

Myndighetskrav og regelverk – et hinder for midlertidig bruk?

Fagseminar om midlertidig bruk av tomme lokaler og nasjonalt regelverk

Professor Svein Bjørberg

15. Desember 2016

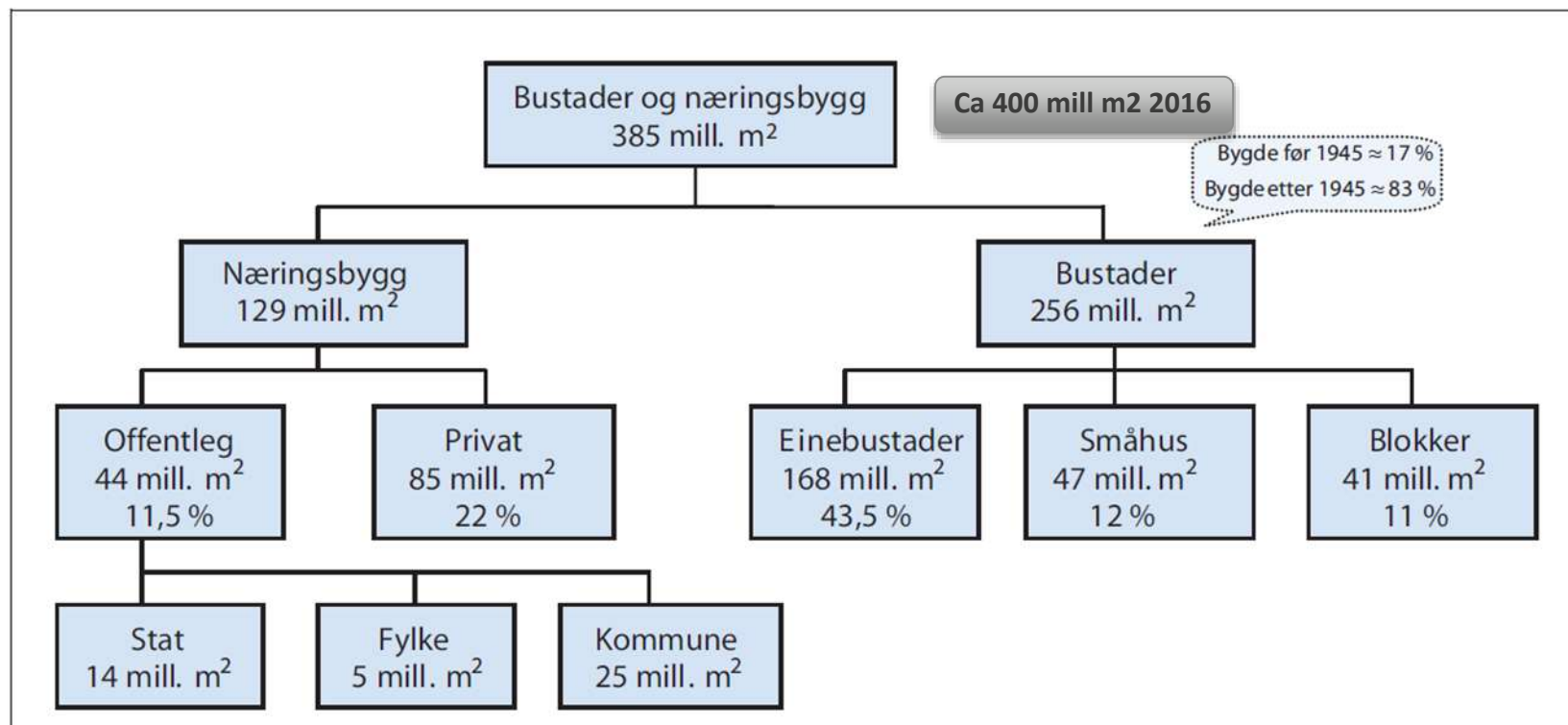


Om meg sjæl

- Siv.ing. Bygg fra NTNU 1973
- Eksisterende bygg fra 1974
 - Ombygging, bevaring, fredning
 - FDVU-rådgiver for Nytt Rikshospital, Oslo
- FoU-aktiv
 - Utvikling av bygningsforvaltning som fagområde
 - NS 3424, NS 3454, Modell (Multi-Map) for teknisk verdi, oppgradering, åpningsballanse, tilpasningsdyktighet++
 - Bygg og eiendom som strategisk virkemiddel for effektive helsetjenester
 - Byggeskader (RUB)
 - Hurtig-Erfa og Bygningssakkyndige
 - OSCAR Verdi for eier, bruker og samfunn
 - LCC-Norden, ISO / CEN
 - Sustainable Refurbishment (SURE). Nordisk prosjekt ledet av SBi (DK)
- Professor II ved NTNU (ombygging, BEF (FM)) (IVT 1992, ARK 2010), HiØ 2015



