

Seim 31.10.2019

Meland Kommune
Havnevegen 41A
5918 Frekhaug.

Søknad om avvik fra TEK17 jf. PBL §31-2 Tiltak på eksisterende bygg GBnr 39/5 Ådlandsvegen 785.

Ved søknad om påbygg / ombygging av Våningshus blir pbl §31 -2 tiltak på eksisterende bygg gjeldene. Første ledd omhandler i hovedsak at tiltak skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldene føresegner, i praksis krav i TEK17.

I 4 ledd er det lagt inn lemping av krav:

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. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

Ved gjennomgang av eksisterende bygg har vi kommet fram til følgende avvik fra TEK17 Teknisk forskrift:

Kapitel 12 Planløsning og bygningsdeler i byggverk.

Kapitel 13 Inneklima og helse.

Kapitel 14 Energi.

§ 12-15 Dører:

Det er en 70/80/90cm * 2,0 / 2,10 cm dør i eksisterende del av boligen. Ved videre rehabilitering av boligen ønskes det brukt mest mulig 90cm * 2,10 cm dører men det er på det nåværende tidspunkt uklart hva som er mulig å montere pga. skjevheter i bygget som må rettes. Kostnader knyttet til endring av byggingsmasse for å kunne tilfredsstille krav i TEK er urimelige sammenlignet med nytteverdien av tiltakene.

§13-2 Ventilasjon i boenhet:

Her er det i dag avtrekk fra kjøkkenventilator, luftskifte via ventiler i vegger og vindu, og det er dermed et fravik fra dokumenterbar frisklufts tilførsel. Kostnadene ved å montere balansert ventilasjon i den eksisterende delen av bygningen blir betydelig, det må monteres synlig i deler av bygget, deler må kasses inn og dette påvirker etasje høyden. Det må tas hull i konstruksjoner og i yttervegger.

Eksisterende ventilasjon fra ventiler i vegger og vinduer må tettes, samt at det må vindtettes både ved murkrone, yttervegger og tak må dukes for å få en tetthet som tilfredsstiller krav i TEK.

En slik jobb vil koste på minimum 150.000.- / 170.000.-

Boligen er utformet med åpen løsning mellom kjøkken i tilbygg og stuer i eksisterende bygg.

Kjøkkenet vil få avtrekk fra ventilator direkte ut gjennom yttervegg.

Ved prosjektering av bolig er tegninger oversendt Ventistål as for prosjektering av ventilasjon. Den åpne løsningen mellom kjøkkenet og stuer gjør at det ikke er mulig å få til en balansert ventilasjon i denne delen av boligen.

Kravet om god luftkvalitet vil bli ivaretatt ved en kombinasjon av balansert ventilasjon i deler av tilbygg og åpningsbare vinduer og ventiler i oppholdsrom og soverom

Tilbygg & Eksisterende bygg har ikke noe skille i deler av boligen og et avvik fra tekniske krav kommer som et resultat av dette.

§14-1,2,3,5 Energi:

Krav til tetthet vil i dette tilfelle ikke være relevant siden eksisterende bygning ikke er oppført i samsvar med dagens tetthets krav.

Den eksisterende bygningen har ila. av de siste årene blitt rehabilitert. Det er oppgradert med bla ny kledning, etterisolerte vegger og nye vinduer. Det er brukt vinduer med U-verdi på 1,2 W/m²k.

Ved påbygging av boligen skal det etterisoleres der det er mulig.

Vindtetting av byggingen til dagens krav er ikke mulig å tilfredstiller i denne type bygninger. Påbygg blir utført med en byggeteknikk som vanligvis holder TEK krav.

Samlet lekkasje tall for bygningen vil ikke tilfredstiller TEK krav.

Bygningens samlede U-verdi tilfredstiller ikke dagens krav men det vil være både dyrt å resurskrevende å bygge om for å klare krav i §14.

Jeg vurderer dagens bygning til å være i god stand.

Vår klare vurdering er at en oppgradering av eksisterende bygning for å møte kravene i TEK17 er lite hensiktsmessig og svært dyrt.

Jeg mener at det bør kunne gis avvik etter §31-2 *uforholdsmessige kostnader* i denne saken.

Med vennlig hilsen



Terje Seim

Ansvarlig søker.