Sarpsborg kommune

Informasjon vedrørende søknad om etablering av ny boenhet i eksisterende bebyggelse, og allerede etablerte boenheter

Kommunens forventninger til søknad om tillatelse til tiltak og ansvarlige foretak.

Generell informasjon

Etablering av ny boenhet er et søknadspliktig tiltak iht. plan- og bygningsloven (pbl.). Når en boenhet er etablert uten tillatelse gir regelverket mulighet til å søke i ettertid, men søknad om tillatelse til tiltak behandles etter nåværende gjeldende regelverk, dvs. uavhengig om en boenhet er etablert for flere år siden. Dette betyr bl.a. at tiltaket skal prosjekteres og utføres iht. bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., herunder krav i forskrift om tekniske krav til byggverk / Byggteknisk forskrift (TEK17). Søknaden skal forestås av foretak med ansvarsrett.

Hybel eller selvstendig boenhet?
En selvstendig boenhet er en leilighet som innehar alle funksjoner, dvs. kjøkken/tekjøkken, ett eller flere oppholdsrom/soverom, sanitærrom og nødvendige birom/tilleggsrom. I motsetning til en selvstendig boenhet/bruksenhet er en hybel en del av den primære boenheten, og deler som regel funksjoner som kjøkken og sanitærrom. I proposisjon til Stortinget (Prop. 99 L (2013-2014) - forslag til lovvedtak) av 14.04.2014, presiseres det at dersom det er en intern forbindelse (trapp/dør) mellom to «enheter», er det ingen automatikk i at det blir to selvstendige boenheter. Som følge av denne presiseringen åpner nå Sarpsborg kommune for at det i de tilfeller det er ønskelig fra tiltakshavers side, kan søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (dersom det er behov for det) i stedet for oppdeling. Kravene til bl.a. takhøyde, tilgjengelighet, utomhusareal, brann, lyd, bodareal og utsyn er lavere dersom det ikke søkes om en selvstendig boenhet. Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kan forestås av tiltakshaver (uten ansvarlige foretak).

Sarpsborg kommune

Plangrunnlag

Ansvarlig søker må først og fremst sjekke om etablering av ny boenhet på eiendommen er i tråd med gjeldende plangrunnlag.

Sarpsborg kommune har gjennom sin kommuneplan lagt opp til at eksisterende byggeområder skal fortettes for å utnytte etablert infrastruktur og byggeområder på en bedre måte.

Kommunen utarbeidet i 2005 retningslinjer til bruk i bl.a. byggesaksbehandlingen. Det ble samtidig foretatt en avklaring av begrepsbruken i eksisterende reguleringsplaner, hvor blant annet begrepet enebolig ble definert som en bolig med 1 primærenhet og inntil 1 sekundærenhet (hybel-/sokkelleilighet). Sekundærenheten kan ha et bruksareal (BRA) på inntil 50 m². I områder som ikke omfattes av reguleringsplaner er det ingen arealbegrensninger knyttet til sekundærleiligheten. Sekundærleiligheten skal imidlertid underordne seg hovedboenheten.

Teknisk krav iht. TEK17

Lovens utgangspunkt er at en ny boenhet skal tilfredsstille alle relevante krav i TEK17. Kommunen kan imidlertid gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging også når det ikke er mulig å tilfredsstille de tekniske kravene fullt ut. En slik tillatelse kan iht. pbl. § 31-2 kun gis:

A. dersom det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, **og**
B. dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk, **og**
C. dersom bruksendringen eller ombyggingen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Adgangen til å godkjenne en søknad uten at alle krav er tilfredsstilt er altså begrenset, og alle de tre ovennevnte vilkårene (A, B og C) må være oppfylt. Det er søkers ansvar å sannsynliggjøre at vilkårene er oppfylt. Dette må gjøres særskilt for hver enkelt bestemmelse som det er ønskelig å unnta fra. Det må oppgis konkret hvilken bestemmelse/paragraf det søkes om unntak fra og redegjøres for hvorfor hvert enkelt krav ikke kan tilfredsstilles med en konsekvens-/forsvarlighetsvurdering. Det må redegjøres for ev. kompenserende tiltak.

Det må sies noe om hva som menes med «uforholdsmessig kostbart.» Hva vurderes uforholdsmessig kostbart i forhold til, for eksempel leie-/ salgsinntekter, verdi? En bestemmelse/paragraf kan for øvrig inneholde flere krav. Kan enkelte krav ivaretas uten at uforholdsmessige kostnader påløper? Det tas vanligvis ikke hensyn til personlig økonomi.

