Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel.....</b>                             | <b>46</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer .....  | 46        |
| 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak.....   | 46        |
| 3.0 Krav til saksbehandling.....  | 46        |
| 4.0 Ytre tekniske krav .....  | 46        |
| 5.0 Tekniske krav .....   | 47        |
| 5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning.....  | 47        |
| 5.2 Uteareal og plassering av byggverk .....  | 48        |
| 5.3 Ytre miljø.....   | 48        |
| 5.4 Konstruksjonssikkerhet.....   | 48        |
| 5.5 Sikkerhet ved brann.....  | 49        |
| 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk .....   | 49        |
| Sjekkliste 2. Relevante krav eksempel 2.....  | 56        |
| <b>EKSEMPEL 3 - Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.....</b>                            | <b>60</b> |
| 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer .....  | 60        |
| 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak.....   | 60        |
| 3.0 Krav til saksbehandling.....  | 60        |
| 4.0 Ytre tekniske rammekrav .....   | 60        |
| 4.1 Dispensasjon.....   | 61        |
| 5.0 Tekniske krav .....   | 61        |
| 5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning.....  | 61        |
| 5.2 Uteareal og plassering av byggverk .....  | 62        |
| 5.3 Ytre miljø.....   | 62        |
| 5.4 Konstruksjonssikkerhet.....   | 63        |
| 5.5 Sikkerhet ved brann.....  | 63        |
| 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk .....   | 64        |
| 5.6.1 Krav til romhøyde .....   | 64        |
| 5.6.2 Krav til bad og toalett .....   | 64        |
| 5.6.3 Krav til bygningsdeler .....  | 65        |
| 5.7 Miljø og helse .....  | 65        |
| 5.7.1 Krav til ventilasjon.....   | 66        |
| 5.7.2 Termisk inneklima .....   | 66        |
| 5.7.3 Radon.....  | 66        |
| 5.7.4 Lyd og vibrasjoner .....  | 67        |
| 5.7.5 Dagslys.....  | 68        |
| 5.7.6 Utsyn .....   | 68        |
| 5.7.7 Fuktsikring.....  | 69        |
| 5.8 Energieffektivitet .....  | 69        |
| Sjekkliste 3. Relevante krav eksempel 3.....  | 71        |
| <b>EKSEMPEL 4 - Bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage med 6-10 barn.....</b> | <b>75</b> |
| 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer .....  | 75        |
| 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak.....   | 75        |
| 3.0 Krav til saksbehandling.....  | 75        |
| 4.0 Ytre tekniske krav .....  | 76        |
| 5.0 Tekniske krav .....   | 76        |
| 5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning.....  | 76        |
| 5.2 Uteareal og plassering av byggverk .....  | 77        |
| 5.3 Ytre miljø.....   | 77        |
| 5.4 Konstruksjonssikkerhet.....   | 78        |
| 5.5 Sikkerhet ved brann.....  | 78        |
| 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk .....   | 79        |
| 5.6.1 Krav til romhøyde .....   | 79        |

|       |   |            |
|-------|---|------------|
| 5.6.2 | Krav til bad og toalett .....   | 80         |
| 5.6.3 | Krav til bygningsdeler .....  | 80         |
| 5.7   | Miljø og helse .....  | 81         |
| 5.7.1 | Krav til ventilasjon .....  | 81         |
| 5.7.2 | Termisk inneklima .....   | 81         |
| 5.7.3 | Radon.....  | 82         |
| 5.7.4 | Lyd og vibrasjoner .....  | 83         |
| 5.7.5 | Dagslys.....  | 83         |
| 5.7.6 | Utsyn .....   | 83         |
| 5.7.7 | Fuktsikring.....  | 84         |
| 5.8   | Energieffektivitet .....  | 84         |
|       | Sjekkliste 4. Relevante krav eksempel 4.....  | 86         |
|       | <b>EKSEMPEL 5 - Bruksendring fra næring til bolig.....</b>                                | <b>90</b>  |
| 1.0   | Hva de planlagte arbeidene innebærer .....  | 90         |
| 2.0   | Planlagt arbeid avgrenset til tiltak.....   | 90         |
| 3.0   | Krav til saksbehandling.....  | 90         |
| 4.0   | Ytre tekniske rammekrav .....   | 90         |
| 4.1   | Dispensasjon.....   | 91         |
| 5.0   | Tekniske krav .....   | 91         |
| 5.1   | Sikkerhet mot naturpåkjenning.....  | 91         |
| 5.2   | Uteareal og plassering av byggverk .....  | 91         |
| 5.3   | Ytre miljø .....  | 92         |
| 5.4   | Konstruksjonssikkerhet.....   | 93         |
| 5.5   | Sikkerhet ved brann.....  | 93         |
| 5.6   | Planløsning og bygningsdeler i byggverk .....   | 94         |
| 5.6.1 | Krav til romhøyde .....   | 94         |
| 5.6.2 | Krav til bad og toalett .....   | 94         |
| 5.6.3 | Krav til bygningsdeler .....  | 95         |
| 5.7   | Miljø og helse .....  | 95         |
| 5.7.1 | Krav til ventilasjon.....   | 96         |
| 5.7.2 | Termisk inneklima .....   | 96         |
| 5.7.3 | Radon.....  | 97         |
| 5.7.4 | Lyd og vibrasjoner .....  | 97         |
| 5.7.5 | Dagslys.....  | 98         |
| 5.7.6 | Utsyn .....   | 98         |
| 5.7.7 | Fuktsikring.....  | 99         |
| 5.8   | Energieffektivitet .....  | 99         |
|       | Sjekkliste 5: Relevante krav eksempel 5 ( <i>Bruksendring fra næring til bolig</i> )..... | 101        |
|       | <b>EKSEMPEL 6 - Tilbygg av ny boenhet .....</b>   | <b>105</b> |
| 1.0   | Hva de planlagte arbeidene innebærer .....  | 105        |
| 2.0   | Planlagt arbeid avgrenset til tiltak.....   | 105        |
| 3.0   | Krav til saksbehandling.....  | 105        |
| 4.0   | Ytre tekniske rammekrav .....   | 105        |
| 4.1   | Dispensasjon.....   | 106        |
| 5.0   | Tekniske krav .....   | 107        |
| 5.1   | Sikkerhet mot naturpåkjenning.....  | 107        |
| 5.2   | Uteareal og plassering av byggverk .....  | 107        |
| 5.3   | Ytre miljø .....  | 108        |
| 5.4   | Konstruksjonssikkerhet.....   | 108        |
| 5.5   | Sikkerhet ved brann.....  | 109        |
| 5.6   | Planløsning og bygningsdeler i byggverk .....   | 109        |
| 5.6.1 | Krav til romhøyde .....   | 109        |

|  |   |            |
|--|---|------------|
| 5.6.2  | Krav til bad og toalett .....   | 110        |
| 5.6.3  | Krav til bygningsdeler .....  | 110        |
| 5.7  | Miljø og helse .....  | 110        |
| 5.7.1  | Krav til ventilasjon .....  | 111        |
| 5.7.2  | Termisk inneklima .....   | 111        |
| 5.7.3  | Radon.....  | 112        |
| 5.7.4  | Lyd og vibrasjoner .....  | 112        |
| 5.7.5  | Dagslys.....  | 113        |
| 5.7.6  | Utsyn .....   | 113        |
| 5.7.7  | Fuktsikring.....  | 114        |
| 5.8  | Energieffektivitet .....  | 114        |
|  | Sjekkliste 6. Relevante krav eksempel 6.....  | 115        |
| <b>EKSEMPEL 7 - Tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.....</b> |   | <b>119</b> |
| 1.0  | Hva de planlagte arbeidene innebærer .....  | 119        |
| 2.0  | Planlagt arbeid avgrenset til tiltak.....   | 119        |
| 3.0  | Krav til saksbehandling.....  | 119        |
| 4.0  | Ytre tekniske rammekrav .....   | 119        |
| 4.1  | Dispensasjon.....   | 120        |
| 5.0  | Tekniske krav .....   | 120        |
| 5.1  | Sikkerhet mot naturpåkjenning.....  | 120        |
| 5.2  | Uteareal og plassering av byggverk.....   | 121        |
| 5.3  | Ytre miljø.....   | 122        |
| 5.4  | Konstruksjonssikkerhet.....   | 122        |
| 5.5  | Sikkerhet ved brann.....  | 123        |
| 5.6  | Planløsning og bygningsdeler i byggverk .....   | 123        |
| 5.6.1  | Krav til romhøyde .....   | 123        |
| 5.6.2  | Krav til bad og toalett .....   | 124        |
| 5.6.3  | Krav til bygningsdeler .....  | 124        |
| 5.7  | Miljø og helse .....  | 124        |
| 5.7.1  | Krav til ventilasjon.....   | 125        |
| 5.7.2  | Termisk inneklima .....   | 125        |
| 5.7.3  | Radon.....  | 126        |
| 5.7.4  | Lyd og vibrasjoner .....  | 126        |
| 5.7.5  | Dagslys.....  | 127        |
| 5.7.6  | Utsyn .....   | 127        |
| 5.7.7  | Fuktsikring.....  | 128        |
| 5.8  | Energieffektivitet .....  | 128        |
|  | Sjekkliste 7. Relevante krav eksempel 7(tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet)..... | 130        |
| <b>EKSEMPEL 8 – Bruksendring av loftsareal til egen boenhet .....</b>  |   | <b>134</b> |
| 1.0  | Hva de planlagte arbeidene innebærer .....  | 134        |
| 2.0  | Planlagt arbeid avgrenset til tiltak.....   | 134        |
| 3.0  | Krav til saksbehandling.....  | 134        |
| 4.0  | Ytre tekniske rammekrav .....   | 134        |
| 4.1  | Dispensasjon.....   | 135        |
| 5.0  | Tekniske krav .....   | 135        |
| 5.1  | Grad av utnyttning .....  | 135        |
| 5.2  | Beregnings- og måleregler .....   | 136        |
| 5.3  | Sikkerhet ved naturpåkjenning .....   | 136        |
| 5.2  | Uteareal og plassering av byggverk.....   | 136        |
| 5.3  | Ytre miljø.....   | 137        |
| 5.4  | Konstruksjonssikkerhet.....   | 137        |
| 5.5  | Sikkerhet ved brann.....  | 138        |

|   |            |
|---|------------|
| 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk .....   | 138        |
| 5.6.1 Krav om tilgjengelighet i boenhet .....   | 139        |
| 5.6.2 Krav til heis i byggverk .....  | 139        |
| 5.6.3 Krav til romhøyde .....   | 140        |
| 5.6.4 Krav til bad og toalett .....   | 141        |
| 5.6.5 Krav til bygningsdeler .....  | 141        |
| 5.7 Miljø og helse .....  | 142        |
| 5.7.1 Krav til ventilasjon .....  | 142        |
| 5.7.2 Termisk inneklima .....   | 142        |
| 5.7.3 Radon .....   | 143        |
| 5.7.4 Lyd og vibrasjoner .....  | 144        |
| 5.7.5 Dagslys .....   | 144        |
| 5.7.6 Utsyn .....   | 145        |
| 5.7.7 Fuktsikring .....   | 146        |
| 5.8 Energieffektivitet .....  | 146        |
| 5.9 Installasjoner og anlegg - heiser .....   | 147        |
| Sjekkliste 8. Relevante krav eksempel 8 (bruksendring av loftsareal til ny boenhet) ..... | 148        |
| <b>EKSEMPEL 9 - Vern .....</b>  | <b>152</b> |
| 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer .....  | 154        |
| 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak .....  | 154        |
| 3.0 Krav til saksbehandling .....   | 154        |
| 4.0 Ytre tekniske rammekrav .....   | 156        |
| 4.1 Dispensasjon i forhold til arealformål .....  | 157        |
| 4.2 Dispensasjon i forhold til teknisk forskrift .....                                    | 157        |
| 5.0 Tekniske krav .....   | 157        |
| 5.1 Grad av utnyttning .....  | 158        |
| 5.2 Beregnings- og målereglene .....  | 158        |
| 5.3 Sikkerhet ved naturpåkjenning .....   | 158        |
| 5.2 Uteareal og plassering av byggverk .....  | 158        |
| 5.3 Ytre miljø .....  | 159        |
| 5.4 Konstruksjonssikkerhet .....  | 159        |
| 5.5 Sikkerhet ved brann .....   | 159        |
| 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk .....   | 159        |
| 5.6.1 Krav om universell utforming av serveringssted og tilgjengelighet i boenhet .....   | 159        |
| 5.6.3 Krav til romhøyde .....   | 160        |
| 5.6.4 Krav til bad og toalett .....   | 160        |
| 5.6.5 Krav til bygningsdeler .....  | 161        |
| 5.7 Miljø og helse .....  | 161        |
| 5.7.1 Krav til ventilasjon .....  | 161        |
| 5.7.2 Termisk inneklima .....   | 161        |
| 5.7.3 Radon .....   | 161        |
| 5.7.4 Lyd og vibrasjoner .....  | 162        |
| 5.7.5 Dagslys .....   | 162        |
| 5.7.6 Utsyn .....   | 162        |
| 5.7.7 Fuktsikring .....   | 163        |
| 5.8 Energieffektivitet .....  | 163        |
| <b>Vedlegg .....</b>  | <b>164</b> |
| Definisjoner .....  | 164        |



# Innledning

## 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 om 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, det vil si i prosjektet, og som ikke skal oversendes kommunen fremgår av byggesaksforskriften (SAK 10) § 5-5. Det er viktig at dokumentasjonen 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 kapittel 8 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 plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift (TEK10), 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
- Underbygging
- 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 plan- og bygningsloven 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 TEK10. 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.

TEK10 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 TEK10 er relevante, og sånn sett må oppfylles, vil derfor avhenge av flere forhold. 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. Etter de fleste eksemplene i kapittel 8 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 (TEK10)) for alle tiltak etter byggesaksreglene, også tiltak på eksisterende byggverk. Det er ikke alltid kravene lar seg tilpasse eksisterende byggverk på en fornuftig og regningssvarende 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.*»

Unntak fra en bestemmelse i TEK10 kan gis helt eller delvis. I forbindelse med søknad om unntak er det viktig at tiltakshaver tilstreber å finne kompensierende løsninger så langt det er mulig.

#### 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:
  1. Er det omsøkte tiltaket hensiktsmessig?
  2. Dersom ja; Er det hensiktsmessig for å sikre en fremtidig bruk av bygningen eller del av bygningen?

I eksempelsamlingen er spørsmålet om hensiktsmessighet og spørsmålet om hensiktsmessig for å sikre fremtidig bruk av bygning behandlet under ett. Dette begrunnes med at 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 unntak fra. Avslag kan ikke begrunnes med omfanget av unntak (at tiltaket krever unntak fra flere bestemmelser som ikke berører hverandre).

### **2.1.1 Uforholdsmessige kostnader**

Det første vilkåret for å få innvilget unntak 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. 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.

Relevante momenter for vurdering av uforholdsmessige kostnader kan være:

- Totalkostnaden for hele prosjektet
- Kostnadene knyttet til det konkrete tiltaket, med og uten kostnadene som knytter seg til oppfyllelse av de aktuelle tekniske kravene
- Verdien på den delen av tiltaket som omfattes av tiltaket;
  - Markedsverdi salg/leie
  - Byggekostnader;
    - Eventuell verdiøkning/besparelse som er resultat av tiltaket
    - Mulige alternative mindre kostbare løsninger

Som grunnlag for vurderingen er det viktig at det også redegjøres for

- Hva er årsaken til at de tekniske kravene det søkes unntak for er vanskelig å innfri?
- Hva skal eventuelt til for å tilfredsstillere kravene?

### **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 visst minimumsnivå av vesentlige krav etter plan- 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 forsvarlighetsvurderingene i denne 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 for 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, der det er vanskelig teknisk eller økonomisk å oppfylle lastforutsetningene i Eurokodene, vil det kunne 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). TEK10 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 inneklimatekvaliteten uttrykkes ved hvor mange prosent av en stor gruppe personer som antas å oppleve en parameter uakseptabel (= % misfornøyde). Krav til innemiljø i TEK10 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 % som er misfornøyd med luftkvaliteten. Ventilerer vi det samme rommet med 5 l/s så ser vi at vi får ca. 26 % misfornøyde. TEK10 legger til grunn at bygninger skal ventileres slik at høyst 20 % 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 TEK10 § 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)

TEK10 krever at oppholdsrom (stue, arbeidsrom, soverom og kjøkken) skal ha vinduer som gir tilfredsstillende dagslys, jf. TEK10 § 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, skyggevirksomhet og romvirkning. Det er derfor godt egnet som allmennbelysning i kombinasjon med elektrisk belysning.

I henhold til TEK10 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)

TEK10 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 (for eksempel 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 bruksenhet med flere rom tilrettelagt for samme funksjon (for eksempel flere stuer, flere soverom), og hvor minst ett av rommene oppfyller forskriftens krav til innemiljø, bør kommunen kunne gi tillatelse til unntak etter pbl § 31-2.

#### **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 blant annet trinnfri atkomst, dimensjonering for rullestol, passasjebredde og sideplass ved dør, må oppfylles i samsvar med kravene i kapittel 12. Kravene til tilgjengelighet kan være svært kostbare og vanskelig å få til ved tiltak i eksisterende bygning.

#### *Konklusjon planløsning*

Det bør i mange tilfeller 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. 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. Vilkaåret er som tidligere nevnt todelt:

1. Er den omsøkte bruken hensiktsmessig?
2. 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* kan vurderes opp mot to forhold:

- Kommunens mål for arealdisponering og ressursforvaltning
- 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:

Kommunens ønske om

- Fortetting i det aktuelle området
- Å sikre nødvendig antall mindre boenheter i et marked med økt etterspørsel etter små ett- og toroms boenheter
- Å sikre nødvendig næringsareal

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

Forhold som kan ha betydning ved avveining av hensiktsmessig bruk:

- Tiltaket det søkes om 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 det faktum at arealet eksisterer og ut fra et ønske om fortetting og en større andel små boenheter.
- *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 fjerde ledd er oppfylte. Dette innebærer å:

1. Redegjøre for planlagte fysiske arbeider
2. Redegjøre for planlagt arbeid i forhold til pbl § 20-1 (type tiltak)
3. Redegjøre for hvilke krav i TEK10 som ikke oppfylles, og som det søkes unntak for 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 Tekniske krav ved tiltak på verneverdige bygg

#### Bakgrunnen

Kommunene er gitt muligheten til å gi unntak fra tekniske krav i henhold til pbl § 31-2 fjerde ledd slik at det kan gis tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eldre bygninger for å sikre en hensiktsmessig bruk.

Begrunnelsen for å gi unntak fra kravene er at eldre bygninger fortsatt skal kunne anvendes på en hensiktsmessig måte i stedet for å forfalle. Mindre bygningsmessige endringer skal kunne tillates, slik at også bevaringsverdige bygninger kan brukes til formål som butikk, kontor med videre. Det bør ikke stilles så strenge krav til planløsning, energieffektivitet og så videre at forutsatt bruk ikke blir kostnadssvarende. Eksisterende bygninger representerer store materielle ressurser. Bevaringsverdige bygninger representerer i tillegg store kulturelle verdier. Hensiktsmessig bruk er viktig for å bevare de kulturelle verdiene, sikre ressurser til nødvendig vedlikehold og å gjøre seg nytte av de ressursene slike bygninger representerer. Det er derfor viktig å finne et akseptabelt sikkerhetsnivå, slik at eksisterende bygninger fortsatt kan benyttes.

#### Dokumentasjon av behov for unntak

Hensiktsmessig framgangsmåte for å vurdere byggverkets ytelse i forhold til dagens byggtekniske bestemmelser vil være å holde bygningsutførelse og kravene til ytelser opp mot hverandre. I de tilfellene byggverket ikke tilfredsstiller kravene i TEK10, må det gjøres en vurdering av mulighetene for å oppgradere byggverket så langt det er kulturhistorisk, teknisk og økonomisk mulig.

Det vil, på samme vis som for øvrige forhold, være tiltakshaver som har ansvaret for å:

- Dokumentere byggverkets kulturelle verdi
- Identifisere begrensningene bevaring av de kulturhistoriske verdiene gir for gjennomføring av tiltak
- I hvor stor grad kravene kan tilfredsstilles (eventuelt med kompenserende tiltak), og
- Om vilkårene for unntak etter § 31-2 fjerde ledd slik er oppfylt for de krav som ikke kan oppfylles fullt ut.

#### Hvordan dokumentere kulturhistorisk verdi?

Kravene til hvilke bygninger som anses å ha tilstrekkelig kulturhistorisk verdi til å kunne komme inn under denne unntaksbestemmelsen er de samme som kravene angitt i TEK10 kapittel 14 – Energi. Her heter det i veiledningen til § 14-1 at dette omfatter bygninger som er

1. *fredet etter kulturminneloven,*
2. *regulert til bevaring eller annen form for vern iht. plan- og bygningsloven,*
3. *oppfyller kulturminnefaglige kriterier for regulering til bevaring eller oppføring i kommunal verneplan.*

## Hvilke krav i TEK10 kan lempes på?

TEK10 inneholder noen særlige unntaksmuligheter for kulturhistorisk verdifulle bygninger. Bakgrunnen for disse reglene er at det er på disse områdene vi særlig ofte ser konflikter mellom tilfredsstillelse av kravene og bevaring av kulturhistoriske verdier. Det har derfor vært spesielt behov for å klargjøre disse forholdene. Det er likevel slik at det kan gis unntak også fra andre krav. Det kan lempes på alle kravene i TEK10 så lenge det ikke går ut over konstruksjonssikkerhet og ut over personsikkerhet knyttet til brann. Det vil altså være mulig å lempe på kravene for eksempel til universell utforming, tilgjengelighet og miljø.

## Bygningsvern kontra universell utforming

Lover med ulike siktemål.

Kulturminneloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven er to særlover som gir føringer for bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og de rommer krav som kan komme i et innbyrdes motsetningsforhold. Krav om universell utforming gjelder først og fremst nybygg, mens vern er rettet mot eksisterende bygg og tiltak for å endre disse.

Bygningsvern har til formål å ta vare på kulturhistorisk verdifulle byggverk. Ved ombygginger er det sjelden mulig å basere seg på generelle bestemmelser eller løsninger. Derfor er vernehensyn i utgangspunktet overordnet ønsker om tilgjengelighet. Likevel er det et mål at slike bygninger tas vare på gjennom bruk, og at flest mulig skal kunne benytte og oppleve dem på en likeverdig måte. Spesielt gjelder dette ved endringer av bygg med offentlige eller publikumsrettede funksjoner.

Hvordan skal ønsket tilgjengelighet behandles?

Omfang av tiltak må avklares i sakens forarbeid. Er det aktuelt å begrense tilgjengelighetskravet ut i fra vernehensyn, nytteverdi eller økonomiske konsekvenser? Må det etableres heis? Kan tilgjengelighet begrenses til å gjelde adkomst til bygget og de viktigste besøksrettede funksjonene?

Forundersøkelser skal sikre at aktuelle premissleverandører har bidratt til å kartlegge behovet og definere målet med ombygging og hensyn til universell utforming. De berørte partene må vurdere om nytteverdien av foreslåtte tiltak står i forhold til kostnadene, og om de lar seg gjennomføre uten å forringe objektet som skal vernes, funksjonelt eller arkitektonisk. Det må også vurderes om tiltaket er så omfattende at det må utarbeides en mulighetsstudie som forelegges vernemyndighetene. Om vernemyndigheten avviser forslaget og tiltakshaver likevel ønsker det behandlet må det søkes dispensasjon fra vernebestemmelsene. Prosedyren er avhengig av hvilket juridisk vern som er gjeldende. Ved vern gjennom plan- og bygningsloven er det kommunen som må avveie hensynene til vern og tilgjengelighet opp mot hverandre. Er bygningen fredet etter kulturminneloven er det fylkeskommunen/ Riksantikvaren som eventuelt gir dispensasjon etter kulturminneloven i forkant av den kommunale behandlingen.

Til orientering viser vi her en tabell utarbeidet til NS 11001 «Universell utforming av byggverk», tillegg A: Om tilgjengelighet til verneverdige bygninger:

|  | Vernestatus | Myndighet | Lowverk |
|--|-------------|-----------|---------|
|--|-------------|-----------|---------|

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| 1  | Fredet  | Fylkeskommunen,<br>i Oslo Byantikvaren<br>Statlig eiendom: Riksantikvaren             | <a href="#">Kulturminneloven</a>   |
| 2  | Fredet og regulert til<br>bevaring/ hensynssone<br>bevaring | Fylkeskommunen,<br>i Oslo Byantikvaren<br>Statlig eiendom: Riksantikvaren<br>Kommunen | <a href="#">Kulturminneloven</a><br><a href="#">Plan- og bygningsloven</a>   |
| 3  | Kulturminne i grunnen/<br>arkeologiske forhold              | Fylkeskommunen  | <a href="#">Kulturminneloven</a>   |
| 4  | Regulert til bevaring/<br>hensynssonebevaring               | Kommunen  | <a href="#">Plan- og bygningsloven</a>   |
| 5  | Statlig verneklasse 2                                       | Gjeldende departement eller<br>den etaten de har delegert<br>myndighet til            | <a href="#">Kongeleg resolusjon av 01.09.2006 «Overordna føresegner om forvaltning av statlege kulturhistoriske eigedomar»</a> |
| 6  | Gul liste/kommunal<br>kulturminneplan                       | Kommunen  | Kommunal kulturminneplan   |
| *  | Kulturminner  | <a href="#">Sysselmannen</a>  | * <a href="#">Svalbardmiljøloven</a>   |
| * <a href="#">Sysselmannen</a> på Svalbard forvalter <a href="#">Svalbardmiljøloven</a> . To kapitler i denne lovene er særlig aktuelle: <a href="#">Kapittel 5 Kulturminner</a> og <a href="#">kapittel 6 Arealplanlegging i planområdene</a> . |   |   |  |

Særbestemmelser i TEK10 som spesifikt gir rom for å ta hensyn til bevaring av kulturelle verdier er:

- Ytre miljø, § 9-10 andre ledd: «Der eldre bevaringsverdig ildsted er nødvendig av hensyn til interiøret i kulturhistorisk, antikvarisk eller verneverdig bygning, kan bevaringsverdig ildsted likevel tas i bruk.»

Videre heter det i veiledningen: «*Bruk av eldre bevaringsverdig ildsted kan være nødvendig der interiøret ønskes beholdt i eller tilbakeført til tidsepoken det ble bygget i, med originale eller kopierte bygningsdetaljer. Merk at noen kopier av antikvariske ovner kan leveres med moderne, rentbrennende teknologi.*»

- Energi, § 14-1 femte ledd: «*Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.*» Videre heter det i veiledningen: «*Denne bestemmelsen gjelder bygninger som er*
  1. *fredet etter kulturminneloven,*
  2. *regulert til bevaring eller annen form for vern iht. plan- og bygningsloven,*
  3. *oppfyller kulturminnefaglige kriterier for regulering til bevaring eller oppføring i kommunal verneplan.*

*Oppfyllelse av energikravene skal skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter.*

*Riktige energitiltak krever en individuell vurdering av bygningens kulturhistoriske verdi, byggeteknikk og konstruksjonsmåte. Dessuten må faren for bygningsfysiske følgeskader vurderes.»*

Bygninger fredet etter kulturminneloven finnes i registeret Askeladden. Registeret er ikke tilgjengelig for allmenheten. Om du ikke er blant de som kan få tilgang til Askeladden kan [www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no) benyttes.

Bygninger regulert til bevaring eller annen form for vern framgår av kommunale reguleringsplaner. Informasjon finnes via kommunens hjemmeside eller ved å kontakte kommunen.

I tillegg kan bygninger stå i kommunale listeføringer; slik som eksempelvis «gul liste» i Oslo.

En rekke eldre bygninger er også registrert i det landsdekkende SEFRAK-registeret.

Bygninger som er eldre enn 1850 er i følge Kulturminneloven § 25 underlagt krav om vurdering av verneverdi før de eventuelt kan endres eller rives.

Om bygget er fra før 1850, står på en kommunal liste eller er SEFRAK-registrert må kommunen kontaktes for å kunne foreta en vurdering av verneverdien.

- Energi, § 14-5 fjerde ledd har i tillegg særlige regler for bygninger med laftede yttervegger.

### **Plan- og bygningsloven § 31-1**

Pbl § 31-1 setter krav til at kommunen skal se til at historiske, antikvariske eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig bevares ved oppussing og rehabilitering og endring av eksisterende byggverk. Pbl § 29-2 fastsetter at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende bygg.

Det er kommunen som kan bruke denne paragrafen for å sikre de kulturelle verdiene ved arbeid på eksisterende byggverk når eier søker om å gjøre tiltak som vil redusere disse verdiene.