Oversikt over bygningsmassen i Norge



Figur 2.4 Fordelinga av bygningsareal (BTA) for bustader og næringsbygg (utanom landbruks- og fiskeribbygg).

Kjelde: Multiconsult med bidrag frå SSB, Prognosesenteret, SINTEF Byggforsk og NHO-Service, 2011 (tala er noko usikre).

Hinder for midlertidig bruk?

- Ca 400 mill m2 eksist bygningsmasse
 - Her skjer det endringsbehov
 - Rehabilitering
 - Oppgradering Bruk
 - Ombygging
 - Ny bruk
- Regelverket
 - PBL
 - TEK10 (TEK17)
 - Beregnet for nybygg
- Hva med disse?

JA



Endring av kap 31 Krav til eksisterende byggverk

1 (10)

Nordic Innovation

Date: 2015-04-30

Nordic region as standards makers

Secretariat: Standards Norway

- § 31-2 om **tiltak** på eksist bygg
 - § 20-2 om søknadsplikt (bokstav b,c,d,e,f og g)
 - **Endring, vesentlig endring, reparasjon, vesentlig reparasjon, -utvidelse,**
 - § 20-5 om unntak som **mindre tiltak**
 - kan kreve **andre deler av byggverket** settes i stand

■ Tydeliggjøring av ord og begrep som benyttes

Sustainable refurbishment

Decision support tool and indicator requirements



Key	
a	Requirements at construction site as new building
b	Maintenance
c	Renovation: Upgrading components, elements and systems including new energy efficiency upgrade
d	Refurbishment: Renovation that also includes major shell work
e	Key: Full new requirements on performance from site context
f	Upgrading level: Physical and technical upgrade to today's level
g	Sustainability level: New stringent requirements to reduce carbon and emissions
h	Performance level of building without sustainable refurbishment