Se eksempel på søknad om unntak fra TEK17-krav på side 11.

Mangel på tilstrekkelig grunnlag for kommunens vurdering vil kunne medføre at det ikke kan fattes vedtak etter denne bestemmelsen. Utfallet av søknaden vil i så fall kunne bli at søknaden avslås pga. manglende hjemmel for tillatelse. Det er ikke nødvendig å beskrive hvilke bestemmelser som ivaretas, da dette forutsettes ivaretatt så lenge det ikke søkes om unntak. Dersom det ikke er redegjort for avvik fra TEK17 i søknaden, forutsetter kommunen at tiltaket tilfredsstiller alle relevante krav i TEK17. Imidlertid vil ev. åpenbare avvik fra TEK17, som det ikke er redegjort for i søknaden, kunne medføre avslag på søknaden, jf. pbl. § 29-5.

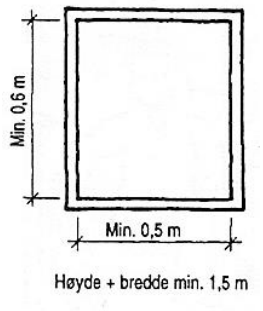
Det er ansvarlige foretaks ansvar å gjennomgå tiltaket i forhold til bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. Vi vil imidlertid i dette skrivet informere om enkelte av disse bestemmelsene som kommunen vurderer som spesielt relevante ved etablering av boenheter i eksisterende bygninger. Kravene i TEK17 vil nødvendigvis måtte vurderes noe ulikt avhengig av konkrete situasjoner/tiltak.

Preaksepterte ytelser i VTEK17
Der det i TEK17 er angitt kravsnivå med konkrete tallverdier (ytelseskrav) skal disse forstås som absolutte krav. TEK17 angir også en del funksjonskrav. Disse kravene angir ikke konkrete tallverdier, men uttrykker klare målsettinger som deretter fortolkes i Veiledningen til TEK17 (VTEK17) som preaksepterte ytelser og anbefalinger. Det finnes to måter å oppfylle funksjonskravene på. Den ene er å følge de preaksepterte ytelsene gitt i VTEK17, og den andre er at det gjennom en analyse verifiseres at ytelsene er tilstrekkelige til å oppfylle krav gitt i TEK17. Det er imidlertid kun på områdene brann og energi at det per dags dato finnes slike anerkjente analysemetoder. I praksis betyr dette at det, i de fleste tilfeller, må søkes om unntak iht. tidligere nevnte § 31-2 i pbl. dersom preaksepterte ytelser gitt i VTEK17 ikke oppfylles.

Sarpsborg kommune

Brann og rømning (TEK17 kapittel 11)

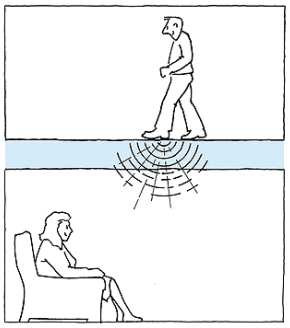




I TEK17 kapittel 11 er det stilt en rekke branntekniske krav til boenheter, herunder krav om branncelleinndeling, utgang fra brannceller, rømningsvei og tilrettelegging for slokking.

Dersom vindu skal benyttes som rømningsvindu, må vinduet ha fri åpning der bredden er minst 0,5 m og høyden er minst 0,6 m. I tillegg må summen av bredde og høyde være minimum 1,5 m, se illustrasjonen til venstre. Avstand fra golv til underkant av vinduåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Lydisolasjon (TEK17 § 13-6)



Mellom boenheter er det krav til både luftlydisolasjon og trinnlydisolasjon, noe som stiller krav til både valg av løsninger og materialer.

Preakseptert ytelse er lydklasse C. Det vil likevel i mange tilfeller kunne regnes som forsvarlig sikkerhet og oppfylle krave til lydklasse D
Konkrete grenseverdier følger av NS 8175

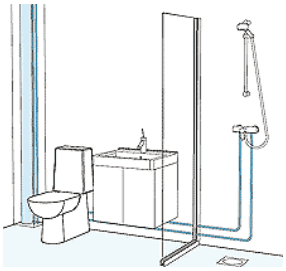
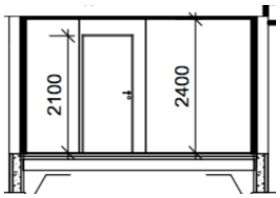
Tilgjengelig boenhet (TEK17 § 12-2)

