

Pbl § 31-2 endring på eksisterende bebyggelse Oslo kommunes erfaring så langt.

Per-Arne Horne



Plan- og
bygningsetaten

Terminologi

- Man gjør et unntak
- Man gir en dispensasjon
- Man kan fravike en bestemmelse, men ikke gi et fravik
- Man kan frita fra et krav, men ikke gjøre et fritak

”Det kan vedtas å gjøre unntak ved å fravike et krav.”



Utgangspunktet – TEK gjelder

- For nybygg
- For arbeider på eksisterende bebyggelse
- Det kan gjøres unntak:
 - TEK 14-1, 4 ledd, unntaksbestemmelse (Kun energi)
 - Pbl § 31-2, 4 ledd, unntaksbestemmelse
 - Pbl § 19-2, dispensasjon

Pbl § 31-2 Tiltak på eksisterende bebyggelse

Første ledd, første pkt.

”Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.”



Hvilke spørsmål oppstår og må vurderes i forhold til § 31-2 første ledd første pkt.?

1. For hvilke tiltak slår kravene inn?

Tiltak som angitt i Pbl § 20-1 på eksisterende byggverk

2. Hvilke materielle krav gjelder for tiltaket?

Kravene i TEK

3. Hvilke krav er relevante for tiltaket?

Veiledning fra KRD om tilbygg - utgangspunkter

- *For større tilbygg kan oppfyllelse av energikrav ha betydning, og alle krav til konstruksjonen (isolasjon, tetthet mv) bør gjelde*
- *Tilbygg som er nye, selvstendige boenheter bør oppfylle tilsvarende krav*
- *Små tilbygg som ikke er en egen boenhet, særlig der eksisterende rom utvides, bør ikke utløse nye krav til isolasjon, siden effekten er liten sammenholdt med bygget for øvrig, og tilbygget kan bli vanskelig å passe til den eksisterende delen*

”Relevante krav”

Forarbeidene gir anvisning på at det bare er relevante krav som kan stilles; krav som gjør at tiltak blir i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven

Det tekniske kravet må oppfylle en funksjon og ha en effekt i byggverket - i relasjon til energi innebærer dette at oppfyllelse av energikrav må medføre at bygget blir mer energieffektiv

”Relevante krav”

Policy:

Ved rehabilitering der Plan- og bygningsetaten ikke anser at tiltak har tilstrekkelig stor energimessig effekt skal ikke energikravene i TEK kreves oppfylt fullt ut. Hvorvidt et tiltak har tilstrekkelig effekt må vurderes konkret i den enkelte sak.

”Unntaksbestemmelsen”

- 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.

Unntaksbestemmelsen, § 31-2 fjerde ledd

- Pbl85 § 88 - videreføring
- Men snevrere

3 vilkår:

- "uforholdsmessige kostnader"
 - "forsvarlig"
 - "nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk"
-
- Vilkårene er kumulative
 - Det er søkers ansvar å sannsynliggjøre at vilkårene for unntak er oppfylt

”Uforholdsmessige kostnader”

- ”Uforholdsmessig” er et strengt krav.
- I vurderingen av kostnadene bør det sees på:
 - Verdien på den delen av tiltaket som omfattes av tiltaket;
 - Markedsverdi salg/leie
 - Byggekostnader
 - En sammenligning av kostnadene knyttet til det konkrete tiltaket med og uten kostnadene som knytter seg til oppfyllelse av de aktuelle tekniske kravene
 - Eventuell verdiøkning/besparelser som er resultat av tiltaket

”Forsvarlig”

- I forsvarlighetsvurderingen må helsemessige, brann og bygningstekniske, arkitektur- og kulturhistoriske og estetiske hensyn vurderes.

Policy:

”PBE ser ikke at god kvalitet og energihensyn er motstridende faktorer. Tiltak som er energieffektive må også oppfylle lovens estetikk- og funksjonskrav. Det kan stilles vilkår for å oppfylle policyen.”

”Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk”

Policy:

- Vilkåret må ikke forstås så strengt som forarbeidene kan synes å antyde; at unntak bare kan gjøres dersom bygget som helhet vil bli stående ubrukt. Det må gjøres en konkret vurdering av om tiltaket etter en objektiv vurdering vil innebære en hensiktsmessig bruk av de aktuelle arealer. Dette må sees i lys av det politiske ønsket om fortetting.

Vilkår

Ved søknad om unntak må søker redegjøre for;

- Hvorfor kravene ikke kan oppfylles
- Avbøtende/kompenserende tiltak for å redusere effekten av at kravene fravikes.

Dersom det gis unntak etter § 31-2, 4.ledd, kan kommunen stille vilkår. Vilkår må stilles på grunnlag av en helhetlig vurdering av hvilke tiltak som vil kunne ha en positiv effekt på byggets energiforbruk og varmetap.

Faglig policy om etterisolering

Policy:

Dersom et bygg skal etterisoleres vil effekten variere avhengig av hvilke bygningsdeler som etterisoleres. Etaten anbefaler på det grunnlag følgende prioritering for bygningsdeler som skal etterisoleres:

- Vinduer
- Loft/kjeller
- Vegger



Bruksendring nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk?

Behov for bruksendring fra næring til bolig kan synliggjøres ved å dokumentere stort gjennomtrekk av leietagere eller at næringsvirksomhet ikke lønner seg.

TEK § 14-1, 4 ledd

Bestemmelsen gir anvisning på at der oppfyllelse av forskriftens energikrav ikke er forenelig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.



TEK § 14-1, 4 ledd

Policy om hva bestemmelsen bl.a. anses å omfatte:

- Bebyggelse som er vedtatt fredet
- Bebyggelse regulert til spesialområdet bevaring etter gammel lov
- Bebyggelse som er regulert til hensynssone – bevaring kulturmiljø jfr. § 11-8 c)
- Bebyggelse som er regulert til hensynssone – båndlegging i påvente av fredning jfr § 11-8 d)
- Andre bygg som ikke har formell vernestatus kan etter en konkret vurdering av etaten også omfattes av unntaksbestemmelsen.

Etterisolering og fasaderehabilitering

Policy:

- Etterisolering som innebærer at veggtykkelsen øker utover vil kunne innebære krav om at vinduene etterflyttes ut i fasaden. Som hjelp til vurderingen skal det kreves estetisk redegjørelse og illustrasjoner over eksisterende og ny situasjon.
- Krav til TEK-nivå på vinduer blir ikke utløst av at vinduene etterflyttes i fasaden i forbindelse med etterisolering.
- Det skal svært mye til at slik etterflytting vil være så uforholdsmessig kostnadskrevende at det må vurderes å gjøre unntak fra TEK 10-kravene for etterisoleringen.

Dispensasjon

Dersom det ikke er grunnlag for å gjøre unntak, og det ikke er tilfredsstillende kan det vurderes om det er grunnlag for å søke om dispensasjon etter § 19-2.

Gebyr

Det kan bare kreves gebyr for behandling av søknad om dispensasjon, ikke for behandling av søknad om unntak.



Saksbehandlingsfrister

Saker med søknad om unntak eller dispensasjon kan ikke sies å være "i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av Plan- og Bygningsloven" og skal derfor ikke behandles som 3-ukers saker, men som 12-ukers saker i tråd med § 21-7,1 ledd.