## 4 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. Dispensasjon etter pbl § 19-2 er noe helt annet enn unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. For avvik fra kravene i TEK10 i forbindelse med tiltak på eksisterende byggverk skal det vanligvis søkes om unntak etter pbl § 31-2 og ikke dispensasjon etter pbl § 19-2. Dispensasjon kan være aktuelt der vilkårene for unntak etter § 31-2 ikke er til stede og man likevel ønsker en annen løsning enn det som kreves jf TEK10.

### 4.1 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 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 nabovarsles særskilt, med mindre dispensasjonssøknad fremmes samtidig med byggesøknad (jf. SAK10 § 5-2) eller arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere.
- 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 dispensereres fra

Det kan dispensereres 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

TEK10 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 TEK10, 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.

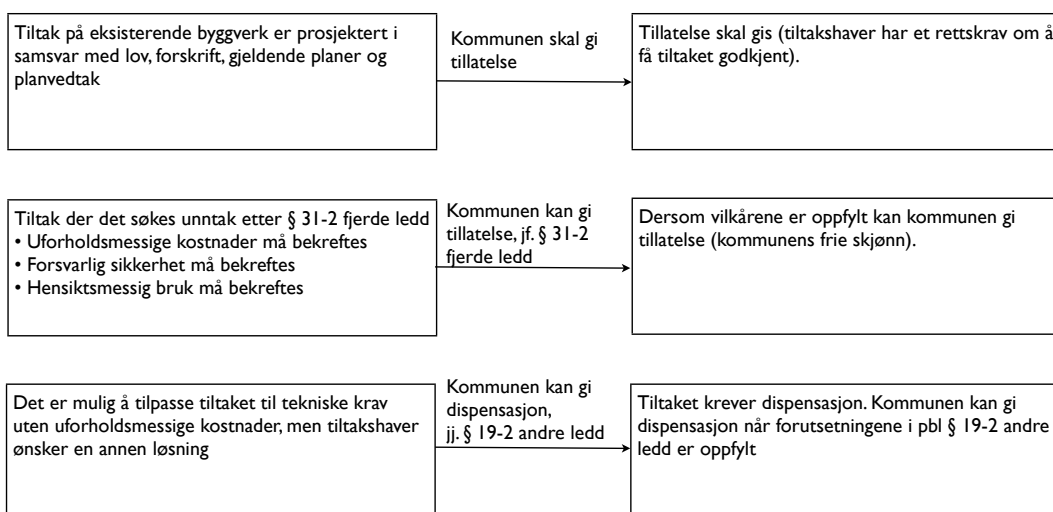
Hvis nei → behandlingen av søknaden stoppes og avslås med den begrunnelsen

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





## 5 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.

### 5.1 Generelt

Vedlikehold er definert som arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen på fastsatt nivå, det vil si 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. Det kan også beskrives som 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 likevel ganske utberedt. Eksempler på løpende vedlikehold kan være reparasjoner etter ulike skader. Eksempler på dette er:

##### *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 på grunn av forventet slitasje i den hensikt å motvirke forfall. Typisk er 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, for 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. Dette vil normalt være å anse som vedlikehold.

## 6 Oppfølging av ulovlige 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. Disse framgår av plan- og bygningslovens kapittel 32. 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 arbeidere.

### 6.1 Oppfølging av ulovlige 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. 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 et enkeltvedtak. Når kommunen velger å forfølge forholdet kan tiltakshaver gis anledning til å søke om godkjenning i ettertid.

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», er at det kan svekke respekten for loven. Forarbeidene til loven er klare på at «søknad i ettertid» 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 markere lovbruddet og for å forebygge nye, har kommunen adgang til å ilegge overtredelsesgebyr for den opprinnelige ulovligheten, nemlig ikke å søke. Dette gjelder uavhengig av om det blir gitt tillatelse i ettertid eller ikke.

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

1. Redegjørelse for utførte fysiske arbeidere,
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 hvilke krav i TEK10 som eventuelt ikke er oppfylt, og de krav det søkes unntak for etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

Følgende dokumentasjon må vedlegges søknad om tillatelse til kommunen:

- Redegjørelse for de forhold det søkes unntak for fra krav i TEK10 etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

## 7 Seksjonering av eksisterende bygning

Seksjoneringsbegjæring etter eierseksjonsloven 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).

### 7.1 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 eierseksjonsloven § 6 første ledd tredje punktum, kreves det at hoveddelen skal ha egen inngang uten å måtte passere gjennom en annen 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.

### 7.2 Saksbehandling

Eierseksjoner opprettes ved godkjenning og deretter tinglysning 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 og eventuelt festenummer
- De enkelte seksjoners formål
- De enkelte seksjoners sameiebrøk
- Sameiets vedtekter (alle sameier skal etter eierseksjonsloven ha vedtekter)

### 7.3 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 seksjonene, romformål, og forslag til seksjonsnummer
- Sameiets vedtekter

### 7.4 Krav til registrering

Kommunen behandler seksjoneringsbegjæringen og sørger for registrering i matrikkelen. Deretter sender kommunen melding til Kartverket for tinglysning.

### 7.5 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 eierseksjon(er). Mens seksjonering av eksisterende bygg etter eierseksjonsloven 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 selvstendig søknadspliktig boenhet, jf. SAK10 § 2-2, eller som annen selvstendig 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).

SAK10 § 2-2, Oppdeling av boenhet sier følgende:

Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

- a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) har egen inngang og
- c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Vilkårene i bokstav a og b er sammenfallende med kravene i eierseksjonsloven, mens eierseksjonsloven ikke stiller krav som helt tilsvarer vilkår c. I de tilfeller boenheten som søkes seksjonert også oppfyller vilkår c i SAK10 § 2-2 er boenheten søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

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 i 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 selvstendig søknadspliktig boenhet jf. SAK10 § 2-2, eller til annen selvstendig bruksenhet, krever dette søknad og tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav d.
- Seksjon som utgjør slik boenhet/bruksenhet må oppfylle alle relevante krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

## 8. Eksempel på tiltak

### A. Flytting av bygning til en ny tomt.



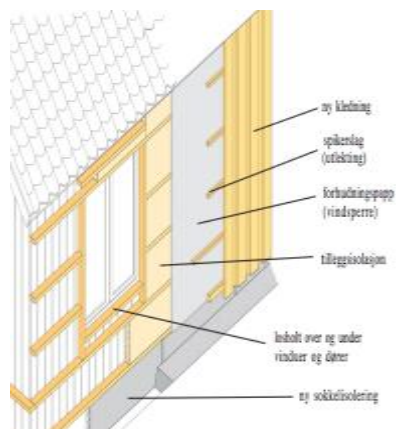
Bygning skal flyttes fra sin opprinnelige beliggenhet og oppføres på en annen tomt.

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
  - TEK10 kap 8. Uteareal og plassering av byggverk
  - TEK10 kap 9. Ytre miljø
- 4. Krav til søknad og godkjenning*  
Tiltaket krever søknad og godkjenning

## B. Tilleggisolering av yttervegg



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

- 1. Det fysiske arbeidet som skal utføres**  
Fasade tilleggisoleres 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 tilleggisolasjon, 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 utnyttning 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 eller berører bærende konstruksjoner.

## C     **Reparasjon av vanninstallasjoner**



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, for 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 anses 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 og overflatematerialer demonteres. Arbeidene innebærer utskifting av rør og installasjoner som er skadet og ny kledning og nye 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 bygningstekniske installasjoner, jf. bokstav f.

**3.** *Identifisering av krav*

Relevante krav vil være

- Det må benyttes produkter som er egnet for formålet.

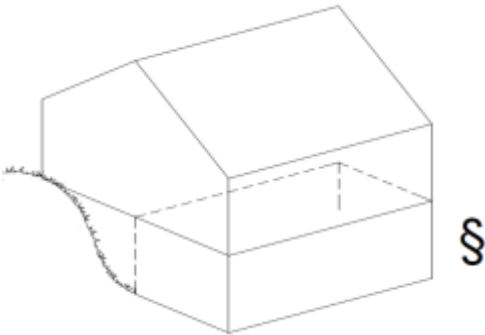
For eksempel kan det ikke stilles krav om fuktsikre installasjoner (rør i rør løsning) ved utbedring etter rørbrudd (frostskaide eller skade på grunn av naturlig elding), ettersom det bare kan stilles krav til selve tiltaket (tette lekkasjen).

**4.** *Krav til saksbehandling*

Reparasjon av bygningstekniske installasjoner, slik som vann- og avløpsinstallasjoner er unntatt søknadsplikt jf SAK10 § 4-1 bokstav c punkt 2. Med reparasjon menes arbeid som er nødvendig for at installasjonen kan fungere som før. Unntaket gjelder kun reparasjon av installasjonen og ikke arbeider som griper inn i eller påvirker eksisterende brann- eller lydskillemonstruksjon, eller fører til endringer i bærende konstruksjoner. I slike tilfeller blir reparasjonen søknadspliktig. Det vil ikke være hensiktsmessig å kreve søknad ved reparasjon av bygningstekniske installasjoner etter oppstått rørbrudd mv. De materielle kravene i TEK10 gjelder også om reparasjonen er unntatt søknadsplikt.

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

Med ny boenhet mener vi boenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, har egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter jf [SAK10 § 2-2](#).



### 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer

Ombygging av innvendige vegger og inngangsparti. Den nye boenheten får egen inngang direkte utenfra. (Alternativt kunne inngangen vært via en felles inngang som er bygd som lyd- og branncelle mot både den gamle og den nye boenheten.) Den nye boenheten inneholder eget bad og toalett samt stue, kjøkken og soverom ( stue/ kjøkken/soverom kan være i ett og samme rom, eller i ulike). Den er også helt uten noen form for internforbindelse (dør, trapp, e.l.) til den opprinnelige boenheten. Skillekonstruksjonene mellom boenhetene er helt tette.

### 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak

Arbeidene ansees som bruksendring og/eller oppdeling i henhold til [pbl § 20-1 d\) og g\)](#).

### 3.0 Krav til saksbehandling

Tiltaket krever søknad og tillatelse og må forestås av ansvarlig foretak, [jf. pbl § 20-3](#). Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen skal ta stilling til denne følger av [SAK10 § 5-4](#). Når det søkes unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) må det foreligge opplysninger i samsvar med kapittel 2.2.

### 4.0 Ytre tekniske krav

Ytre tekniske krav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser samt av plan- og bygningslovens [§ 29-1](#) om utforming av tiltak og [§ 29-2](#) om visuelle kvaliteter. I tillegg har flere kommuner egne estetikkveiledere som gir retningslinjer for hvordan tiltak på eksisterende bygg skal utføres.

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

- 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 [pbl § 31-2 første ledd](#).
- Bestemmelser om minste avstand til sjø og vassdrag, jf. [pbl § 1-8](#)

- Krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- Grad av utnytting
- Biloppstillingsplasser (antall og størrelse)
- Hensynssoner i plan
- Minste uteoppholdsareal

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

#### **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. 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 ulemperne etter en samlet vurdering.

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

- Tiltakets beliggenhet i forhold til utbygget infrastruktur/service (vei, vann, kloakk, skole mv.)
- Konsekvensen av omsøkte bruk på omgivelsene
- Konsekvenser for kommunens plikt til veivedlikehold, renovasjon mv
- Bidrar tiltaket til bedre fellesløsninger for området

## **5.0 Tekniske krav**

Tekniske krav følger av [TEK10](#). Dette eksemplet drøfter hva som ansees å være relevante krav ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter, jf. sjekklister 1.

### **5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning**

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

Følgende krav er relevante ved bruksendring og oppdeling av boligbygg:

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

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

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

Ombygging av enebolig til boligbygg 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 er relevante ved bruksendring og oppdeling av boligbygg:

- Tilstrekkelig uteareal, størrelse og utforming
- Krav til parkering og annen oppstillingsplass

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

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

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

Krav til gangatkomst og kjøreatkomst 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 H-2300 Grad av utnyttning](#) 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 er relevante ved bruksendring og oppdeling av boligbygg:

- Miljø og helseskadelige stoffer
- Avfall (relevant når bruksendringen omfatter mer enn 300 m<sup>2</sup> BRA)
- Kartlegging av farlig avfall
- Utslipp fra vedovner (bare dersom nytt ildsted)

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

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

Oppfyllelse av relevante krav til ytre miljø innebærer ikke uforholdsmessige kostnader ved tiltak på eksisterende boligbygg (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 er relevante ved bruksendring og oppdeling av boligbygg.

- Krav til byggets mekaniske motstandsevne og stabilitet

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

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

Krav til boligbyggets 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 utnyttning av eksisterende areal og mer arealeffektive boligbygg.

## 5.5 Sikkerhet ved brann

### Kap. 11. Sikkerhet ved brann

[Kapittel 11](#) er relevant ved bruksendring og oppdeling av boligbygg:

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

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

Ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter, må oppfylle relevante krav til sikkerhet ved brann tilsvarende som ved oppføring av nytt boligbygg.

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 boligbygg.

## 5.6 Planløsning og boligbyggsdeler i byggverk

[Kapittel 12](#), med unntak av [§ 12-3](#) (heis), er relevant for den nye boenheten. Ved tiltak i eksisterende boligbygg 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 [TEK10 § 12-7](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring/oppdeling av enebolig til boligbygg med to boenheter.

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Ved ombygging av eksisterende boligbygg med liten romhøyde (lavere enn 2,4 m) vil det normalt ikke være mulig å oppfylle krav til romhøyde tilsvarende nye boliger 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 m oppfyller 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 kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue kan etter konkret vurdering i den enkelte sak ha lavere takhøyde, men ikke under 2,0 m.

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

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

### 5.6.2 Krav til bad og toalett

#### Kap. 12. Bad og toalett

Krav til bad og toalett er gitt i [TEK10 § 12-9](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring/oppdeling av enebolig til boligbygg med to boenheter.

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Ved ombygging av enebolig til boligbygg 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.

## 3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

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

### 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 [TEK10 §§ 12-15 til 12-21](#). Bestemmelsene er relevante ved bruksendring/oppdeling av enebolig til boligbygg med to boenheter.

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

##### 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 boligbygg.

### 5.7 Miljø og helse

Krav til miljø og helse er gitt i [kapittel 13 i TEK10](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring og oppdeling av boligbygg:

- Ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 5.7.1 og pkt. 5.8
- Termisk inn klima
- Radon
- Lyd og vibrasjoner
- Lys
- Utsyn
- Fuktsikring
- Renhold

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### Kap. 13 Ventilasjon

Krav til ventilasjon er gitt i [TEK10 §§ 13-1 til 13-3](#). Det stilles krav til:

- Luftmengder
- Luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsene er relevante ved bruksendring/oppdeling av enebolig til boligbygg med to boenheter.

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

##### *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 inneklima

Krav til termisk inneklima er gitt i [TEK10 § 13-4](#). Bestemmelsen er relevant ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter.

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

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

Oppfyllelse av relevante krav til termisk inneklima innebærer ikke uforholdsmessige kostnader ved ombygging av enebolig. Krav til termisk inneklima må oppfylles 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](#). Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye boligbygg.

### 5.7.3 Radon

#### Kap. 13 Radon



Krav til sikring mot radon i innelufta er gitt i [TEK10 § 13-5](#). Bestemmelsen om aktive tiltak er relevant ved bruksendring og oppdeling av boligbygg:

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

### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

#### *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 boligbygg. 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 boligbygg.

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 [TEK10 §§ 13-7 til 13-11](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring og oppdeling av boligbygg:

- Lydisolasjon
- Romakustikk
- Støy fra bygningstekniske installasjoner
- Vibrasjoner

### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

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

Ved bruksendring/oppdeling av enebolig til tomannsbolig må lydklasse C oppfylles for den nye boenheten. Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle kravene til lydklasse C. Tiltak i eksisterende boligbygg må derfor oppfylle krav til lydklasse C 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 C 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 [TEK10 § 13-12](#). Krav til dagslys kan i henhold til preakseptert løsning verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring og oppdeling av eksisterende boligbygg.

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

##### *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 etter en konkret vurdering i den enkelte sak kan ha dagslysflate noe mindre enn 10 %. Dagslysinnfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger og lignende, rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

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

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

### 5.7.6 Utsyn

#### Kap. 13 Utsyn

Krav til utsyn er gitt i [TEK10 § 13-13](#). I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring og oppdeling av eksisterende boligbygg.

#### **Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter**

### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved bruksendring/oppdeling av eksisterende boligbygg, 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 boligbygg.

## **5.7.7 Fuktsikring**

### **Kap. 13 Fuktsikring**

Krav til fuktsikring er gitt i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring og oppdeling av boligbygg:

- Fukt fra inneluft (dampsperre)
- Byggfukt (uttørking av materialer og konstruksjoner)
- Våtrom og rom med vanninstallasjoner

### ***Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter***

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

Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle krav til fuktsikring i [TEK10 §§ 13-14 til 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 boligbygg.

## **5.8 Energieffektivitet**

### **Kap. 14 Energieffektivitet**

Krav til energieffektivitet er gitt i [TEK10 kapittel 14](#). Følgende krav er relevante ved

bruksendring og oppdeling av boligbygg:

- Krav til energieffektivitet
- Oppføring av skorstein

### ***Anbefaling ved ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter***

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

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

Oppføring av skorstein, eller tilrettelegging for at begge boenheter kan bruke en eksisterende, er vanligvis ikke en uforholdsmessig kostnad. Kravet må oppfylles.

#### *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 boligbyggets 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 å 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 boligbygg .

## Sjekkliste 1. Relevante krav eksempel 1

(ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter)

| KRAVSPUNKT TEK10  | RELEVANT | MERKNAD  |
|---|----------|--|
| <u>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</u>                              |          |  |
| <u>§ 7-1.</u> Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning                   | Ja       |  |
| <u>§ 7-2.</u> Sikkerhet mot flom og stormflo                                    | Ja       |  |
| <u>§ 7-3.</u> Sikkerhet mot skred   | Ja       |  |
| <u>§ 7-4.</u> Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred  | Ja       |  |
| <u>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</u>                           |          |  |
| <u>§ 8-1.</u> Uteareal  | Ja       |  |
| <u>§ 8-2.</u> Uteareal med krav om universell utforming                         | Nei      |  |
| <u>§ 8-3.</u> Plassering av byggverk  | Nei      |  |
| <u>§ 8-4.</u> Uteoppholdsareal  | Ja       |  |
| <u>§ 8-5.</u> Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer                      | Nei      |  |
| <u>§ 8-6.</u> Gangatkomst til byggverk  | Ja       |  |
| <u>§ 8-7.</u> Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming | Nei      |  |
| <u>§ 8-8.</u> Kjøreatkomst  | Nei      |  |
| <u>§ 8-9.</u> Parkerings- og annen oppstillingsplass                            | Ja       |  |
| <u>§ 8-10.</u> Trapp i uteareal   | Ja       |  |
| <u>Kapittel 9. Ytre miljø</u>   |          |  |
| <u>§ 9-1.</u> Generelle krav til ytre miljø                                     | Ja       |  |
| <u>§ 9-2.</u> Helse- og miljøskadelige stoffer                                  | Ja       |  |
| <u>§ 9-3.</u> Forurensning i grunnen  | Nei      |  |
| <u>§ 9-4.</u> Utvalgte naturtyper   | Nei      |  |
| <u>§ 9-5.</u> Avfall  | Ja       |  |
| <u>§ 9-6.</u> Avfallsplan   | Ja       | Når det bygges om mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA |
| <u>§ 9-7.</u> Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse         | Ja       | Når det rives mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA     |
| <u>§ 9-8.</u> Avfallssortering  | Ja       | Når det er krav til avfallsplan                  |
| <u>§ 9-9.</u> Sluttrapport for disponering av avfall                            | Ja       | Når det er krav til avfallsplan                  |
| <u>§ 9-10.</u> Utslippskrav til vedovner  | Ja       | Krav til lukket ildsted gjelder                  |
| <u>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</u>                                      |          |  |
| <u>§ 10-1.</u> Personlig og materiell sikkerhet                                 | Nei      | Ettersom bruksendringen ikke endrer kravene      |
| <u>§ 10-2.</u> Konstruksjonssikkerhet   | Nei      | Ettersom bruksendringen ikke endrer kravene      |
| <u>§ 10-3.</u> Nedfall fra og sammenstøt med byggverk                           | Nei      | Ettersom bruksendringen ikke endrer kravene      |

| KRAVSPUNKT TEK10  | RELEVANT | MERKNAD   |
|---|----------|---|
| <b><u>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</u></b>                                  |          |   |
| <a href="#"><u>§ 11-1. Sikkerhet ved brann</u></a>                              | Ja       |   |
| <a href="#"><u>§ 11-2. Risikoklasser</u></a>                                    | Nei      | Bruken endres ikke  |
| <a href="#"><u>§ 11-3. Brannklasser</u></a>                                     | Ja       | Ettersom innredning av loft og kjeller kan endre etasjetallet                         |
| <a href="#"><u>§ 11-4. Bæreevne og stabilitet</u></a>                           | Nei      | Ettersom bruksendringen ikke endrer kravene   |
| <a href="#"><u>§ 11-5. Sikkerhet ved eksplosjon</u></a>                         | Nei      | Ettersom bruksendringen ikke endrer kravene   |
| <a href="#"><u>§ 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk</u></a>        | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 11-7. Brannseksjoner</u></a>                                   | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 11-8. Brannceller</u></a>                                      | Ja       | Hver boenhet skal være egne branncelle  |
| <a href="#"><u>§ 11-9. Materialer og produkters egenskaper ved brann</u></a>    | Ja       |   |
| <a href="#"><u>§ 11-10. Tekniske installasjoner</u></a>                         | Ja       |   |
| <a href="#"><u>§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning</u></a>            | Ja       |   |
| <a href="#"><u>§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider</u></a> | Ja       | Krav til brannvarsling  |
| <a href="#"><u>§ 11-13. Utgang fra branncelle</u></a>                           | Ja       |   |
| <a href="#"><u>§ 11-14. Rømningsvei</u></a>                                     | Ja       |   |
| <a href="#"><u>§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr</u></a>           | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking</u></a>            | Ja       | Gjelder for den nye boenheten   |
| <a href="#"><u>§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</u></a> | Ja       | Eventuelt rømningsvindu skal være tilgjengelig for brannvesen                         |
| <b><u>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</u></b>              |          |   |
| <a href="#"><u>§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk</u></a>         | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet</u></a>                     | Ja       | Ny boenhet som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet skal være tilgjengelig      |
| <a href="#"><u>§ 12-3. Krav om heis i byggverk</u></a>                          | Nei      | Gjelder ikke for småhus   |
| <a href="#"><u>§ 12-4. Inngangsparti</u></a>                                    | Ja       | Gjelder boenhet med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet som skal være tilgjengelig |
| <a href="#"><u>§ 12-5. Planløsning</u></a>                                      | Ja       | Tredje og fjerde ledd gjelder   |
| <a href="#"><u>§ 12-6. Kommunikasjonsvei</u></a>                                | Ja       | Bare for tilgjengelig boenhet   |
| <a href="#"><u>§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal</u></a>              | Ja       | Første til tredje ledd gjelder  |
| <a href="#"><u>§ 12-8. Entre og garderobe</u></a>                               | Ja       | Gjelder for entre og garderobe i ny boenhet   |
| <a href="#"><u>§ 12-9. Bad og toalett</u></a>                                   | Ja       | Gjelder for bad og toalett i ny boenhet   |
| <a href="#"><u>§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass</u></a>                        | Ja       | Gjelder for bod og oppbevaringsplass i ny boenhet                                     |
| <a href="#"><u>§ 12-11. Balkong og terrasse mv.</u></a>                         | Ja       | Gjelder for balkong og terrasse i ny boenhet  |
| <a href="#"><u>§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering</u></a>                 | Ja       | 1. ledd gjelder alle boliger, 2. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet           |
| <a href="#"><u>§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom</u></a>                   | Ja       | Gjelder for badstue, kjølerom mv. i ny boenhet  |
| <a href="#"><u>§ 12-14. Varemottak</u></a>                                      | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 12-15. Dør, port mm</u></a>                                    | Ja       | Første og andre ledd gjelder for ny boenhet   |
| <a href="#"><u>§ 12-16. Trapp</u></a>   | Ja       | Første og andre ledd gjelder for ny boenhet   |
|   | Ja       | Gjelder trapp og rekkverk i ny boenhet  |

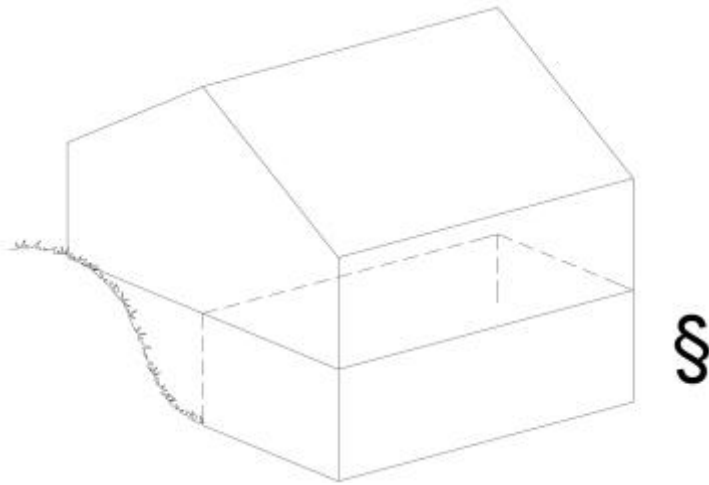
|  |     |   |
|--|-----|---|
| <a href="#">§ 12-17. Rekkverk</a>  |     |   |
| <a href="#">§ 12-18. Rampe.</a>  | Nei |   |
| <b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk (forts.)</b>                   |     |   |
| <a href="#">§ 12-19. Leider</a>  | Nei |   |
| <a href="#">§ 12-20. Vindu og andre glassfelt</a>                                      | Ja  | Gjelder vindu og glassfelt i ny boenhet                   |
| <a href="#">§ 12-21. Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</a>                  | Nei |   |
| <b>Kapittel 13. Miljø og helse</b>   |     |   |
| <a href="#">§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon</a>                                 | Nei |   |
| <a href="#">§ 13-2. Ventilasjon i boenhet</a>  | Ja  | Gjelder ventilasjonsanlegg i ny boenhet                   |
| <a href="#">§ 13-3. Ventilasjon i boligbygg for publikums- og arbeidsbygg</a>          | Nei |   |
| <a href="#">§ 13-4. Termisk inneklima.</a>   | Ja  | Gjelder ny boenhet  |
| <a href="#">§ 13-5. Radon</a>  | Ja  | Gjelder ny boenhet  |
| <a href="#">§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner</a>                           | Ja  | Gjelder skillekonstruksjoner mellom boenhetene            |
| <a href="#">§ 13-7. Lydisolasjon</a>   | Ja  | Gjelder skillekonstruksjoner mellom boenhetene            |
| <a href="#">§ 13-8. Romakustikk</a>  | Ja  |   |
| <a href="#">§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</a> | Ja  | Gjelder støy fra boligbyggstekniske installasjoner        |
| <a href="#">§ 13-10. Lyd- og taleoverføringsutstyr</a>                                 | Nei |   |
| <a href="#">§ 13-11. Vibrasjonsforhold</a>   | Nei | Gjelder ved plassering                                    |
| <a href="#">§ 13-12. Lys</a>   | Ja  | Gjelder lysforhold i ny boenhet                           |
| <a href="#">§ 13-13. Utsyn</a>   | Ja  | Gjelder utsyn i ny boenhet                                |
| <a href="#">§ 13-14. Generelle krav om fukt</a>  | Ja  |   |
| <a href="#">§ 13-15. Fukt i grunn</a>  | Ja  |   |
| <a href="#">§ 13-16. Overflate vann</a>  | Ja  |   |
| <a href="#">§ 13-17. Nedbør</a>  | Ja  |   |
| <a href="#">§ 13-18. Fukt fra inneluft</a>   | Ja  |   |
| <a href="#">§ 13-19. Byggfukt</a>  | Ja  |   |
| <a href="#">§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner</a>                          | Ja  | Gjelder våtrom og rom med vanninstallasjoner i ny boenhet |
| <a href="#">§ 13-21. Rengjøring før bygning tas i bruk</a>                             | Ja  |   |
| <b>Kapittel 14. Energi</b>   |     |   |
| <a href="#">§ 14-1. Generelle krav om energi</a>                                       | Ja  |   |
| <a href="#">§ 14-2. Krav til energieffektivitet</a>                                    | Ja  |   |
| <a href="#">§ 14-3. Minimumskrav til energi-effektivitet</a>                           | Ja  |   |
| <a href="#">§ 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning</a>                         | Ja  |   |
| <a href="#">§ 14-5. Unntak og krav til særskilte tiltak</a>                            | Ja  |   |
| <b>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</b>   |     |   |
| <a href="#">§ 15-1. Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</a>                | Ja  | Gjelder for installasjoner i ny boenhet                   |
| <a href="#">§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner</a>                                     | Ja  | Gjelder for installasjoner i ny boenhet                   |

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD                                 |
|--|----------|---|
| <a href="#"><u>§ 15-3.</u></a> Røykkanal og skorstein  | Ja       | Gjelder for installasjoner i ny boenhet |
| <a href="#"><u>§ 15-4.</u></a> Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.                                 | Ja       | Gjelder for installasjoner i ny boenhet |
| <a href="#"><u>§ 15-5.</u></a> Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner       | Ja       | Gjelder for installasjoner i ny boenhet |
| <a href="#"><u>§ 15-6.</u></a> Innvendig vanninstallasjon  | Ja       | Gjelder for installasjoner i ny boenhet |
| <a href="#"><u>§ 15-7.</u></a> Innvendig avløpsinstallasjon                                      | Ja       | Gjelder for installasjoner i ny boenhet |
| <a href="#"><u>§ 15-8.</u></a> Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg       | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 15-9.</u></a> Vannforsyningsanlegg med ledningsnett                             | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 15-10.</u></a> Avløpsanlegg med ledningsnett                                    | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 15-11.</u></a> Heis   | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 15-11a.</u></a> Rom og sjakt for heis.  | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 15-11b.</u></a> Fritt sikkerhetsrom for heis                                    | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 15-12.</u></a> Løfteplattformer   | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 15-13.</u></a> Rulletrapp og rullende fortau                                    | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 15-14.</u></a> Trappeheiser   | Nei      |   |
| <a href="#"><u>§ 15-15.</u></a> Sammenhengen mellom løfteinnretninger og harmoniserte standarder | Nei      |   |



## EKSEMPEL 2 - Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel

Innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. Juli 2011, der tilleggsdelen ligger i tilknytning til hoveddelen. Omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten.