Figure 1 – Relation between renovation and refurbishment

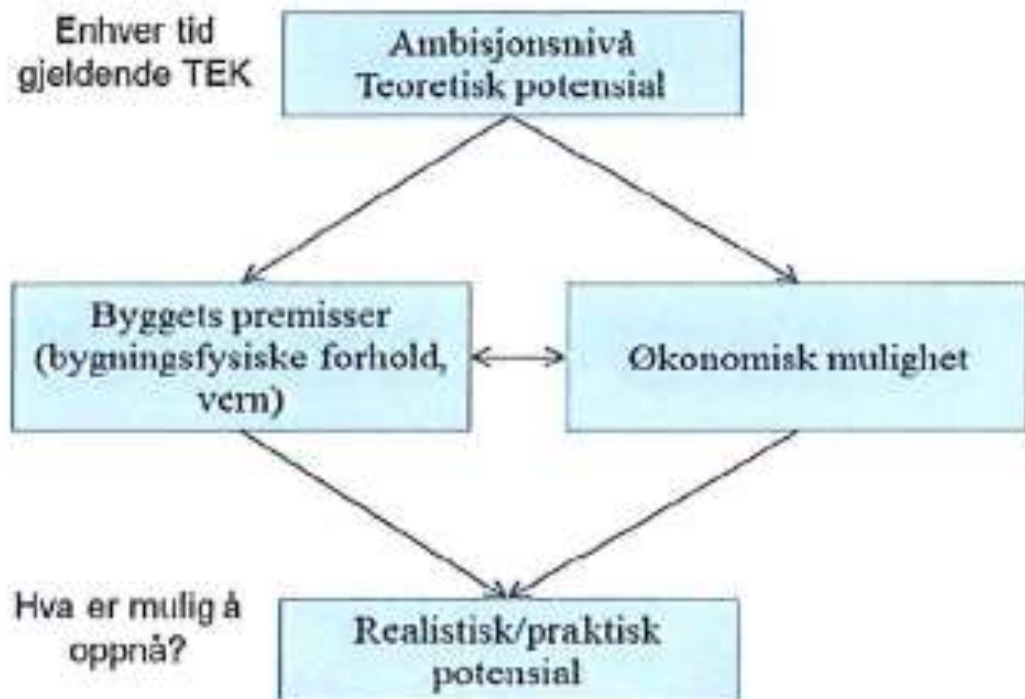
§32-2

- Utgangspunktet er at alle tekniske krav gjelder hele bygget ved hovedombygging og bruksendring.
 - Ombygging
 - Men hva er det?
 - Bruksendring
 - Er det ny bruk eller endret bruk?
 - Behov for presisering av alle strikkord
- Ved andre søknadspliktige tiltak stilles det kun krav til de deler av bygget som inngår i selve tiltaket
 - og det er kun relevante krav som gjelder.
 - Men hva er det?



Utfordringen

- Bridge the gap!!
 - Vanskligere og vanskligere med nye TEK'er
- Bygget setter restriksjoner
 - Vernestatus
 - Kulturelle verdier skal ivaretas, ref § 31-1 hvor dette påpekes
 - Bygningsfysiske forhold
 - Økonomi
- Manglende forståelse for ulik tilnærming hos
 - PRO: analyser av hele bygget
 - UTF: ofte lokale fysiske løsninger



Trenger vi Rehab-TEK?

Ja !!

- **Fokus** på eksisterende bygg vil gi mer **kostnadseffektiv** oppgradering
- **Egne godkjenningssområder/fagområder** for å sikre **kompetanse**
 - Alt. legges rehab i en høyere tiltaksklasse enn nybygg (beskrives mer utførlig i veiledning til forskriften enn i dag)
- TEK: **grunnlag** for mange **dispensasjoner** med **subjektive** begrunnelser.
 - Ulik behandling i kommunene gir unødvendige prosesser. På den annen side gjennomføres mange prosjekter uten nødvendige dispensasjoner fordi «ingen» ønsker å forsinke byggeprosessen som igjen kan føre til ulovlige tiltak som hefter ved byggene
- Begrepet «**uforholdsmessige kostnader**» er for **vagt**.
- **Kulturhistoriske bygg** med vernestatus får som regel **tid- og kostnads-krevende behandlingsprosesser**

Spesielle forhold som må inn i Rehab-TEK

- Klare **definisjoner** på de ord og uttrykk som benyttes.
 - Spesielt av hva som er **byggemeldingspliktig**, ref intensjonene i St.Meld 28 (2011-2012) «Gode bygg for eit betre samfunn» om å frita enklere tiltak fra søknadsplikten
- Ivaretagelse av eksisterende bygg er at **de er i bruk**. Ethvert tiltak må sees som positivt for å høyne kvaliteten.
 - Krav som utløses ved søknad må kun **omfatte de tiltak søknaden gjelder**
- **Forutsigbarhet** for byggets eier,
 - usikkerhet om kostnader kan være den største hindringen til å starte en prosess. Uforholdsmessige kostnader må ses ut fra byggtipe / privat / offentlig
- **Veiledende krav** til U-verdier for tak, fasader etc,
 - samtidig mulighet for å **fravike** dersom det ikke er forenlig med rentabilitet og/eller bygningsfysikk og at det gjøres kompensierende tiltak.
- Energi og fukt (byggningsfysikk) må **ses i sammenheng**

Spesielle forhold som må inn i Rehab-TEK

- **UU** størst utfordring med **rullestolbruk**.
 - Hovedprinsipp «så mange som mulig inn, men alle ut»,
 - tre trinn; 1) Inn i bygget (kan ofte akseptere brattere rampe enn 1:20), 2) på adkomstplanet (etablering av HC toaletter etc og 3) vertikalt i bygget (mulighet for heis, kan akseptere «smalhiss»).
- **Konstruksjoner** i eksisterende byggverk må ha eksplisitt tekst som ivaretar hvordan for eksempel **Eurokode for jordskjelv** skal behandles.
- **Bruksendring** ett sted i et byggverk må ikke føre til redusert sikkerhet i øvrige deler,
 - men heller ikke føre til at hele byggverket må oppgraderes til gjeldende brannsikkerhetskrav i TEK.
 - Bør også ivareta forenklet prosess for ny bruk, ref rapport DogA 2016 «Levende lokaler»

Spesielle forhold som må i Rehab-TEK

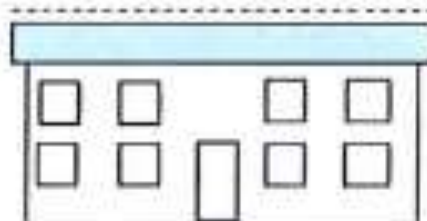
- **Rene funksjonskrav** supplert med gode og praktiske veiledninger.

