Søknad om unntak fra TEK17 etter pbl. § 31-4 – flytting av eksisterende bolig

1. Innledning

Det søkes med dette om unntak fra utvalgte krav i byggteknisk forskrift (TEK17) for eksisterende bygningsdel i forbindelse med flytting og gjenoppføring av bolig på ny tomt. Søknaden fremmes med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 31-4.

Tiltaket gjelder flytting av en enebolig opprinnelig oppført som Husbankhus på 1990-tallet, kombinert med oppføring av ny kjeller. Ny kjeller prosjekteres og utføres fullt ut i samsvar med TEK17. Dispensasjonen gjelder utelukkende den eksisterende bygningsdelen som flyttes.

---

2. Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter:

- Demontering, flytting og gjenoppføring av eksisterende enebolig
- Oppføring av ny kjeller under boligen

Den eksisterende boligen gjenoppføres med samme konstruksjonsprinsipp, materialbruk og tekniske standard som ved opprinnelig oppføring. Det foretas ingen vesentlige bygningsmessige endringer i eksisterende bygningsdel.

Ny kjeller oppføres som ny bygningsdel og prosjekteres i sin helhet etter gjeldende krav i TEK17, inkludert krav til energi, fuktsikring, bæreevne, sikkerhet og kontroll.

---

3. Teknisk beskrivelse av eksisterende bolig

Boligen er opprinnelig oppført som et Husbankhus, noe som innebærer at den ved oppføringstidspunktet var underlagt relativt strenge krav til kvalitet, konstruksjon og isolasjonsnivå sammenlignet med mange samtidige boliger.

Tilgjengelig dokumentasjon viser blant annet:

- Fullstendige tegninger (plan- og snittegninger)
- Materiallister og bestillingslister
- Dokumentasjon på ytterdører, vinduer og taktekking
- Tradisjonell bindingsverkskonstruksjon
- Isolerte yttervegger, tak og etasjeskillere etter daværende forskrifts- og Husbankkrav

Boligen har vært benyttet som helårsbolig over lang tid og har dokumentert tilfredsstillende funksjon når det gjelder inneklima, varmekomfort og teknisk tilstand.

4. TEK17-krav det søkes unntak fra

Det søkes unntak fra følgende deler av TEK17 for eksisterende bygningsdel:

- **TEK17 kapittel 14 – Energi**, herunder:
  - § 14-2 Krav til energieffektivitet
  - § 14-5 Krav til lekkasjetall (lufttetthet)

Unntaket omfatter:

- Krav til beregnet energiytelse på nivå med nybygg
- Krav til dokumentert tetthetsmåling (blower door-test)

Ny kjeller og eventuelle nye bygningsdeler omfattes ikke av unntaket og skal oppfylle TEK17 fullt ut.

5. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 31-4

5.1 Teknisk og rimelighetsmessig vurdering

Hensynet bak energikravene i TEK17 er å sikre:

- Energieffektive bygninger
- Redusert varmetap
- Godt inneklima
- Reduserte klimagassutslipp

Den eksisterende boligen er oppført med dokumentert god byggeteknisk kvalitet og isolasjonsstandard for sin tid. Selv om boligen ikke oppfyller dagens nybyggkrav i TEK17, vurderes den som teknisk forsvarlig og fullt brukbar som bolig.

Ved at ny kjeller oppføres etter TEK17, ivaretas moderne krav der det faktisk bygges nytt. Hensynet bak energikravene anses derfor ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi unntak for eksisterende bygningsdel.

5.2 Forholdsmessighet og teknisk forsvarlighet

Fordeler:

- Gjenbruk av eksisterende bygning gir betydelig miljøgevinst
- Redusert ressursbruk og avfall sammenlignet med riving og nybygg

- Bevaring av dokumentert bygningskvalitet
- Tiltaket blir gjennomførbart uten urimelige kostnader
- Ny bygningsdel oppfyller TEK17 fullt ut

Ulemper:

- Eksisterende bygningsdel vil ha noe lavere energiytelse enn et nytt TEK17-bygg

Samlet vurdering tilsier at fordelene ved dispensasjon klart overstiger ulempene.

---

6. Forholdet til pbl § 31-4 (eksisterende byggverk)

Selv om tiltaket formelt behandles som nybygg, er den eksisterende bygningsdelen i realiteten et ferdig oppført byggverk som flyttes. De samme rimelighets- og forholdsmessighetsbetraktningene som ligger til grunn for pbl § 31-4 bør derfor tillegges vekt i vurderingen.

---

7. Kontroll og dokumentasjon

- Ny kjeller:
    - Full prosjektering, utførelse og kontroll i henhold til TEK17
    - Tetthetsmåling og nødvendig sluttdokumentasjon
- Eksisterende bygningsdel:
    - Dokumenteres gjennom tilgjengelige tegninger, materiallister og teknisk beskrivelse
    - Tetthetsmåling gjennomføres ikke for eksisterende bygningsdel

---

8. Konklusjon

På bakgrunn av ovenstående søkes det om unntak fra TEK17 kapittel 14 for eksisterende bygningsdel. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 31-4 anses oppfylt, og unntak vurderes som både rimelig og teknisk forsvarlig.

Tiltaket gir en helhetlig løsning der moderne krav oppfylles for ny bygningsdel, samtidig som eksisterende bolig gjenbrukes på en bærekraftig og samfunnsmessig fornuftig måte.

Legger ved vedlegg.