### 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 d](#)). Definisjon av tilleggsdel og hoveddel; Se *Vedlegg 1 Definisjoner*.

### 3.0 Krav til saksbehandling

Tiltaket krever søknad og tillatelse og kan forestås av tiltakshaver, [jf. pbl § 20-4 a](#)) og [SAK10 § 3-1 c](#)). Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen skal ta stilling til denne følger av [SAK10 § 5-4](#). Når det søkes unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) må det foreligge opplysninger i samsvar med kapittel 2.2.

### 4.0 Ytre tekniske krav

Ytre tekniske krav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser samt av plan-og bygningslovens [§ 29-1](#) om utforming av tiltak og [§ 29-2](#) om visuelle kvaliteter. I tillegg har flere kommuner egne estetikkveiledere som gir retningslinjer for hvordan tiltak på eksisterende bygg skal utføres.

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

- Krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter (dersom bruksendringen innebærer fasadeendring)

Oppstillingen 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 [TEK10](#). Dette eksemplet drøfter hva som ansees å være relevante krav ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bolig i bygg søkt om før 1. juli 2011, jf. sjekklister 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)

Sikkerhetsbestemmelsene gjelder for bygninger som ligger i flom- og skredutsatte områder. Bestemmelsene er relevante ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bygg som ligger i slike områder. [NVE](#) og kommunen har kart som viser hvilke områder det er snakk om.

For at eiere av eksisterende bolighus i flom- og rasutsatte områder skal kunne ha en viss mulighet til å oppgradere bruken i tråd med naturlig standardheving som følge av samfunnsutviklingen er det gjort noen lempinger av de generelle bestemmelsene i [TEK10](#); I følge [TEK10 § 7-2](#) femte ledd tillates det i flomutsatte områder bruksendring og ombygging av et areal på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA i laveste sikkerhetsklasse; F1.

I følge [TEK10 § 7-3](#) tredje ledd tillates det i skredutsatte områder bruksendring og ombygging av et areal på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA i laveste sikkerhetsklasse; S1.

I flomutsatte områder forutsettes det at tiltaket ikke fører til redusert personsikkerhet, mens det i skredutsatte områder forutsettes at tiltaket har liten konsekvens for personsikkerheten. Det forutsettes også at skredfaren ikke skyldes kvikkleire.

#### **Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

##### *1. Forsvarlig sikkerhet*

Hensynet bak bestemmelsen er å hindre skade både på person og eiendom. Å tillate bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ut over de tilfeller som er nevnt ovenfor antas ikke å være forsvarlig. Kravet må derfor oppfylles.

Ettersom fravikelse av kravet ikke anses å være forsvarlig, er det ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Det er derfor ikke behov for ytterligere vurdering av uforholdsmessige kostnader og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## 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 er ikke relevante ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

## 5.3 Ytre miljø

### Kap. 9. Ytre miljø

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

- Miljø og helseskadelige stoffer
- Utslipp fra vedovner (om vedovn er installert)

### **Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

#### *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
- Nedfall og sammenstøt med byggverk

Bestemmelsene i [TEK10 kapittel 10](#) er ikke relevante ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet med mindre det bruksendres til formål med endrede lastbetingelser, jf. NS-EN 1991 Laster på konstruksjoner.

## 5.5 Sikkerhet ved brann

### Kap. 11. Sikkerhet ved brann

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

#### **Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

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

Oppfyllelse av relevante krav anses ikke å innebære uforholdsmessige kostnader ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet, og må oppfylles tilsvarende som for 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):

- Kan benytte optiske røykvarslere i en til firemannsbolig, rekkehus og kjedehus
- Fra branncelle skal det minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. ([TEK10 § 11-13](#))
- Bolig (branncelle) som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I bolig (branncelle) i byggverk i risikoklasse 4 uten krav om heis, kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan dersom det installeres automatisk slokkeanlegg. 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). ([TEK10 § 11-13](#))
- Vindu som rømningsvei må oppfylle preaksepterte ytelser til størrelse og antall. ([TEK10 § 11-13](#))
- Inngangsdør til boenhet må ha fri bredde tilsvarende minimum 10M dør. ([TEK10 § 11-13](#))

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 [pbl § 31-2 fjerde ledd](#).

## 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk

Krav til planløsning og bygningsdeler er gitt [kapittel 12 i TEK10](#). I følge [TEK10 § 1-2 åttende ledd](#), gjelder ikke kravene til tilgjengelig boenhet jf. [§ 12-2](#), krav til planløsning som er lett å orientere seg i jf. [§ 12-5 annet ledd](#), kravene til bad og toalett jf. [§ 12-9](#) og krav til bod jf. [§ 12-10 første ledd](#) annet punktum bokstav a og b.

Kravene som gjelder vil normalt kunne oppfylles uten uforholdsmessige kostnader.

### 5.6.1 Krav til romhøyde

#### Kap. 12. Romhøyde

Krav til romhøyde er gitt i [TEK10 § 12-7](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

Vanlig romhøyde i boliger er 2,40 m. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 skal romhøyden i følge [veiledningen til TEK10](#) være minimum 2,00 m. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde enn angitt.

#### **Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

##### 1. Forsvarlig sikkerhet

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å forebygge skade på person ved sammenstøt. Å fravike preakseptert romhøyde antas ikke å være forsvarlig. Kravet må derfor oppfylles.

Ettersom fravikelse av kravet ikke anses å være forsvarlig, er det ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Det er derfor ikke behov for ytterligere vurdering av uforholdsmessige kostnader og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

### 5.6.2 Krav til bygningsdeler

#### Kap. 12 Bygningsdeler

Krav til bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) er gitt i [TEK10 §§ 12-15 til 12-21](#).

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

#### **Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

##### 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 i [kapittel 13 i TEK10](#).

I følge [TEK10 § 1-2 åttende ledd](#), gjelder ikke kravene til utsyn i [§ 13-13](#) eller krav om radonsperre og tilrettelegging for tiltak i grunnen jf. [§ 13-5](#) annet og tredje ledd. Krav til maksimal radonkonsentrasjon 200 Bq/m<sup>3</sup> gjelder (jf. [§ 13-3](#) første ledd).

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

- Ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 5.7.1
- Termisk inneklima
- Lys
- Fuktsikring
- Renhold

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### [Kap. 13 Ventilasjon](#)

Krav til ventilasjon er gitt i [TEK10 §§ 13-1 til 13-3](#). Det stilles krav til:

- Luftmengder
- Luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Om bestemmelsene er relevante ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet vil i stor grad avhenge av tilleggsdelens størrelse. Er tilleggsdelen for eksempel del av et rom, eller kun et enkelt rom, kan det være at bestemmelsene ikke er relevante. Dette fordi kravene bare kommer til anvendelse der de oppfyller en funksjon og har en effekt som samsvarer med ønsket mål med kravene. Ved bruksendring av større tilleggsdel, som for eksempel en hel kjeller, kan det være at bestemmelsene er relevante. Dette fordi oppfyllelse av kravene da kan være av betydning for å oppnå ønsket effekt i boligen.

#### **Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

I de tilfeller kravene er relevante;

Tilfredsstillende ventilasjon kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Rom kan ventileres med lufteventiler og åpningsbare vinduer når uteluftens kvalitet og lokale støyforhold gjør det egnet. 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 og/eller lufteventil, er det ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#).

Har boligen allerede balansert ventilasjon i øvrige rom, bør også de deler som brukes endres tilknyttes. Balansert ventilasjon vil også 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 inneklima

Krav til termisk inneklima er gitt i [TEK10 § 13-4](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

#### **Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

##### 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 [TEK10 § 13-5](#) første ledd. Det stilles krav til:

- Tiltak når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>

#### **Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

##### 1. Forsvarlig sikkerhet

Det generelle kravet til maksimal radonkonsentrasjon i inneluft i rom til varig opphold er 100 Bq/m<sup>3</sup>. Kravet er allerede senket for rom som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel i bolig. Å fravike den tillatte radonkonsentrasjon i inneluft på 200 Bq/m<sup>3</sup> ytterligere antas ikke å være forsvarlig. Kravet må derfor oppfylles.

Ettersom fravikelse av kravet ikke anses å være forsvarlig, er det ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Det er derfor ikke behov for ytterligere vurdering av uforholdsmessige kostnader og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Relevante krav må oppfylles.

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 [TEK10 §§ 13-7 til 13-11](#). Det stilles krav til:

- Lydisolasjon
- Romakustikk
- Støy fra bygningstekniske installasjoner
- Lyd og taleoverføringsutstyr
- Vibrasjoner

##### **Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

Bestemmelsene i [§ 13-9](#) - *Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder* gjelder. Øvrige bestemmelser er ikke relevante ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet. 1. *Vurdering av uforholdsmessige kostnader*  
Oppfyllelse av relevante krav til støy innebærer vanligvis ikke uforholdsmessige kostnader ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

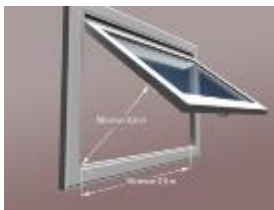
Ettersom oppfyllelse av kravet ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Relevante krav må oppfylles som for nye tiltak.

#### 5.7.5 Dagslys

##### Kap. 13 Dagslys

Krav til dagslys er gitt i [TEK10 § 13-12](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet. Veiledningen til TEK10 sier at for denne type bruksendring, som omfattes av vilkårene i [TEK10 § 1-2 åttende ledd](#), kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Det er ikke krav om dagslysberegninger. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m. Denne figuren viser hvilke mål det er snakk om;



Det er ikke andre krav til plassering av vinduet enn at det må være mot det fri (ikke inn mot atrium eller annen del av boligen). Vinduet vil noen ganger også være rømningsvindu. I slike tilfeller må kravene til utforming og plassering av rømningsvindu jf. [TEK10 § 11-13](#) oppfylles.



**Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

**1. Forsvarlig sikkerhet**

Å fravike denne preaksepterte løsningen for dagslys anses ikke forsvarlig. Kravet må derfor oppfylles.

Ettersom fravikelse av kravet ikke anses forsvarlig, er det ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Det er derfor ikke behov for ytterligere vurdering av uforholdsmessige kostnader og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Relevante krav må oppfylles.

### **5.7.6 Fuktsikring**

**Kap. 13 Fuktsikring**

Krav til fuktsikring er gitt i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet:

- Fuktsikring av våtrom og rom med vanninstallasjoner
- Fukt fra inneluft
- Byggfukt

**Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

**1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle krav til fuktsikring av våtrom og rom med vanninstallasjoner, krav til fukt fra inneluft og krav til byggfukt. Rom som brukes fra tilleggsdel til hoveddel i bruksenhet/boenhet må oppfylle kravene i [TEK10 §§ 13-18, 13-19 og 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 energieffektivitet er gitt i [TEK10 kapittel 14](#). I følge [TEK10 § 1-2 åttende ledd](#), gjelder ikke kravene i [§§ 14-2](#) til og med [14-5](#). Det betyr at det kun er [§ 14-1](#) – generelle krav – som gjelder.

Det stilles krav til:

- At det tilrettelegges for forsvarlig energibruk

**Anbefaling ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet (boenhet) i bolig omsøkt før 1. juli 2011**

**1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle krav om at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk. Rom som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel må oppfylle dette kravet.

Ettersom oppfyllelse av krav om tilrettelegging for forsvarlig energibruk 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.

## Sjekkliste 2. Relevante krav eksempel 2

(bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i bolig søkt om før 01.07.2011, der tilleggsdelen ligger i tilknytning til hoveddelen. Omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten.)

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD   |
|--|----------|---|
| <b>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</b>                                       |          |   |
| <a href="#">§ 7-1.</a> Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning                   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 7-2.</a> Sikkerhet mot flom og stormflo                                    | Ja       |   |
| <a href="#">§ 7-3.</a> Sikkerhet mot skred   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 7-4.</a> Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred  | Ja       |   |
| <b>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</b>                                    |          |   |
| <a href="#">§ 8-1.</a> Uteareal  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 8-2.</a> Uteareal med krav om universell utforming                         | Nei      |   |
| <a href="#">§ 8-3.</a> Plassering av byggverk  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 8-4.</a> Uteoppholdsareal  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 8-5.</a> Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer                      | Nei      |   |
| <a href="#">§ 8-6.</a> Gangatkomst til byggverk  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 8-7.</a> Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming | Nei      |   |
| <a href="#">§ 8-8.</a> Kjøreatkomst  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 8-9.</a> Parkerings- og annen oppstillingsplass                            | Nei      |   |
| <a href="#">§ 8-10.</a> Trapp i uteareal   | Nei      |   |
| <b>Kapittel 9. Ytre miljø</b>  |          |   |
| <a href="#">§ 9-1.</a> Generelle krav til ytre miljø                                     | Ja       |   |
| <a href="#">§ 9-2.</a> Helse- og miljøskadelige stoffer                                  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 9-3.</a> Forurensning i grunnen  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 9-4.</a> Utvalgte naturtyper   | Nei      |   |
| <a href="#">§ 9-5.</a> Avfall  | Ja       | Ja ved ombygging mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA             |
| <a href="#">§ 9-6.</a> Avfallsplan   | Ja       | Ja ved ombygging mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA             |
| <a href="#">§ 9-7.</a> Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse         | Ja       | Ja når mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA rives eller bygges om |
| <a href="#">§ 9-8.</a> Avfallssortering  | Ja       | Når det er krav til avfallsplan                             |
| <a href="#">§ 9-9.</a> Sluttrapport for disponering av avfall                            | Ja       | Når det er krav til avfallsplan                             |
| <a href="#">§ 9-10.</a> Utslippkrav til vedovner   | Ja       | Når det installeres nytt lukket ildsted                     |
| <b>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</b>   |          |   |
| <a href="#">§ 10-1.</a> Personlig og materiell sikkerhet                                 | Nei      |   |
| <a href="#">§ 10-2.</a> Konstruksjonssikkerhet   | Ja       | Ja når det bruksendres til rom med større nyttelaster       |
| <a href="#">§ 10-3.</a> Nedfall fra og sammenstøt med byggverk                           | Nei      |   |

| KRAVSPUNKT TEK10  | RELEVANT | MERKNAD  |
|---|----------|--|
| <b><u>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</u></b>                                  |          |  |
| <a href="#"><u>§ 11-1. Sikkerhet ved brann</u></a>                              | Ja       | Generelle krav (det er ikke gitt ytelser i <a href="#"><u>§ 11-1</u></a> )                           |
| <a href="#"><u>§ 11-2. Risikoklasser</u></a>                                    | Nei      | Ved bruksendring innen samme formål  |
| <a href="#"><u>§ 11-3. Brannklasser</u></a>                                     | Ja       | Kan endre antall etasjer dersom tilleggsdelen ligger i underetasje eller loft                        |
| <a href="#"><u>§ 11-4. Bæreevne og stabilitet</u></a>                           | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 11-5. Sikkerhet ved eksplosjon</u></a>                         | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk</u></a>        | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 11-7. Brannseksjoner</u></a>                                   | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 11-8. Brannceller</u></a>                                      | Nei      | Ved bruksendring innen samme formål  |
| <a href="#"><u>§ 11-9. Materialer og produkters egenskaper ved brann</u></a>    | Ja       |  |
| <a href="#"><u>§ 11-10. Tekniske installasjoner</u></a>                         | Ja       |  |
| <a href="#"><u>§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning</u></a>            | Ja       |  |
| <a href="#"><u>§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider</u></a> | Ja       |  |
| <a href="#"><u>§ 11-13. Utgang fra branncelle</u></a>                           | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 11-14. Rømningsvei</u></a>                                     | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr</u></a>           | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking</u></a>            | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap</u></a> | Nei      |  |
| <b><u>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</u></b>              |          |  |
| <a href="#"><u>§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk</u></a>         | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet</u></a>                     | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 12-3. Krav om heis i byggverk</u></a>                          | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 12-4. Inngangsparti</u></a>                                    | Nei      | Bare ved bruksendring til nytt inngangsparti   |
| <a href="#"><u>§ 12-5. Planløsning</u></a>                                      | Ja       | Skal tilpasses boligens funksjon og utformes slik at fare for skade ved sammenstøt eller fall unngås |
| <a href="#"><u>§ 12-6. Kommunikasjonsvei</u></a>                                | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal</u></a>              | Ja       |  |
| <a href="#"><u>§ 12-8. Entre og garderobe</u></a>                               | Nei      | Bare ved bruksendring til ny entre/garderobe   |
| <a href="#"><u>§ 12-9. Bad og toalett</u></a>                                   | Nei      | Bare ved bruksendring til bad og dette er eneste bad i bruksenheten                                  |
| <a href="#"><u>§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass</u></a>                        | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 12-11. Balkong og terrasse mv.</u></a>                         | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering</u></a>                 | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom</u></a>                   | Ja       | Bare ved bruksendring til badstue mv   |
| <a href="#"><u>§ 12-14. Varemottak</u></a>                                      | Nei      |  |
| <a href="#"><u>§ 12-15. Dør, port mm</u></a>                                    | Ja       | Bare for ny dør  |
| <a href="#"><u>§ 12-16. Trapp</u></a>   | Ja       |  |
| <a href="#"><u>§ 12-17. Rekkverk</u></a>  | Ja       |  |

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD  |
|--|----------|--|
| <a href="#">Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</a> , forts.          |          |  |
| <a href="#">§ 12-18. Rampe.</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 12-19. Leider</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 12-20. Vindu og andre glassfelt</a>                                      | Ja       | Bare dersom nytt vindu   |
| <a href="#">§ 12-21. Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</a>                  | Nei      |  |
| <a href="#">Kapittel 13. Miljø og helse</a>  |          |  |
| <a href="#">§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon</a>                                 | Ja/Nei   | Avhengig av tilleggsdelens størrelse.                                  |
| <a href="#">§ 13-2. Ventilasjon i boenhet</a>  | Ja       | Gjelder ved bruksendring innenfor boenhet                              |
| <a href="#">§ 13-3. Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygg</a>             | Ja       | Gjelder ved bruksendring innenfor næringsbygg og publikumbygg          |
| <a href="#">§ 13-4. Termisk inneklime.</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-5. Radon</a>  | Ja       | Maks. 200 Bq/m <sup>3</sup>  |
| <a href="#">§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner</a>                           | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-7. Lydisolasjon</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-8. Romakustikk</a>  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</a> | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-10. Lyd- og taleoverføringsutstyr</a>                                 | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-11. Vibrasjonsforhold</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-12. Lys</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-13. Utsyn</a>   | Nei      |  |
| <a href="#">§ 13-14. Generelle krav om fukt</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 13-15. Fukt i grunn</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 13-16. Overflate vann</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 13-17. Nedbør</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 13-18. Fukt fra inneluft</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-19. Byggfukt</a>  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner</a>                          | Ja       | Bare ved bruksendring til nytt våtrom eller rom med vanninstallasjoner |
| <a href="#">§ 13-21. Rengjøring før bygning tas i bruk</a>                             | Ja       |  |
| <a href="#">Kapittel 14. Energi</a>  |          |  |
| <a href="#">§ 14-1. Generelle krav om energi</a>                                       | Ja       |  |
| <a href="#">§ 14-2. Krav til energieffektivitet</a>                                    | Nei      |  |
| <a href="#">§ 14-3. Minimumskrav til energieffektivitet</a>                            | Nei      |  |
| <a href="#">§ 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning</a>                         | Nei      |  |
| <a href="#">§ 14-5. Unntak og krav til særskilte tiltak</a>                            | Nei      |  |
| <a href="#">Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</a>                                  |          |  |
| <a href="#">§ 15-1. Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</a>                | Nei      | Gjelder for nye installasjoner i bruksendret del                       |
| <a href="#">§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner</a>                                     | Nei      |  |

|   |     |   |
|---|-----|---|
| <a href="#">§ 15-3. Røykkanal og skorstein</a>            | Ja  | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <a href="#">§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.</a> | Nei |   |

|   |     |   |
|---|-----|---|
| <a href="#">§ 15-5. Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner</a>       | Ja  | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <a href="#">§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon</a>  | Ja  | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <a href="#">§ 15-7. Innvendig avløpsinstallasjon</a>                                      | Ja  | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <a href="#">§ 15-8. Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg</a>       | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-9. Vannforsyningsanlegg med ledningsnett</a>                             | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett</a>                                    | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-11. Heis</a>   | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-11a. Rom og sjakt for heis.</a>  | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-11b. Fritt sikkerhetsrom for heis</a>                                    | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-12. Løfteplattformer</a>   | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-13. Rulletrapp og rullende fortau</a>                                    | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-14. Trappeheiser</a>   | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-15. Sammenhengen mellom løfteinnretninger og harmoniserte standarder</a> | Nei |   |

## 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 av himling/vegger mot kaldt loft.

### 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak

Arbeidene ansees som bruksendring i henhold til [pbl § 20-1 d](#)).

### 3.0 Krav til saksbehandling

Tiltaket krever søknad og tillatelse og må forestås av ansvarlig foretak, [jf. pbl § 20-3](#). Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen skal ta stilling til denne følger av [SAK10 § 5-4](#). Når det søkes unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) må det foreligge opplysninger i samsvar med kapittel 2.2.

### 4.0 Ytre tekniske rammekrav

Ytre tekniske krav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser samt av plan-og bygningslovens [§ 27-1](#) om *vannforsyning*, [§ 27-2](#) om *avløp*, [§ 27-4](#) om *atkomst*, [§ 29-1](#) om *utforming av tiltak* og [§ 29-2](#) om *visuelle kvaliteter*. I tillegg har flere kommuner egne estetikkveiledere som gir retningslinjer for hvordan tiltak på eksisterende bygg skal utføres.

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](#)
- Bestemmelser om minste avstand til sjø og vassdrag, jf. [pbl § 1-8](#)
- Biloppstillingsplasser (antall og størrelse)
- Krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- 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.

#### 4.1 Dispensasjon

Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål andre bestemmelser 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.
- Konsekvensene av omsøkte bruk på omgivelsene
- Konsekvenser for kommunens plikt til vedlikehold, renovasjon mv
- Bidrar bruksendringen 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 [TEK10](#). 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 [TEK10 kap 7](#). Det stilles krav til:

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

Bestemmelsene er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

##### ***Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål***

###### *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 er 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 bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

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

Oppfyllelse av relevante krav til uteareal innebærer vanligvis 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 H-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 er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.:

- Miljø og helseskadelige stoffer
- Avfall (relevant når bruksendringen omfatter mer enn 100 m<sup>2</sup> BRA)
- Kartlegging av farlig avfall
- Utslipp fra vedovner (bare dersom nytt ildsted)

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

##### *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 er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

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

Krav til byggets 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 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 utnyttning av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## 5.5 Sikkerhet ved brann

### Kap. 11. Sikkerhet ved brann

Kapittel 11 er relevant ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

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

Bruksendring av fritidsbolig til boligbygg må oppfylle relevante krav til sikkerhet ved brann tilsvarende som ved oppføring av nytt boligbygg. 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 [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 boligbygg.

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

Bestemmelsene i [kapittel 12](#), med unntak av [§ 12-3](#) (heis), er relevante 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 [TEK10 § 12-7](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål.

##### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

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

Ved bruksendring av eksisterende fritidsbolig 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 m oppfyller 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 til rom for kortvarig opphold kan etter konkret vurdering i den enkelte sak ha lavere takhøyde, men ikke under 2,0 m. Slike rom er 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 [TEK10 § 12-9](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av bygning fra fritidsbolig til bolig.

##### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

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

Fritidsbolig som brukes til boligformål må ha minimum ett bad og toalett som oppfyller kravene i [TEK10 § 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 kan 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

### *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 [TEK10 §§ 12-15 til 12-21](#). Bestemmelsene er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### ***Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål***

##### *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 i [kapittel 13 i TEK10](#). Følgende bestemmelser er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- Ventilasjon (luftkvalitet), se også 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 [TEK10 §§ 13-1 til 13-3](#). Det stilles krav til:

- Luftmengder
- Luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsene er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

##### *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 inneklima

Krav til termisk inneklima er gitt i [TEK10 § 13-4](#). Det stilles krav til lufttemperatur i oppholdsrom. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

##### *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](#). Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye boliger.

### 5.7.3 Radon

#### Kap. 13 Radon

Krav til sikring mot radon i innelufta er gitt i [TEK10 § 13-5](#). Bestemmelsen om aktive tiltak er relevant ved bruksendring av fritidsbolig til bolig:

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

### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

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

Ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre, med mindre fritidsboligen allerede er bygd med dette. Krav til aktive tiltak vil derimot ikke innebære uforholdsmessige kostnader og må oppfylles tilsvarende som for nye boligbygg. 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 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 [TEK10 §§ 13-7 til 13-11](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- Lydisolasjon
- Romakustikk
- Støy fra bygningstekniske installasjoner
- Vibrasjoner

### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

#### *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 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.

### 5.7.5 Dagslys

#### Kap. 13 Dagslys

Krav til dagslys er gitt i [TEK10 § 13-12](#). Krav til dagslys kan i henhold til preakseptert løsning verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Bestemmelsen vil være relevant ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

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

Ved bruksendring 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 etter en konkret vurdering i den enkelte sak kan ha dagslysflate noe mindre enn 10 %. Dagslysinnfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger og lignende, rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

##### *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 [TEK10 § 13-13](#). I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

##### *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 utnyttning av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## **5.7.7 Fuktsikring**

### **Kap. 13 Fuktsikring**

Krav til fuktsikring er gitt i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- Fukt fra inneluft (dampsperre)
- Byggfukt (uttørking av materialer og konstruksjoner)
- Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Krav til fuktsikring gjelder tilsvarende for fritidsbolig som for bolig, jf. [TEK10 § 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 [TEK10 kapittel 14](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- Krav til energieffektivitet
- Oppføring av skorstein

#### ***Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål***

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

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

Oppføring av skorstein er vanligvis ikke en uforholdsmessig kostnad. Kravet må oppfylles.