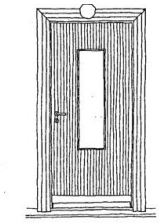


Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

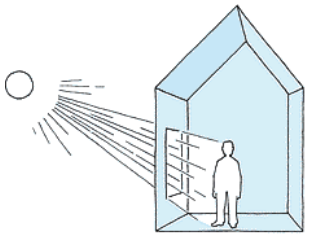
Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet med mindre det i TEK17 § 8-6 gis unntak fra krav til gangatkomst. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Selv om det ikke er krav til tilgjengelig boenhet, gjelder likevel krav til tilgjengelighet på bad (TEK17 § 12-9)

Bad og toalett (TEK17 § 12-9)	
	Alle boenheter skal ha minst ett bad og toalett tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse. Dette innebærer at størrelse og planløsning skal være slik at det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,5 m foran toalett eller snurektangel på 1,3 m x 1,8 m, minimum 0,9 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Det skal være fri passasjebredde på 0,9 m fram til fri plass ved siden av toalett. Det skal også være mulighet for trinnfri dusjsone, samt at vegg i dusj og toalettsone skal gi festemulighet for ettermontering av nødvendig utstyr.
Heis (TEK17 § 12-3)	
	Boligbygning med tre eller flere etasjer skal ha heis. Kravet gjelder ikke småhus med én boenhet og der atkomst fra inngangsparti til boenhet kun går over én etasje.
Rom og takhøyde (TEK17 § 12-7)	
	Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning. TEK17 angir minimumskrav for romhøyde. For rom for varig opphold i bolig må romhøyden være minimum 2,4 m. Deler av arealet kan likevel ha lavere romhøyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue (men minimum 2,2 m). Romhøyde i andre rom (bod, bad, wc etc.) må være minimum 2,2 m. For boenhet anbefales et minsteareal på 7 m^2 for rom for varig opphold. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet.

Bod og oppbevaringsplass (TEK17 § 12-10)	
	Nye boenheter skal ha tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av mat og klær. Nye boenheter skal også ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5 m^2 BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m. For boenheter inntil 50 m^2 BRA skal bodarealet være minst 2,5 m^2. I tilfeller hvor ny boenhet etableres på et areal som er avsatt som bodareal for eksisterende boenhet(er), må det i søknaden dokumenteres/redegjøres for at eksisterende boenhet(er) får tilstrekkelig bodareal som følge av etablering av ny boenhet.
Dør, port mv. (TEK17 § 12-13)	
	Inngangsdør skal ha fri bredde minimum 0,86 m. Dør internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,76 m. Dør skal ha fri høyde minimum 2,0 m.
Ventilasjon (TEK17 § 13-2)	
	Boenhet skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m^3 pr. time pr. m^2 gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk. Soverom skal tilføres minimum 26 m^3 friskluft pr. time pr. sengeplass når rommet eller boenheten er i bruk. Rom som ikke er beregnet for varig opphold skal ha ventilasjon som sikrer 0,7 m^3 friskluft pr. time pr. m^2 gulvareal. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. For å tilfredsstille kravene til luftkvalitet i TEK17 § 13-1 og krav til energieffektivitet i kapittel 14 må bolig vanligvis ha installasjoner for balansert ventilasjon.

Energi (TEK17 kapittel 14)	
	Ved etablering av ny boenhet i eksisterende bygning, vil alle relevante energikrav gitt i TEK17 gjelde for den nye boenheten.
Radon (TEK17 § 13-5)	
	Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m^3. Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m^3.
Utsyn (TEK17 § 13-8)	
	Rom for varig opphold skal ha vinduer som gir rommet tilfredsstillende utsyn. Tilfredsstillende utsyn innebærer at personer som oppholder seg i rommet skal ha god kontakt med det fri. I tett bebyggelse er det tilstrekkelig å ha utsyn mot husrekker, gateløp, bakgård o.l. I VTEK17 § 13-8 er det beskrevet følgende preaksepterte ytelser: I boenhet må rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Stue i boenhet må 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. Dette gjelder ikke for supplerende stue innenfor samme boenhet, eks. på loft og i kjeller.

Dagslys (TEK17 § 13-7)	
	Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. VTEK17 § 13-7 angir som preakseptert ytelse at krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller dokumenteres ved beregningsmetoden beskrevet i VTEK17 § 13-7.
Uteoppholdsareal og parkeringsareal (TEK17 kapittel 8)	
 	Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering. Etablering av ny boenhet vil normalt øke kravet til areal for uteopphold. Hver boenhet skal fortrinnsvis ha et privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten. Dette må fremkomme på utomhusplanen/situasjonsplanen. Krav til antall minste uteoppholdsareal (MUA) og parkeringsplasser fremkommer i gjeldende plan.
Denne opplistingen av krav må ikke forstås som en uttømmende liste. Det er, som tidligere nevnt, ansvarlige foretaks ansvar å påse at tiltaket er prosjektert i samsvar med regelverket.	

Ansvarlige foretak
Sarpsborg kommune ønsker med dette å klargjøre de forventninger kommunen har til de ansvarlige foretakene ved søknad om godkjenning av en allerede etablert boenhet.

Erfaring tilsier at ansvarlige foretak kvier seg for å påta seg ansvar for tiltak som allerede er utført. Det er heller ikke meningen at man skal måtte påta seg et ansvar for noe andre har utført. Kommunen kan, iht. pbl. § 23-1 unnta fra krav om ansvarsrett hvor dette er unødvendig. På de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene. Det må redegjøres for hvorfor det skal unntas fra ansvarsrett og det må opplyses om omfanget av allerede utførte arbeider og når disse arbeidene har blitt utført, ev. også av hvem.

Ansvarlig prosjekterende
Det forventes at boenheten prosjekteres i samsvar med krav som følger av pbl. Ansvarlig prosjekterende må få utført de undersøkelser av bygningen som er nødvendig for prosjekteringen. Tiltakshaver må akseptere de kostnader dette medfører. Undersøkelsene kan for eksempel være målinger (radon, fukt, tetthet, frisklufttilførsel, støy, osv.), stikkprøver i konstruksjonen, eller annet for å avklare om tiltaket er utført i tråd med regelverket. Det kan være aktuelt med samtaler med eier eller den som har utført arbeidene. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal i størst mulig grad dokumenteres.

Dersom det gjennom prosjekteringen avdekkes at boenheten ikke tilfredsstiller alle relevante krav, må det fortrinnsvis omprosjekteres i tråd med regelverket, alternativt må det redegjøres for unntak iht. pbl. § 31-2 4. ledd.

Ansvarlig utførende
Dersom prosjekteringen viser at det er behov for å utføre arbeider for å sikre at boenheten tilfredsstiller relevante krav, må disse arbeidene belegges med ansvar. Ansvarlig utførende vil således kun være ansvarlig for egne arbeider.

Ansvarlig kontrollerende

Siden 01.01.2013 har det vært krav om uavhengig kontroll av enkelte ansvarsområder. Ved etablering av ny boenhet i eksisterende bygning (tiltaksklasse 1) utløses krav om uavhengig kontroll av fuktsikring ved bygging av våtrom (bad, dusjrom og vaskerom).

For fuktsikringen av våtrom er det lagt vekt på at det først og fremst er utførelsen som skal kontrolleres. Når det gjelder prosjekteringen, skal ansvarlig kontrollerende bare konstatere at det er gjennomført tilstrekkelig prosjektering, og at det foreligger nødvendig produksjonsunderlag. Dersom arbeidene på våtrommet i omsøkte boenhet allerede er utført, og det ikke kan fremskaffes noe produksjonsunderlag, vil det bli umulig å få kontrollert at det er utført tilstrekkelig prosjektering og at utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlaget. I stedet for uavhengig kontroll, kan det derfor utføres en visuell kontroll av et foretak med tilstrekkelig kompetanse til å foreta en slik kontroll. Dersom det utføres en slik visuell kontroll og det bekreftes at det ikke er avdekket noen synlige avvik, kan kommunen unnta fra krav om ansvarsrett for prosjektering/utførelse av innvendige rørleggerarbeider samt fra krav om ansvarsrett for uavhengig kontroll av fuktsikring på våtrom. Dersom det avdekkes synlige feil/mangler, må dette utbedres og ansvarsbelegges. Der det ikke er krav om ansvarlig foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene.

Eksempel på unntakssøknad iht. pbl. § 31-2, fjerde ledd:

Vedlagt oversendes søknad om bruksendring fra tilleggsdel i enebolig til ny selvstendig boenhet. Det søkes unntak etter plan og bygningslovens § 31-2 som regulerer krav til tiltak på eksisterende bebyggelse. Følgende unntak fra Byggteknisk forskrift (TEK17) omsøkes: *Krav om tilgjengelig boenhet* (TEK17 § 12-2), *romhøyde* (TEK17 § 12-7), *lys* (TEK17 § 13-7) og *energitiltak* (TEK17 §§ 14-1 – 14-3).

