

Alver kommune
Plan- og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Sendes kun som epost:
post@alver.kommune.no

Bergen, den 06. sept. 2023

Ansvarlig advokat: Henrik Birkeland
E-post:
henrik.birkeland@birkadvokatfirma.no
Vår referanse: 294

Sak 20/13025 – Søknad om dispensasjon fra TEK17 § 14-2 – Næringsbygg Vågseidet

Vi viser til sak som gjelder oppføring av næringsbygg som erstatningsbygg etter brann. Det ble gitt rammeløyve i saken den 13.10.20 og etterfølgende igangsettingstillatelser for hele tiltaket.

Tiltaket nærmer seg ferdigstilling innen kort tid. Etter uavhengig kontroll / lufttetthetskontroll av bygget har det vist seg at det foreligger avvik i form av at lufttettheten ikke fullt ut tilfredsstillende i TEK17.

Det opplyses at det teknisk sett vil være svært utfordrende å få oppfylt kravene vedr. lufttetthet, og at det samtidig vil være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle kravene til det fulle. Det er valgt å søke om dispensasjon fra TEK17 jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det redegjøres nærmere nedenfor i egne punkter.

1. Nærmere om bakgrunn for saken

Tiltaket er som utgangspunkt definert, eller i alle tilfelle saksbehandlet, som oppføring av nybygg. Det fremgår derav av tillatelsen at det er lagt til grunn at tiltaket som helhet skal oppfylle TEK17. På samme tid har tiltakets karakter større likhetstrekk med en ombygging / tilbygging. Dette med tanke på at tidligere brakkerigg er en del av det nye bygget. Tidligere brakkerigg er altså inkorporert og sammenbygget med den nyoppførte bygningsmassen. Det er videre gjort arbeid på brakkeriggen for å oppgradere denne. Blant annet er det utført tilleggisolering og utskiftning av vinduer med henblikk på å oppnå TEK17 standard for bygningen som helhet.

På tross av ovennevnte oppgraderinger og arbeider som skal gi tilfredsstillende isolasjonsverdier, er det funnet avvik etter tetthetskontroll. Lekkasjetallet for bygningen som helhet er således ikke funnet å være i tråd med TEK17. Funn etter kontrollen tyder på at det kan være noe utettheter som skyldes at tiltaket reelt sett er en ombygging.

Ut fra de faktiske og byggtekniske forhold kan det legges til grunn at den *nyoppførte delen av bygningsmassen* oppfylder isolasjons og tetthetskrav som sådan. Det kan videre legges til grunn som et minimum at den *eksisterende delen av bygget* (brakkedelen) er produsert ihht. de krav som gjaldt på produksjonstiden – herunder TEK97. Brakkedelen er imidlertid også betydelig oppgradert herunder er alle utgangsdører og vinduer skiftet ut, kledning er revet og vegger er tilleggsisolert og påført ny kledning for oppfyllelse av isolasjonskravene i TEK17. I tillegg til dette er det en ny takkonstruksjon på den inkorporerte brakkedelen som også er isolert.

Slik vi oppfatter uavhengig kontrollør oppfylles ikke de kravene som stilles til lufttetthet i TEK17 for bygningen som helhet. Dette kan være utettheter i brakkedelen, eller som følge av at slike ombygninger *gjør selve målingene usikre* på annet vis.

Det er en kjent problemstilling at tiltak som gjelder ombygging eller tilbygging kan gi usikre utslag ved lufttetthetsmålinger. Videre er det en kjensgjering at det ved ombygginger er svært krevende og tidvis uforholdsmessig dyrt ut fra en kost/nytte vurdering å oppfylle alle krav i TEK17. Ovennevnte usikkerhet som kan oppstå gjør at det i alminnelig ikke er krav til uavhengig kontroll i slike typer ombyggingssaker. Dette fremgår blant annet av SAK10 § 14-2 med veiledning:

«I tillegg skal nye boliger kontrolleres mht. lufttetthet. Når dette kravet bare gjelder nye boliger, har det sammenheng med at lufttetthetsmålinger er vanskeligere og mindre sikre ved ombygging og tilbygg.» (mine understrekninger).