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

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

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

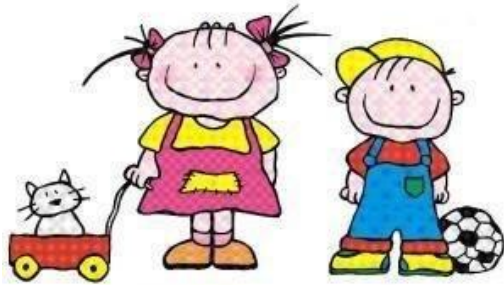
| KRAVSPUNKT TEK10  | RELEVANT | MERKNAD  |
|---|----------|--|
| <u>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</u>                              |          |  |
| <u>§ 7-1.</u> Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning                   | Ja       |  |
| <u>§ 7-2.</u> Sikkerhet mot flom og stormflo                                    | Ja       |  |
| <u>§ 7-3.</u> Sikkerhet mot skred   | Ja       |  |
| <u>§ 7-4.</u> Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred  | Ja       |  |
| <u>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</u>                           |          |  |
| <u>§ 8-1.</u> Uteareal  | Ja       |  |
| <u>§ 8-2.</u> Uteareal med krav om universell utforming                         | Nei      |  |
| <u>§ 8-3.</u> Plassering av byggverk  | Nei      |  |
| <u>§ 8-4.</u> Uteoppholdsareal  | Ja       | Bare 1. til 4. ledd er relevant                      |
| <u>§ 8-5.</u> Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer                      | Nei      |  |
| <u>§ 8-6.</u> Gangatkomst til byggverk  | Ja       | Bare 1. ledd er relevant                             |
| <u>§ 8-7.</u> Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming | Nei      |  |
| <u>§ 8-8.</u> Kjøreatkomst  | Ja       |  |
| <u>§ 8-9.</u> Parkerings- og annen oppstillingsplass                            | Ja       | Bare 1. og 2. ledd er relevant                       |
| <u>§ 8-10.</u> Trapp i uteareal   | Ja       | Når det er behov for trapp gjelder tekniske krav     |
| <u>Kapittel 9. Ytre miljø</u>   |          |  |
| <u>§ 9-1.</u> Generelle krav til ytre miljø                                     | Ja       |  |
| <u>§ 9-2.</u> Helse- og miljøskadelige stoffer                                  | Ja       |  |
| <u>§ 9-3.</u> Forurensning i grunnen  | Nei      |  |
| <u>§ 9-4.</u> Utvalgte naturtyper   | Nei      |  |
| <u>§ 9-5.</u> Avfall  | Ja       |  |
| <u>§ 9-6.</u> Avfallsplan   | Ja       | Bare ved ombygging av mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA |
| <u>§ 9-7.</u> Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse         | Ja       | Bare ved riving av mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA    |
| <u>§ 9-8.</u> Avfallssortering  | Ja       | Bare når det er krav til avfallsplan                 |
| <u>§ 9-9.</u> Sluttrapport for disponering av avfall                            | Ja       | Bare når det er krav til avfallsplan                 |
| <u>§ 9-10.</u> Utslippkrav til vedovner   | Ja       | Bare når det installeres lukket ildsted              |
| <u>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</u>                                      |          |  |
| <u>§ 10-1.</u> Personlig og materiell sikkerhet                                 | Ja       | Bare ved vesentlig endring av bærende bygningsdeler  |
| <u>§ 10-2.</u> Konstruksjonssikkerhet   | Ja       | Bare ved vesentlig endring av bærende bygningsdeler  |

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD   |
|--|----------|---|
| <b><u>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</u></b>                           |          |   |
| <a href="#">§ 11-1. Sikkerhet ved brann</a>                              | Ja       |   |
| <a href="#">§ 11-2. Risikoklasser</a>                                    | Nei      | Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig   |
| <a href="#">§ 11-3. Brannklasser</a>                                     | Nei      | Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig   |
| <a href="#">§ 11-4. Bæreevne og stabilitet</a>                           | Nei      | Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig   |
| <a href="#">§ 11-5. Sikkerhet ved eksplosjon</a>                         | Nei      | Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig   |
| <a href="#">§ 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk</a>        | Nei      | Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig   |
| <a href="#">§ 11-7. Brannseksjoner</a>                                   | Nei      | Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig   |
| <a href="#">§ 11-8. Brannceller</a>                                      | Nei      | Endres ikke ved bruksendring fritidsbolig til bolig   |
| <a href="#">§ 11-9. Materialer og produkters egenskaper ved brann</a>    | Ja       |   |
| <a href="#">§ 11-10. Tekniske installasjoner</a>                         | Ja       | Bare for nye installasjoner (ventilasjon), kanalisolasjon mv.                                   |
| <a href="#">§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning</a>            | Ja       |   |
| <a href="#">§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider</a> | Ja       | Krav til brannalarmanlegg   |
| <a href="#">§ 11-13. Utgang fra branncelle</a>                           | Ja       |   |
| <a href="#">§ 11-14. Rømningsvei</a>                                     | Ja       |   |
| <a href="#">§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr</a>           | Nei      |   |
| <a href="#">§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking</a>            | Ja       |   |
| <a href="#">§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</a> | Ja       |   |
| <b><u>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</u></b>       |          |   |
| <a href="#">§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk</a>         | Nei      |   |
| <a href="#">§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet</a>                     | Ja       | Bare når boligen har alle hovedfunksjoner på inngangplanet og det ikke er gitt unntak fra § 8-6 |
| <a href="#">§ 12-3. Krav om heis i byggverk</a>                          | Nei      |   |
| <a href="#">§ 12-4. Inngangsparti</a>                                    | Ja       | Gjelder bare for tilgjengelig boenhet   |
| <a href="#">§ 12-5. Planløsning</a>                                      | Ja       |   |
| <a href="#">§ 12-6. Kommunikasjonsvei</a>                                | Ja       |   |
| <a href="#">§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal</a>              | Ja       | Gjelder bare for tilgjengelig boenhet   |
| <a href="#">§ 12-8. Entre og garderobe</a>                               | Ja       | Gjelder bare for tilgjengelig boenhet   |
| <a href="#">§ 12-9. Bad og toalett</a>                                   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass</a>                        | Ja       |   |
| <a href="#">§ 12-11. Balkong og terrasse mv.</a>                         | Ja       |   |
| <a href="#">§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering</a>                 | Ja       |   |
| <a href="#">§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom</a>                   | Ja       | Bare ved bruksendring til badstue mv  |
| <a href="#">§ 12-14. Varemottak</a>                                      | Nei      |   |
| <a href="#">§ 12-15. Dør, port mm</a>                                    | Ja       |   |
| <a href="#">§ 12-16. Trapp</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 12-17. Rekkverk</a>  | Ja       |   |

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD                                   |
|--|----------|---|
| <a href="#">Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</a> (forts.)          |          |   |
| <a href="#">§ 12-18. Rampe.</a>  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 12-19. Leider</a>  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 12-20. Vindu og andre glassfelt</a>                                      | Ja       | Bare dersom nytt vindu                    |
| <a href="#">§ 12-21. Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</a>                  | Nei      |   |
| <a href="#">Kapittel 13. Miljø og helse</a>  |          |   |
| <a href="#">§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon</a>                                 | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-2. Ventilasjon i boenhet</a>  | Ja       | Gjelder ved bruksendring innenfor boenhet |
| <a href="#">§ 13-3. Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygg</a>             | Nei      |   |
| <a href="#">§ 13-4. Termisk inneklima.</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-5. Radon</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner</a>                           | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-7. Lydisolasjon</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-8. Romakustikk</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</a> | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-10. Lyd- og taleoverføringsutstyr</a>                                 | Nei      |   |
| <a href="#">§ 13-11. Vibrasjonsforhold</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-12. Lys</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-13. Utsyn</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-14. Generelle krav om fukt</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-15. Fukt i grunn</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-16. Overflate vann</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-17. Nedbør</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-18. Fukt fra inneluft</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-19. Byggfukt</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner</a>                          | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-21. Rengjøring før bygning tas i bruk</a>                             | Ja       |   |
| <a href="#">Kapittel 14. Energi</a>  |          |   |
| <a href="#">§ 14-1. Generelle krav om energi</a>                                       | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-2. Krav til energieffektivitet</a>                                    | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-3. Minimumskrav til energi-effektivitet</a>                           | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning</a>                         | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-5. Unntak og krav til særskilte tiltak</a>                            | Ja       |   |
| <a href="#">Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</a>                                  |          |   |
| <a href="#">§ 15-1. Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</a>                | Ja       | Bare dersom nye installasjoner            |

| KRAVSPUNKT TEK10  | RELEVANT | MERKNAD                                 |
|---|----------|---|
| <a href="#">Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</a> (forts.)                            |          |   |
| <a href="#">§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner</a>  | Ja       | Gjelder for installasjoner i ny boenhet |
| <a href="#">§ 15-3. Røykkanal og skorstein</a>  | Ja       | Bare dersom nye installasjoner          |
| <a href="#">§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.</a>                                 | Ja       | Bare dersom nye installasjoner          |
| <a href="#">§ 15-5. Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner</a>       | Ja       | Bare dersom nye installasjoner          |
| <a href="#">§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon</a>  | Ja       | Bare dersom nye installasjoner          |
| <a href="#">§ 15-7. Innvendig avløpsinstallasjon</a>                                      | Ja       | Bare dersom nye installasjoner          |
| <a href="#">§ 15-8. Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg</a>       | Ja       | Bare dersom nytt VA-anlegg              |
| <a href="#">§ 15-9. Vannforsyningsanlegg med ledningsnett</a>                             | Ja       | Bare dersom nytt vannforsyningsanlegg   |
| <a href="#">§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett</a>                                    | Ja       | Bare dersom nytt avløpsanlegg           |
| <a href="#">§ 15-11. Heis</a>   | Nei      |   |
| <a href="#">§ 15-11a. Rom og sjakt for heis.</a>  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 15-11b. Fritt sikkerhetsrom for heis</a>                                    | Nei      |   |
| <a href="#">§ 15-12. Løfteplattformer</a>   | Nei      |   |
| <a href="#">§ 15-13. Rulletrapp og rullende fortau</a>                                    | Nei      |   |
| <a href="#">§ 15-14. Trappeheiser</a>   | Nei      |   |
| <a href="#">§ 15-15. Sammenhengen mellom løfteinnretninger og harmoniserte standarder</a> | Nei      |   |

## EKSEMPEL 4 - Bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage med 6-10 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 d](#)).

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

Familiebarnehage med 6-10 barn, inkludert hjemmets egne barn, krever søknad og tillatelse for bruksendring fra boligformål til familiebarnehage etter [pbl § 20-1 d](#)). Krav fastsettes som for bolig.

Familiebarnehage med 11 eller flere barn krever søknad om bruksendring fra boligformål til ordinær barnehage.

Dette eksempelet omhandler familiebarnehage med 6-10 barn.

Tiltaket krever søknad og tillatelse og må forestås av ansvarlig foretak, [jf. pbl § 20-3](#). Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen skal ta stilling til denne følger av [SAK10 § 5-4](#). Når det søkes unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) må det foreligge opplysninger i samsvar med kapittel 2.2.

#### 4.0 Ytre tekniske krav

Ytre tekniske krav følger av plan- og bygningsloven og gjeldende arealplan med bestemmelser, samt av plan- og bygningslovens [§ 29-1](#) om utforming av tiltak og [§ 29-2](#) om *visuelle kvaliteter*. I tillegg har flere kommuner egne estetikkveiledere som gir retningslinjer for hvordan tiltak på eksisterende bygg skal utføres.

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

- Antall biloppstillingsplasser
- Krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter om det gjøres fasadeendringer
- Hensynssoner i plan
- Minste uteoppholdsareal

Opplistingen er ikke fullstendig. Det kan også være andre relevante krav

#### 4.1 Dispensasjon

Dersom det skal etableres familiebarnehage for seks eller flere barn i et boligområde som er regulert til boligformål, må det søkes om dispensasjon i samsvar med [pbl § 19-1](#) eller foretas en reguleringsendring. Dispensasjon kan bare gis dersom de hensyn som reguleringsplanen skal vareta ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Relevante forhold i en interesseavveining (fordeler/ulempene) 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 familiebarnehagedrift genererer
- Om hensynet til boligformål blir vesentlig tilsidesatt

Opplistingen er ikke fullstendig.

#### 5.0 Tekniske krav

Tekniske krav følger av [TEK10](#). 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 er relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- Sikkerhet mot flom og stormflo (flomvoller mv)
- Sikkerhet mot skred (støtteforbygninger mot skred mv)

##### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

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

Bruksendring av del 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 er relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- Tilfredsstillende uteareal, størrelse og utforming
- Krav til parkering og annen oppstillingsplass

### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

#### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

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

Relevante krav som utløses ved etablering av familiebarnehage vil være bestemmelser om 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 H-2300 Grad av utnytting](#) legges til grunn.

For familiebarnehage antas det tilstrekkelig med én biloppstillingsplass for levering og henting av barn. Denne kommer i tillegg til de biloppstillingsplasser det er krav om for boligen.

Ettersom bestemmelser om minste uteoppholdsareal og minimum en biloppstillingsplass for levering og henting av barn 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 er 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 avfall og kartlegging av farlig avfall er relevante når ombyggingen omfatter 100 m<sup>2</sup> eller mer.



### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

#### *1. Vurdering av 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. Relevante krav må oppfylles.

## **5.4 Konstruksjonssikkerhet**

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

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

- Konstruksjonssikkerhet
- Nedfall og sammenstøt med byggverk

### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

#### *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 boligen.

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

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

## **5.5 Sikkerhet ved brann**

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

[Kapittel 11](#) er relevant ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage.

### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

#### *1. 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. Rømningsveiene skal brukes av små barn og derfor må være godt tilrettelagt for denne aldersgruppen.

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**

Bestemmelsene i [TEK10 kapittel 12](#), med unntak av krav til heis ([§ 12-3](#)), er relevante 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 [TEK10 § 12-7](#). Bestemmelsen er relevant når av del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

##### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

###### **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 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 kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue kan etter konkret vurdering i den enkelte sak ha lavere takhøyde, men ikke under 2,0 m.

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

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

## 5.6.2 Krav til bad og toalett

### Kap. 12. Bad og toalett

Krav til bad og toalett er gitt i [TEK10 § 12-9](#). Bestemmelsen er relevant når av del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

#### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

##### *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 kan 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 ønske om familiebarnehage i nærområdet.

## 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 [TEK10 §§ 12-15 til 12-21](#). Bestemmelsene er relevante når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

#### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

##### *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 i [kapittel 13 i TEK10](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- Ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 5.7.1 og pkt. 5.8
- Termisk inneklima
- Radon
- Lyd og vibrasjoner
- Lys
- Utsyn
- Fuktsikring
- Renhold

### **5.7.1 Krav til ventilasjon**

#### **[Kap. 13 Ventilasjon](#)**

Krav til ventilasjon er gitt i [TEK10 §§ 13-1 til 13-3](#). Det stilles krav til:

- Luftmengder
- Luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsene er relevante når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

#### ***Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage***

##### ***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 inneklima](#)**

Krav til termisk inneklima er gitt i [TEK10 § 13-4](#). Bestemmelsen er relevant når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

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

Kravet kan ivaretas med tilstrekkelig antall varmepunkter hensiktsmessig fordelt i rommene. 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 [TEK10 § 13-5](#). Bestemmelse om aktive tiltak er relevant når 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 bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

#### *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 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 ønske om familiebarnehage i nærområdet.

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 [TEK10 §§ 13-7 til 13-11](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage:

- Lydisolasjon
- Romakustikk
- Støy fra bygningstekniske installasjoner
- Vibrasjoner

##### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

###### *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 [TEK10 § 13-12](#). Bestemmelsen er relevant når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

##### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

###### *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 [TEK10 § 13-13](#). I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen er relevant når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage.

### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

Når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage, kan 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. 5.7.6 til grunn.

## **5.7.7 Fuktsikring**

### **Kap. 13 Fuktsikring**

Krav til fuktsikring er gitt i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#). Følgende krav er relevante når del av enebolig tas i bruk til familiebarnehage:

- Fukt fra inneluft (relevant ved ombygging av vegger)
- Byggfukt (relevant ved ombygging av vegger)
- Våtrom og rom med vanninstallasjoner (relevant ved nytt eller endring av eksisterende våtrom)

### **Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage**

#### *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 tidligere forskrifters krav til fuktsikring, men ikke alltid kravene i TEK10. Ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage er det som oftest snakk om midlertidig bruk, gjerne for fem år om gangen. Det kan av den grunn være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle krav til fuktsikring i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#).

#### *2. Forsvarlig sikkerhet*

Forsvarlig sikkerhet må antas at ivaretatt når rom som er godkjent til varig opphold i eksisterende boligbygg oppfyller tidligere forskrifters krav til fuktsikring.

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

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

## **5.8 Energieffektivitet**

### **Kap. 14 Energieffektivitet**

Krav til energieffektivitet er gitt i [TEK10 kapittel 14](#). Det stilles krav til:

- Tetthet
- Energieffektivitet

### ***Anbefaling ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage***

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

Når del av enebolig bruksendres til familiebarnehage, må det antas at rom som er godkjent til varig opphold i eksisterende boligbygg, oppfyller forskriftenes krav til tetthet og energieffektivitet som gjaldt da boligen ble godkjent oppført.

Ved bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage er det som oftest snakk om midlertidig bruk, gjerne for fem år om gangen. Å oppfylle dagens krav til energieffektivitet (varmeisolering og tetthet) som for nybygg, vil av den grunn være en uforholdsmessig høy kostnad.

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

Forsvarlig energibruk vil vanligvis være ivaretatt ved at rommene som brukes er de samme som er godkjent til varig opphold i eksisterende boligbygg, forutsatt at disse oppfyller forskriftenes krav til tetthet og energieffektivitet som gjaldt da boligen 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 familiebarnehage i nærområdet.



## Sjekkliste 4. Relevante krav eksempel 4

(bruksendring av enebolig til familiebarnehage med 6-10 barn)

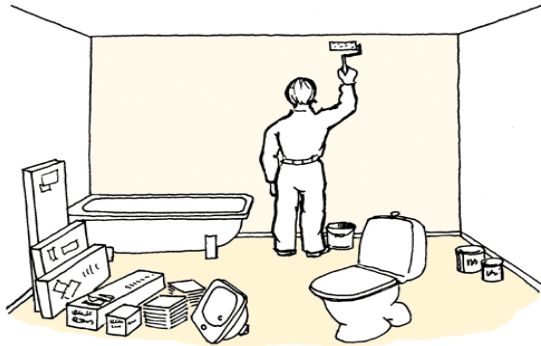
| KRAVSPUNKT TEK10  | RELEVANT | MERKNAD                                  |
|---|----------|--|
| <u>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</u>                              |          |  |
| <u>§ 7-1.</u> Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning                   | Ja       |  |
| <u>§ 7-2.</u> Sikkerhet mot flom og stormflo                                    | Ja       |  |
| <u>§ 7-3.</u> Sikkerhet mot skred   | Ja       |  |
| <u>§ 7-4.</u> Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred  | Ja       |  |
| <u>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</u>                           |          |  |
| <u>§ 8-1.</u> Uteareal  | Ja       |  |
| <u>§ 8-2.</u> Uteareal med krav om universell utforming                         | Nei      |  |
| <u>§ 8-3.</u> Plassering av byggverk  | Nei      |  |
| <u>§ 8-4.</u> Uteoppholdsareal  | Ja       | Bare 1. til 4. ledd gjelder              |
| <u>§ 8-5.</u> Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer                      | Nei      |  |
| <u>§ 8-6.</u> Gangatkomst til byggverk  | Ja       | Bare 1. ledd gjelder                     |
| <u>§ 8-7.</u> Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming | Nei      |  |
| <u>§ 8-8.</u> Kjøreatkomst  | Ja       |  |
| <u>§ 8-9.</u> Parkerings- og annen oppstillingsplass                            | Ja       |  |
| <u>§ 8-10.</u> Trapp i uteareal   | Ja       |  |
| <u>Kapittel 9. Ytre miljø</u>   |          |  |
| <u>§ 9-1.</u> Generelle krav til ytre miljø                                     | Ja       |  |
| <u>§ 9-2.</u> Helse- og miljøskadelige stoffer                                  | Ja       |  |
| <u>§ 9-3.</u> Forurensning i grunnen  | Nei      |  |
| <u>§ 9-4.</u> Utvalgte naturtyper   | Nei      |  |
| <u>§ 9-5.</u> Avfall  | Ja       |  |
| <u>§ 9-6.</u> Avfallsplan   | Ja       | Ombygging mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA |
| <u>§ 9-7.</u> Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse         | Ja       | Riving mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA    |
| <u>§ 9-8.</u> Avfallssortering  | Ja       | Når det er krav til avfallsplan          |
| <u>§ 9-9.</u> Sluttrapport for disponering av avfall                            | Ja       | Når det er krav til avfallsplan          |
| <u>§ 9-10.</u> Utslippskrav til vedovner  | Ja       | Når det installeres lukket ilsted        |
| <u>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</u>                                      |          |  |
| <u>§ 10-1.</u> Personlig og materiell sikkerhet                                 | Ja       | Kravene endres ikke                      |
| <u>§ 10-2.</u> Konstruksjonssikkerhet   | Ja       | Kravene endres ikke                      |
| <u>§ 10-3.</u> Nedfall fra og sammenstøt med byggverk                           | Ja       | Kravene endres ikke                      |

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD   |
|--|----------|---|
| <u>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</u>                        |          |   |
| <u>§ 11-1</u> Sikkerhet ved brann                              | Ja       |   |
| <u>§ 11-2</u> Risikoklasser                                    | Ja       |   |
| <u>§ 11-3</u> Brannklasser                                     | Ja       |   |
| <u>§ 11-4</u> Bæreevne og stabilitet                           | Ja       |   |
| <u>§ 11-5</u> Sikkerhet ved eksplosjon                         | Nei      |   |
| <u>§ 11-6</u> Tiltak mot brannspredning mellom byggverk        | Nei      |   |
| <u>§ 11-7</u> Brannseksjoner                                   | Nei      |   |
| <u>§ 11-8</u> Brannceller                                      | Nei      | Familiebarnehage er del av bolig som branncelle       |
| <u>§ 11-9</u> Materialer og produkters egenskaper ved brann    | Ja       | Bare ved ombygging                                    |
| <u>§ 11-10</u> Tekniske installasjoner                         | Ja       | Bare ved ombygging                                    |
| <u>§ 11-11</u> Generelle krav om rømning og redning            | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 11-12</u> Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 11-13</u> Utgang fra branncelle                           | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 11-14</u> Rømningsvei                                     | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 11-15</u> Tilrettelegging for redning av husdyr           | Nei      |   |
| <u>§ 11-16</u> Tilrettelegging for manuell slokking            | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 11-17</u> Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</u>    |          |   |
| <u>§ 12-1</u> Krav om universell utforming av byggverk         | Nei      |   |
| <u>§ 12-2</u> Krav om tilgjengelig boenhet                     | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 12-3</u> Krav om heis i byggverk                          | Nei      | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 12-4</u> Inngangsparti                                    | Ja       | Bare ved bruksendring til nytt inngangsparti          |
| <u>§ 12-5</u> Planløsning                                      | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 12-6</u> Kommunikasjonsvei                                | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 12-7</u> Krav til rom og annet oppholdsareal              | Ja       |   |
| <u>§ 12-8</u> Entre og garderobe                               | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 12-9</u> Bad og toalett                                   | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 12-10</u> Bod og oppbevaringsplass                        | Nei      | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene |
| <u>§ 12-11</u> Balkong og terrasse mv.                         | Ja       |   |
| <u>§ 12-12</u> Avfallssystem og kildesortering                 | Nei      |   |
|  |          |   |

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD  |
|--|----------|--|
| <a href="#">Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</a>                   |          |  |
| <a href="#">§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom</a>                                 | Ja       | Bare ved bruksendring til badstue mv                                   |
| <a href="#">§ 12-14. Varemottak</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 12-15. Dør, port mm</a>  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 12-16. Trapp</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 12-17. Rekkverk</a>  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 12-18. Rampe.</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 12-19. Leider</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 12-20. Vindu og andre glassfelt</a>                                      | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 12-21. Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</a>                  | Nei      |  |
| <a href="#">Kapittel 13. Miljø og helse</a>  |          |  |
| <a href="#">§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon</a>                                 | Nei      | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-2. Ventilasjon i boenhet</a>  | Ja       | Gjelder ved bruksendring innenfor boenhet                              |
| <a href="#">§ 13-3. Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygg</a>             | Ja       | Gjelder ved bruksendring innenfor næringsbygg og publikumbygg          |
| <a href="#">§ 13-4. Termisk inneklima.</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-5. Radon</a>  | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner</a>                           | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-7. Lydisolasjon</a>   | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-8. Romakustikk</a>  | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</a> | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-10. Lyd- og taleoverføringsutstyr</a>                                 | Nei      | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-11. Vibrasjonsforhold</a>   | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-12. Lys</a>   | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-13. Utsyn</a>   | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-14. Generelle krav om fukt</a>  | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-15. Fukt i grunn</a>  | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-16. Overflate vann</a>  | Nei      | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-17. Nedbør</a>  | Nei      | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-18. Fukt fra inneluft</a>   | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-19. Byggfukt</a>  | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner</a>                          | Ja       | Bare ved bruksendring til nytt våtrom eller rom med vanninstallasjoner |
| <a href="#">§ 13-21. Rengjøring før bygning tas i bruk</a>                             | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">Kapittel 14. Energi</a>  |          |  |
| <a href="#">§ 14-1. Generelle krav om energi</a>                                       | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 14-2. Krav til energieffektivitet</a>                                    | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 14-3. Minimumskrav til energi-effektivitet</a>                           | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning</a>                         | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">§ 14-5. Unntak og krav til særskilte tiltak</a>                            | Ja       | Bruksendring til familiebarnehage endrer ikke kravene                  |
| <a href="#">Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</a>                                  |          |  |
| <a href="#">§ 15-1. Generelle krav til varme og</a>                                    | Ja       | Gjelder for nye installasjoner i bruksendret del                       |

|   |     |   |
|---|-----|---|
| <i>kuldeinstallasjoner</i>  |     |   |
| <a href="#">§ 15-2.</a> Sentralvarmeinstallasjoner  | Ja  | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <a href="#">§ 15-3.</a> Røykkanal og skorstein  | Ja  | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <a href="#">§ 15-4.</a> Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.                                 | Ja  | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <a href="#">§ 15-5.</a> Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner       | Ja  | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <a href="#">§ 15-6.</a> Innvendig vanninstallasjon  | Ja  | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <a href="#">§ 15-7.</a> Innvendig avløpsinstallasjon                                      | Ja  | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <a href="#">§ 15-8.</a> Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg       | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-9.</a> Vannforsyningsanlegg med ledningsnett                             | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-10.</a> Avløpsanlegg med ledningsnett                                    | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-11.</a> Heis   | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-11a.</a> Rom og sjakt for heis.  | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-11b</a> Fritt sikkerhetsrom for heis                                     | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-12.</a> Løfteplattformer   | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-13.</a> Rulletrapp og rullende fortau                                    | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-14.</a> Trappeheiser   | Nei |   |
| <a href="#">§ 15-15.</a> Sammenhengen mellom løfteinnretninger og harmoniserte standarder | Nei |   |

## 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 d](#)).

### 3.0 Krav til saksbehandling

Tiltaket krever søknad og tillatelse og må forestås av ansvarlig foretak, [jf. pbl § 20-3](#). Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen skal ta stilling til denne følger av [SAK10 § 5-4](#). Når det søkes unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) må det foreligge opplysninger i samsvar med kapittel 2.2.

### 4.0 Ytre tekniske rammekrav

Ytre tekniske krav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser samt av plan- og bygningslovens [§ 29-1](#) om utforming av tiltak og [§ 29-2](#) om *visuelle kvaliteter*. I tillegg har flere kommuner egne estetikkveiledere som gir retningslinjer for hvordan tiltak på eksisterende bygg skal utføres.

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

- Arealformål i plan. Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål i plan kreves søknad om dispensasjon i samsvar med [pbl § 19-1](#)
- Minste avstand til sjø og vassdrag, [jf. pbl § 1-8](#)
- Antall biloppstillingsplasser
- Krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- Hensynssoner i plan
- Minste uteoppholdsareal

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

#### 4.1 Dispensasjon

Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål eller andre bestemmelser 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 ulemperne etter en samlet vurdering.

Relevante forhold i en interesseavveining (fordeler/ulempene) 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.
- Konsekvensene av omsøkte bruk på omgivelsene
- Kommuneplanenes intensjoner og hvilke "offentlige hensyn som skal ivaretas" ved arealformålet i plan

#### 5.0 Tekniske krav

Tekniske krav følger av [TEK10](#). Dette eksemplet drøfter hva som ansees å være relevante krav for bygning som bruksendres fra næring til bolig, jf. sjekklister 5.

#### 5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning

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

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

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

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

###### ***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 er 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.

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

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

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

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 boliger kan anbefalinger i [Temaveileder H-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 er 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 avfall og kartlegging av farlig avfall er relevante når ombyggingen omfatter 100 m<sup>2</sup> BRA eller mer.

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

#### *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 er relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig:

- Krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet
- Sikkerhet mot nedfall og sammenstøt med byggverk

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

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

##### *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 kan 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 mer arealeffektive byggverk.

## 5.5 Sikkerhet ved brann

### Kap. 11. Sikkerhet ved brann

Kapittel 11 er relevant ved bruksendring av bygning fra næring til bolig.

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

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

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

Bestemmelsene i [kapittel 12](#), med unntak av [§ 12-3](#) (heis), er relevante 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. Det er tilstrekkelig at minst 50 % av boenheter på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning, oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet samt utforming av bad og toalett i [§ 12-9 første ledd](#).

### 5.6.1 Krav til romhøyde

#### **Kap. 12. Romhøyde**

Krav til romhøyde er gitt i [TEK10 § 12-7](#). Bestemmelsen er relevant når bygning bruksendres fra næring til bolig.

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

##### *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 kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue kan etter konkret vurdering i den enkelte sak ha lavere takhøyde, men ikke under 2,0 m.

