

Notat

Til: Økonomiutvalget

Fra: Kommunalsjef Samfunn og Infrastruktur

Kopi: Navn

Dato: 05.11.2025

SV: Tek 17 – muligheter for unntak

I samband med Økonomiplanarbeidet HØP 2026-2029 ble det gitt en gjennomgang av framlegg til investeringsbudsjett. Spesielt investering i brannstasjon har et betydelig investeringsbeløp.

På generelt grunnlag etterlyste Høyre v/ Hege Austheim Jacobsen spørsmål om nettopp Tek 17, og mulighetsrommet for unntak som ledd i å finne kostnadseffektive løsninger. Det ble bl.a. vist til presentasjoner som bl.a. dir. for Direktoratet for Byggkvalitet holdt på boligkonferanse 30. oktober 2025, i regi av Husbanken. Dir. utfordret kommunen i å vurdere mulighetsrommet for dispensasjon – unntak fra TEK 17, mer aktivt. Foredraget var spesielt rettet mot ombygging – transformasjon til boligformål.

Utklipp fra presentasjonen til Direktoratet for Byggkvalitet er lagt inn i dokumentet under.

Hva gjelder ønskede investeringstiltak i brannstasjon er nettopp tiltakene motivert ut fra forhold som berører helse, miljø og sikkerhet – formålet med investeringen er nettopp å sikre arbeidsmiljøet siden dagens bygg har store avvik tilknyttet HMS. Unntaksbestemmelsene i teknisk forskrift kan benyttes om det er **forsvarlig ut fra Helse, Miljø, og Sikkerhet**.

I en slik vurdering skal også tillitsvalgte og vernetjenesten ta del.

Når det gjelder dagens brannstasjonen har vi eksempelvis brudd på;

- Mangelfulle garderobefasiliteter, og tilbud for begge kjønn – skille mellom rein- og urensone - valgt løsning baserer seg på standard krav, med bl.a. krav til egne ventilasjonsaggregat – dette er kostbare anlegg som er vanskelig å fravike
- Graderobestørrelser – lite å gå på ifht unntak – krav til funksjonalitet - møte ulik kjønnsfordeling
- Brannstasjon har krav til ventilasjonsanlegg med krav til adskilt ventilering mellom vognhall (eksos mm) ureinsone -eksempelvis vaskehall (gass og kjemikalier mm) og rensone med garderober

- Bærekonstruksjoner fra 1970- tallet har usikre fundament, og viser rote i bakkeplan – kostbart tiltak
- Manglende oljeutskiller – tiltak uten alternativ, eller kostnadsreduserende tiltak
- Brannskille – vegg fra gulv til tak i dele mellom kommunens lager- brannstasjon – mangler helt – et kostnadskrevende tiltak – unntak fra Tek er umulig
- Krav til isolasjon deler av bygg, unntak kan vurderes – mindre kostnadsbesparelse.

Tiltakene som omtales blir av byggherre vurdert som nødvendige og er såpass omfattende at en «hovedombygging» er påkrevd – se nærmere kommentar under.

Kommunen vil, som byggherre ovenfor plan- og bygningsmyndighet uansett gjøre en vurdering av muligheter for å søke unntak fra Tek 17. Per dato har byggherre ikke identifisert store deler av tiltaket som vil ha en særlig kostnadsbesparelse.

Hva må søker dokumentere overfor kommunen?

- tydeliggjøre og definere omfanget av tiltaket
- opplyse om hvilke **tekniske krav** som er **relevante**
- opplyse om hvilke krav det søkes **unntak** fra (?)
- gjøre rede for **hvor langt unna** du er fra å oppnå kravet
- beskrive eventuelle **kompenaserende tiltak**
- begrunne og dokumentere at unntak vil være **forsvarlig** ut ifra sikkerhet, helse og miljø.



Direktoratet har spesielt vise til følgende deler av forskrift:

09.11.2025

69



§ 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:

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



Mål: Mer effektiv utnyttelse av bygningsmassen

Regjeringen vil stimulere til oppgradering av eldre boliger og sikre en god utnyttelse av en mangfoldig og sammensatt bygningsmasse

Regelverket skal sikre at byggverk er i forsvarlig stand, og at sikkerhet, helse og miljø blir ivaretatt

I behandlingen av søknader om unntak fra tekniske krav, kan kommunen legge vekt på byggverkets alder, type, formål, tekniske tilstand og bevaringsverdi.



Forarbeidene sier:

Bestemmelsen er en forenkling av dagens unntaksbestemmelse i § 31-2, men den endrer hva kommunen skal vektlegge ved vurderingen av om det er forsvarlig å gi unntak. Fokuset i vurderingen skal være sikkerhet og helse.

