

Masfjorden kommune
Teknisk, miljø og landbruk
Austfjordvegen 2724
5981 MASFJORDNES

Eidsvåg 02.12.2022

Gnr 30, bnr 37 – Austfjordvegen 2700 **Søknad om tiltak – Bruksendring til bolig**

Følgrebrev til søknad – Søknad om unntak fra tekniske krav (TEK) iht pbl § 31-2

I henhold til plan og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd heter det at «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. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.»

Tiltaket krever at det søkes unntak fra følgende krav i Teknisk forskrift (TEK 17):

Planløsning og bygningsdeler i byggverk

§ 12-2, tredje ledd - Krav om tilgjengelig boenhet

Boenheter i en bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet.

Tiltaket oppfyller ikke kravene til at samtlige rom på inngangsplanet i boenheten er tilgjengelig med snuareal for rullestol, jf. § 12-7, fjerde ledd, samt at alle dører skal ha tilstrekkelig fri sideplass på minimum 0,3 meter slik at personer i rullestol kan åpne og lukke døren, jf. § 12-13, tredje ledd.

§ 12-9, første ledd - Tilgjengelig badrom

Minst ett bad og toalett i hver boenhet skal være tilgjengelig utformet.

Tiltaket oppfyller ikke kravet til at minst ett bad og toalett skal ha en størrelse og utforming slik at det er fri gulvplass til snuareal for rullestol foran toalettet, minimum 0,9 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden, samt at det skal være fri passasjebredde på minimum 0,9 m fram til fri plass ved siden av toalettet.

§ 12-13, andre ledd - Dører i boenhet

Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m (9M).

Tiltaket oppfyller ikke kravet til at alle dører internt i boenheten har fri bredde på minimum 0,76m.

Begrunnelse for unntak fra kravene til planløsning og bygningsdeler i byggverk

Kravene det søkes unntak for ovenfor henger alle sammen med hverandre, og gjelder brukbarhet og tilgjengelighet i boenheten for personer med funksjonsnedsettelse. Alle kravene må nødvendigvis oppfylles, eller gis unntak fra samlet. Det er altså ikke tilstrekkelig med ombygging slik at bare ett av punktene oppfylles, da de to andre likevel vil legge begrensninger på tilgjengeligheten.

Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Det første vilkåret etter pbl § 31-2 fjerde ledd for å få innvilget unntak fra dagens tekniske krav er at det vil medføre uforholdsmessige kostnader å tilpasse byggverket til disse tekniske kravene.

En oppfyllelse av kravene til tilgjengelighet medfører dermed i hovedsak en fullstendig innvendig ombygging med etablering av ny planløsning som ivaretar kravene. Dette vil medføre uforholdsmessige kostnader, sett i sammenheng med at den eksisterende planløsningen tilfredsstiller de kravene til planløsning som var gjeldende på tidspunktet bygningen ble oppført, og som ikke er dårligere enn planløsningen som er for den andre eksisterende boenheten i bygningen.

Forsvarlig sikkerhet

Kravene gitt for planløsning gjelder generelt brukbarheten, og har ikke sammenheng med krav til sikkerhet, herunder konstruksjonssikkerhet eller sikkerhet ved brann, krav som er og vil bli ivaretatt ved bruksendringen. Det andre vilkåret etter pbl § 31-2 fjerde ledd for å kunne få unntak fra tekniske krav, er at dette vurderes som forsvarlig, der det først og fremst er de forhold som har med personsikkerheten som må tilfredsstille et visst minste sikkerhetsnivå. Et unntak fra kravene til planløsning vil ikke medføre at bruken av bygningen gir uakseptabel fare for personer som bor og oppholder seg der.

Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Det tredje vilkåret for unntak er at bruksendringen eller ombyggingen er *nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk* av bygningen i fremtiden. Hensiktsmessig bruk er begrunnet med bakgrunn i ønsket om en effektiv utnytting av et eksisterende ubenyttet areal i eksisterende byggverk.

Ventilasjon og energi

Ventilasjon og energi er knyttet opp til kravene om termisk inneklima, luftkvalitet og frisklufttilførsel, samt isolering og energibruk.

§§ 14-2 og 14-3 - Krav til og minimumsnivå for energieffektivitet

Bestemmelsene setter krav til totalt netto energibehov for bygningen i form av energirammer, og/eller minstekrav til u-verdier for konstruksjoner.

Tiltaket ligger i en eksisterende bygning oppført i 1969, som ikke oppfyller dagens gjeldende krav til energieffektivitet.

§ 14-4, fjerde ledd - Skorstein

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein.

Tiltaket oppfyller ikke kravet om skorstein, da den delen av bygningen som søkes bruksendret ikke har dette fra opprinnelig.