##### *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 [TEK10 § 12-9](#). Bestemmelsen er relevant når bygning bruksendres fra næring til bolig.

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

### *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 [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 [TEK10 §§ 12-15 til 12-21](#). Bestemmelsene er relevante når bygning bruksendres fra næring til bolig.

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

##### *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 [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 [kapittel 13 i TEK10](#). Følgende krav er 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
- Renhold

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### Kap. 13 Ventilasjon

Krav til ventilasjon er gitt i [TEK10 §§ 13-1 til 13-3](#). Det stilles krav til:

- Luftmengder
- Luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsene er relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig.

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

##### *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 inneklima

Krav til termisk inneklima er gitt i [TEK10 § 13-4](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av bygning fra næring til bolig.

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

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

Kravet kan ivaretas med tilstrekkelig antall varmepumper hensiktsmessig fordelt i rommene. 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](#). 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 [TEK10 § 13-5](#). Bestemmelsen om aktive tiltak er relevant når bygning bruksendres fra næring til boligformål:

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

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

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

Ved bruksendring av bygning vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre med mindre bygningen allerede har dette. 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
- Installasjon 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 boligbygg.

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 [TEK10 §§ 13-7 til 13-11](#). Følgende krav antas å være relevante når bygning bruksendres fra næring til boligformål:

- Lydisolasjon
- Romakustikk
- Støy fra bygningstekniske installasjoner
- Vibrasjoner

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

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

Når bygning bruksendres fra næring til bolig må lydklasse C oppfylles. Det kan 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 er 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 [TEK10 § 13-12](#). Krav til dagslys kan i henhold til preakseptert løsning verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Bestemmelsen er relevant når bygning bruksendres fra næring til bolig.

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

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

Når bygning bruksendres fra næring til bolig, kan det som oftest 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](#).

### 5.7.6 Utsyn

#### Kap. 13 Utsyn

Krav til utsyn er gitt i [TEK10 § 13-13](#). I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av bygning fra næring til bolig.

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

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 utsyn, kan oppfylles som for nybygg uten uforholdsmessige kostnader. Videre kan det som oftest 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 [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig:

- Fukt fra inneluft (dampsperre)
- Byggfukt (uttørking av materialer og konstruksjoner)
- Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Dersom bruksendringen 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.

Når bygning bruksendres fra næring til bolig, kan det som oftest antas at rom som er godkjent til varig opphold i eksisterende næringsbygg, oppfyller forskriftens krav til fuktsikring. 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 [TEK10 kapittel 14](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig:

- Krav til energieffektivitet
- Oppføring av skorstein

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

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

Å oppfylle krav til tetthet og varmeisolering, tilsvarende som for nybygg, kan være en uforholdsmessig høy kostnad ved bruksendring av bygning fra næring til bolig. Sammenblanding av ulike konstruksjoner (byggemåter) gir også kostbare tilpasningsløsninger.

Oppføring av skorstein, eller tilrettelegging for ny boenhet kan bruke en eksisterende, er vanligvis ikke en uforholdsmessig kostnad. Kravet må oppfylles.

##### *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.

## Sjekkliste 5: Relevante krav eksempel 5 (Bruksendring fra næring til bolig)

| KRAVSPUNKT TEK10  | RELEVANT | MERKNAD                                  |
|---|----------|--|
| <u>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</u>                              |          |  |
| <u>§ 7-1.</u> Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning                   | Ja       |  |
| <u>§ 7-2.</u> Sikkerhet mot flom og stormflo                                    | Ja       |  |
| <u>§ 7-3.</u> Sikkerhet mot skred   | Ja       |  |
| <u>§ 7-4.</u> Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred  | Ja       |  |
| <u>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</u>                           |          |  |
| <u>§ 8-1.</u> Uteareal  | Ja       |  |
| <u>§ 8-2.</u> Uteareal med krav om universell utforming                         | Nei      |  |
| <u>§ 8-3.</u> Plassering av byggverk  | Nei      |  |
| <u>§ 8-4.</u> Uteoppholdsareal  | Ja       | Bare 1. til 4. ledd gjelder              |
| <u>§ 8-5.</u> Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer                      | Nei      |  |
| <u>§ 8-6.</u> Gangatkomst til byggverk  | Ja       | Bare 1. ledd gjelder                     |
| <u>§ 8-7.</u> Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming | Nei      |  |
| <u>§ 8-8.</u> Kjøreatkomst  | Ja       |  |
| <u>§ 8-9.</u> Parkerings- og annen oppstillingsplass                            | Ja       |  |
| <u>§ 8-10.</u> Trapp i uteareal   | Ja       |  |
| <u>Kapittel 9. Ytre miljø</u>   |          |  |
| <u>§ 9-1.</u> Generelle krav til ytre miljø                                     | Ja       |  |
| <u>§ 9-2.</u> Helse- og miljøskadelige stoffer                                  | Ja       |  |
| <u>§ 9-3.</u> Forurensning i grunnen  | Nei      |  |
| <u>§ 9-4.</u> Utvalgte naturtyper   | Nei      |  |
| <u>§ 9-5.</u> Avfall  | Ja       |  |
| <u>§ 9-6.</u> Avfallsplan   | Ja       | Ombygging mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA |
| <u>§ 9-7.</u> Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse         | Ja       | Riving mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA    |
| <u>§ 9-8.</u> Avfallssortering  | Ja       | Når det er krav til avfallsplan          |
| <u>§ 9-9.</u> Sluttrapport for disponering av avfall                            | Ja       | Når det er krav til avfallsplan          |
| <u>§ 9-10.</u> Utslippskrav til vedovner  | Ja       | Når det installeres lukket ildsted       |
| <u>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</u>                                      |          |  |
| <u>§ 10-1.</u> Personlig og materiell sikkerhet                                 | Ja       |  |
| <u>§ 10-2.</u> Konstruksjonssikkerhet   | Ja       |  |
| <u>§ 10-3.</u> Nedfall fra og sammenstøt med byggverk                           | Ja       |  |



| KRAVSPUNKT TEK10                        | RELEVANT | MERKNAD   |
|---|----------|---|
| <u>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</u> |          |   |
| <u>§ 11-1</u> Sikkerhet ved brann       | Ja       |   |
| <u>§ 11-2</u> Risikoklasser             | Ja       | Ved bruksendring innen samme formål   |
| <u>§ 11-3</u> Brannklasser              | Ja       | Bruksendring av loft og kjeller kan endre etasjetallet som grunnlag for å bestemme brannkl. |
| <u>§ 11-4</u> Bæreevne og stabilitet    | Ja       | Kan endres dersom etasjetallet endres   |
| <u>§ 11-5</u> Sikkerhet ved eksplosjon  | Ja       |   |

|  |     |                                     |
|--|-----|-------------------------------------|
| <u>§ 11-6</u> Tiltak mot brannspredning mellom byggverk        | Ja  |                                     |
| <u>§ 11-7</u> Brannseksjoner                                   | Nei |                                     |
| <u>§ 11-8</u> Brannceller                                      | Ja  | Ved bruksendring innen samme formål |
| <u>§ 11-9</u> Materialer og produkters egenskaper ved brann    | Ja  |                                     |
| <u>§ 11-10</u> Tekniske installasjoner                         | Ja  |                                     |
| <u>§ 11-11</u> Generelle krav om rømning og redning            | Ja  |                                     |
| <u>§ 11-12</u> Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider | Ja  |                                     |
| <u>§ 11-13</u> Utgang fra branncelle                           | Ja  |                                     |
| <u>§ 11-14</u> Rømningsvei                                     | Ja  |                                     |
| <u>§ 11-15</u> Tilrettelegging for redning av husdyr           | Nei |                                     |
| <u>§ 11-16</u> Tilrettelegging for manuell slokking            | Ja  |                                     |
| <u>§ 11-17</u> Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap | Ja  |                                     |

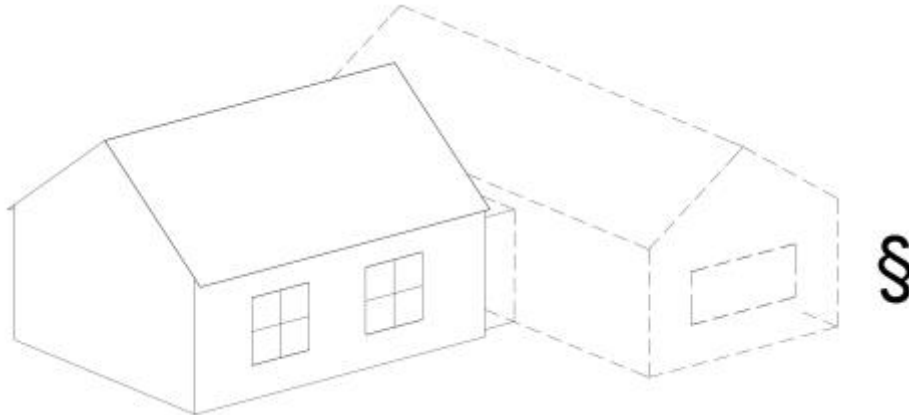
|   |     |  |
|---|-----|--|
| <u>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</u> |     |  |
| <u>§ 12-1</u> Krav om universell utforming av byggverk      | Nei |  |
| <u>§ 12-2</u> Krav om tilgjengelig boenhet                  | Ja  | Ja når boenheten har alle hovedfunksjonene på inngangsplanet |
| <u>§ 12-3</u> Krav om heis i byggverk                       | Ja  | Ja når boenheten har tre eller flere etasjer                 |
| <u>§ 12-4</u> Inngangsparti                                 | Ja  |  |
| <u>§ 12-5</u> Planløsning                                   | Ja  |  |
| <u>§ 12-6</u> Kommunikasjonsvei                             | Ja  | 1. til 3. ledd gjelder                                       |
| <u>§ 12-7</u> Krav til rom og annet oppholdsareal           | Ja  |  |
| <u>§ 12-8</u> Entre og garderobe                            | Ja  | Bare for tilgjengelig boenhet                                |
| <u>§ 12-9</u> Bad og toalett                                | Ja  |  |
| <u>§ 12-10</u> Bod og oppbevaringsplass                     | Ja  |  |
| <u>§ 12-11</u> Balkong og terrasse mv.                      | Ja  |  |
| <u>§ 12-12</u> Avfallssystem og kildesortering              | Ja  |  |
| <u>§ 12-13</u> Badstue, kjølerom og fryserom                | Ja  | Bare ved bruksendring til badstue mv                         |
| <u>§ 12-14</u> Varemottak                                   | Ja  |  |
| <u>§ 12-15</u> Dør, port mm                                 | Ja  |  |
| <u>§ 12-16</u> Trapp  | Ja  |  |
| <u>§ 12-17</u> Rekkverk                                     | Ja  |  |

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD  |
|--|----------|--|
| <a href="#">Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk, forts.</a>           |          |  |
| <a href="#">§ 12-18. Rampe.</a>  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 12-19. Leider</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 12-20. Vindu og andre glassfelt</a>                                      | Ja       |  |
| <a href="#">§ 12-21. Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</a>                  | Nei      |  |
| <a href="#">Kapittel 13. Miljø og helse</a>  |          |  |
| <a href="#">§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon</a>                                 | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-2. Ventilasjon i boenhet</a>  | Ja       | Gjelder ved bruksendring innenfor boenhet                              |
| <a href="#">§ 13-3. Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygg</a>             | Ja       | Gjelder ved bruksendring innenfor næringsbygg og publikumbygg          |
| <a href="#">§ 13-4. Termisk innelima.</a>  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-5. Radon</a>  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner</a>                           | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-7. Lydisolasjon</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-8. Romakustikk</a>  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</a> | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-10. Lyd- og taleoverføringsutstyr</a>                                 | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-11. Vibrasjonsforhold</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-12. Lys</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-13. Utsyn</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-14. Generelle krav om fukt</a>  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-15. Fukt i grunn</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 13-16. Overflate vann</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 13-17. Nedbør</a>  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 13-18. Fukt fra inneluft</a>   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-19. Byggfukt</a>  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner</a>                          | Ja       | Bare ved bruksendring til nytt våtrom eller rom med vanninstallasjoner |
| <a href="#">§ 13-21. Rengjøring før bygning tas i bruk</a>                             | Ja       |  |
| <a href="#">Kapittel 14. Energi</a>  |          |  |
| <a href="#">§ 14-1. Generelle krav om energi</a>                                       | Ja       |  |
| <a href="#">§ 14-2. Krav til energieffektivitet</a>                                    | Ja       |  |
| <a href="#">§ 14-3. Minimumskrav til energi-effektivitet</a>                           | Ja       |  |
| <a href="#">§ 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning</a>                         | Ja       |  |
| <a href="#">§ 14-5. Unntak og krav til særskilte tiltak</a>                            | Ja       |  |
| <a href="#">Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</a>                                  |          |  |
| <a href="#">§ 15-1. Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</a>                | Ja       | Gjelder for nye installasjoner i bruksendret del                       |

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD   |
|--|----------|---|
| <u>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg, forts.</u>                             |          |   |
| <u>§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner</u>  | Ja       |   |
| <u>§ 15-3. Røykkanal og skorstein</u>  | Ja       | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <u>§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.</u>                                 | Ja       |   |
| <u>§ 15-5. Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner</u>       | Ja       | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <u>§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon</u>  | Ja       | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <u>§ 15-7. Innvendig avløpsinstallasjon</u>                                      | Ja       | Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del |
| <u>§ 15-8. Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg</u>       | Ja       | Dersom nytt anlegg                                |
| <u>§ 15-9. Vannforsyningsanlegg med ledningsnett</u>                             | Ja       | Dersom nytt anlegg                                |
| <u>§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett</u>                                    | Ja       | Dersom nytt anlegg                                |
| <u>§ 15-11. Heis</u>   | Nei      |   |
| <u>§ 15-11a. Rom og sjakt for heis.</u>  | Nei      |   |
| <u>§ 15-11b Fritt sikkerhetsrom for heis</u>                                     | Nei      |   |
| <u>§ 15-12. Løfteplattformer</u>   | Nei      |   |
| <u>§ 15-13. Rulletrapp og rullende fortau</u>                                    | Nei      |   |
| <u>§ 15-14. Trappeheiser</u>   | Nei      |   |
| <u>§ 15-15. Sammenhengen mellom løfteinnretninger og harmoniserte standarder</u> | Nei      |   |

## EKSEMPEL 6 - Tilbygg av ny boenhet

Med ny boenhet mener vi boenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter jf [SAK10 § 2-2](#).



### 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.

Boenheten i tilbygget har egen inngang direkte utenfra. (Alternativt kan inngangen være via en felles inngang som er bygd som lyd- og branncelle mot både den gamle og den nye boenheten.) Den nye boenheten inneholder eget bad og toalett samt stue, kjøkken og soverom ( stue/ kjøkken/soverom kan være i ett og samme rom, eller i ulike). Den nye boenheten er også helt uten noen form for internforbindelse (dør, trapp, eller lignende) til den opprinnelige boenheten. Skillekonstruksjonene mellom boenhetene er helt tette.

### 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak

Arbeidene ansees som tilbygg i henhold til [pbl § 20-1 a](#).

### 3.0 Krav til saksbehandling

Tiltaket krever søknad og tillatelse og må forestås av ansvarlig foretak, [jf. pbl § 20-3](#). Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen skal ta stilling til denne følger av [SAK10 § 5-4](#). Når det søkes unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) må det foreligge opplysninger i samsvar med kapittel 2.2.

### 4.0 Ytre tekniske rammekrav

Ytre tekniske rammekrav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser samt av plan-og bygningslovens [§ 29-1](#) om utforming av tiltak og [§ 29-2](#) om *visuelle kvaliteter*. I tillegg har flere

kommuner egne estetikkveiledere som gir retningslinjer for hvordan tiltak på eksisterende bygg skal utføres.

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 [pbl § 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

Oppstillingen er ikke fullstendig. Det kan også være andre relevante bestemmelser gitt i plan og planvedtak.

Generelle krav til utforming av tiltak følger av [pbl § 29-1](#) som sier at «*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.*»

Generelle krav til visuelle kvaliteter følger av [pbl § 29-2](#) som sier at «*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*»

#### **4.1 Dispensasjon**

Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål eller andre bestemmelser i plan, må det søkes om dispensasjon i samsvar med [pbl § 19-1](#), eller foretas reguleringsendring. 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/ulempene) 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 omgivelsene
- Konsekvenser for kommunens plikt til veivedlikehold, renovasjon mv
- Bidrar tiltaket til bedre fellesløsninger for området

## 5.0 Tekniske krav

Tekniske krav følger av [TEK10](#). Dette eksemplet drøfter hva som ansees å være relevante krav ved tilbygg som inneholder selvstendig boenhet, jf. [SAK10 § 2-2](#). Se sjekkliste 6.

### 5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning

#### Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning

Følgende krav er 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 tilbygg av ny boenhet**

##### 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 er relevante ved oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet:

- Tilfredsstillende uteareal, størrelse og utforming
- Krav til parkering og annen oppstillingsplass

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Krav til gangatkomst og kjøreatkomst 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 H-2300](#)

[Grad av utnyttning](#) 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 er 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 tilbygg av ny boenhet**

##### *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 er relevante ved oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet:

- Konstruksjonssikkerhet
- Nedfall og sammenstøt med byggverk

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**

##### *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

[Kapittel 11](#) er relevant ved oppføring av tilbygg som inneholder selvstendig boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**

##### 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.

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

Bestemmelsene i [kapittel 12](#), med unntak av [§ 12-3](#) (heis), er relevante 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 [TEK10 § 12-7](#). Bestemmelsen er relevant ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet. Den nye boenheten må oppfylle krav til romhøyde som for nybygg.

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**



### *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 [TEK10 § 12-9](#). Bestemmelsen er relevant ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet.

Bestemmelsen er relevant for minst ett bad og toalett i tilbygg som utgjør egen boenhet

### ***Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet***

#### *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 [TEK10 §§ 12-15 til 12-21](#). Bestemmelsene er relevante ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet.

### ***Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet***

#### *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 [kapittel 13 i TEK10](#). Følgende krav er 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
- Renhold

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### Kap. 13 Ventilasjon

Krav til ventilasjon er gitt i [TEK10 §§ 13-1 til 13-3](#). Det stilles krav til:

- Luftmengder
- Luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsene er relevante ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**

##### *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 inneklima

#### Kap. 13 Termisk inneklima

Krav til termisk inneklima er gitt i [TEK10 § 13-4](#). Bestemmelsen er relevant ved oppføring av tilbygg som utgjør egen boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**

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

Kravet kan ivaretas med tilstrekkelig antall varmeknuter hensiktsmessig fordelt i rommene.

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](#). 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 [TEK10 § 13-5](#). Bestemmelsen er 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 [TEK10 §§ 13-7 til 13-11](#). Følgende krav er relevante ved oppføring av tilbygg som omfatter ny boenhet:

- Lydisolasjon
- Romakustikk
- Støy fra bygningstekniske installasjoner
- Vibrasjoner

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**

##### *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

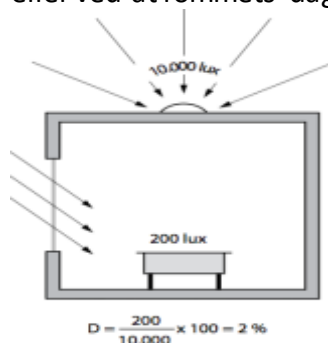
#### Kap. 13 Dagslys

Krav til dagslys er gitt i [TEK10 § 13-12](#). Det stilles krav til dagslysflate. Bestemmelsen er relevant ved oppføring av tilbygg som omfatter ny boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**

##### 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 belysningsstyrken i et punkt på en flate, og en samtidig uhindret utvendig horisontal belysningsstyrke fra en standard overskyet himmel (det vil si 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 [TEK10 § 13-13](#). I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen er relevant ved oppføring av tilbygg som omfatter ny boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Ved tilbygg som inneholder ny boenhet vil det ikke innebære uforholdsmessige 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 utsyn må oppfylles som for nye tiltak.

### 5.7.7 Fuktsikring

#### Kap. 13 Fuktsikring

Krav til fuktsikring er gitt i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#). Følgende krav er 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 (uttørking av materialer og konstruksjoner)

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**

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

Ved tilbygg som inneholder ny boenhet vil det 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 [TEK10 kapittel 14](#). Følgende krav er relevante ved oppføring av tilbygg som omfatter ny boenhet:

- Krav til energieffektivitet
- Oppføring av skorstein

#### **Anbefaling ved tilbygg av ny boenhet**

##### *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.

## Sjekkliste 6. Relevante krav eksempel 6

(Tilbygg av ny boenhet. Med ny boenhet mener vi boenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, har egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter jf [SAK10 § 2-2.](#))

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD  |
|--|----------|--|
| <u>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</u>                                       |          |  |
| <a href="#">§ 7-1.</a> Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning                   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 7-2.</a> Sikkerhet mot flom og stormflo                                    | Ja       |  |
| <a href="#">§ 7-3.</a> Sikkerhet mot skred   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 7-4.</a> Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred  | Ja       |  |
| <u>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</u>                                    |          |  |
| <a href="#">§ 8-1.</a> Uteareal  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 8-2.</a> Uteareal med krav om universell utforming                         | Nei      |  |
| <a href="#">§ 8-3.</a> Plassering av byggverk  | Nei      |  |
| <a href="#">§ 8-4.</a> Uteoppholdsareal  | Ja       | Bare 1. til 4. ledd er relevant                      |
| <a href="#">§ 8-5.</a> Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer                      | Nei      |  |
| <a href="#">§ 8-6.</a> Gangatkomst til byggverk  | Ja       | Bare 1. ledd er relevant                             |
| <a href="#">§ 8-7.</a> Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming | Nei      |  |
| <a href="#">§ 8-8.</a> Kjøreatkomst  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 8-9.</a> Parkerings- og annen oppstillingsplass                            | Ja       | Bare 1. og 2. ledd er relevant                       |
| <a href="#">§ 8-10.</a> Trapp i uteareal   | Ja       | Bare når tilbygget medfører ny trapp i uteareal      |
| <u>Kapittel 9. Ytre miljø</u>  |          |  |
| <a href="#">§ 9-1.</a> Generelle krav til ytre miljø                                     | Ja       |  |
| <a href="#">§ 9-2.</a> Helse- og miljøskadelige stoffer                                  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 9-3.</a> Forurensning i grunnen  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 9-4.</a> Utvalgte naturtyper   | Nei      |  |
| <a href="#">§ 9-5.</a> Avfall  | Ja       |  |
| <a href="#">§ 9-6.</a> Avfallsplan   | Ja       | Bare ved ombygging av mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA |
| <a href="#">§ 9-7.</a> Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse         | Ja       | Bare ved riving av mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA    |
| <a href="#">§ 9-8.</a> Avfallssortering  | Ja       | Bare når det er krav til avfallsplan                 |
| <a href="#">§ 9-9.</a> Sluttrapport for disponering av avfall                            | Ja       | Bare når det er krav til avfallsplan                 |
| <a href="#">§ 9-10.</a> Utslippskrav til vedovner  | Ja       | Bare når det installeres lukket ildsted              |
| <u>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</u>   |          |  |
| <a href="#">§ 10-1.</a> Personlig og materiell sikkerhet                                 | Ja       |  |
| <a href="#">§ 10-2.</a> Konstruksjonssikkerhet   | Ja       |  |
| <a href="#">§ 10-3.</a> Nedfall fra og sammenstøt med byggverk                           | Ja       |  |

| <u>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</u>                                  |     |  |
|--|-----|--|
| <a href="#">§ 11-1. Sikkerhet ved brann</a>                              | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-2. Risikoklasser</a>                                    | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-3. Brannklasser</a>                                     | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-4. Bæreevne og stabilitet</a>                           | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-5. Sikkerhet ved eksplosjon</a>                         | Nei | Ikke relevant for boligbygg  |
| <a href="#">§ 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk</a>        | Ja  | Boenhetene må skilles med branncellebegrensende bygningsdeler                                      |
| <a href="#">§ 11-7. Brannseksjoner</a>                                   | Ja  | Avhengig av samlet areal   |
| <a href="#">§ 11-8. Brannceller</a>                                      | Ja  | Hver boenhet egen branncelle   |
| <a href="#">§ 11-9. Materialer og produkters egenskaper ved brann</a>    | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-10. Tekniske installasjoner</a>                         | Ja  | Bare for nye installasjoner (ventilasjon) i tilbygg  |
| <a href="#">§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning</a>            | Ja  | Gjelder tilbygget  |
| <a href="#">§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider</a> | Ja  | Bare andre ledd  |
| <a href="#">§ 11-13. Utgang fra branncelle</a>                           | Ja  | Gjelder tilbygget  |
| <a href="#">§ 11-14. Rømningsvei</a>                                     | Ja  | Gjelder tilbygget  |
| <a href="#">§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr</a>           | Nei |  |
| <a href="#">§ 11-16. Tilrettelegging for manuell sløkking</a>            | Ja  | Handslokkeutstyr/brannslange i tilbygg   |
| <a href="#">§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap</a> | Ja  | Vindu som rømningsvei må være tilgjengelig for rednings- og slökkemannskap                         |
| <u>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</u>              |     |  |
| <a href="#">§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk</a>         | Nei |  |
| <a href="#">§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet</a>                     | Ja  | Bare når boligen har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og det ikke er gitt unntak etter § 8-6 |
| <a href="#">§ 12-3. Krav om heis i byggverk</a>                          | Nei |  |
| <a href="#">§ 12-4. Inngangsparti</a>                                    | Ja  | Gjelder bare for tilgjengelig boenhet  |
| <a href="#">§ 12-5. Planløsning</a>                                      | Ja  |  |
| <a href="#">§ 12-6. Kommunikasjonsvei</a>                                | Ja  | Gjelder bare for tilgjengelig boenhet  |
| <a href="#">§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal</a>              | Ja  | 1. ledd gjelder alle boliger, 2. og 3. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet                  |
| <a href="#">§ 12-8. Entre og garderobe</a>                               | Ja  | 1. ledd gjelder  |
| <a href="#">§ 12-9. Bad og toalett</a>                                   | Ja  | 1. ledd gjelder  |
| <a href="#">§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass</a>                        | Ja  | 1. ledd gjelder alle boliger, 2. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet                        |
| <a href="#">§ 12-11. Balkong og terrasse mv.</a>                         | Ja  | 1. og 2. ledd gjelder alle boliger, 3. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet                  |
| <a href="#">§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering</a>                 | Ja  | 1. ledd gjelder alle boliger, 2. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet                        |
| <a href="#">§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom</a>                   | Ja  | 1. ledd gjelder alle boliger, 2. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet                        |
| <a href="#">§ 12-14. Varemottak</a>                                      | Nei |  |
| <a href="#">§ 12-15. Dør, port mm</a>                                    | Ja  | 1. og 2. ledd gjelder alle boliger, 3. og 4. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet            |
| <i>byggverk</i>  |     |  |

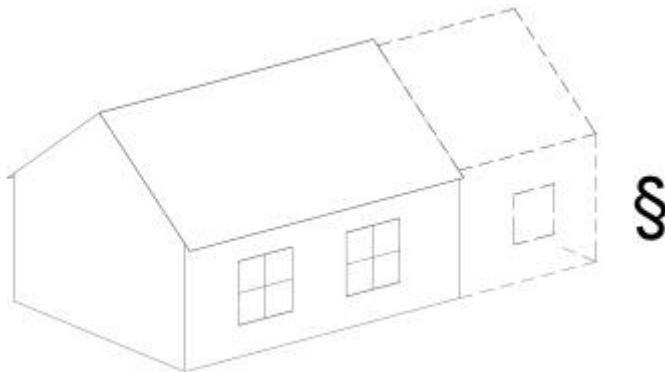
| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD   |
|--|----------|---|
| <a href="#">Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</a> (forts.)          |          |   |
| <a href="#">§ 12-16. Trapp</a>   | Ja       | 1. og 2.ledd gjelder alle boliger, 3. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet  |
| <a href="#">§ 12-17. Rekkverk</a>  | Ja       | 1. til 4.ledd gjelder alle boliger, 5. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet |
| <a href="#">§ 12-18. Rampe.</a>  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 12-19. Leider</a>  | Nei      |   |
| <a href="#">§ 12-20. Vindu og andre glassfelt</a>                                      | Ja       |   |
| <a href="#">§ 12-21. Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</a>                  | Ja       | 1. og 2.ledd gjelder alle boliger, 3. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet  |
| <a href="#">Kapittel 13. Miljø og helse</a>  |          |   |
| <a href="#">§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon</a>                                 | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-2. Ventilasjon i boenhet</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-3. Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygg</a>             | Nei      |   |
| <a href="#">§ 13-4. Termisk inn klima.</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-5. Radon</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner</a>                           | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-7. Lydisolasjon</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-8. Romakustikk</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</a> | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-10. Lyd- og taleoverføringsutstyr</a>                                 | Nei      |   |
| <a href="#">§ 13-11. Vibrasjonsforhold</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-12. Lys</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-13. Utsyn</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-14. Generelle krav om fukt</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-15. Fukt i grunn</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-16. Overflate vann</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-17. Nedbør</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-18. Fukt fra inneluft</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-19. Byggfukt</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner</a>                          | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-21. Rengjøring før bygning tas i bruk</a>                             | Ja       |   |
| <a href="#">Kapittel 14. Energi</a>  |          |   |
| <a href="#">§ 14-1. Generelle krav om energi</a>                                       | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-2. Krav til energieffektivitet</a>                                    | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-3. Minimumskrav til energi-effektivitet</a>                           | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning</a>                         | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-5. Unntak og krav til særskilte tiltak</a>                            | Ja       |   |



| KRAVSPUNKT TEK10 | RELEVANT | MERKNAD |
|------------------|----------|---------|
|------------------|----------|---------|

| <u>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</u>  |     |  |
|---|-----|--|
| <a href="#"><u>§ 15-1.</u></a> <i>Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</i>                   | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-2.</u></a> <i>Sentralvarmeinstallasjoner</i>  | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-3.</u></a> <i>Røykkanal og skorstein</i>  | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-4.</u></a> <i>Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.</i>                                 | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-5.</u></a> <i>Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner</i>       | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-6.</u></a> <i>Innvendig vanninstallasjon</i>  | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-7.</u></a> <i>Innvendig avløpsinstallasjon</i>                                      | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-8.</u></a> <i>Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg</i>       | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-9.</u></a> <i>Vannforsyningsanlegg med ledningsnett</i>                             | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-10.</u></a> <i>Avløpsanlegg med ledningsnett</i>                                    | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-11.</u></a> <i>Heis</i>   | Nei |  |
| <a href="#"><u>§ 15-11a.</u></a> <i>Rom og sjakt for heis.</i>  | Nei |  |
| <a href="#"><u>§ 15-11b.</u></a> <i>Fritt sikkerhetsrom for heis</i>                                    | Nei |  |
| <a href="#"><u>§ 15-12.</u></a> <i>Løfteplattformer</i>   | Nei |  |
| <a href="#"><u>§ 15-13.</u></a> <i>Rulletrapp og rullende fortau</i>                                    | Nei |  |
| <a href="#"><u>§ 15-14.</u></a> <i>Trappeheiser</i>   | Nei |  |
| <a href="#"><u>§ 15-15.</u></a> <i>Sammenhengen mellom løfteinnretninger og harmoniserte standarder</i> | Nei |  |

## 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 anses som tilbygg i henhold til [pbl § 20-1 a\)](#).

### 3.0 Krav til saksbehandling

Tiltaket krever søknad og tillatelse og kan forestås av tiltakshaver når verken BYA eller BRA er mer enn 50 m<sup>2</sup>, jf. [pbl § 20-4](#) og [SAK10 § 3-1](#). Er tilbygget større må søknaden og øvrige arbeider forestås av ansvarlig foretak, jf. [pbl § 20-3](#). Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen skal ta stilling til denne følger av [SAK10 § 5-4](#). Når det søkes unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) må det foreligge opplysninger i samsvar med kapittel 2.2.