Krav om tilgjengelig boenhet (TEK17 § 12-2)

Boenheten er ikke utformet som en tilgjengelig boenhet, og det søkes derfor om unntak fra dette. Det vil ikke være mulig å endre bredde i entré og gang for å få plass til 1,5 m snusirkel uten at dette går på bekostning av andre nødvendige romfunksjoner (kjøkken, bad og soverom). En eventuell omrokkering på planløsning, flytting av vegger og fornyelse av gulv for å få snusirkel iht. nevnte krav vil føre til uforholdsmessig høye kostnader. Det er dessuten ikke mulig å etablere rampe utenfor inngangspartiet, da tomtegrense går like utenfor og fordi det ligger et offentlig fortau der. Krav gitt i TEK17 § 12-9 vedrørende tilgjengelighet på bad og toalett blir ivaretatt.

Romhøyde (TEK17 § 12-7)

Konstruksjonen gjør at det ikke er mulig å heve himling for å oppnå den romhøyden som er preakseptert ytelse i TEK17 (2,4 m). Romhøyden er 2,2 m. Eneste mulighet for å øke romhøyden vil da bli å refundamentere hele kjelleretasjen. Dette vil ikke være mulig uten uforholdsmessige kostnader. Kompenserende tiltak: for å øke romfølelsen vil det settes inn vinduer større og flere enn minimumskravet tilsier i alle rom for varig opphold med unntak av ett soverom. Større vindusflater vil dermed kompensere i form av å slippe inn mer dagslys samt at utsynet bedres. Med denne utbedringen vil leiligheten bli forsvarlig å ta i bruk til varig opphold.

Lys (TEK17 § 13-7)

I henhold til § 13-7, andre ledd i gjeldende TEK skal oppholdsrom ha vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys. Veiledningen til TEK angir en preakseptert ytelse for dagslys. I dette tilfellet vil krav til lys tilfredsstilles i alle rom med unntak av ett soverom. På grunn av høyde på utvendig terreng og lysgrav er det ikke mulig å tilfredsstille de

tekniske krav. Det vil ikke være å anbefale å senke terrenget på bakgrunn av dette avviket som anes å være relativt lite da dette vil medføre svært store kostnader sett i forhold til gevinst. Det er god størrelse på lysgraven som slipper inn mer lys enn om lysgraven var smal og liten. Tilgangen til lys vurderes allikevel å være tilfredsstillende og hensiktsmessig til beregnet bruk.

Energikrav (TEK17 §§ 14-1 – 14-3)
Bygningen er oppført med skorstein. Ny boenhet har tilkoblingsmulighet til denne. Eksisterende konstruksjon oppfyller ikke energikravene i TEK17 §§ 14-2. 2. ledd og 14-3. 1. ledd. Som følge av at tiltaket utløser krav om bedre u-verdi i bygningsdeler, vil det være behov for å søke om unntak fra TEK17 vedrørende dette. Boligen er bygget på slutten av 80-tallet. Yttervegger og etasjeskiller er tidligere isolert med 150 mm mineralull. Vinduene i hele etasjen er fra opprinnelig byggeår, disse vil bli erstattet med nye vinduer som tilfredsstiller dagens krav til U-verdi. Det er usikkert hvor mye det er isolert mot grunnen, men trolig er det isolert med 100 mm. Det vil medføre uforholdsmessig store kostnader å oppfylle kravene til energieffektivitet fullt ut. Som kompenserende tiltak vil det etableres varmepumpe for å redusere energibehovet til boenheten. Ved å bytte ut vinduer og etablere varmepumpe anses krav til forsvarlig energibruk å være ivaretatt.

Konklusjon
Bruksendringen/rehabiliteringen av eksisterende bygning vil bli gjennomført i samsvar med TEK17, så langt dette er hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig. I forhold til de unntakene som er beskrevet over vil det komme uforholdsmessig store kostnader og ulemper for tiltakshaver sett i forhold til leieinntektene, ved å omgjøre hele boenheten etter dagens krav og forskrifter. Vi anser omsøkte tiltak som tilfredsstillende og forsvarlig. Bruksendringen fra tilleggsdel til selvstendig boenhet er helt nødvendig for å kunne ta i bruk dette arealet i et fremtidig marked. Leiligheten er i tillegg et godt tilskudd til utleiemarkedet som sliter med mange dårlige og helseskadelige leiligheter.