§ 13-2 - Ventilasjon (balansert ventilasjonssystem) i boligbygning

Bestemmelsen skal sikre at boenheter har tilstrekkelig frisklufttilførsel. Ved oppføring av nye boliger oppfylles dette normalt ved installering av balansert ventilasjonssystem. Balansert ventilasjonssystem er likevel gjerne mest egnet for å oppfylle kravene til energiforbruk (jf. krav til varmegjenvinning), og unntaket har dermed også sammenheng med §§ 14-2 og 14-3 ovenfor. God luftkvalitet kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om åpningsbare vinduer i oppholdsrom og soverom, vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Omsøkt boenhet har friskluftventiler i vinduer og vegger i tillegg til åpningsbare vinduer, og vil på denne måten ivareta kravet til luftkvalitet gjennom naturlig ventilasjon. Da det søkes om unntak for energikravene ovenfor, er det heller ikke hensiktsmessig med balansert ventilasjonsanlegg i den sammenheng, og det søkes derfor om unntak for installering av slikt anlegg.

Begrunnelse for unntak fra kravene til ventilasjon og energi

Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Å oppfylle krav til tetthet og varmeisolering, tilsvarende som for nybygg, vil være en uforholdsmessig høy kostnad ved bruksendring av bygningen fra næring til bolig. I og med at tiltaket også er en del av en større bygning, og kun omfatter den ene halvparten av denne bygningen, er det heller ikke krav om at hele bygningen skal tilfredsstille kravene. Å bare oppgradere den omsøkte delen vil kunne medføre en sammenblanding av ulike konstruksjoner (byggemåter), og også gi kostbare tilpasningsløsninger mot tilstøtende bygningsdeler og konstruksjoner. Når det gjelder hensynet til termisk inn klima, kan kravet ivaretas med varmepumpe.

Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk

Boenheten opprettholder de tekniske krav til bygningskonstruksjoner, med hensyn til energieffektivitet og ventilasjon, som var gjeldende på det tidspunktet bygningen var oppført. Forsvarlig sikkerhet er dermed ivaretatt i henhold til daværende forskrifter, og også sammenlignet med andre tilsvarende godkjente boliger fra samme tidsperiode. Et unntak fra kravene vil altså ikke medføre at bruken av bygningen gir uakseptabel fare for personer som bor og oppholder seg der, da konstruksjonene og standarden er sammenlignbar med den andre bebodde boenheten i bygget.

Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Hensiktsmessig bruk er begrunnet med bakgrunn i ønsket om en effektiv utnytting av et eksisterende ubenyttet areal i eksisterende byggverk.

Innemiljø

Innemiljø er i denne sammenhengen avgrenset til kravet om tiltak mot radon.

§ 13-5, andre ledd bokstav a) - Radonsperre mot grunnen

Bestemmelsen skal sikre et sperresjikt i gulv mot grunn med dokumentert tilstrekkelig tetthet til å hindre inntrengning av radonholdig luft fra grunnen. Tiltaket oppfyller ikke kravet, da det ikke var krav om radonmembran på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Begrunnelse for unntak fra kravene til radonsperre

Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Ved bruksendring av bygning vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre, og det vil også kreve store inngrep med dertil uforholdsmessige kostnader for å få til tette løsninger mot tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler.

Forsvarlig sikkerhet

I henhold til § 13-5 skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon i bygning med rom for varig opphold ikke overstige 200 Bq/m³. Forsvarlig sikkerhet i tiltaket ivaretas med tiltak som kan aktiveres og dermed sikre at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m³, hvis det gjennom måling avdekkes for høye grenseverdier.

Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Hensiktsmessig bruk er begrunnet med bakgrunn i ønsket om en effektiv utnytting av et eksisterende ubenyttet areal i eksisterende byggverk.

Oppsummering

Den omsøkte boenheten skal sikre nødvendig og midlertidig husvære for flyktninger som kommunen skal bosette. Bruksendringen er dermed nødvendig for å sikre boareal på kort varsel, samtidig som bygningen allerede står der og i stedet for at det tidligere næringslokalet står tomt og ubrukt, kan det med enkle grep omdisponeres til en mer hensiktsmessig bruk.

Som tidligere nevnt består den andre halvparten av bygningen allerede av en eksisterende utleid boenhet, fra opprinnelig byggeår. Ny omsøkt boenhet vil ha tilsvarende standard og kvaliteter som denne. Botilbudet til leieboerne i den nye omsøkte boenheten vil med andre ord ikke bli noe dårligere enn hvis de for eksempel hadde blitt bosatt i den opprinnelige godkjente boligdelen, om denne hadde vært ledig.

Med bakgrunn i ovennevnte synes grunnlaget for å gi unntak fra tekniske krav å være oppfylt.

Med vennlig hilsen
for Ingeniør Aarland AS
Ole A. Dalland