### 4.0 Ytre tekniske rammekrav

Ytre tekniske krav følger av arealplan med bestemmelser samt av plan- og bygningslovens [§ 29-1](#) om utforming av tiltak og [§ 29-2](#) om *visuelle kvaliteter*. I tillegg har flere kommuner egne estetikkveiledere som gir retningslinjer for hvordan tiltak på eksisterende bygg skal utføres. Tiltaket (tilbygg) må ikke komme i strid med krav fastsatt i plan med bestemmelser, eller nevnte paragrafer i pbl.

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

- 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](#).
- 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
- Hensynssoner i plan
- Minste uteoppholdsareal, jf. planbestemmelser

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

Generelle krav til utforming av tiltak følger av pbl [§ 29-1](#) som sier at «*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.*»

Generelle krav til visuelle kvaliteter følger av pbl [§ 29-2](#) som sier at «*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*»

#### 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. Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom de hensyn som reguleringsplanen skal ivareta 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 omgivelsene

#### 5.0 Tekniske krav

Tekniske krav følger av [TEK10](#). Dette eksemplet drøfter hva som anses å være relevante krav ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet, jf. sjekklister 7.

#### 5.1 Sikkerhet mot naturpåkjenning

##### [Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning](#)

Følgende krav er relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- Sikkerhet mot flom og stormflo, og
- Sikkerhet mot skred

***Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet***

Sikkerhetsbestemmelsene gjelder for bygninger som ligger i flom- og skredutsatte områder. Bestemmelsene er relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende bygg som ligger i slike områder. [NVE](#) og kommunen har kart som viser hvilke områder det er snakk om.

For at eiere av eksisterende bolighus i flom- og rasutsatte områder skal kunne ha en viss mulighet til å oppgradere bruken i tråd med naturlig standardheving som følge av samfunnsutviklingen er det gjort noen lempinger av de generelle bestemmelsene i [TEK10](#); I følge [TEK10 § 7-2](#) femte ledd tillates det i flomutsatte områder ett tilbygg eller ett påbygg inntil 50 m<sup>2</sup> BRA i byggverkets levetid i laveste sikkerhetsklasse; F1.

I følge [TEK10 § 7-3](#) tredje ledd tillates det i skredutsatte områder ett tilbygg, ett påbygg eller underbygging inntil 50 m<sup>2</sup> BRA i byggverkets levetid i laveste sikkerhetsklasse; S1. I flomutsatte områder forutsettes det at tiltaket ikke fører til redusert personsikkerhet, mens det i skredutsatte områder forutsettes at tiltaket har liten konsekvens for personsikkerheten. Det forutsettes også at skredfaren ikke skyldes kvikkleire.

#### *1. Forsvarlig sikkerhet*

Hensynet bak bestemmelsen er å hindre skade både på person og eiendom. Kravene til sikkerhet mot naturpåkjenninger må derfor oppfylles for alle andre tilfeller enn de som er nevnt ovenfor.

Ettersom fravikelse av kravet ikke anses å være forsvarlig, er det ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Det er derfor ikke behov for ytterligere vurdering av uforholdsmessige kostnader og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

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

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

Følgende krav er relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- Tilfredsstillende uteareal, størrelse og utforming

Krav til gangatkomst, kjøreatkomst og biloppstillingsplasser kan antas å være ivaretatt i forbindelse med godkjent oppført boligbygg.

#### ***Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet***

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

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 at boligen beholder minimum 30 m<sup>2</sup> -50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, avhengig av utearealets kvaliteter. I tillegg må det sikres at boligen beholder areal for det antall biloppstillingsplasser kommunen krever. På små tomter bør 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.

Ettersom bestemmelser om minste uteoppholdsareal 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 er relevante ved tilbygg som utvidelse av eksisterende 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, 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 tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

##### *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 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 er relevante ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- Konstruksjonssikkerhet
- Nedfall og sammenstøt med byggverk

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

##### *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 fjerde ledd](#).

## 5.5 Sikkerhet ved brann

### [Kap. 11. Sikkerhet ved brann](#)

[Kapittel 11](#) er relevant ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

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

Oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet, må oppfylle relevante krav til sikkerhet ved brann tilsvarende som ved oppføring av nytt boligbygg.

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

Bestemmelsene i [kapittel 12](#), med unntak av [§ 12-3](#) (heis), er relevant ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet. Ved oppføring av tilbygg vil det normalt ikke være vanskelig å oppfylle krav til romhøyde, planløsning og krav til bygningsdeler.

### 5.6.1 Krav til romhøyde

#### [Kap. 12. Romhøyde](#)

Krav til romhøyde er gitt i [TEK10 § 12-7](#). Bestemmelsen er relevant ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

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

Tilbygg må oppfylle krav til romhøyde som ved oppføring av nytt boligbygg. Ettersom oppfyllelse av krav til romhøyde vanligvis 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 [TEK10 § 12-9](#). Bestemmelsen er bare relevant når bad og toalett i tilbygget erstatter bad og toalett i eksisterende boenhet. Bestemmelsen er ikke relevant når nytt bad og toalett i tilbygget kommer i tillegg til bad og toalett i eksisterende boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Dersom tilbygget inneholder bad og toalett, og det ikke er andre bad og toalett i eksisterende boenhet, 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, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) er gitt i [TEK10 §§ 12-15 til 12-21](#). Bestemmelsene er relevante ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

##### 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 [kapittel 13 i TEK10](#). Følgende krav er 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
- Renhold

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### Kap. 13 Ventilasjon

Krav til ventilasjon er gitt i [TEK10 §§ 13-1 til 13-3](#). Det stilles krav til:

- Luftmengder
- Luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsene er relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

##### *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 inneklima

#### Kap. 13 Termisk inneklima

Krav til termisk inneklima er gitt i [TEK10 § 13-4](#). Bestemmelsen er relevant ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

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

Kravet kan ivaretas med tilstrekkelig antall varmepunkter hensiktsmessig fordelt i rommene. 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](#). 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 [TEK10 § 13-5](#). Ved tilbygg til eksisterende boenhet i bygg oppført med radonsperre i grunnen eller tilsvarende radonforebyggende tiltak, er kravet relevant fullt ut. Ved tilbygg til byggverk uten dette er bestemmelsen om aktive tiltak relevant:

- Tiltak som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> .

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

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

Det vil i en del tilfeller ikke være mulig å oppfylle krav til effektiv radonsperre i grunnen ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet. 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 [TEK10 §§ 13-7 til 13-11](#). Følgende krav er relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende:

- Lydisolasjon
- Romakustikk
- Støy fra bygningstekniske installasjoner
- Vibrasjoner

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

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

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

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

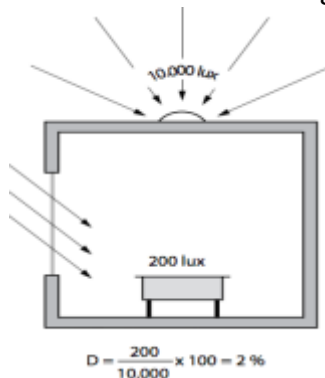
#### Kap. 13 Dagslys

Krav til dagslys er gitt i [TEK10 § 13-12](#). Det stilles krav til dagslysflate. Bestemmelsen er relevant ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Ved tilbygg som utvidelse av eksisterende 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 belysningsstyrken i et punkt på en flate, og en samtidig uhindret utvendig horisontal belysningsstyrke fra en standard overskyet himmel (det vil si 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 [TEK10 § 13-13](#). I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn.

Bestemmelsen er relevant ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet.

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

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

Ved tilbygg vil det normalt ikke innebære uforholdsmessige 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 utsyn må oppfylles som for nye tiltak.

### **5.7.7 Fuktsikring**

#### Kap. 13 Fuktsikring

Krav til fuktsikring er gitt i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#). Følgende krav er relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- Fukt i grunn (drenering)
- Overflatevann (fall på terreng)
- Nedbør (tetthet, gjennomføringer)
- Fukt fra inneluft (dampsperre)
- Byggfukt (uttørking av materialer og konstruksjoner)
- Våtrom og rom med vanninstallasjoner

#### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

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

Ved tilbygg vil det normalt ikke innebære uforholdsmessige 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 [TEK10 kapittel 14](#). Følgende krav er relevante ved oppføring av tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet:

- Krav til energieffektivitet

Krav til tetthet vil i en del tilfeller ikke være relevant ved tilbygg til eksisterende boenhet. Er

det snakk om tilbygg til boenhet i bygg oppført i samsvar med dagens tetthetskrav er imidlertid tetthetskravet relevant.

### **Anbefaling ved tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet**

1. *Vurdering av uforholdsmessige kostnader og*
2. *Forsvarlig sikkerhet (disse to vurderingskriteriene ses her i sammenheng)*

#### *Varmeisolering*

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 til varmeisolasjon (U-verdi) tilsvarende som ved nybygg.

Oppfyllelse av krav til varmeisolering av yttervegger, tak og gulv, vil for tilbygg til litt eldre bygg 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 i slike tilfeller 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 [TEK10 § 14-3](#), tabell minimumskrav.

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 det 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.

## Sjekkliste 7. Relevante krav eksempel 7 (tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet)

| KRAVSPUNKT TEK10  | RELEVANT | MERKNAD  |
|---|----------|--|
| <u>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</u>                              |          |  |
| <u>§ 7-1.</u> Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning                   | Ja       |  |
| <u>§ 7-2.</u> Sikkerhet mot flom og stormflo                                    | Ja       |  |
| <u>§ 7-3.</u> Sikkerhet mot skred   | Ja       |  |
| <u>§ 7-4.</u> Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred  | Ja       |  |
| <u>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</u>                           |          |  |
| <u>§ 8-1.</u> Uteareal  | Ja       |  |
| <u>§ 8-2.</u> Uteareal med krav om universell utforming                         | Nei      |  |
| <u>§ 8-3.</u> Plassering av byggverk  | Nei      |  |
| <u>§ 8-4.</u> Uteoppholdsareal  | Ja       |  |
| <u>§ 8-5.</u> Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer                      | Nei      |  |
| <u>§ 8-6.</u> Gangatkomst til byggverk  | Nei      |  |
| <u>§ 8-7.</u> Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming | Nei      |  |
| <u>§ 8-8.</u> Kjøreatkomst  | Nei      |  |
| <u>§ 8-9.</u> Parkerings- og annen oppstillingsplass                            | Ja       |  |
| <u>§ 8-10.</u> Trapp i uteareal   | Ja       |  |
| <u>Kapittel 9. Ytre miljø</u>   |          |  |
| <u>§ 9-1.</u> Generelle krav til ytre miljø                                     | Ja       |  |
| <u>§ 9-2.</u> Helse- og miljøskadelige stoffer                                  | Ja       |  |
| <u>§ 9-3.</u> Forurensning i grunnen  | Ja       |  |
| <u>§ 9-4.</u> Utvalgte naturtyper   | Nei      |  |
| <u>§ 9-5.</u> Avfall  | Ja       | Bare ved tilbygg over 300 m <sup>2</sup> BRA         |
| <u>§ 9-6.</u> Avfallsplan   | Ja       | Bare ved ombygging av mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA |
| <u>§ 9-7.</u> Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse         | Ja       | Bare ved rivning av mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA   |
| <u>§ 9-8.</u> Avfallssortering  | Ja       | Bare når det er krav til avfallsplan                 |
| <u>§ 9-9.</u> Sluttrapport for disponering av avfall                            | Ja       | Bare når det er krav til avfallsplan                 |
| <u>§ 9-10.</u> Utslippskrav til vedovner  | Ja       | Bare når det installeres lukket ildsted              |
| <u>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</u>                                      |          |  |
| <u>§ 10-1.</u> Personlig og materiell sikkerhet                                 | Ja       |  |
| <u>§ 10-2.</u> Konstruksjonssikkerhet   | Ja       |  |
| <u>§ 10-3.</u> Nedfall fra og sammenstøt med byggverk                           | Ja       |  |

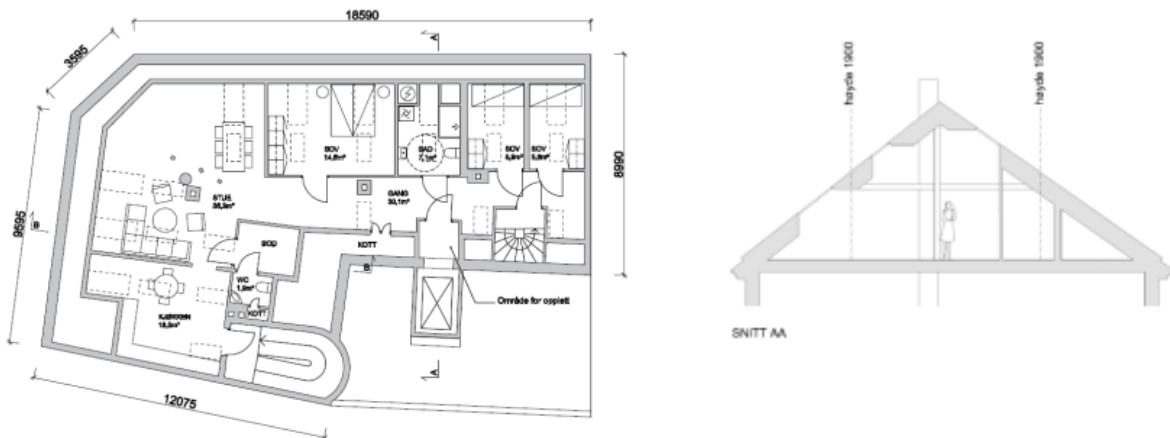
| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD  |
|--|----------|--|
| <b>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</b>                                  |          |  |
| <a href="#">§ 11-1. Sikkerhet ved brann</a>                              | Ja       |  |
| <a href="#">§ 11-2. Risikoklasser</a>                                    | Ja       | Endres ikke ved tilbygg (RK 4)   |
| <a href="#">§ 11-3. Brannklasser</a>                                     | Ja       | Endres ikke ved tilbygg (BKL 1)  |
| <a href="#">§ 11-4. Bæreevne og stabilitet</a>                           | Ja       | Endres ikke ved tilbygg (R 30)   |
| <a href="#">§ 11-5. Sikkerhet ved eksplosjon</a>                         | Nei      |  |
| <a href="#">§ 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk</a>        | Ja       | Minimum 8 m innbyrdes avstand mellom bygninger                             |
| <a href="#">§ 11-7. Brannseksjoner</a>                                   | Ja       | Avhengig av samlet areal   |
| <a href="#">§ 11-8. Brannceller</a>                                      | Nei      | Ikke relevant for tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet            |
| <a href="#">§ 11-9. Materialer og produkters egenskaper ved brann</a>    | Ja       |  |
| <a href="#">§ 11-10. Tekniske installasjoner</a>                         | Ja       | Bare for nye installasjoner mv.  |
| <a href="#">§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning</a>            | Ja       |  |
| <a href="#">§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider</a> | Ja       | Krav til brannvarsling i tilbygg   |
| <a href="#">§ 11-13. Utgang fra branncelle</a>                           | Ja       |  |
| <a href="#">§ 11-14. Rømningsvei</a>                                     | Ja       |  |
| <a href="#">§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr</a>           | Nei      |  |
| <a href="#">§ 11-16. Tilrettelegging for manuell sløkking</a>            | Ja       |  |
| <a href="#">§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap</a> | Nei      | Vindu som rømningsvei må være tilgjengelig for rednings- og sløkkemannskap |
| <b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>              |          |  |
| <a href="#">§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk</a>         | Nei      | Ikke relevant for boligbygg  |
| <a href="#">§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet</a>                     | Nei      | Ikke relevant for tilbygg som utvidelse av eksisterende enebolig           |
| <a href="#">§ 12-3. Krav om heis i boligbygg</a>                         | Nei      |  |
| <a href="#">§ 12-4. Inngangsparti</a>                                    | Ja       | Gjelder bare for tilgjengelig boenhet                                      |
| <a href="#">§ 12-5. Planløsning</a>                                      | Ja       |  |
| <a href="#">§ 12-6. Kommunikasjonsvei</a>                                | Ja       | Gjelder bare for tilgjengelig boenhet                                      |
| <a href="#">§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal</a>              | Ja       | 1. ledd gjelder. 2. og 3. ledd gjelder bare for tilgjengelig boenhet       |
| <a href="#">§ 12-8. Entre og garderobe</a>                               | Ja       | Gjelder bare tilgjengelig boenhet  |
| <a href="#">§ 12-9. Bad og toalett</a>                                   | Ja       | Gjelder ikke når det er bad og toalett i eksisterende enebolig             |
| <a href="#">§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass</a>                        | Nei      |  |
| <a href="#">§ 12-11. Balkong og terrasse mv.</a>                         | Ja       | 1. og 2. ledd gjelder. 3. ledd gjelder bare tilgjengelig boenhet           |
| <a href="#">§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering</a>                 | Nei      |  |
| <a href="#">§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom</a>                   | Ja       | 1. ledd gjelder for tilbygg til enebolig                                   |
| <a href="#">§ 12-14. Varemottak</a>                                      | Nei      |  |
| <a href="#">§ 12-15. Dør, port mm</a>                                    | Ja       | 1. og 2. ledd gjelder for tilbygg til enebolig                             |
| <a href="#">§ 12-16. Trapp</a>   | Ja       | 1. og 2. ledd gjelder for tilbygg til enebolig                             |

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD   |
|--|----------|---|
| <a href="#">Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</a> (forts.)          |          |   |
| <a href="#">§ 12-17. Rekkverk</a>  | Ja       | Gjelder for tilbygg til enebolig                                    |
| <a href="#">§ 12-18. Rampe.</a>  | Nei      | Ikke relevant for enebolig  |
| <a href="#">§ 12-19. Leider</a>  | Nei      | Ikke relevant for enebolig  |
| <a href="#">§ 12-20. Vindu og andre glassfelt</a>                                      | Ja       |   |
| <a href="#">§ 12-21. Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</a>                  | Nei      | Ikke relevant for enebolig  |
| <a href="#">Kapittel 13. Miljø og helse</a>  |          |   |
| <a href="#">§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon</a>                                 | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-2. Ventilasjon i boenhet</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-3. Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygg</a>             | Nei      |   |
| <a href="#">§ 13-4. Termisk inneklima.</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-5. Radon</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner</a>                           | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-7. Lydisolasjon</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-8. Romakustikk</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</a> | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-10. Lyd- og taleoverføringsutstyr</a>                                 | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-11. Vibrasjonsforhold</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-12. Lys</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-13. Utsyn</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-14. Generelle krav om fukt</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-15. Fukt i grunn</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-16. Overflate vann</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-17. Nedbør</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-18. Fukt fra inneluft</a>   | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-19. Byggfukt</a>  | Ja       |   |
| <a href="#">§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner</a>                          | Ja       | Bare når tilbygg inneholder våtrom eller rom med vanninstallasjoner |
| <a href="#">§ 13-21. Rengjøring før bygning tas i bruk</a>                             | Ja       |   |
| <a href="#">Kapittel 14. Energi</a>  |          |   |
| <a href="#">§ 14-1. Generelle krav om energi</a>                                       | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-2. Krav til energieffektivitet</a>                                    | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-3. Minimumskrav til energi-effektivitet</a>                           | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning</a>                         | Ja       |   |
| <a href="#">§ 14-5. Unntak og krav til særskilte tiltak</a>                            | Ja       |   |
| <a href="#">Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</a>                                  |          |   |
| <a href="#">§ 15-1. Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</a>                | Ja       | Bare dersom nye installasjoner                                      |

| KRAVSPUNKT TEK10   | RELEVANT | MERKNAD                                |
|--|----------|--|
| <u>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</u> (forts.)                            |          |  |
| <u>§ 15-2.</u> Sentralvarmeinstallasjoner  | Ja       | Bare dersom nye installasjoner         |
| <u>§ 15-3.</u> Røykkanal og skorstein  | Ja       | Bare dersom nye installasjoner         |
| <u>§ 15-4.</u> Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.                                 | Ja       | Bare dersom nye installasjoner         |
| <u>§ 15-5.</u> Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner       | Ja       | Bare dersom nye installasjoner         |
| <u>§ 15-6.</u> Innvendig vanninstallasjon  | Ja       | Bare dersom nye installasjoner         |
| <u>§ 15-7.</u> Innvendig avløpsinstallasjon                                      | Ja       | Bare dersom nye installasjoner         |
| <u>§ 15-8.</u> Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg       | Nei      | Ikke relevant ved tilbygg til enebolig |
| <u>§ 15-9.</u> Vannforsyningsanlegg med ledningsnett                             | Nei      | Ikke relevant ved tilbygg til enebolig |
| <u>§ 15-10.</u> Avløpsanlegg med ledningsnett                                    | Ja       |  |
| <u>§ 15-11.</u> Heis   | Nei      |  |
| <u>§ 15-11a.</u> Rom og sjakt for heis.  | Nei      |  |
| <u>§ 15-11b</u> Fritt sikkerhetsrom for heis                                     | Nei      |  |
| <u>§ 15-12.</u> Løfteplattformer   | Nei      |  |
| <u>§ 15-13.</u> Rulletrapp og rullende fortau                                    | Nei      |  |
| <u>§ 15-14.</u> Trappeheiser   | Nei      |  |
| <u>§ 15-15.</u> Sammenhengen mellom løfteinnretninger og harmoniserte standarder | Nei      |  |



## EKSEMPEL 8 – Bruksendring av loftsareal til egen boenhet



### 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer

Arbeidene omfatter bruksendring av loft til egen boenhet i en bygård. Bygget er i 5 etasjer.

### 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak

Arbeidene anses som bruksendring og/eller oppdeling i henhold til [pbl § 20-1 d\) og g\)](#).

### 3.0 Krav til saksbehandling

Tiltaket krever søknad og tillatelse og må forestås av ansvarlig foretak, [jf. pbl § 20-3](#). Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen skal ta stilling til denne følger av [SAK10 § 5-4](#). Når det søkes unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) må det foreligge opplysninger i samsvar med kapittel 2.2.

### 4.0 Ytre tekniske rammekrav

Ytre tekniske krav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser samt av plan- og bygningslovens [§ 29-1](#) om utforming av tiltak og [§ 29-2](#) om visuelle kvaliteter. I tillegg har flere kommuner egne estetikkveiledere som gir retningslinjer for hvordan tiltak på eksisterende bygg skal utføres. Tiltaket bruksendring av loftetasje til boenhet må ikke komme i strid med krav fastsatt i plan med bestemmelser.

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

- 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 [pbl § 31-2 første ledd andre setning](#).
- Krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- Bestemmelser om høyde
- Grad av utnyttning
- Biloppstillingsplasser (antall og størrelse)
- Hensynssoner i plan

- Minste uteoppholdsareal
- Tilgjengelighet
- Er bygget underlagt vernebestemmelser

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

### Visuelle kvaliteter

Krav til et byggverks visuelle kvaliteter er gitt i pbl [§ 29-2](#) som sier at «*Ethvert tiltak etter [kapittel 20](#) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*»

I tillegg har flere kommuner egne estetikkveiledere som gir retningslinjer for hvordan tiltak på eksisterende bygg skal utføres. For eksempel har Oslo kommune utarbeidet en loftsveileder for bruk ved loftsutbygginger.

Det er viktig å huske på at takflaten er en del av byggets fasader og må vurderes på samme måte som øvrige fasader. Spesiell oppmerksomhet bør gis til plassering av innskårne balkonger, oppløft, vindusutforming og plassering av disse i takflaten i forhold til byggets øvrige fasader.

#### **4.1 Dispensasjon**

Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål eller andre bestemmelser i plan, må det søkes om dispensasjon i samsvar med [pbl § 19-1](#), eller foretas reguleringsendring. Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom de hensyn som reguleringsplanen skal ivareta 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 har bygningen vært brukt til i senere tid. En viktig kilde for slik informasjon er eiendomsregistrene.
- Konsekvensen av omsøkte bruksendring på omgivelsene
- Konsekvenser for kommunens plikt til veivedlikehold, renovasjon mv
- Bidrar tiltaket til bedre fellesløsninger for området

### **5.0 Tekniske krav**

Tekniske krav følger av [TEK10](#). Dette eksemplet drøfter hva som anses å være relevante krav ved bruksendring av loftetasje til boenhet, jf. sjekklister 8.

#### **5.1 Grad av utnytting**

##### **Kap. 5. Grad av utnytting**

Kravet til grad av utnytting finnes i TEK10 [§ 5-1](#).

Veileder for beregning av grad av utnytting : [Temaveileder H-2300 Grad av utnytting](#).

## 5.2 Beregnings- og måleregler

### Kap. 6. Beregnings- og måleregler

Beregnings- og målereglene som skal legges til grunn er gitt i TEK10 [kapittel 6](#). Ved bruksendring av loftsareal til boligformål er utregning av måleverdige areal og etasjeantall aktuelt. Dette også for å beregne grad av utnyttning, se punkt 5.1.

## 5.3 Sikkerhet ved naturpåkjenning

### Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning

Følgende krav er relevante ved bruksendring av loftsareal til boenhet:

- Sikkerhet mot flom og stormflo (flomvoller mv), og
- Sikkerhet mot skred (støtteforebygninger mot skred mv)

#### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Bruksendring av loftsareal 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 er relevante ved bruksendring av loftsareal til boenhet:

- 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 er relevante ved bruksendring av loftsareal til boenhet.

#### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

##### 2. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Relevante krav ved bruksendring av loftsareal til 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 H-2300](#)

[Grad av utnyttning](#) 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 er relevante ved bruksendring av loftsareal til boenhet.