Det er tiltakshaver, eventuelt gjennom ansvarlig søker, som har ansvar for å begrunne og dokumentere hvorfor det vil være forsvarlig å gi unntak fra tekniske krav. Det er en helhetsvurdering som må ligge til grunn for om det er forsvarlig å gi helt eller delvis unntak.

Etter departementets oppfatning bør det avgjørende være at det skjer en forbedring av byggverket, og da særlig av sikkerhetsnivået.

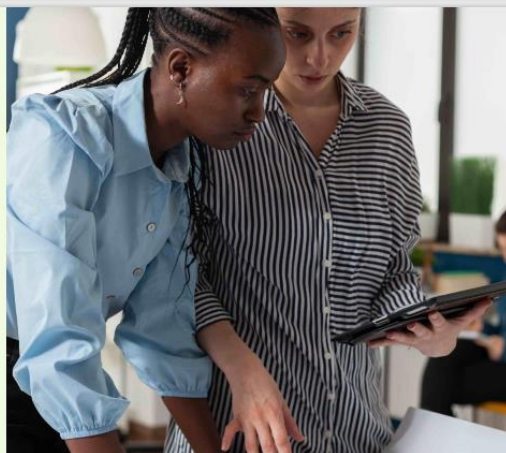


§ 31-4. Bokstav b

Åpner for å legge vekt på forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak fra tekniske krav

Gjennom kompenserende tiltak er det mulig å foreta vesentlige forbedringer av byggverk – både med hensyn til brannsikkerhet, energibruk og tilgjengelighet

Så lenge det skjer en forbedring av særlig sikkerhetsnivået, kan kommunen legge avgjørende vekt på fordelene ved at byggverket får bedre standard, selv om kravene i gjeldende byggt teknisk forskrift ikke oppfylles fullt ut.





§ 31-4. Bokstav c

Bokstav c åpner for å legge vekt på fordeler som 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. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse vil ofte innebære klimamessige fordeler



Videre – det ble i Økonomiutvalgsmøte 4/11 etterlyst mer dokumentasjon tilknyttet fravik fra Tek 17.

I saken som lå til grunn for barnehagevedtak, K-sak 4/2025, ble nettopp mulighetsrommet i teknisk forskrift belyst. I etterfølgende avsnitt er teksten fra samme sak limt inn – bare til info.

Avslutningsvis, endelig grunnlag for anbud er ennå ikke på plass – søknad, med begrunnelser om eventuelt fravik fra Tek 17 vil følgelig komme en god stund etter at tiltaket er ferdigprosjektet – så må det samtidig poengteres at kommunen både er byggherre og plan- og bygningsmyndighet. Det er derfor vanskelig på nåværende tidspunkt å gå nærmere inn på eventuelle fravik fra Tek 17 tilknyttet brannstasjon.

Når det gjelder ombygging og tilpassing av Helsehuset, Kirkekontor og Kyrkjestugu blir eventuelle fravik vurdert løpende.

--- ---- --- --- ---

Fra barnehagesaken jfr. K-sak 4/2025 – finner vi bl.a. følgende info tilknyttet Tek.17;

Det er som regel påkrevd å bruke ansvarlige foretak i hele søknads- og byggeprosessen.

Relevante krav i TEK17 gjelder for den eller de bygningsdelene som blir omfattet av arbeidet.

[Les mer om hva det betyr at TEK17 gjelder.](#)

Eksempler på vesentlig endring eller vesentlig reparasjon:

- bytte ut alle vinduer i en bygning
- utvendig etterisolering av alle yttervegger
- bygge om eller forlenge pipe/skorstein
- gjenoppbygging etter brann der deler av bygningen er brent ned
- erstatte, forsterke eller endre takkonstruksjon
- erstatte, forsterke eller endre en bærevegg eller bæresøyle
- erstatte, forsterke eller endre fundamentering (refundamentering)
- endringsarbeid i eksisterende pipeløp
- installere, skifte eller endre bygningstekniske installasjoner
- arbeid med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller

Det går en grense for hva som kan anses som vesentlig endring og vesentlig reparasjon, og hvor omfattende dette arbeidet kan være. Hvis arbeidene er mer omfattende eller mer komplekse enn det som vises over, kan det bli regnet som [hovudombygging](#).