- Ytelseskrav legger begrensninger på muligheten til å optimalisere oppgraderingstiltak (f.eks. er det i dag absolutt krav til sløkkeanlegg i boliger og sykehjem mv, koblet til etasjetall og heiskrav)

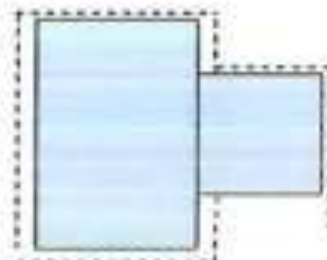
- **Reg.best. om gesims- / mønehøyde og u-grad**

- må ikke sette stopper for tiltak i form av etterisolering (flate tak, fotavtrykk)

- **Mønehøyde (etterisolering av tak)**



- **Fotavtrykk (innvirkning på U-grad)**



Hus fra 1953:

- Fotavtrykk i dag: 125 m²
- 20 cm isolasjon
- Økt foravtrykk 6,5% dvs 8 m²

Venter og venter på kaféløyve

Liv Seiff

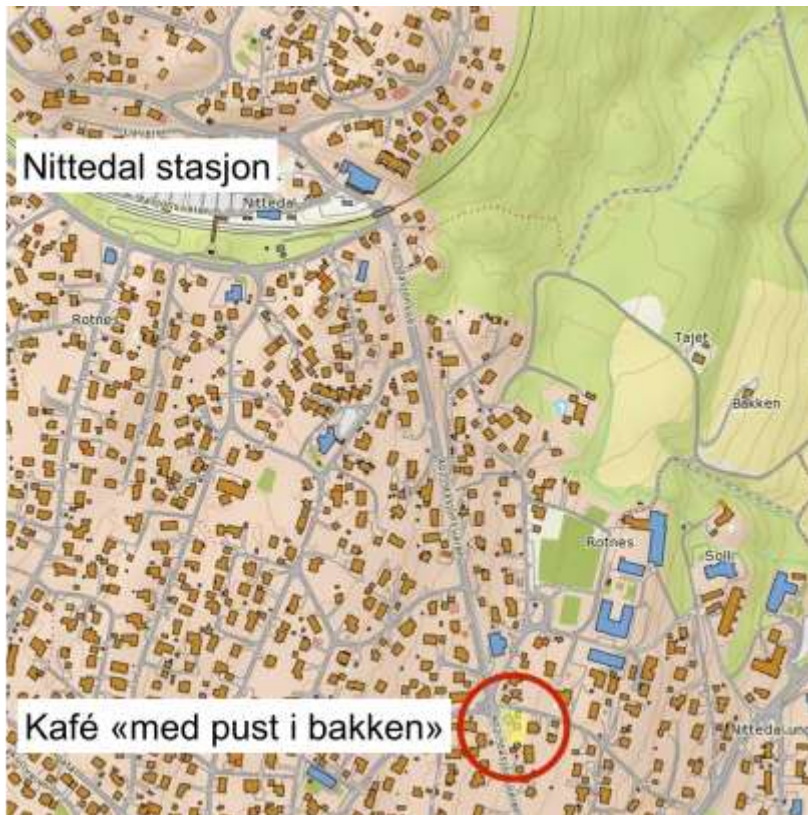
Publisert 16. september 2016



I BYRÅKRATIETS KVERN.: Silja Myrhaug Larsen utenfor kafélokalet i Stasjonsveien, der mye kjøkkenutstyr er på plass innvendig, men der hun fortsatt mangler nødvendige tillatelser fra kommunen.

