

Vedr.: Vurdering av unntak fra tekniske krav.

Leirvågsvegen 1 – gbnr 131/68 - Kaland

Ved istandsettelse av og tilbygg til eksisterende bolig, slår gjeldende tekniske krav i TEK17 inn for bygningen. Selv om tiltakshaver vil etterisolere både gulv mot kjeller, yttervegger og takkonstruksjon, så blir det utfordrende å oppfylle gjeldende krav i TEK17 til blant annet dokumentasjon av byggevarer til byggverk, 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) Tomten er utskilt 1959 og eksisterende bygning ble antakelig oppført rett etterpå, etter datidens standard og tekniske kvalitet. Bygget er ikke vernet og representerer ikke tidstypiske trekk innenfor byggeskikk, som representerer området det ligger i. Bygget har vært i bruk som bolig, men har ikke blitt oppgradert de siste årene. Tiltakshaver planlegger derfor følgende tiltak:

- Gulv mot kjeller isoleres og trapp mellom kjeller og 1. etg. fjernes.
- Yttervegger lektes ut og etterisoleres. Alle vindu og ytterdører utskiftes.
- Takkonstruksjonen lektes opp 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 nye tilbygget mot nordøst utføres i henhold til krav i TEK17.

Det eksisterende byggets konstruksjoner vil etter tiltakene nærme seg og/eller oppfylle kravene til isolasjonstykkelser i TEK17:

<i>Isolasjon</i>	<i>TEK17-krav i 2022</i>	<i>tilsvarer</i>	<i>fremtidig isolasjonstykkelse og vurdering</i>
Yttertak	$U \leq 0,13 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	350 mm	150+150 mm Noe bedre enn minste krav på $0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Yttervegg	$U \leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	250 mm	50+100+50 mm Noe bedre enn minstekrav på $0,22 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Bjelkelag m. kj.	$U \leq 0,10 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	350 mm	200+50 mm tilsvarende $0,156 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ bedre enn minstekrav på $0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Vinduer/dører	$U \leq 0,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$		Alle utskiftes – oppfyller kravet på $\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$

Alt i alt blir det tale 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 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 (TEK17) uten at man tilnærmet bygger et helt nytt hus. Dagens krav til tetthet er spesielt krevende å få til, men siden tiltaket blir relativt godt isolert er det tenkt å installere balansert ventilasjonsanlegg med minimum 80 % varmegjenvinning.
- c) Etterisolering av utvendige konstruksjoner på det eksisterende bygg medfører at huset blir fullt brukbart som bolig. 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.

Vi håper, med utgangspunkt i denne beskrivelse, at kommunen vurderer at hensynet til sikkerhet, helse og miljø er ivarettatt for dette tiltaket, og at unntak fra tekniske krav behandles iht. Pbl 31-4, ved denne søknad om istandsettelse og tilbygg.

Vennlig hilsen
Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL