

## Vurdering av unntak fra tekniske krav.

### Fløksand 11 – gbnr 305/31 – Alver kommune

Ved å bruke eksisterende fritidsbolig til helårsbolig, så slår gjeldende tekniske krav i TEK17 inn for bygningen. Selv om tiltakshaver har planer om å etterisolere både gulv mot grunn, yttervegger og takkonstruksjon, så blir det utfordrende å oppfylle gjeldende krav i TEK17 til blant annet dokumentasjon av byggevarer til byggverket, tetthet og energieffektivitet.

Fra januar 2023 er det åpnet for at kommunen, ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk, 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.*

Vurdering av unntak fra tekniske krav for omsøkte tiltak:

- a) Eksisterende bygning ble oppført rundt 1940 etter datidens standard og tekniske kvalitet, og ble deretter utvidet mot nordvest med tilbygg i 1967. Bygget er ikke vernet og representerer ikke tidstypiske trekk innenfor byggeskikk, ei heller et «unikt» objekt for området det ligger i. Bygget har vært i bruk som fritidsbolig, men har ikke blitt oppgradert de siste årene. Tiltakshaver planlegger derfor følgende tiltak:
  - Gulv mot grunn etterisoleres (høyden under bjelkelaget varierer)
  - Yttervegger lektes ut og etterisoleres. Eldre vindu og ytterdører utskiftes.
  - Takkonstruksjonen har enkelte råtne sperr og det er generelt dårlig høyde på nåværende sperr. Det lektes derfor opp på eksisterende sperr for å oppnå en større isoleringstykkelse, før det legges nytt tak på huset.Vi vurderer ikke dette som noen hovedombygging, da alle bærende konstruksjoner i gulv, vegger og tak forblir uendret. Det er heller ikke snakk om tilbygg eller påbygg, og husets areal forblir derfor det samme som i dag.

Byggets konstruksjoner vil etter tiltakene nærme seg og/eller oppfylle minste kravene til isolasjonstykkelser i TEK17:

	Isolasjon (tykkelser)	TEK17-krav i 2022 (minste krav)
Yttervegg	200 mm	$U \leq 0,22 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Yttertak	200 mm	$U \leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Gulv på grunn	150 mm	$U \leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Vinduer/dører		$U \leq 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Alt i alt snakker vi altså om oppgradering av utvendige overflater, forbedring av isolasjonsevne/energibruk, og mindre romendringer innvendig samt oppgradering av overflater.

- b) Byggets nåværende konstruksjoner har god bruksverdi og er verdt å oppgradere i stedet for å evt. rive. 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 ventilasjonsanlegg. 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. inneklime/luftskifte, så anbefales det i dette tilfellet vanlig varmepumpe, samt avtrekksventilasjon fra badet.
- c) Etterisolering av utvendige konstruksjoner medfører at huset blir fullt brukbart som helårsbolig og vil være i samsvar med Alver kommune sin Samfunnsdel (2022-2034) - Prinsipp for bygde og grendeutvikling, og ønsket om å styrke kvalitetene i bygdene gjennom spredt bostedsutvikling i tilknytning til eksisterende bygde areal, skole og barnehage, med trygg ferdsel for gående og syklende. Fordelene med å ta utgangspunkt i å bevare eksisterende bygningsmasse og oppgradere denne, er at man forlenger levetiden til eksisterende bygg, og dette har etter vår mening klare miljømessige fordeler.

Med denne vurdering som grunnlag, ber vi om at unntak fra tekniske krav behandles iht. Pbl 31-4, ved søknad om bruksendring.

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson  
Sivilarkitekt MNAL

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø  
Tlf.: 400 41 614  
E-post: [post@arkbc.no](mailto:post@arkbc.no)