Ved ei hovudombygging står alle tekniske krav inn;

Terskelen for hva som utgjør en hovedombygging er høy. Dette betyr at en hovedombygging innebærer omfattende arbeider som berører bygget som helhet. Det er påkrevd å bruke ansvarlige foretak i hele søknads- og byggeprosessen. [Les mer om hva det betyr at TEK17 gjelder.](#)

Eksempler på hovedombygging:

- totalrenovering av bygget der kun bærende konstruksjoner står igjen
- gjenoppbygging etter brann hvor bærende konstruksjoner må erstattes
- erstatte, forsterke eller endre det vesentlige av byggets bærende konstruksjoner

Hvis arbeidene er mindre omfattende eller mindre komplekse enn disse eksemplene, kan det være en [vesentlig endring eller vesentlig reparasjon](#).

[For nærmere vurdering – avveging – sjå rettleiar her.](#)

Kostnadsspesifikasjonen har stor uvisse spesielt om Tek 17 slå inn, men også standard og kvalitetskrav. I forslaget er energikjelda straum, det er ikkje rekna inn vassboren varme med etablering av brønnpark. Tek 17 sett til eks. krav om to energikjelder, ved bygg over 1000 kvm. Ei tilpassing for vassboren varme sett krav til tekniske rom ein ikkje finn mogeleg å løyse i framlegg til romplan.

Bygnings- tabell		Ved nybygg	Til vurdering Tek 17.
	Generell vurdering		I utgangspunktet gjeld alle krav i dagens TEK ved søknadspålagt bruksendring. Pbl § 31-4 opnar opp for å gjere unntak om dette vert vurdert forsvarleg. Krav til skule- og barnehagebygg er tilnærma like. Ved bruksendring, sjølv til tilnærma same type bruk, så er det høve til å krevje tiltak rundt ventilasjon og radon – noko ein finn uaktuelt å unnta frå. Miljøretta helsevern/Arbeidstilsynet kan også stille krav til denne type bygg uavhengig av søknad. På Ulsåkk vil det nok vere mindre sansynleg å stille nye krav sidan det er barnehagedrift i dag. Resten av skulebygga har store utfordringar som reduserer mogelegheitsrommet for unntak – etablering av nye berekonstruksjonar i gymsal, etasjeskilje som eks. Tek 17 har strenge krav til miljø, mellom anna krav til to energikjelder ved hovudombygging.
1	Rigg og drift av byggeplass	16 %	Ingen praktisk påvirkning, eller vurdering
2	Bygningsmessige arbeider	40 %	Større enn 600 kvm løyser ut krav til brannseksjonering. Strenge krav til vegg/ dører, gjennomgåande frå 1.-2.etasje, mellom kvar seksjon, men kvar barnehageavdeling som eigne brannceller kan løysast med lettvegger i gips. Krav til universell utforming - nivåforskjeller mellom bygg – søke fråvik? Det meste av innvendige areal, gulv, tak og vekker må uansett rivast/ renoverast. Vinduer, dører er eldre enn forventa levetid, yttervegger ber etterisoleras ihht T-17, men kan droppast =negativ energieffekt. Gymsal mangler isolasjon i gulv ifht krav. Manglende isolasjon i tak mellom 2.etasje, og loft – isolasjon vil ha ein positiv energieffekt. Manglende fri høyde i enkelte rom – må søkes fritak.
3	VVS	14 %	Alt må skiftast grunna alder – levetid, før så å byggast nytt = rivekostnad før full nyetablering. Til eks. utskifting av alt av kobberrør i bygga.
4	Elektro	5 %	Alt må skiftast grunna alder – levetid, før så å byggast nytt = rivekostnad før full nyetablering.
5	Automasjon	6 %	Heng ikkje saman med Tek-17, men manuell styring vert ikkje tilrådd ifht å oppnå rasjonell drift
6	Heis	1 %	Må etablere heis jfr. krav om universell utforming – søke fritak?
7	Utomhus	9 %	Ingen praktisk påvirkning, eller vurdering
8	Prosjektering	8 %	Ingen praktisk påvirkning, eller vurdering
9	Prisstigning	3 %	
	Sum	100	

Samanlikna med dagens drift vil alternativ 1 gje ei energireduksjon på ca. 50 000 kwh. som i hovudsak skuldast fjerning av bygg 1, 7 og 8 (gml. Veslehødn, Geiteberget, Krikken). Om ein føresett kr 1,5/kwh gir dette ei innsparing på årleg kr. 75 000. Ein føresett da el- fyring, som i dag. Det er vidare venta ei innsparing på reinhald med eit anslag på 13% stillingskutt til ein verdi på kr. 70 000,-. I tillegg ligg det eit framtidig sparepotensiale på omlag 20% på driftspersonell.