Høidalen, Sigbjørn

I bakken – på vei til toget



Regulert til:
bolig, kontor, forretning og bevertning



Etablert bruk

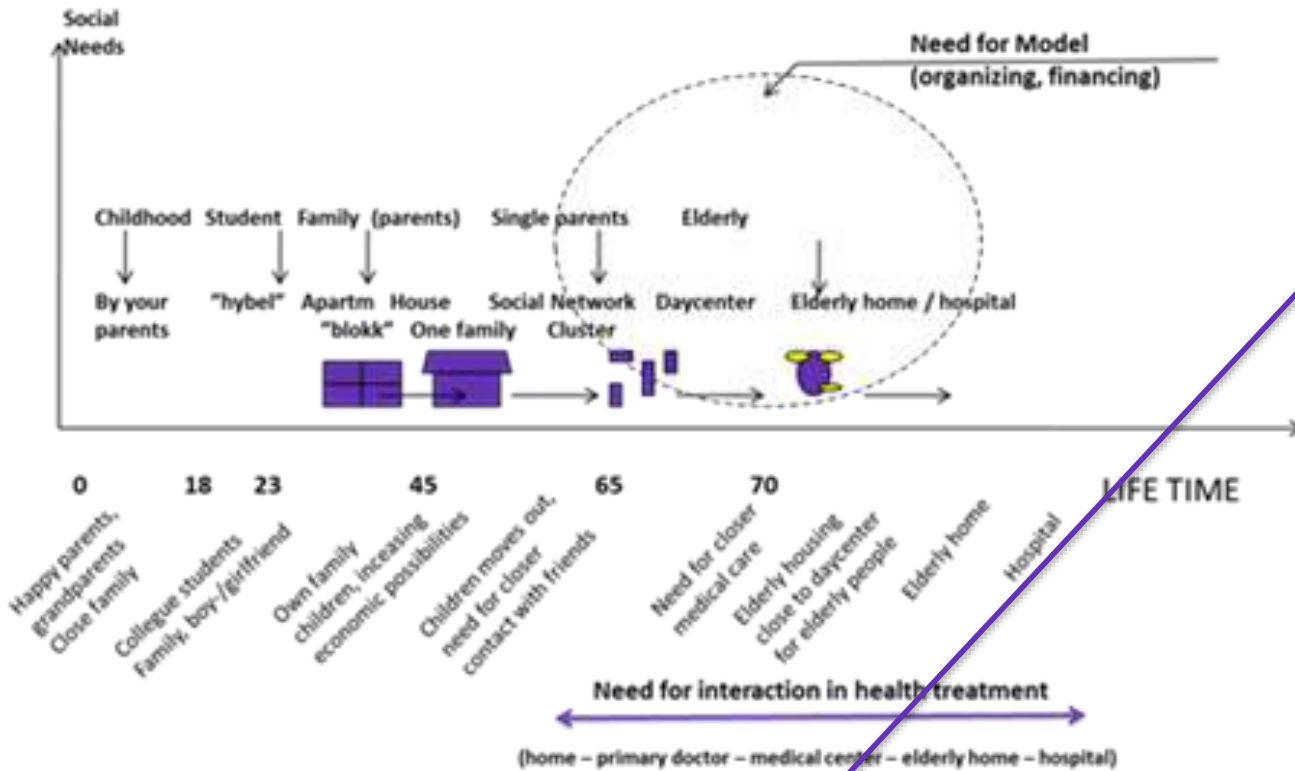


Fra matrikkelen:
varehandel, reparasjon av
motorvogner

- Fikk juling da de satt i gang uten tillatelse.
 - Bruksendring, ominnredning, platting og levegg
- Kommunen kom med stadig nye krav, bl.a. krav om
 - kontroll brannprosjektering - tiltaksklasse 1
 - kontroll brann utførelse - tiltaksklasse 1



LIFE CYCLE SOCIAL NEEDS (LCSN)



“A fool is a man who knows the price of everything,
but the value of nothing”

- Oscar Wilde

Noen eksempler på LCSN

- Skjettenbyen (1960-tallet)



- Romsås (1970-tallet)



- Fornebo (2010-tallet)



Så tilbake til midlertidig bruk

- Hovedprinsipp
 - Tomme lokaler må jo kunne ha midlertidig bruk mens byråkratiet jobber
 - Vi trenger lokale treffsteder for sosial omgang og innovasjon
 - Kun ett prinsipp bør legges til grunn for midlertidig bruk:

**Flest mulig inn,
men alle ut
Brannrømning**



Husk: Bygg har sjel



Takk for oppmerksomheten

Svein.bjorberg@multiconsult.no

915 35 547

