



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3289 - 23/39468

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
24.05.2023

Endringsvedtak - tilbygg - bruksendring - gbnr 195/77 Leiknes

Administrativt vedtak: Saknr: 529/23
Tiltakshavar: Patrik Halsteindal Aase
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak

VEDTAK

Søknad om endring av administrativt vedtak saknr.: 1121/22 datert 26.10.2022 vert godkjent. Endring omfattar søknad om fritak frå tekniske krav grunna lovendring.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-1 jf. § 20-3.

Det vert gjeve fritak frå byggt teknisk forskrift (TEK17) §14-2 og §14-3 for energieffektivitet tilknytt U-verdi på vindauge og ytterdør med heimel i plan- og bygningslova §31-4. Sjå saksutgreiing.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve datert 26.10.2022. Endring omfattar fritakssøknad frå TEK17 grunna lovendring som endrar vurderingsgrunnlag for handsaming av søknad om fritak frå tekniske krav, datert 01.01.2023. I vedtak datert 26.10.2022 vart det ikkje gjeve fritak frå krav til energieffektivitet for vindauge og ytterdør, ettersom tiltak ikkje medførte ein uforholdsmessig kostnad. Dette er no søkt vurdert etter nytt regelverk.

Det vert elles vist til søknad mottatt 23.05.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.05.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås sin arealdel er definert som fritidsbustad. Tiltak ligg i gul støysone, H220.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA og maksimalt 150 m² BRA for fritidsbustad.

Dispensasjon

Tiltak fekk dispensasjon i opphavleg løyve. Endringa er ikkje vurdert til å utløyse krav om ny dispensasjonssøknad, ettersom denne berre omfattar fritak frå tekniske krav.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt i forbinding med endringsøkad.

Nabovarsel

Endringssøknad er ikkje nabovarsla. Endring omfattar ei ny vurdering av fritak frå tekniske krav. Det er ikkje vurdert at dette vil kunne påverke naboar sine interesser. Kommunen vurderer at nabovarsling ikkje er naudsynt, jf. pbl.§21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er uendra. Plassering er vist i vedtak datert 26.10.2022.

Vatn og avløp (VA)

Endring omfattar ingen tilhøve for vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Endring omfattar ingen tilhøve for tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) for energieffektivitet knytt til u-verdi for vindauge og dører. Det er søkt fritak med slik grunngeving:

Viser til mottatt *Løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg – gbnr 195/77 Leiknes*, datert 26.10.2022, samt avslag på søknad om ferdigattest, datert 20.12.2022, begrunnet med at tiltaket ikke er utført i samsvar med løyve datert 26.10.2022.

Det søkes om endring av gitt tillatelse og om unntak fra TEK17 kap. 14, herunder unntak fra krav til u-verdi for vinduer og dører. Bakgrunnen for det er at vinduene fortsatt har bruksverdi, og at det er forsvarlig ut i fra sikkerhet, helse og miljø.

Nye opplysninger:

Det er åpnet for å kunne gi fritak fra tekniske krav på eksisterende byggverk. Tidligere var det i pbl. § 31-2 4. ledd åpnet for at kommunen også kunne gi tillatelse til bruksendring (...) også når det ikke var mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader. Dette så lenge bruksendringen var forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Om det ikke var uforholdsmessige kostnader for utbedring ga man gjerne ikke fritak fra det.

Fra 1. januar 2023 kom det en endring i regelverket. Uforholdsmessig kostnad er fjernet, og det er mer fokus på at det kan gis helt eller delvis unntak fra tekniske krav «dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø».

I denne saken er det ønskelig å beholde vinduene i boligen som en tidligere ikke fikk unntak for med bakgrunn i tidligere pbl. § 31-2 4. ledd, da det ble vurdert til å ikke være en uforholdsmessig kostnad å bytte dem. Se utklipp fra vedtak datert 26.10.2022 under:

«Det vert ikkje gjeve fritak frå krav til u-verdi for vindauge og dører, ettersom dette ikkje er vurdert til å medføre ein uforholdsmessig høg kostnad.»