I retrospekt kan det spørres om saken burde vært behandlet og/eller omsøkt på en annen måte, herunder at det ikke ble stilt krav til TEK17 for bygget som helhet, eller at det burde vært omsøkt et unntak / dispensasjon for det ovennevnte.

Som følge av at bygget anses å ha forsvarlige isolasjonsverdier etter oppgradering og nybygg, er det valgt å søke om dispensasjon fra

2. Dispensasjon fra byggteknisk forskrift - TEK17 § 14-2 (8)

På bakgrunn av at det må legges til grunn at kravene til lufttetthet i TEK17 § 14-2 ikke er oppfylt, søkes om dispensasjon. Som kjent er det to kumulative vilkår som må være oppfylt for å gi dispensasjon;

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse skal ikke bli vesentlig tilsidesatt
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedhensynet bak reglene i TEK17 § 14-2 er hensynet til bærekraft, minimering av bygningers energiforbruk, samt hensyn til inneklima. Det er disse hensyn som ikke skal vesentlig tilsidesettes.

Som opplyst i redegjørelsens pkt. 1, består bygningen av en nyoppført og eldre del. Det opplyses at den nye delen oppfyller de nødvendige krav ihht. TEK17, herunder da også isolasjonskrav. Den eldre delen er blitt oppgradert med blant annet tilleggisolasjon samt nye vinduer i tillegg til å oppfylle isolasjonskrav i TEK97. Som følge av at innledende tester har resultert i at kravene til lekkasjetall som angitt i tabell i TEK17 § 14-2 ikke er oppfylt, må det legges til grunn at hensynene bak bestemmelsen blir *delvis tilsidesatt*. Imidlertid er tester i ombyggingstilfellene belemret med usikkerhet, og basert på de øvrige byggtekniske opplysninger må det legges til grunn at krav til forsvarlig energibruk og lufttetthet *ikke blir vesentlig tilsidesatt*. Vesentlighetsbegrepet hentyder til at kravene med styrke skal bli tilsidesatt, og vi kan ikke se at dette er tilfelle i saken.

Når det gjelder ulempesvurderingen vil en potensiell ulempe være at bygningen har noe større varmetap enn et ordinært nybygg. Denne ulempen vurderes å være minimal som følge av at bygningen har gode isolasjonsverdier generelt. Det er ikke noe som tilsier at inneklima blir negativt påvirket.

Fordeler med å gi dispensasjon er først og fremst å muliggjøre et byggverk som er bærekraftig gjennom gjenbruk. Vi viser her til formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1 om bærekraft. Ved å gjenbruke brakkeriggen vil bygningen som helhet oppnå et godt klimaregnskap på tross av potensielle utettheter.

Det finnes i dag en rekke eldre byggverk med lave isolasjonsverdier og lufttetthet som ikke tilfredsstillende som kravene i TEK17. I de tilfeller disse tilbygges med nye bygg vil man oppnå bærekraftige bygg uten at det stilles krav til tetthetskontroll. Disse byggene blir likevel vurdert å være gode nok både til boligbruk og næringsbruk. Det anføres at det vil være en relevant fordel å tillate dispensasjon.

Vi vil også vise til erstatningshensynet. Det tidligere byggverket gikk tapt i brann, og brakkerigg var et erstatningsbygg. Tidligere byggverk var videre godkjent etter annet og mindre strengt regelverk. Dersom TEK17 skal benyttes fullt ut i dette konkrete tilfellet vil dette slå uheldig ut for tiltakshaver. Det vil kunne føre til at byggverket blir langt dyrere og tiltakshaver vil således ikke få den fulle erstatning, som de ville fått dersom annen teknisk forskrift var brukt. En god løsning vil derav være at det gis dispensasjon.

Etter en konkret helhetsvurdering kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Det er ingen vesentlige ulemper ved tiltaket slik vi ser det, og fordelene er klart større enn ulempene.

3. Unntak fra nabovarsling

Som følge av at dispensasjonssøknaden ikke berører naboers eller gjenboeres interesser, er det vurdert at søknaden kan unntas nabovarsling.

Avsluttende bemerkninger

Skulle det være spørsmål til søknaden eller behov for videre opplysninger i saken, ber vi om å bli kontaktet i god tid før vedtak fattes.

Vennlig hilsen
Birk Advokatfirma

Andreas Åserud Skylstad
Ansvarlig søker / Advokat MNA