

Frå: Pål <paal@arkbc.no>
Send: onsdag 15. februar 2023 19:09
Til: Anne Lise Molvik
Emne: SAK 22/1566 - Gbnr.131/54 - Remmo 25 & 27, Alverstraumen

Hei!

Viser til tlf-samtaler vedr. omsøkt tiltaks forhold til TEK'17.

Supplering av søknad om rammetillatelse for tiltaket, datert 04.07.2022, omfattet også «*Søknad om unntak fra TEK'17*». Praktiske og økonomiske hensyn ved oppdatering av eksisterende bygg til dagens tekniske forskriftskrav, har vært en kjent problemstilling lenge, og vi har som regel måtte løse dette med å søke om unntak.

Fra januar 2023 er det imidlertid åpnet for at kommunen selv kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom dette vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Pbl § 31-4 ber kommunen om å vektlegge følgende forhold i sin vurdering:

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

Omsøkt tiltak

- a. Eksisterende hus ble bygget på 1950-tallet, etter datidens standard og tekniske kvalitet. Bygget har vært i bruk helt siden det ble bygget, og dette har medvirket til jevnlig vedlikehold og oppgradering – både teknisk og kosmetisk. Bygningen har ingen vernestatus, men representerer i seg selv en verdi i forhold til dagens bruk til boligformål. Bygget vurderes å være i grei stand – sett i forhold til dagens standard, men det er klart at en opprusting av fasader/ytterflater som inkluderer etterisolering av yttervegger, nye vinduer og ytterdører (mm.), vil bidra positivt i forhold til byggets videre bruk fremover. Selv om vi i samme søknaden inkluderer nye balkonger, og med dette endrer uttrykket på hovedfasaden mot vest, så vurderer vi ikke dette som noen hovedombygging. Dette begrunnes med at det her ikke er snakk om tilbygg eller påbygg, men at husets areal forblir konstant. Innvendig er det kun snakk om en generell standardheving, med det som regnes som mindre endringer av 2 av husets 4 boliger. Disse endringene gjøres internt innenfor leilighetenes begrensning. Alt i alt snakker vi altså om noe reparasjonsarbeid, forbedring av isolasjonsevne/energibruk, visuell oppgradering og etablering av privat uteoppholdsareal i form av balkonger, for de 4 eksisterende boligene i huset.
- b. Bygget har fremdeles en bruksverdi og er verdt å oppgradere i stedet for riving. Tiltak for økt isolasjonsevne og dermed også begrenset energiforbruk og varmetap, vurderes som positive grep som vi mener bør tas i betraktning ved vurdering av unntak. Det er få om noen eksisterende bygg av en viss alder som kan «transformeres» til dagens forskriftskrav (TEK'17) uten at man nærmest bygger et helt nytt hus. Dagens krav til tetthet er spesielt krevende å få til, og bør etter vår mening i de fleste tilfeller ikke legges til grunn ved utbedring av eksisterende bygg. Siden tiltaket ikke tar mål av seg å oppfylle tekniske krav i TEK'17, så blir det heller ikke aktuelt å installere felles ventilasjonsanlegg i de fire boligene. Hvis man f.eks. bygger iht. dagens

tetthetskrav, så kan man ikke utelate et balansert ventilasjonsanlegg med en viss gjenvinningsgrad. Dette blir altså ikke aktuelt i omsøkt tiltak. Hvis noe skal gjøres mht. inneklima/luftskifte, så anbefales det i dette tilfellet vanlig varmepumpe.

- c. Fordelen er at man forlenger levetiden til eksisterende bygg, og dette har etter vår mening klare miljømessige fordeler. Med dette tiltaket har man muligheten til å få en visuell oppgradering av bygget, noe som vi mener både beboere og naboer nyter godt av. Ikke minst vil planlagte utbedringstiltak også omfatte økt sikkerhet for beboerne, da det bl.a. legges til rette for et heldekkende brannalarmanlegg, samt en generell utbedring av skille mellom boliger og boliger- og fellesrom, både i plan og i snitt.

Med dette som grunnlag ber vi om at søknad om rammetillatelse behandles iht. Pbl 31-4, og at man ser bort fra tidligere innsendt søknad om unntak fra TEK'17.

Vennlig hilsen

ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN AS



Hagellia 6
5914 Isdalstø

Pål-Jøran Carlsen
Tlf: 400 41 614
Epost: paal@arkbc.no