- Miljø og helseskadelige stoffer
- Avfall (relevant når bruksendringen omfatter mer enn 300 m<sup>2</sup> BRA)
- Kartlegging av farlig avfall (ved endring eller riving av eksisterende byggverk skal det foretas kartlegging av bygningsdeler, installasjoner og lignende som kan utgjøre farlig avfall)
- Utslipp fra vedovner

#### ***Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet***

##### ***4. 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 er relevante ved bruksendring av loftsareal til boenhet:

- Krav til byggets mekaniske motstandsevne og stabilitet

Dette gjelder spesielt når det gjøres inngrep i takkonstruksjonen, men også ved annen belastning på etasjeskiller enn den opprinnelige. Konstruksjoner i eksisterende byggverk er gjerne dimensjonert for andre laster og med andre metoder enn de som brukes i dag. Ved tiltak på denne typen eksisterende bygg må det derfor vurderes om konstruksjonene må endres for å fullt ut møte dagens krav. Det må vurderes om konstruksjonen er tilfredsstillende i forhold til endret bruk.

### **Anbefaling ved tiltak ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

#### **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 ofte være teknisk vanskelig og forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle lastforutsetningene i Eurokodene, tilsvarende som for nye tiltak.

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

Ved tiltak på denne typen eksisterende bygg må det vurderes om konstruksjonene må endres for å fullt ut møte dagens krav. Særlig gjelder dette etasjeskillet. Det må vurderes om konstruksjonen er tilfredsstillende i forhold til endret bruk. Etasjeskiller mellom underliggende etasje og loftet må minimum tilfredsstillende kravene til etasjeskiller for boliger på oppføringstidspunktet, eller for de andre underliggende etasjer på oppføringstidspunktet. Ved inngrep i takkonstruksjonen må bæreevnen beregnes etter nye regler.

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

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

## **5.5 Sikkerhet ved brann**

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

[Kapittel 11](#) er relevant ved bruksendring av loftsareal til boenhet.

### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

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

Bruksendring av loftsareal til ny boenhet, må oppfylle relevante krav til sikkerhet ved brann tilsvarende som ved oppføring av nytt boligbygg.

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.

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

[Kapittel 12](#) er relevant ved bruksendring av loftsetasje til egen boenhet. Ved tiltak i eksisterende boligbygg kan det være vanskelig å oppfylle krav til romhøyde, krav til størrelse på bad og toalett og krav til trinnfri atkomst. Krav til tilgjengelighet og heis kan også være utfordrende å oppfylle.

### 5.6.1 Krav om tilgjengelighet i boenhet

#### Kap. 12. Tilgjengelighet i boenhet

Krav til tilgjengelighet i boenhet er gitt i TEK10 [§ 12-2](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av loftsareal til boenhet. Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften.

#### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Ved bruksendring av eksisterende byggverk, kan det være vanskelig å oppfylle kravene til tilgjengelighet som for nybygg uten uforholdsmessige kostnader.

##### 2. Forsvarlig sikkerhet

Eksisterende bygg som er aktuelle for bruksendring av loftsareal til egen boenhet har sjelden tilrettelagte inngangspartier eller tilrettelagte interne kommunikasjonsveier. Boenheter på loft utgjør en relativt liten del av den samlede boligmassen. Samtidig er det mange steder i landet behov for flere boliger. Ut fra rent sikkerhetsmessige hensyn er det forsvarlig å gi unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#).

Tilgjengelighetskrav internt i ny boenhet på loftet bør likevel oppfylles så langt det er praktisk mulig. Dette for å legge forholdene til rette for mulig bruk av egen bolig ved for eksempel forbigående funksjonsnedsettelse på grunn av sykdom eller skade.

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

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

### 5.6.2 Krav til heis i byggverk

#### Kap.12. Heis

Krav til heis er gitt i TEK10 [§ 12-3](#). Denne bestemmelsen har følgende innhold: "Bygning med tre etasjer eller flere som har boenhet skal ha heis". Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av loftsareal til boenhet når bygget har tre etasjer eller mer regnet fra inngangsplanet.

Krav til heis er i dette eksemplet i forhold til det nye tiltaket i 5. etasje. Det er opp til tiltakshaver om heisen i tillegg skal bygges slik at den kan brukes i øvrige etasjer.

(Loftsutbygging som del av underliggende leilighet utløser ikke heiskrav.)

#### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Ved installasjon av heis i eksisterende byggverk, må kravene som gjelder for installasjon av heis i nybygg følges.

Ettersom oppfyllelse av krav til heis kan innebære uforholdsmessige kostnader, kan det være grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Erfaringsmessig blir kostnadene ofte uforholdsmessig høye om heisen går kun til en eller to boenheter. I dette eksemplet medfører kombinasjonen av tiltakets omfang (kun loft) og antall nye boenheter (som i dette eksemplet er kun en) at oppfyllelse av kravet ikke vil ha vesentlig effekt for bygningen som helhet. Kostnaden kan da være uforholdsmessig. Om kostnaden ved installering av heis er uforholdsmessig, bør løfteplattform/lavfartsheis vurderes som et alternativ. Det er en billigere løsning, og vil tilfredsstillende krav om tilgjengelighet.

## *2. Forsvarlig sikkerhet*

Ut fra sikkerhetsmessige hensyn er det forsvarlig å gi unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Det skal imidlertid også tas hensyn til krav om tilgjengelighet, og vurderes om det er forsvarlig å gi unntak i forhold til dette. Gis det helt eller delvis unntak fra krav om heis må båretransport kunne foregå via trapp.

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

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

### **5.6.3 Krav til romhøyde**

#### **Kap. 12. Romhøyde**

Krav til romhøyde er gitt i [TEK10 § 12-7](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av loftsareal til boenhet.

#### ***Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet***

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

Boligarealet i loftsetasjen må i utgangspunktet oppfylle krav til romhøyde som ved oppføring av nytt boligbygg. Ved bruksendring av loftsareal til boenhet med liten romhøyde (lavere enn 2,4m) vil det normalt ikke være mulig å oppfylle krav om romhøyde tilsvarende nye boliger 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 har romhøyde minimum 2,2 m oppfyller 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 kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, teknisk rom og badstue kan etter konkret vurdering i den enkelte sak ha lavere takhøyde, men ikke under 2,0 m. Ved loftsutbygging kan det være vanskelig å oppfylle kravet til romhøyde på grunn av skrå tak. Deler av boenhet ved loftsutbygging kan ha lavere romhøyde enn 2,2 m, men det må ikke være i gangarealet.

### 3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

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

## 5.6.4 Krav til bad og toalett

### Kap. 12. Bad og toalett

Krav til bad og toalett er gitt i [TEK10 § 12-9](#). Bestemmelsen er relevant da det er etablering av ny boenhet på loft, og da også etablering av bad og toalett.

#### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Dette er en ny boenhet, og bad og toalett må da oppfylle kravene til tilgjengelighet og trinnfrihet. Oppfyllelse av krav til tilgjengelighet for bad og toalett kan i noen tilfeller innebære at det må tas areal fra oppholdsrom som stue, kjøkken eller gangareal. Dette kan innebære uforholdsmessige kostnader ettersom redusert oppholdsareal vil ha en kostnad i seg selv ved at boligarealet reduseres som kan påvirke boenhetens 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 0,2m på den andre siden. Fri passasjebredde på 0,7 m fram til fri plass ved siden av toalett. Anbefalingene gjelder i de tilfeller det kan være aktuelt å gi unntak fra tilgjengelighetskrav for bad i små boenheter.

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

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

## 5.6.5 Krav til bygningsdeler

### Kap. 12 Bygningsdeler

Krav til bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) er gitt i [TEK10 §§ 12-15 til 12-21](#). Bestemmelsene er relevante ved bruksendring av loftsareal til ny boenhet, og eventuell installasjon av heis.

#### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

##### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Oppfyllelse av relevante krav til bygningsdeler antas ikke å innebære uforholdsmessige kostnader ved bruksendring av loftsareal til boligformål, eller ved eventuell installasjon av



heis. Krav til bygningsdeler må oppfylles tilsvarende som for nybygg.

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 [kapittel 13 i TEK10](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring og eventuell installasjon av heis:

- Ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 5.7.1
- Termisk inneklima
- Radon
- Lyd og vibrasjoner
- Lys
- Utsyn
- Fuktsikring
- Renhold

### **5.7.1 Krav til ventilasjon**

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

Krav til ventilasjon er gitt i [TEK10 §§ 13-1 til 13-3](#). Det stilles krav til:

- Luftmengder
- Luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsene er relevante ved bruksendring av loftsareal til ny boenhet.

#### ***Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet***

##### ***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 inneklima**

Krav til termisk inneklima er gitt i [TEK10 § 13-4](#). Bestemmelsen er relevant ved

bruksendring av loftsareal til boenhet.

### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

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

Kravet kan ivaretas med tilstrekkelig antall varmepunkter hensiktsmessig fordelt i rommene. 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](#). 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 [TEK10 § 13-5](#). Bestemmelsen om aktive tiltak er relevant kun ved etablering av heis. Høye verdier av radon forekommer oftest i kjeller og lavereliggende etasjer.

Om det etableres heis med tilhørende utgraving for heissjakt og heisgrube kan det være aktuelt å forta målinger av radonkonsentrasjonen i forhold til dette kravet:

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

### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

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

Krav til aktive tiltak ved etablering av heis vil ikke innebære uforholdsmessige kostnader og må oppfylles tilsvarende som for nye byggverk. Slike tiltak kan være:

- Etablere utvendig radonbrønn(-er)

#### *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 boligbygg.

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 [TEK10 §§ 13-7 til 13-11](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av loftsareal til boenhet og eventuell etablering av heis:

- Lydisolasjon
- Romakustikk
- Støy fra bygningstekniske installasjoner
- Vibrasjoner

#### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

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

Ved bruksendring av loftsareal må lydklasse C i samsvar med NS 8175 "Lydforhold i bygninger" oppfylles for den nye boenheten. Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle kravene til lydklasse C. Tiltak i eksisterende boligbygg må derfor oppfylle krav til lydklasse C i samsvar med NS 8175 "Lydforhold i bygninger".

Ettersom oppfyllelse av krav til lyd og vibrasjoner 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 C 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 [TEK10 § 13-12](#). Krav til dagslys kan i henhold til preakseptert løsning verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 % eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet.

Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av loftsareal til boenhet.

Boenheten i dette eksemplet er lokalisert slik i bygget at den har gavlvegg hvor det er muligheter for å sette inn vinduer. Der oppholdsrom ikke har mulighet for vindu i gavlvegg (eller knevegg) må det etableres vindu i takflaten for å få inn dagslys.

#### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

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

Ved bruksendring av loftsareal til egen boenhet, kan det være vanskelig å oppfylle kravene til dagslys som ved nybygg. Dette på grunn av skrå takflater.

##### *2. Forsvarlig sikkerhet*

En forsvarlighetsvurdering tilsier at det i slike tilfeller er tilstrekkelig at stue, kjøkken, arbeidsrom og soverom etter en konkret vurdering i den enkelte sak kan ha dagslysflate noe

mindre enn 10 %. Dagslysinnfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger og lignende, rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

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

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

## **5.7.6 Utsyn**

### **Kap. 13 Utsyn**

Krav til utsyn er gitt i [TEK10 § 13-13](#).

I boenhet er det krav om at alle rom for varig opphold skal ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av loftsareal til boenhet. Tilfredsstillende utsyn innebærer at personer som oppholder seg i rommet skal ha kontakt med det fri. I følge veiledningen til [TEK10 § 13-13](#) skal stue i boenhet ha minst ett vindu der underkant glassflate er maksimum 1,0 m over underliggende gulv, slik at det oppnås tilfredsstillende utsyn for både stående og sittende. I tett bebyggelse er et tilstrekkelig å ha utsyn mot husrekke, gateløp, bakgård og lignende.

Det kan være utfordrende å oppfylle krav til utsyn i en loftsleilighet.

### ***Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet***

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

Ved bruksendring av loftsareal til boenhet i eksisterende byggverk, kan det være vanskelig å oppfylle kravene til utsyn som ved nybygg. Dette gjelder spesielt for plan som ligger i øverste etasje (loftsetasje) hvor det er svært skrående tak. Kostnadene kan i en del tilfeller bli uforholdsmessige.

#### *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 ivare tatt 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 ivare tatt.

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

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

## 5.7.7 Fuktsikring

### Kap. 13 Fuktsikring

Krav til fuktsikring er gitt i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av loftsareal til boenhet. Bruksendring av loftsareal til boenhet er gjerne mest aktuelt i eldre bygårder, og loftene i denne type bygg er ofte svært tørre. Det er likevel greit å gå gjennom følgende punkter:

- Fukt fra inneluft (dampsperre) jf. [§ 13-18](#)
- Byggfukt (uttørking av materialer og konstruksjoner) jf. [§ 13-19](#)
- Våtrom og rom med vanninstallasjoner jf. [§ 13-20](#)

### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

#### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle krav til fuktsikring i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#).

Ettersom oppfyllelse av krav til fuktsikring (fall på gulv, tettesjikt, automatisk vannstopp) normalt ikke vil innebære uforholdsmessige kostnader ved bruksendring av loftsareal til 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. Relevante krav må oppfylles som for nye boligbygg.

## 5.8 Energieffektivitet

### Kap. 14 Energieffektivitet

Krav til energieffektivitet er gitt i [TEK10 kapittel 14](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av loftsareal til boenhet:

- Krav til energieffektivitet
- Varmeisolering
- Skorstein (der det er fra før eller skal oppføres ny)
- Tetthet

### **Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet**

#### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Å oppfylle krav til energieffektivitet (varmeisolering og tetthet) for den nye boenheten som for nybygg, kan være en uforholdsmessig høy kostnad.

Vinduer vil ha merkbar effekt på bygningens energibruk. Oppfyllelse av krav til U-verdi for vinduer antas ikke å innebære uforholdsmessige kostnader. Vinduer må derfor oppfylle krav til varmeisolasjon (U-verdi) tilsvarende som ved nybygg.

Installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning er også tiltak som vil ha merkbar effekt på energibruken. Installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning vil normalt ikke representere en uforholdsmessig høy kostnad.

Oppfyllelse av krav til varmesisolering av yttervegger, tak og golv vil ofte innebære en uforholdsmessig høy kostnad, med mindre bruksendret loftsareal utgjør en større del av bygningens samlede BRA etter ombygging.

#### *1. Forsvarlig energibruk*

Under forutsetning av at yttervegger, tak og golv varmesisoleres tilstrekkelig til at boligen blir god å bo i, nye vinduer oppfyller krav til U-verdi som ved nybygg, og at det installeres balansert ventilasjonsanlegg, anses krav til forsvarlig energibruk å være ivaretatt.

#### *2. Hensiktsmessig bruk*

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

### **5.9 Installasjoner og anlegg - heiser**

#### **Kap. 15 - Heiser**

Krav til heis er gitt i TEK10 [§§ 15-11,15-11a](#) og [15-11b](#). Følgende krav er relevante ved etablering av heis i eksisterende byggård:

- Krav i hht [direktiv 96/16/EF](#) (heisdirektivet)
- Krav etter [§ 12-3](#), heisen skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Fri bredde for døråpningen til en heis skal være minimum 0,9 m.
- Installasjon, rom og sjakt for heisen skal ikke utsettes for temperatur og miljø som kan skape driftsproblemer eller vanskeliggjøre vedlikehold.
- Heisen skal ha alarm som er tilknyttet døgnbemannet vakt
- Heisen skal prosjekteres og utføres slik at den ikke medfører fare for brukere og personell som utfører ettersyn, reparasjon og sikkerhetskontroll og ikke påfører skade på bygningsdeler.

#### ***Anbefaling ved bruksendring av loftsareal til boenhet***

Ved etablering av heis i eksisterende bygg må det graves ut en heisgrube i grunnen for etablering av heissjakt, lages utsparinger i etasjeskillere (om heisen ikke bygges utvendig på fasade) og etableres maskinrom for heis.

Tekniske krav til heisen må oppfylles som for nybygg.

Det er derfor ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#), og da heller ikke behov for vurdering av uforholdsmessige kostnader, forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

## Sjekkliste 8. Relevante krav eksempel 8 (bruksendring av loftsareal til ny boenhet)

| KRAVSPUNKT TEK10  | RELEVANT | MERKNAD  |
|---|----------|--|
| <u>Kapittel 5. Grad av utnytting</u>  |          |  |
| <u>§ 5-1. Fastsetting av grad av utnytting</u>                                  | Ja       | Sjekk reguleringsbestemmelser.<br>Vurder ev. dispensasjonssøknad |
| <u>Kapittel 6. Beregnings-og måleregler</u>                                     |          |  |
| <u>§ 6-1. Etasjeantall</u>  | Ja       | Ny innredet etasje   |
| <u>§ 6.2. Høyde</u>   | Ja       | Ved endringer i tak og takfremspring                             |
| <u>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</u>                              |          |  |
| <u>§ 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning</u>                   | Ja       |  |
| <u>§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo</u>                                    | Ja       |  |
| <u>§ 7-3. Sikkerhet mot skred</u>   | Ja       |  |
| <u>§ 7-4. Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred</u>  | Ja       |  |
| <u>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</u>                           |          |  |
| <u>§ 8-1. Uteareal</u>  | Ja       | Må tilpasses eksisterende forhold                                |
| <u>§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming</u>                         | Ja       | Må tilpasses eksisterende forhold                                |
| <u>§ 8-3. Plassering av byggverk</u>  | Nei      |  |
| <u>§ 8-4. Uteoppholdsareal</u>  | Ja       | Sjekk punktene i bestemmelse.                                    |
| <u>§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer</u>                      | Nei      | Til og fra ny heis   |
| <u>§ 8-6. Gangatkomst til byggverk</u>  | Ja       |  |
| <u>§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming</u> | Nei      |  |
| <u>§ 8-8. Kjøreatkomst</u>  | Nei      |  |
| <u>§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass</u>                            | Ja       |  |
| <u>§ 8-10. Trapp i uteareal</u>   | Nei      |  |
| <u>Kapittel 9. Ytre miljø</u>   |          |  |
| <u>§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø</u>                                     | Ja       | Materialtransport og avfallshåndtering i byggeperioden           |
| <u>§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer</u>                                  | Ja       |  |
| <u>§ 9-3. Forurensning i grunnen</u>  | Ja       | Heissjakt ved ev. bygging av heis                                |
| <u>§ 9-4. Utvalgte naturtyper</u>   | Nei      |  |
| <u>§ 9-5. Avfall</u>  | Ja       | Som § 9-1 + permanent løsning                                    |
| <u>§ 9-6. Avfallsplan</u>   | Ja       | Ombygging over 300m2 BRA   |
| <u>§ 9-7. Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse</u>         | Ja       | Eldre bygning, ombygging   |
| <u>§ 9-8. Avfallssortering</u>  | Ja       |  |
| <u>§ 9-9. Sluttrapport for disponering av avfall</u>                            | Nei      | Ikke nybygg over 300m2 BRA                                       |
| <u>§ 9-10. Utslippskrav til vedovner</u>  | Ja       | Hvis ny ovn i ny loftsleilighet                                  |
| <u>§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet</u>                                 | Ja       |  |

|  |    |             |
|--|----|-------------|
| <a href="#">§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet</a>                 | Ja |             |
| <a href="#">§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk</a> | Ja | Ved bygging |

| <a href="#">Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</a>                         |     |  |
|--|-----|--|
| <a href="#">§ 11-1 Sikkerhet ved brann</a>                               | Ja  | Definere grense for hva som er nytt  |
| <a href="#">§ 11-2 Risikoklasser</a>                                     | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-3 Brannklasser</a>                                      | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-4 Bæreevne og stabilitet</a>                            | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon</a>                          | Nei |  |
| <a href="#">§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk</a>         | Nei | Innvendige endringer påvirker ikke avstanden mellom bygningene.                                  |
| <a href="#">§ 11-7 Brannseksjoner</a>                                    | Nei |  |
| <a href="#">§ 11-8. Brannceller</a>                                      | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-9. Materialer og produkters egenskaper ved brann</a>    | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-10. Tekniske installasjoner</a>                         | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning</a>            | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider</a> | Ja  | Krav om installering av heis, og dermed krav om automatisk slokkeanlegg i hele bygget.           |
| <a href="#">§ 11-13. Utgang fra branncelle</a>                           | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-14. Rømningsvei</a>                                     | Ja  | Fra ny loftsleilighet  |
| <a href="#">§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr</a>           | Nei | Ikke relevant for boligbygg  |
| <a href="#">§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking</a>            | Ja  |  |
| <a href="#">§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</a> | Ja  | Der det ikke er egen adkomst for brannmannskap, må dette avklares med det lokale brannvesen.     |
| <a href="#">Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</a>     |     |  |
| <a href="#">§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk</a>         | Ja  | Kun for ny leilighet i loftsetasje   |
| <a href="#">§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet</a>                     | Ja  | Kun for ny leilighet i loftsetasje   |
| <a href="#">§ 12-3. Krav om heis i byggverk</a>                          | Ja  | Når 3 etasjer eller mer fra inngangsplanet   |
| <a href="#">§ 12-4. Inngangsparti</a>                                    | Ja  |  |
| <a href="#">§ 12-5. Planløsning</a>                                      | Ja  |  |
| <a href="#">§ 12-6. Kommunikasjonsvei</a>                                | Ja  |  |
| <a href="#">§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal</a>              | Ja  | Utsyn fra oppholdsrom(stue) kan være utfordrende å få til i en loftsleilighet med skrå takflate. |
| <a href="#">§ 12-8. Entre og garderobe</a>                               | Ja  |  |
| <a href="#">§ 12-9. Bad og toalett</a>                                   | Ja  |  |
| <a href="#">§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass</a>                        | Ja  |  |
| <a href="#">§ 12-11. Balkong og terrasse mv.</a>                         | Nei |  |
| <a href="#">§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering</a>                 | Ja  |  |
| <a href="#">§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom</a>                   | Nei |  |
| <a href="#">§ 12-14. Varemottak</a>                                      | Nei |  |
| <a href="#">§ 12-15. Dør, port mm</a>                                    | Ja  |  |
| <a href="#">§ 12-16. Trapp</a>   | Ja  |  |
| <a href="#">§ 12-17. Rekkverk</a>  | Ja  |  |



| KRAVSPUNKT TEK 10   | RELEVANT | MERKNAD   |
|---|----------|---|
| <u>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</u> (forts.)          |          |   |
| <u>§ 12-18. Rampe.</u>  | Nei      |   |
| <u>§ 12-19. Leider</u>  | Nei      |   |
| <u>§ 12-20. Vindu og andre glassfelt</u>                                      | Ja       |   |
| <u>§ 12-21. Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak</u>                  | Ja       |   |
| <u>Kapittel 13. Miljø og helse</u>  |          |   |
| <u>§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon</u>                                 | Ja       | Øverste etasje, trapperom, heissjakt                |
| <u>§ 13-2. Ventilasjon i boenhet</u>  | Ja       | Ny leilighet  |
| <u>§ 13-3. Ventilasjon i boligbygg for publikums- og arbeidsbygg</u>          | Nei      |   |
| <u>§ 13-4. Termisk inneklima.</u>   | Ja       |   |
| <u>§ 13-5. Radon</u>  | Ja       | Ja hvis heissjakt                                   |
| <u>§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner</u>                           | Ja       |   |
| <u>§ 13-7. Lydisolasjon</u>   | Ja       | Etasjeskille mot innredet loftsleilighet (trinnlyd) |
| <u>§ 13-8. Romakustikk</u>  | Ja       |   |
| <u>§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder</u> | Ja       | Ev. heismaskin, fasadekrav i ny øverste etasje      |
| <u>§ 13-10. Lyd- og taleoverføringsutstyr</u>                                 | Ja       | Heis  |
| <u>§ 13-11. Vibrasjonsforhold</u>   | Nei      | Bygget er plassert                                  |
| <u>§ 13-12. Lys</u>   | Ja       |   |
| <u>§ 13-13. Utsyn</u>   | Ja       |   |
| <u>§ 13-14. Generelle krav om fukt</u>  | Ja       |   |
| <u>§ 13-15. Fukt i grunn</u>  | Nei      |   |
| <u>§ 13-16. Overflate vann</u>  | Ja       |   |
| <u>§ 13-17. Nedbør</u>  | Ja       |   |
| <u>§ 13-18. Fukt fra inneluft</u>   | Ja       |   |
| <u>§ 13-19. Byggfukt</u>  | Ja       |   |
| <u>§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner</u>                          | Ja       |   |
| <u>§ 13-21. Rengjøring før bygning tas i bruk</u>                             | Ja       |   |
| <u>Kapittel 14. Energi</u>  |          |   |
| <u>§ 14-1. Generelle krav om energi</u>                                       | Ja       |   |
| <u>§ 14-2. Krav til energieffektivitet</u>                                    | Ja       |   |
| <u>§ 14-3. Minimumskrav til energi-effektivitet</u>                           | Ja       |   |
| <u>§ 14-4. Krav til løsninger for energi-forsyning</u>                        | Ja       |   |
| <u>§ 14-5. Unntak og krav til særskilte tiltak</u>                            | Nei      |   |
| <u>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg</u>                                  |          |   |
| <u>§ 15-1. Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner</u>                | Ja       | Bare dersom nye installasjoner                      |
| <u>§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner</u>                                     |          |   |
| <u>§ 15-3. Røykkanal og skorstein</u>   | Ja       |   |
| <u>§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.</u>                              | Nei      |   |

|   |     |  |
|---|-----|--|
| <a href="#"><u>§ 15-5.</u></a> <i>Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner</i>       | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-6.</u></a> <i>Innvendig vanninstallasjon</i>  | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-7.</u></a> <i>Innvendig avløpsinstallasjon</i>                                      | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-8.</u></a> <i>Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg</i>       | Nei |  |
| <a href="#"><u>§ 15-9.</u></a> <i>Vannforsyningsanlegg med ledningsnett</i>                             | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-10.</u></a> <i>Avløpsanlegg med ledningsnett</i>                                    | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-11.</u></a> <i>Heis</i>   | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-11a</u></a> <i>Rom og sjakt for heis</i>  | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-11b</u></a> <i>Fritt sikkerhetsrom for heis</i>                                     | Ja  |  |
| <a href="#"><u>§ 15-12.</u></a> <i>Løfteplattformer</i>   | Nei |  |
| <a href="#"><u>§ 15-13.</u></a> <i>Rulletrapp og rullende fortau</i>                                    | Nei |  |
| <a href="#"><u>§ 15-14.</u></a> <i>Trappeheiser</i>   | Nei |  |
| <a href="#"><u>§ 15-15.</u></a> <i>Sammenhengen mellom løfteinnretninger og harmoniserte standarder</i> | Nei |  |

## EKSEMPEL 9 - Vern

-Verneverdig bygg - bruksendring, riving, til- og påbygg

-Vernet eksteriør, vernet trappeoppgang, forøvrig ikke vernet interiør

Eksisterende fasader:



Fasade Øst



Fasade Vest

Nye fasader:



Fasade Øst

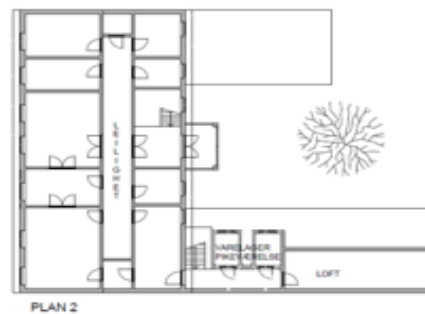


Fasade Vest

Eksisterende plan:

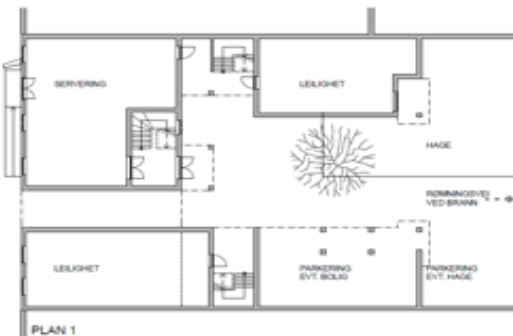


PLAN 1

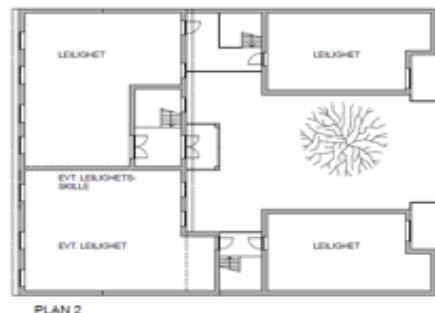


PLAN 2

Nye plan:



PLAN 1



PLAN 2

### **Beskrivelse av den eksisterende eiendommen før tiltak:**

Eldre bygård av tre som ligger mot en gate med tilsvarende nabobebyggelse. Det eksisterende bygget er et tømmerhus. Frontbygningen er i to etasjer. Tidligere har det vært to forretninger i første etasje, en på hver side av portrommet og en bolig i 2. etasje. I tillegg finnes et lukket gårdsrom med gårds plass, hage og to sidefløyer til hovedhuset, begge i en etasje. Mot nord er en lagerfløy i tre, mot sør en verkstedsfløy i mur. Tomten er på ca 580 m<sup>2</sup> (netto). Bebygd areal er på 290 m<sup>2</sup> (BYA). Brutto areal 475 m<sup>2</sup> (BTA). Bygningen er vernet, en del av et område regulert til bevaring. Det er bygningens eksteriør og trappeoppgang som er vernet, ikke øvrig interiør.