Viser for øvrig til tidligere innsendte vurderinger i saken, hvor argumentasjonen var som følger:

Utdrag fra opprinnelig beskrivelse til søknad, datert 23.03.2022:

Søknad om unntak fra TEK 17

Det er satt inn en isolert ytterdør mellom stuen i hovedplan og tilbygget mot sør. Tilbygget beholdes uisolert og omfattes derfor ikke av krav i TEK17 til varmeisolering, energibruk og tetthet.

Tiltak for å få oppgradert eksisterende bygg/hytte til dagens tekniske standard, vurderes som vanskelig og ikke minst svært kostbart å få til. Dette gjelder spesielt husets kjellergulv og grunnmur/kjellervegger mot terreng. Både kjellergulv og kjellervegger, samt øvrige konstruksjoner, yttervegger i stenderverk og loft, er etterisolert og huset fremstår i dag som lunt og uten trekk. Det poengteres at det boligareal som det søkes om unntak for, er mindre enn 70 m² og derfor er energiforbruket tilsvarende lavt i utgangspunktet.

Alle utførte tiltak på eksisterende bygg representerer en energi økonomisk bedring av dagens situasjon, mens det vil være både uforholdsmessig krevende og kostbart å oppnå gjeldende krav til tetting og varmeisolering for eksisterende bygningsdeler.

På bakgrunn av dette søkes det om avvik fra TEK'17 for eksisterende bygg, med referanse til PBL § 31-2, 1. og 4.ledd (se under).

PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 1. ledd

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. (...)

PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 4. ledd

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. (...)

Videre skrev vi i vedlegget til søknad om ferdigattest 25.11.2023:

Viser til mottatt *Løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg – gbnr 195/77 Leiknes*, datert 26.10.2022.

Det står i løyvet at det ikke gis fritak for TEK17 §14-3(1) a) for U-verdi på vindu og dør. I utgreiingen står det på side 9, 2. ledd:

Utskifting av vindauge og dører vil jamvel ikkje krevje større inngrep i bygningsstruktur, og er ikkje vurdert til å medføre uforholdsmessige kostnader.

Videre står det på side 9, 6. ledd:

Det vert ikkje gjeve fritak frå krav til u-verdi for vindauge og dører, ettersom dette ikkje er vurdert til å medføre ein uforholdsmessig høg kostnad.

Vi forstår tankegangen om at utskifting av vindu og dører, kan ses på som et enkeltstående tiltak for å minske varmetapet fra bygningen over tid. Men dette er ikke kun et spørsmål om kostnader! **Det overordnede målet med kravene i TEK17 §14, er å spare miljøet for unødvendig energiforbruk og redusere klimagassutslipp.** Vi mener derfor at dette tiltaket må settes inn i ett større perspektiv, som også bør omhandle resirkulering av avfall, forurensning ved produksjon av nye vindu og utledning av CO₂ ved produksjon og transport.

Arealet av vinduer og dører som kommunen krever utskiftet, utgjør ca. 10 m² av den samlede fasaden. Arealet er fordelt på 2 stk. dører på til sammen 4 m², og 9 stk. vindu på tilsammen 6 m². Disse vindu og dører har anslagsvis en u-verdi på 1,8 W/(m²K), men skal ifølge løyvet leve opp til minstekravet: U-verdi ≤ 1,2 W/(m²K)

Vinduene som sitter i bygningen i dag er produsert av Nordan. I følge tabell på hjemmesiden til Nordan har vindu produsert mellom 1995-2008 en U-verdi på 2,0 – 1,5 W/(m²K). Nordan skriver på hjemmesiden deres at vinduene har 40 (60) års levetid. Det vil si at kun ca. halvdelen av levetiden er oppbrukt.

På illustrasjonene under, viser Nordan sin kalkulator den utgift man sparer på 10 år, ved å oppgradere 10 m² vindu med henholdsvis 1,8 og 2,0 W/(m²K) til dagens krav som er 0,8 W/(m²K):

Velg vinduer og dører som gjør en forskjell!

I følge Enova kan gamle vinduer stå for opp mot 40% av varmetapet i boligen din. Samtidig har norske myndigheter forpliktet seg til å redusere klimagassutslippene (CO₂e) med mer enn 50% innen 2030, sammenlignet med 1990-nivå. Ved å foreta et bevist valg kan du redusere energiforbruket i boligen din og samtidig oppnå lavere klimagassutslipp fra din bolig ihht Norges klima mål.

