

Veileder for søknad om unntak fra krav i byggteknisk forskrift (TEK17) etter pbl. § 31-4

Kommunens anledning til å gi unntak fra tekniske krav

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 31-4 åpner for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Bestemmelsen § 31-4 trådte i kraft den 01.01.2023 og lyder som følger:

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

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

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

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

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

Hvordan søke om unntak fra TEK17?

Når dere sender inn søknad om unntak fra tekniske krav, skal dere opplyse om hvilken bestemmelse i TEK 17 dere søker unntak fra og hvor stort avviket fra kravet er.



Når dere sender inn søknad om unntak, anbefaler vi at dere sender inn følgende dokumentasjon:

- Nøyaktig hvilken del av bestemmelsen det søkes unntak fra, og hva avviket fra kravet er
- Opplysninger om byggverkets nåværende tilstand og hva som gjør det utfordrende å oppfylle kravet
- Hvilke fordeler som oppnås ved tiltaket
- Alternative løsninger som er vurdert
- Eventuelle avbøtende tiltak som gjøres, selv om kravet ikke oppfylles fullt ut
- En konkret vurdering om det er forsvarlig å gi unntak, med tanke på sikkerhet, helse og miljø

Vurderingskriterier for å gi unntak

Lovbestemmelsen § 31-4 er delt opp i flere ledd med ulike vurderingskriterier. Alle skal vurderes ved unntak fra teknisk forskrift:

Forsvarlighet ut fra sikkerhet, helse og miljø

Hovedfokuset i søknaden om og vurderingen av unntaket, er sikkerhet og helse. Det er avgjørende at byggarbeidene dere søker om fører til en forbedring av byggverket, og da særlig av sikkerhetsnivået. Dere må derfor vise at det er forsvarlig at det tekniske kravet ikke oppfylles fullt ut.

Dersom dere ønsker å lese mer om hva vi mener med forsvarlighet ut fra sikkerhet, helse og miljø, kan dere lese i den nye lovens forarbeider [her](#). (*link til Kommunal- og distriktsdepartementets (KDD) prop. 64 L 2020-2021*).

A) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand

Bestemmelsen åpner for å gjøre unntak for bygninger og monumenter som er offisielt vernet som del av et fredet miljø, eller på grunn av sin særlige arkitektoniske eller historiske verdi. Bestemmelsen åpner på generelt grunnlag for å kunne gi unntak fra tekniske krav når det er forsvarlig, og det er ikke til hinder for å gi unntak fra tekniske krav også for andre type bygninger.

Hvis tiltaket er tidsbegrenset, taler det for at det bør være større rom for å gi unntak fra tekniske krav, så lenge sikkerheten ikke blir redusert.

Byggverkets nåværende tekniske tilstand kan også ha betydning for vurderingen av om det er forsvarlig å gi unntak. Det er ikke intensjon at dere skal sende inn en omfattende analyse av byggverkets tekniske tilstand. Her må det ses hen til hva slags type byggverk det er tale om.

B) forhold som kan redusere negative konsekvenser

Ved tiltak på eksisterende byggverk har søker ansvar for å foreslå eventuelle kompenserende tiltak dersom det gis unntak fra tekniske krav. Kommunen kan, uavhengig av forslag til kompenserende tiltak, likevel stille andre og flere vilkår for å avbøte negative konsekvenser av at det gis unntak.

Krav som kan stilles i tillatelsen for å sikre forsvarlig bruk, kan for eksempel være montering av automatisk brannslukkingsanlegg (sprinkling), krav til rømningsveier og nødvendig istandsetting og vedlikehold.

C) fordeler som kan oppnås med tiltaket

I vurderingen av unntak, kan det legges vekt på fordeler som kan oppnås med tiltaket. Eksempler på dette kan være at sikkerhetsnivået blir bedre, at byggverket blir mer tilgjengelig og at viktige kulturverdier blir ivaretatt. Det er også fullt mulig å legge vekt på klima, slik Oslo kommune har uttrykt ønske om. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse vil ofte innebære klimamessige fordeler.

Spesielt om energikravet i byggteknisk forskrift kapittel 14

Byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 14 bestemmer hvilke krav det er til energi i tiltak. I utgangspunktet gjelder dagens krav for alle tiltak som gjennomføres, med enkelte unntak for tiltak på eksisterende bygg, for bygninger med lav innetemperatur, og dersom kravene i energikapittelet ikke er forenelig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier. Det er også lempet på kravene for energi ved bruksendring av del av bolig, hvor boligen er omsøkt før 01.07.2011.

Om energikravet for bygninger med antikvariske verdier

Dersom kravene til energi i TEK17 ikke er forenelige med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer. Dette gjelder bygninger som er:

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

Husk at tiltaket i slike tilfeller ikke er avhengig av dispensasjon eller unntak, ettersom tiltaket ikke vil være i strid med energikravene i TEK17 så lenge de tilfredsstiller kravene til bestemmelsen. Disse er hjemlet i TEK17 § 14-1 5. ledd.

Eksempel på søknad om unntak fra krav til energieffektivitet

Vi søker om unntak fra TEK17 § 14-2 X ledd.

Bygningen er oppført i [årstall], men har ingen registrerte verneverdier. Bygget har stått tomt og ubrukt siden [årstall], og vi ønsker å bruke det til [formål] som [aktør] har utredet at det er et behov for i området.

For å oppfylle kravet fullt ut, fordrer det til [tiltak som f.eks. etterisolering av både tak og yttervegger]. Dette er vanskelig å få til fordi [årsak som f.eks. bærende vegger, behov for omlegging av rørsystem, overskrider byggegrenser]. [I tillegg, vil en etterisolering medføre en fare for fuktskader]. Likevel har vi valgt å gjøre [tiltak], som gjør at dagens situasjon blir forbedret, og er en løsning anbefalt for denne type bygning av Byggforsk.

Ved hele bygg:

Kravet til netto energibehov i TEK17 for bygningen tilsvarer X kWh per år. Ansvarlig foretak for bygningsfysikk har beregnet at dagens situasjon er X kWh, en X % overskridelse, og etter tiltaket er gjennomført vil netto energibehov reduseres til X kWh, en X % overskridelse av kravet.

Alternativt, ved deler av bygg:

Kravet for yttervegg er 0,18 W/m³K og ved omfordeling er minimumsnivået 0,22 W/m³K. Det er prosjektert en innvendig påføring av vegg med X mm isolasjon, som gir en u-verdi på ca. X W/m³K.

Eksempel på søknad om unntak fra krav til innvendig romhøyde

Vi søker om unntak fra TEK 17 § 12-7 om romhøyde for et areal i kjeller som skal innlemmes i overliggende boenhet og brukes til hoveddel. Rommet skal brukes til X.

Det er krav til 2,7 meter romhøyde i rom for varig opphold i bolig, og i dag er den innvendige romhøyden X meter. Avviket mellom kravet og dagens situasjon er X meter. For å oppnå kravet, fordrer det til [tiltak som f.eks. pigging i gulv, heving av tak]. Det er utfordrende å utføre dette tiltaket fordi [årsak f.eks. omlegging av store deler av hovedrørsystemet, overliggende etasje, uavklart grunnforhold].

Vi mener at unntaket er forsvarlig med tanke på sikkerhet, helse og miljø, fordi X.
Tiltaket vil forbedre bygget og heve sikkerhetsnivået, fordi det gjøres avbøtende tiltak som X. Det er en fordel å utnytte arealet og den eksisterende bygningsmassen, fordi X.
Gjenbruk av den eksisterende bygningsmassen vil også ha positive klimaeffekter, da det vil unngås at X.