### **Ønsket framtidig bruk av bygget:**

Utvikle stedet som boligeiendom med 6-7 leiligheter i størrelsen 60-80 m<sup>2</sup>. Bruksendre forretningene mot gaten og sidefløyene. Ta vare på balkong og trappeoppgang, men endre butikkvinduene og en butikkdør til T-postvinduer. Om mulig bygge om eksisterende boenhet i 2. etasje til to selvstendige boenheter. Bygge på den største sidefløyen med en boligetasje. Rive den minste sidefløyen og bygge to etasjer med boliger. Eventuelt innpasse parkeringsplass og garasje; Garasje i 1. etasje i den største sidefløyen der uthuset tidligere sto.

### **Begreper:**

#### Fredet:

At en bygning er fredet betyr at det er fattet vedtak om fredning etter kulturminneloven. Det er normalt Riksantikvaren som fattet slikt vedtak. Dette vedtaket er tinglyst. Det er ikke lov å endre bygningen, men man kan selvsagt drive ordinært vedlikehold som nødvendige reparasjoner og maling. Dersom du som eier ønsker å foreta endringer, må du søke kulturminnemyndighetene om tillatelse. For de fleste fredede bygg er det fylkeskommunen som er rette myndighet.

#### Vernet:

Mange kulturhistoriske viktige bygninger er vernet uten å være fredet. Dette betyr at de ligger innenfor et område som er regulert til hensynssone kulturminne/kulturmiljø. Før var dette benevnt spesialområde for bevaring. Disse områdene har reguleringsbestemmelser som gir føringer for byggesaksbehandlingen. De kan også ha et vern gjennom generelle bestemmelser i kommuneplanen.

#### Verneverdig:

Verneverdige eller bevaringsverdige bygninger er en betegnelse uten formell status, men det gir en pekepinn om at bygningen har verdi som kulturminne. Det er vanlig å gradere verneverdien avhengig av ulike kriterier. Riksantikvaren har utarbeidet et sett med kriterier som kan være et utgangspunkt for vurdering i den enkelte sak.

#### Til pbl § 31-1- Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk:

I de tilfeller et bygg er verneverdig, men ikke er regulert til hensynssone kulturminne/kulturmiljø (bevaring) eller er fredet, er det pbl § 31-1 som skal brukes i behandlingen av tiltaket. Reglene om at et tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter gjelder også ved tiltak på eksisterende byggverk, det vil si knyttet til et byggverks ytre samt utvendige anlegg av kulturell verdi. Dette gjelder både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak. Kommunen skal se til at kulturelle verdier knyttet til eksisterende byggverk blir bevart. Bestemmelsen gjelder

bare kulturell verdi, mens andre hensyn som for eksempel universell utforming, blir ivaretatt av andre bestemmelser. Kravet er ikke absolutt. Kommunen må i sin vurdering ta hensyn til hva som er rimelig å pålegge tiltakshaver ut fra praktiske og økonomiske hensyn, vurdert opp mot andre krav, for eksempel krav om universell utforming. At kommunen skal se til at kulturelle verdier blir bevart, innebærer ikke noen rett eller plikt for kommunen til å vurdere generell oppussing av alle typer tiltak, men vil bare gjelde bygninger som har en viss kulturell verdi, for eksempel etter anvisning fra antikvariske myndigheter eller der det framgår av plan.

### 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer

Eiendommen ønskes utviklet til boligformål (flere boenheter enn i dag) og serveringssted.

Arbeidene omfatter

- Bruksendring av 1. etasje fra forretning til boligformål og serveringssted
- Påbygg på sidefløy
- Riving av en sidefløy
- Nytt tilbygg som erstatning for det som rives

Tiltaket vil innebære:

- Bruksendring
- Fasadeendring
- Mulig søknad om dispensasjon
- Økt grad av utnytting

### 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak

Arbeidene anses som bruksendring av forretning til boligformål og servering i 1. etasje, tilbygg- og påbygg i henhold til [pbl § 20-1](#).

I hovedhus mot gate foreslås bruksendring til bolig sør for og til serveringsted nord for portrommet. Det søkes om fasadeendring mot gate i forbindelse med den nye boligen. I bakgården søkes det om å rive nordre sidefløy og erstatte denne med en to etasjes boligfløy. Det oppgis at denne eksisterende fløyen ikke kan utbedres. Det søkes videre om å få benytte den murte sørfløyen til garasjer og om å få bygge på en etasje til boligformål.

### 3.0 Krav til saksbehandling

Tiltaket krever søknad og tillatelse og må forestås av ansvarlig foretak, [jf. pbl § 20-3](#). Krav til opplysninger som må foreligge i byggesaken for at kommunen skal ta stilling til denne følger av [SAK10 § 5-4](#). Når det søkes unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) må det foreligge opplysninger i samsvar med kapittel 2.2.

Avklaring av vernestatus for eiendommen/bebyggelsen:

- Er den fredet etter [kulturminneloven](#) eller sikret vern gjennom [plan- og bygningsloven](#) gjennom reguleringsplan eller kommuneplan med bestemmelser
- Er eiendommen omfattet av reguleringsplan eller er det trekk ved den og omgivelsene som kvalifiserer for vern (Er den [SEFRAK-registrert](#) eller står den på "gul liste" eller andre typer lister over bevaringsverdige bygninger)

Nærmere undersøkelse viser at bygningen i dette tilfellet er en del av et område regulert til hensynssone bevaring etter plan- og bygningsloven [§ 12-6](#) med tilhørende bestemmelser jf [§ 12-7](#) punkt 6, og er vernet fordi:

- Anlegget er en del av et godt bevart byområde som vokste fram på slutten av 1800-tallet
- Anlegget er typisk for området og en viktig del av gatemiljøet og fasaderekka
- Anlegget har fin detaljering av fasaden og veranda mot gården typisk for området og perioden

#### Momenter for videre vurdering:

- Hva er innholdet i vernebestemmelsene: Avklar hva vernet omfatter; Hvilken bygning/del av bygning eller andre elementer som murer, trær og lignende. Om det er gatefasader, andre fasader, naboskap, hovedbygg, bakgård, interiør, hovedstruktur mm.
- Forslaget om riving av nordfløyen i bakgården: Det bør her kreves at det utarbeides en teknisk tilstandsrapport som vurderer tilstanden og muligheten for å sette fløyen i stand og med et kostnadsestimert. Brukspotensial kan være et tema her (kan fløyen ombygges til bolig, kan den fortsatt brukes som uthus med mer). Rapporten bør også vurdere hva som kan bevares/hvilke kulturhistoriske verdier man vil sitte igjen med etter en istandsetting; om hele, deler eller enkelte detaljer kan bevares.
- Forslaget om påbygg på sørfløyen: Det må vurderes om den eksisterende fløyen teknisk og konstruksjonsmessig kan tåle å bygges på eller om dette må bli en rivesak. Vurder også om det i området er tradisjon for bakgårdsbebyggelse i flere etasjer og hvordan et slikt påbygg vil fremstå estetisk.
- Det må stilles krav til utforming av nye bygningsvolumer, tilpasning til omgivelsene, detaljering, materialbruk og takteking.
- Visuelle kvaliteter må også vurderes ut fra hvilken helhet og sammenheng eiendommen står i.

#### Vurdering av løsningsforslag:

- Vurder om forslaget til nybygg har eller bør ha en arkitektonisk utforming som gjør det mulig å se hva som er gammelt og hva som er nytt
- Hva er konsekvenser av en fasadeendring? Skal man fortsatt kunne se spor i fasaden som viser at lokalet har vært brukt til butikk? Bør trappen til den tidligere butikken bevares?
- Avklar om det er bygningsmessige detaljer eller trekk ved interiøret som skal ivaretas. Dette kan for eksempel være verandaer, belistning, dører, vinduer, dekorasjoner eller skilt.
- Vurder om vern av trappeoppgang er til hinder for å dele leiligheten i 2. etasje i to, eller om det finnes andre mulige måter å sikre at det kan rømmes i forbindelse med brann på en sikker måte.
- Vurder mulig trinnfri adkomst fra gaten til serveringsarealer.
- Vurder om forslag til biltrafikk inn i bakgården og bruk av gammelt verksted som garasje er hensiktsmessig. Se dette i sammenheng med krav til utendørs oppholdsareal, lekeplass for barn, samt tekniske krav ved ombygging av verksted til garasje. Avklar om det er mulig å unngå dette ved å fravike parkeringsbestemmelsene knyttet til plan- og bygningslovens krav,

kommunale retningslinjer eller reguleringsbestemmelsene. Vurder om garasjearealet heller bør benyttes på annen måte.

#### Saksbehandling og søkeprosess:

- Avklare verneverdi (se tekst lengre oppe)
- Krever nybygg i bakgården dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene (bruksformål og vern)?
- Tiltaket må på grunn av sin verneverdi, bruksformål og sammensatte karakter plasseres i tiltaksklasse 2 eller 3.
- Kravene over tilsier at ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende må ha kvalifikasjoner for de fagområdene de erklærer ansvar for.
- Parkering i bakgården kan synes å være en dårlig løsning fordi det kommer i konflikt med uteareal, vern av murt første etasje samt biler skal ut og inn av trangt portrom. Kan tale for at det bør søkes dispensasjon fra krav til parkering på egen eiendom.

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

Ytre tekniske krav følger av gjeldende arealplan med bestemmelser samt av plan- og bygningslovens [§ 29-1](#) om utforming av tiltak og [§ 29-2](#) om visuelle kvaliteter. I tillegg har flere kommuner egne estetikkveiledere som gir retningslinjer for hvordan tiltak på eksisterende bygg skal utføres. Omsøkte tiltak må ikke komme i strid med krav fastsatt i plan med bestemmelser. Det må vurderes om tiltaket forutsetter endringer i reguleringsplanen med bestemmelser. I dette tilfellet er vernebestemmelsene av avgjørende betydning.

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

- Arealformål i plan. Dersom omsøkt bruk til boligformål og serveringssted er i strid med arealformål i vedtatt plan kreves søknad om dispensasjon i samsvar med [pbl § 19-1](#), se også [pbl § 31-2 første ledd andre setning](#).
- Krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- Bestemmelser om høyde
- Grad av utnyttning
- Biloppstillingsplasser (antall og størrelse)
- Hensynssoner i plan
- Minste uteoppholdsareal
- Tilgjengelighet
- Er bygget underlagt vernebestemmelser

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

#### Vurdering av uttrykk:

Nytt bygg kan ha et tradisjonelt uttrykk eller et moderne uttrykk, men må tilpasses eksisterende bygg når det gjelder volum og materialer. Når det gjelder dette og fargevalg må det undersøkes om det er gitt føringer for dette i reguleringsbestemmelsene.

#### **4.1 Dispensasjon i forhold til arealformål**

Dersom omsøkte bruk er i strid med arealformål i plan eller andre planbestemmelser, må det søkes om dispensasjon i samsvar med [pbl § 19-1](#), eller foretas reguleringsendring.

Dispensasjon kan bare gis dersom de hensyn som reguleringsplanen skal ivareta 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 bruksendring på omgivelsene.
- At ny bruk av bygget er med på å sikre at bygget som kulturminne blir tatt vare på.

#### **4.2 Dispensasjon i forhold til teknisk forskrift**

Bruk av [pbl § 19-2](#) dispensasjon fra [TEK10](#) kontra bruk av [pbl § 31-2 fjerde ledd](#):

[Pbl § 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."

Ved bruk av [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) må søker komme med vurderinger som begrunner hvorfor det bør gis unntak fra teknisk forskrift for det aktuelle byggverket. Begrunnelsen må redegjøre for uforholdsmessige kostnader, sikkerhet og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Når det gjelder tekniske krav som kommer i konflikt med bevaringsverdiene i tiltaket kan det være mer hensiktsmessig å bruke [§ 19-2](#) for dispensasjon fra [TEK10](#). Kommunene kan gi dispensasjon når en vurdering tilsier at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra må heller ikke bli vesentlig tilsidesatt. Søker må i dispensasjonssøknaden begrunne 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". Se også kapittel 4.

For tekniske krav som ikke gjelder de bevaringsverdige forholdene er [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) fortsatt rett bestemmelse å bruke for unntak fra krav som helt eller delvis er vanskelige å oppfylle.

#### **5.0 Tekniske krav**

Tekniske krav følger av [TEK10](#). Dette eksemplet drøfter hva som anses å være relevante krav ved omsøkte tiltak.

Dagens lovverk vil gjelde for alle arealer, med unntak av eksisterende bolig i hovedfløyens 2. etasje dersom denne ikke endres til to boenheter.



## 5.1 Grad av utnyttning

### Kap. 5. Grad av utnyttning

Kravet til grad av utnyttning finnes i TEK10 [§ 5-1](#).

Veileder for beregning av grad av utnyttning : [Temaveileder H-2300 Grad av utnyttning](#).

## 5.2 Beregnings- og måleregler

### Kap. 6. Beregnings- og måleregler

Beregnings- og målereglene som skal legges til grunn er gitt i TEK10 [kapittel 6](#).

Ved omsøkte tiltak er utregning av måleverdige areal og etasjeantall aktuelt. Dette også for å beregne grad av utnyttning, se punkt 5.1.

## 5.3 Sikkerhet ved naturpåkjenning

### Kap. 7. Sikkerhet mot naturpåkjenning

Se eksempel 1, 3, 5, 6 og 8 for tilnærmet lik vurdering som den som er aktuell i dette eksemplet.

## 5.2 Uteareal og plassering av byggverk

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

Krav til uteareal er gitt i TEK10 [kapittel 8](#).

Følgende krav er relevante ved vurdering av omsøkte tiltak:

- Tilstrekkelig uteareal, størrelse og utforming
- Krav til parkering og annen oppstillingsplass

For serveringsstedet er krav til parkering relevant.

Relevante krav ved oppdeling/tilbygg/påbygg 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 H-2300 Grad av utnyttning](#) legges til grunn.

Krav til utendørs oppholdsareal og plass for barns lek må i dette tilfellet vurderes mot krav om parkeringsdekning. Det kan i dette tilfellet være at det av areal- og bevaringshensyn bør søkes dispensasjon jf [pbl § 19-1](#) fra krav om parkeringsdekning. Vurdering etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) er da mindre aktuelt.

Når det gjelder krav til gangatkomst og kjøreatkomst fram til byggverk forutsettes kravene å være ivaretatt ved oppføring av opprinnelig bygning.

### 5.3 Ytre miljø

#### [Kap. 9. Ytre miljø](#)

Se eksempel 8 for tilnærmet lik vurdering som den som er aktuell i dette eksemplet.

### 5.4 Konstruksjonssikkerhet

#### [Kap. 10. Konstruksjonssikkerhet](#)

Se eksempel 8 for tilnærmet lik vurdering som den som er aktuell i dette eksemplet.

### 5.5 Sikkerhet ved brann

#### [Kap. 11. Sikkerhet ved brann](#)

Kravene i [kapittel 11](#) er relevante. Oppfyllelse av krav til sikkerhet ved brann må oppfylles tilsvarende som om hele bygningsmassen var ny.

Det er derfor ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#).

Se øvrige eksempler for tilsvarende vurdering.

### 5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk

Krav til planløsning og bygningsdeler er gitt i TEK10 [kapittel 12](#). Følgende krav er relevante ved omsøkte tiltak:

- Universell utforming TEK10 [§ 12-1](#) (til serveringsstedet)
- Tilgjengelighet TEK 10 [§ 12-2](#) (til bolig dersom alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet)
- Krav til planløsning og rom (inngangsparti, kommunikasjonsvei, rom og oppholdsareal, entre og garderobe, bad og toalett, bod og oppbevaringsplass, balkong, 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](#)

Ved tiltak i eksisterende bygninger kan det være vanskelig å oppfylle krav til romhøyde, krav til størrelse på bad og toalett og krav til trinnfri atkomst. Ved utvendig vern og vern av trappeoppgang kan det være også være vanskelig å oppfylle krav til bygningsdeler.

#### **5.6.1 Krav om universell utforming av serveringssted og tilgjengelighet i boenhet**

##### [Kap.12. Universell utforming av serveringssted og tilgjengelighet i boenhet](#)

I dette eksemplet blir det lagt opp til tilgjengelighet for boliger i 1.etasje. Det legges opp til universell utforming for serveringsstedet. For serveringsstedet må det eksempelvis monteres en rampe for bevegelseshemmede og etableres HC-toalett.

Det er viktig at rampe ikke kommer i konflikt med vernebestemmelsene. Se kapittel 3 for mer om dette.

I dette eksemplet er det ikke krav til heis. I de tilfeller det er krav til heis i forbindelse med

verneverdig bebyggelse, kan heisen komme i konflikt med vernebestemmelsene. Typiske konflikter i forhold til vernebestemmelser er da verneverdig trapperom og heishus over tak.

### **5.6.3 Krav til romhøyde**

#### **Kap. 12. Romhøyde**

Krav til romhøyde er gitt i [TEK10 § 12-7](#). Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av loftsareal til boenhet.

#### ***Anbefaling ved bruksendring av forretning til serveringssted og bolig***

##### *2. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved ombygging av eksisterende bygg med liten romhøyde vil det normalt ikke være mulig å oppfylle krav til romhøyde tilsvarende nye enheter uten uforholdsmessige kostnader.

##### *3. Forsvarlig sikkerhet*

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å forebygge skade på person ved sammenstøt. Fare for sammenstøt vil normalt være neglisjerbar i rom i bolig med romhøyde minimum 2,2 m. Rom som har romhøyde minimum 2,2 m oppfylder 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 kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue kan etter konkret vurdering i den enkelte sak ha lavere takhøyde, men ikke under 2,0 m.

For serveringsstedet er anbefalt høyde 2,7 m. I dette tilfellet er det snakk om et relativt lite areal som skal benyttes. Lavere romhøyde enn 2,7 m kan av den grunn vurderes.

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

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive bygg, og at et vernet bygg fortsatt kan brukes.

### **5.6.4 Krav til bad og toalett**

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

Krav til bad og toalett er gitt i [TEK10 § 12-9](#). Bestemmelsen er relevant for de nye boenhetene og for serveringsstedet.

Se eksempel 8 for mulig vurdering i forhold til bad og toalett i boenhetene.

For serveringsstedet vil det normalt være mulig å oppfylle kravene uten uforholdsmessige kostnader. Det er av den grunn lite aktuelt å vurdere unntak jf [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) for serveringsstedet.

## 5.6.5 Krav til bygningsdeler

### Kap. 12 Bygningsdeler

Krav til bygningsdeler (dør og port, trapp, rekkverk, rampe, leder, vindu, glassfeltskilt og styringspanel) er gitt i [TEK10 §§ 12-15 til 12-21](#). Kravene er relevante.

Utforming av vinduer, dører, port, trapp, rampe mm vil kunne komme i konflikt med vernebestemmelser. Vilkårene etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#), vil ofte ikke være oppfylt for disse problemstillingene. Det kan derfor være dispensasjonsvurdering etter [pbl § 19-2](#) som er mest hensiktsmessig. Ved vurdering av dette er det viktig å huske at det for verneverdige bygg er bra å få til løsninger som gjør at bygget kan brukes selv om man ikke klarer å tilfredsstille forskriftskravene fullt ut.

## 5.7 Miljø og helse

Krav til miljø og helse er gitt [kapittel 13 i TEK10](#). Følgende krav er:

- Ventilasjon (luftkvalitet), se pkt. 5.7.1
- Termisk inneklima
- Radon
- Lyd og vibrasjoner
- Lys
- Utsyn
- Fuktsikring
- Renhold

### 5.7.1 Krav til ventilasjon

#### Kap. 13 Ventilasjon

Krav til ventilasjon er gitt i [TEK10 §§ 13-1 til 13-3](#). Det stilles krav til:

- Luftmengder
- Luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsene er relevante. Se eksempel 8 for mulig vurdering.

Vær oppmerksom på at krav til ventilasjon ofte fører til inngrep i fasaden. Krav kan av den grunn komme i konflikt med vernebestemmelsene.

### 5.7.2 Termisk inneklima

#### Kap. 13 Termisk inneklima

Krav til termisk inneklima er gitt i [TEK10 § 13-4](#). Bestemmelsen er relevant. Se eksempel 8 for mulig vurdering.

### 5.7.3 Radon

#### Kap. 13 Radon

Krav til sikring mot radon i innelufta er gitt i [TEK10 § 13-5](#). Bestemmelsen om aktive tiltak er relevant. Se øvrige eksempler for mulige vurderinger.

#### **5.7.4 Lyd og vibrasjoner**

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

Krav til lyd og vibrasjoner er gitt i [TEK10 §§ 13-7 til 13-11](#).

Se eksempel 8 for mulig vurdering.

I dette eksemplet er det spesielt krav til lydisolering mellom serveringssted og boligdel som kan være utfordrende og føre til konflikt med oppfyllelse av andre krav, som for eksempel krav til romhøyde.

#### **5.7.5 Dagslys**

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

Krav til dagslys er gitt i [TEK10 § 13-12](#).

Krav til dagslys kan føre til behov for inngrep i fasaden. Krav kan av den grunn komme i konflikt med vernebestemmelsene. I forhold til serveringsstedet er det naturlig å prioritere krav til verneverdi foran krav til dagslys. Også for boligene kan kravet senkes noe av hensyn til krav til vern, så lenge det kan sies at lyset likevel er tilstrekkelig.

Vilkårene etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#) vil ofte ikke være oppfylt for disse problemstillingene. Det kan derfor være dispensasjonsvurdering etter [pbl § 19-2](#) som er mest hensiktsmessig. Ved vurdering av dette er det viktig å huske at det for verneverdige bygg er bra å få til løsninger som gjør at bygget kan brukes selv om man ikke klarer å tilfredsstille forskriftskravene fullt ut.

#### **5.7.6 Utsyn**

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

Krav til utsyn er gitt i [TEK10 § 13-13](#).

Krav til utsyn kan føre til behov for inngrep i fasaden. Krav kan av den grunn komme i konflikt med vernebestemmelsene. I forhold til serveringsstedet er det naturlig å prioritere krav til verneverdi foran krav til utsyn. Også for boligene kan kravet senkes noe av hensyn til krav til vern, så lenge det kan sies at utsynet likevel er tilstrekkelig. I denne saken kan krav til lys og utsyn ses i sammenheng.

Vilkårene etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#), vil ofte ikke være oppfylt for disse problemstillingene. Det kan derfor være dispensasjonsvurdering etter [pbl § 19-2](#) som er mest hensiktsmessig. Ved vurdering av dette er det viktig å huske at det for verneverdige bygg er bra å få til løsninger som gjør at bygget kan brukes selv om man ikke klarer å tilfredsstille forskriftskravene fullt ut.

## 5.7.7 Fuktsikring

### Kap. 13 Fuktsikring

Krav til fuktsikring er gitt i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#).  
Se blant annet eksempel 5 for mulig vurdering.

## 5.8 Energieffektivitet

### Kap. 14 Energieffektivitet

Krav til energieffektivitet er gitt i [TEK10 kapittel 14](#).

I [TEK10 § 14-1 femte ledd](#) står det:

*«Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.»*

I veiledningen til denne bestemmelsen står det at:

*«Denne bestemmelsen gjelder bygninger som er*

- 4. fredet etter kulturminneloven,*
- 5. regulert til bevaring eller annen form for vern iht. plan- og bygningsloven,*
- 6. oppfyller kulturminnefaglige kriterier for regulering til bevaring eller oppføring i kommunal verneplan.*

*Oppfyllelse av energikravene skal skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter.*

*Riktige energiltak krever en individuell vurdering av bygningens kulturhistoriske verdi, byggeteknikk og konstruksjonsmåte. Dessuten må faren for bygningsfysiske følgeskader vurderes.»*

Bruksendring av 1. etasje mot gata utløser krav om dagens standard i eksisterende bygg. Det samme gjør eventuell oppdeling av leiligheten i 2. etasje til to boenheter. Vurder om bygget kan tilleggisoleres under gulv i 1. etasje, over himling i 2. etasje, ved tiltak som varevinduer på innsiden av eksisterende vinduer og ved å ta av nyere eksisterende fasadekledning (som forutsettes på deler av fasaden) og legge på vindtett sperre under panel. Vær obs på at original kledning er vanskelig å demontere uten skade, og at vindtetting vil føre til skifte av kledning. Det foreslås derfor at dette vurderes som løsning bare der det er nyere panel. Man får da også en mulighet til å gjenskape opprinnelig paneltype.

Å oppfylle krav til energieffektivitet (varmeisolering og tetthet) for nye boenheter og serveringsstedet som for nybygg, vil i noen tilfeller kunne medføre en uforholdsmessig høy kostnad. Etterisolering av vegger vil i noen tilfeller også kunne redusere kulturhistoriske verdier.

Vinduers isolasjonsevne og tetthet vil ha merkbar effekt på bygningens energibruk. Forbedring av gamle vinduer med innervinduer med isolerglass (ca U-verdi 1) antas ikke å innebære uforholdsmessige kostnader.

De deler av prosjektet som eventuelt blir oppført som nybygg forutsettes å oppfylle dagens krav så langt de lar seg tilpasse eksisterende bygg og hensynet til vernebestemmelsene for dette.

## Vedlegg

### 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.

#### **Underbygging**

Med underbygging 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 strukturelle endringer 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 forstås 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
- bygningsdeler 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, for eksempel kontorbygg, eller flere bygninger, for eksempel sykehus, men kan også være del av bygning, for eksempel 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 (for eksempel dør eller trappeforbindelse) 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 temaveileder Grad av utnyttning, utgave juni 2007. Definisjonen over er i samsvar med med NS 3940 og temaveileder Grad av utnyttning. Definisjonen av når ny boenhet er søknadspliktig ble tatt inn med i [SAK10](#) 01.01.2016.

[SAK10 § 2-2](#), *Oppdeling av boenhet* sier følgende:

Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

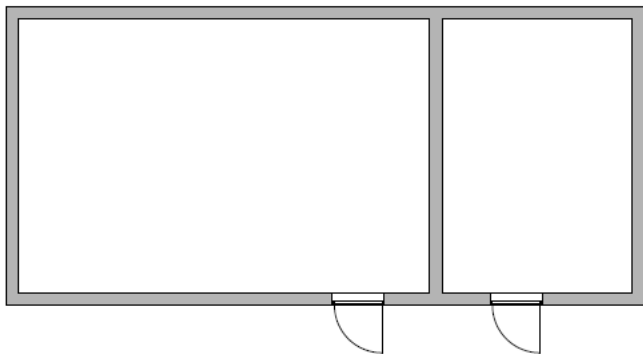
- a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) har egen inngang og
- c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

### *Eksempel på søknadspliktig boenhet:*

Boenhet i bygning med to eller flere søknadspliktige 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.

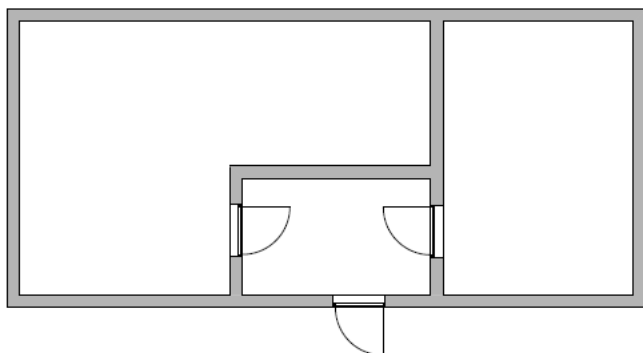


### Alt A



Fysisk skille mellom ulike boenheter må oppfylle krav til brannteknisk skille og lydteknisk skille. Skille mellom boenheter skal ikke ha dør.

### Alt B



Fysisk skille mellom ulike boenheter må oppfylle krav til brannteknisk skille og lydteknisk skille. Skille mellom boenheter skal ikke ha dør.

Fysisk skille mellom boenhet og felles inngang må oppfylle krav til brannteknisk skille og lydteknisk skille.

## 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 hovedleiligheten, 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 omgivelsene.

## 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**

Betegnelsen 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**

Er definert i [temaveileder Grad av utnyttning H-2300](#)

#### *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 eller lignende)
- 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,-for eksempel innglasset balkong, vinterhage eller lignende)
- 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 bruksenheter til arbeid, hvile eller hygiene (f.eks. for eksempel 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, slik det var definert i NS 3940 2. utgave fram til 2007**

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 ble i stedet videreført i [temaveileder Grad av utnytting T-1459](#), som nå er erstattet av [temaveileder Grad av utnytting H-2300](#).

Du finner definisjoner av flere begreper på DiBK's hjemmeside; [TEK10 «Definisjoner»](#).



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.

ISBN: 13978-82-92674-15-4