NorDan er en aktiv pådriver for bedre klima og energieffektive løsninger. Riktige vinduer og dører bedrer ikke bare inneklima, men er en effektiv metode for å redusere klimagassutslippene. NorDan Klimakalkulator vil hjelpe deg å beregne hvor mye riktig valg av nye vinduer og dører har å si for klima og energiforbruket.

Din klimaberegning

Dagens U-verdi 1,8 Wm²/K

Ny U-verdi 0,8 Wm²/K

Antall overflate glass 10 m²

Pris per kWh 150 øre/kWh

	År	Sparer	Co ₂ *	Co ₂ **	Sparer
Du sparer	1	824 kWh	108 kg	26 kg	Kr 1 235,-
	3	2 471 kWh	324 kg	77 kg	Kr 3 706,-
	5	4 118 kWh	540 kg	128 kg	Kr 6 177,-
	10	8 236 kWh	1 081 kg	255 kg	Kr 12 353,-
	20	16 471 kWh	511 kg	2 161 kg	Kr 24 707,-
	30	24 707 kWh	3 242 kg	766 kg	Kr 37 060,-

* Nordisk utregning kalkuleres utifra en elmiks på 0,132

** Norsk utregning kalkuleres utifra en elmiks på 0,31

Velg vinduer og dører som gjør en forskjell!

I følge Enova kan gamle vinduer stå for opp mot 40% av varmetapet i boligen din. Samtidig har norske myndigheter forpliktet seg til å redusere klimagassutslippene (CO₂e) med mer enn 50% innen 2030, sammenlignet med 1990-nivå. Ved å foreta et bevist valg kan du redusere energiforbruket i boligen din og samtidig oppnå lavere klimagassutslipp fra din bolig ihht Norges klima mål.

NorDan er en aktiv pådriver for bedre klima og energieffektive løsninger. Riktige vinduer og dører bedrer ikke bare inneklima, men er en effektiv metode for å redusere klimagassutslippene. NorDan Klimakalkulator vil hjelpe deg å beregne hvor mye riktig valg av nye vinduer og dører har å si for klima og energiforbruket.

Din klimaberegning

Dagens U-verdi 2 Wm²/K

Ny U-verdi 0,8 Wm²/K

Antall overflate glass 10 m²

Pris per kWh 150 øre/kWh

	År	Sparer	Co ₂ *	Co ₂ **	Sparer
Du sparer	1	988 kWh	130 kg	31 kg	Kr 1 482,-
	3	2 965 kWh	389 kg	92 kg	Kr 4 447,-
	5	4 941 kWh	648 kg	153 kg	Kr 7 412,-
	10	9 883 kWh	1 297 kg	306 kg	Kr 14 824,-
	20	19 765 kWh	613 kg	2 593 kg	Kr 29 648,-
	30	29 648 kWh	3 890 kg	919 kg	Kr 44 472,-

* Nordisk utregning kalkuleres utifra en elmiks på 0,132

** Norsk utregning kalkuleres utifra en elmiks på 0,31

Alle innvendige rom i bygningen er istandsatt innenfor de siste 5 år og tiltakshaver opplever ikke trekk eller kuldenedslag ved vindu. Ytterdører og vindu vil naturlig bli utskiftet innenfor de neste 5-15 årene, etterhvert som rom endrer funksjon og innvendige/utvendige veggoverflater skal vedlikeholdes.

I følge kalkulatoren til Nordan vil man på 10 år kunne spare ca. 12-15 000 kr til oppvarming. Dette står ikke i forhold til utgiften ved å skulle bytte 1-2 stk. ytterdører og 9 stk. vindu nå, som vil representere en utgift mellom 50 000 - 150 000 kr.

Hertil kommer at produksjon og transport av nye vindu, vil forbruke ytterligere energi og medføre utledning av CO₂. Ved å bytte alle vindu/dører fra før 2008 på en gang, vil man produsere avfall som i dag ikke er resirkulerbart, fordi vindusglass blir regnet som spesial avfall. Karmer og rammer er overflatebehandlet/malt og forurenses ved transport og forbrenning. Innenfor de neste 5-15 årene har man forhåpentlig funnet en måte å resirkulere både vindusglass og overflatebehandlet trevirke.

