

## **Søknad om unntak fra krav i TEK 17 på eksisterende bygg – etablere utleieleilighet i kjeller – gnr. 15, bnr. 1425 – Falkenhaugvegen 55**

På vegne av tiltakshaver søkes det om fravik i forbindelse med søknad – **etablere utleieleilighet i kjeller.**

Falkenhaugvegen 55 har vært gjennom en større renovering. Kjelleren er klargjort til utleie leilighet. Utvendig er det gjennomført gravearbeid og utbedret drenering, ny knotteplast og isolasjonsplater (styrofoam) på mur. større vinduer er også montert for tilstrekkelig rømningsvei.

### ***Søknad om fravik fra TEK 17 jf. PBL: § 31-2.( tredje og fjerde ledd), Tiltak på eksisterende byggverk::***

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

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

Boligen ble bygget på midten av 70tallet og har en høyde i kjeller etasje på 2,2m som ikke tilfredsstillers dagens krav. Kjeller etasje tilfredsstillers ikke krav til u-verdi i alle rom da det ikke var tilstrekkelig plass for utvendig etterisolering rundt hele bygget.

I vårt svar til dere legger vi til grunn Kapittel 1 i Felles bestemmelsene :

### **§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak**

For tiltakene som er beskrevet i denne bestemmelsen gjelder en rekke unntak fra byggt teknisk forskrift. Bestemmelsen angir hvilke deler av byggt teknisk forskrift som kommer til anvendelse for driftsbygninger i landbruket, og tilsvarende bygninger for husdyr utenom landbruket, fritidsbolig med én boenhet, husvære for seterbruk, reindrift eller skogsdrift, konstruksjoner, anlegg og midlertidige bygninger, bygninger som oppføres som studentbolig, **samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet.**



8) For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-9, § 12-10 annet ledd, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-8 og § 14-2 til § 14-5. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.

Bestemmelsen gir unntak fra enkelte av kravene i forskriften ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, innenfor en boenhet i bolig.

Unntakene gjelder ved bruksendringer i boliger som ble oppført før TEK10 trådte i kraft, det vil si boliger der det ble søkt om oppføring før 1. juli 2011.

Unntakene gjelder bare bruksendring innenfor samme boenhet.

Bestemmelsen gir unntak fra

- krav om tilgjengelig boenhet i § 12-2
- krav til bad og toalett i § 12-9
- krav til sportsbod i § 12-10 annet ledd
- krav om radonsperre og tilrettelegging for tiltak i grunnen etter § 13-5 annet og tredje ledd
- krav til utsyn i § 13-8, og
- krav til energieffektivitet mv i §§ 14-2 til og med 14-5.

Unntaket fra kravet til bod i § 12-10 fører til at det ikke er konkrete minimumskrav til gulvareal satt av til oppbevaring ved bruksendring. Det er likevel krav om at boenheten skal ha tilstrekkelig plass for oppbevaring av klær, mat, utstyr og lignende. Kravene til oppbevaring henger sammen med hvordan den aktuelle boenheten skal brukes.

Krav om radonforebyggende tiltak, samt krav til maksimal radonkonsentrasjon i § 13-5 første ledd gjelder fortsatt selv om krav om radonsperre og tiltak i grunnen etter annet ledd er unntatt.

Det er gitt unntak for de konkrete energikravene i § 14-2 til og med § 14-5, men det generelle kravet i § 14-1 første ledd gjelder fortsatt. Dermed er det krav til at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk. Unntakene gir rom for individuell tilpasning av de tekniske løsningene for energieffektivitet, inklusiv tykkelse på isolasjon. Unntakene vil også påvirke hvilke løsninger som kan velges for ventilasjon, se veiledning til § 13-2. Kravene til termisk inn klima i § 13-4 og støy i § 13-6 gjelder fortsatt.

Bestemmelsen gir ikke unntak fra krav om romhøyde i § 12-7 og krav om dagslys i § 13-7, men i veiledning til disse bestemmelsene er det gitt egne preaksepterte ytelser for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

### ***Oppsummering***

Plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd åpner for at kommunen kan gi tillatelse til tiltak for å sikre hensiktsmessig bruk uten at alle tekniske krav er oppfylt. Dette er en forutsetning for at mange eldre bygninger fortsatt skal kunne brukes fornuftig.

For de punktene det er redegjort for søkes det om unntak fra teknisk forskrift, med begrunnelse i at de ikke vil kunne oppfylles uten å gjøre store ombygninger som vil gi uforholdsmessige høye kostnader.