Det er derfor overveiende flere argumenter for å la eksisterende funksjonelle vindu og dører bli sittende i bygget ytterligere noen år, og heller ta utskiftningene av vindu og dører etter hvert som de blir utslitt og rommene og konstruksjoner trenger vedlikehold.

På bakgrunn av endring i regelverket 1. januar 2023 og ny § 31-4 i plan og bygningsloven, og ovenstående argumentasjon, søker vi herved om Endring av gitt løyve, med hensyn til vurdering av unntak fra tekniske krav til vindu og dører i TEK17, i forbindelse med bruksendring fra fritidsbustad til bustad for Leknesvegen 66.

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

Bakgrunn

Løyve datert 26.10.2022 vart gjeve på bakgrunn av dåverande fritaksregel, pbl.§31-2 fjerde ledd. Denne heimelen sat krav om at ein berre kunne gje fritak der det ikkje var mogeleg å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, eller bruksendringa ikkje var forsvarleg og naudsynt for å sikre omsynsmessig bruk. Denne fritaksheimelen vart endra 01.01.2023. Ny fritaksheimel viser til at kommunen ved tiltak etter pbl.§20-1 på eksisterande byggverk kan gje heilt eller delvis fritak frå tekniske krav, dersom det vurderast som forsvarleg ut frå tryggleik, helse og miljø. Ved vurdering skal det leggjast vekt på bl.a. byggverkets alder, formelle vernestatus, type, føremål, plassering, noverande tekniske tilstand, fordelar som vert oppnådd

ved tiltak, samt forhold som kan redusere negative konsekvensar ved at det vert gjeve unntak.

Lovendringa inneber at ny fritaksheimel viser til ei rekkje konkrete argument/vurderingskriterium som skal leggjast vekt på i fritaksvurdering. Vidare er det sentralt at vilkåret om at utbetring må medføre ein uforholdsmessig kostnad er fjerna i ny fritaksheimel.

Vurdering

Bakgrunn for at det ikkje vart gjeve fritak frå energieffektivitet i TEK17 §§14-2 og 14-3 knytt til u-verdi for vindauge og ytterdør i vedtak datert 26.10.2022, var at det ikkje dette ikkje var vurdert til å medføre ein uforholdsmessig kostnad. Bruken var elles vurdert som «forsvarlig» etter dåverande pbl.§31-2 fjerde ledd.

Det er i endringssøknad vist til vanskelegheit med å oppfylle krav for yttervegg, mot kjellargolv og tak. Desse forholda er vurdert i vedtak 26.10.2022, der det vart gjeve fritak. Det er vidare vist til overordna mål med kapittel 14 i TEK, knytt til å spare miljø for unødvendig energiforbruk, samt reduksjon a klimautslepp.

I det konkrete tilfellet er det vist til at vindauga har ein u-verdi på om lag 1,8 W/(m²K) medan kravet er 1,2 W/(m²K). Det er vist til at det eksisterande vindauge og dør er funksjonell, og at det ikkje er opplevd trekk eller kuldenedslag ved vindauge. Vidare er det vist til omsyn for miljø ved å nytte eksisterande vindauge ut levetid, heller enn at ein må produsere og transportere nye vindauge, der eksisterande framleis kan nyttast ut «levetid».

Viser elles til at u-verdi for vindauge og ytterdør var vurdert som forsvarleg etter fjorårets regelverk. Fritak vart avslått ettersom utbetring ikkje ville medføre uforholdsmessig kostnad. Avslagsgrunnlaget er følgeleg ikkje lenger til stade etter ny fritaksheimel.

Kommunen vurderer på bakgrunn av skildra forhold at det er «forsvarlig ut frå sikkerhet, helse og miljø» å gje fritak frå krav til U-verdi for vindauge og ytterdør i det konkrete tilfellet.

Det vert gjeve fritak frå TEK17 §§14-2 og 14-3 for U-verdi for vindauge og ytterdør, jf. pbl.§31-4.

Plassering

Plassering av tiltak er godkjend som vist i opphavleg løyve datert 26.10.2022.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspiktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/3289

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Patrik Halsteindal Aase	Orresteinene 32	5916	ISDALSTØ