

## Alver kommune

Plan- og byggesak  
v/ Rådgjevar Einar Aase

10. januar 2022

Vår referanse  
18320 - 4634 – 16/2

Dykkar referanse  
21/4387 – 21/78958

### Gnr. 140 bnr. 40, Erstadvegen 123, 5911 Alversund i Alver kommune

Viser til brev datert 22.11.21 , telefonsamtale 23.11. og e-post 24.11. der det er orientert om fortsatt manglar ved søknaden og avklaringar om kva opplysningar kommunen treng. Saka gjeld:

#### **Søknad om unntak frå tekniske krav etter pbl § 31-2 for bruksendring frå fritidshus til bustadhus og tilbygg på 10,8 m2 under eksisterande tak over terrasse.**

1. Søknaden gjeld
  - a. Ombygging av eksisterande fritidshus på 72 m2 BYA til bustadhus. Det er kjellar, krypkjellar og 1. etasje.
  - b. Tilbygg på 10,8 m2 BYA under tak over eksisterande terrasse.
2. For bruksendring er det i sak 17/1551- 17/30323 gjeve dispensasjon for bruksendring.
3. Tiltaka er vurdert som forsvarleg i forhold til bygningstekniske forhold, kulturhistoriske- og estetiske forhold.
4. Tiltaket er naudsynt for å oppnå dagens krav til bustadhus og såleis sikre hensiktsmessig bruk av huset i framtida.
5. Omsøkt tiltak er ombygging, eit mindre tilbygg og bruksendring i etter pbl § 20-1 a og d.
6. Tiltaket krev søknad og løyve og det er krav til ansvarleg føretak.
7. Tiltaket skal utførast i samsvar med TEK 17der det ikkje er søkt unntak etter § 31-2. Søknad om unntak frå krav i TEK 17 er grunna uforholdsmessig kostnad i forhold til tilført verdi
8. Vedlagte momentliste syner kva vurderingar som er gjort i forhold til å oppnå krav i gjeldande forskrifter.

9. Det søkjast om unntak for:

- § 12 Planløyising og bygningsdelar i byggverk. På ein bratt tomt er det kostbart å få trinnfri tilkomst. Det søkjast unntak frå krav til universell tilkomst til bygget.
- § 13 Inneklima og helse. Det søkjast unntak for krav til radontiltak. God ventilasjon i kjellar, tetting av etasjeskilje mellom kjellar og hovudplan og balansert ventilasjon på hovudplan vil halda radonnivået lavt nok.
- § 14 Energieffektivitet.
  - §14-1 Generelle krav, tiltaket tilfredsstillar ikkje alle generelle krav og det søkjast unntak.
  - §14-2 Energieffektivitet, tiltaket tilfredsstillar ikkje alle krav til energieffektivitet, bl.a. netto energibehov, det søkjast unntak
  - §14-3 Minimumskrav til energieffektivitet. Tiltaket tilfredsstillar minstekrav til energieffektivitet unnateke lekkasjetal lik eller mindre enn 1,5 luftvekslingar per time. Sjå under informasjon om 1) kor stort avviket er og 2) meirkostnad for å følgja opp krav til energieffektivitet. Det søkjast unntak.
  - §14-4 Krav til løysing for energiforsyning. Tiltaket tilfredsstillar krav til energiforsyning etter TEK 17.
  - §14-5 Ikkje relevant

1 Opplysningar om kor stort avviket i energieffektivitet er frå dei enkelte krav.

Konstruksjon	Minstekrav til u-verdi	Preakseptert krav til U-verdi	Berekna oppnådd u-verdi	Sirka avvik i %
Golv mot det fri	0,18	0,10	0,18	-80%
Ytterveggar	0,22	0,18	0,16	+10%
Yttertak	0,18	0,13	0,17	-30%
Vinduer / dører	1,20	0,80	0,80	0
Berekna snitt avvik				33%

2 Berekna meirkostnad ved å tilfredsstillar forskriftskrav fullt ut.

Det er ikkje gjort berekning av totalt energibehov kwh/m<sup>2</sup> oppvarma BRA per år. Kravet er 100+1600 kwh/m<sup>2</sup> som for dette tiltaket på 70,5 m<sup>2</sup> BRA gir effektbehov på 8650 kwh per år. Det vert antatt at 3/5 av energibruken går til oppvarming. I dette tiltaket vert det 5 190 kwh per år. Sett me ein pris på kr 1,00 per kwh vert det ein årleg kostand på kr 5 190,- i oppvarming. Ved eit avvik på 33 % representerer det ved ei forenkla berekning kr 1 730,- per år. Eit beløp på kr 1730,- per år vil dekkja ei investering på kr 20- 30-tusen.

Med utgangspunkt i Holte sine einingsprisar for oppgradering av bygningsdelar er dette kostnaden for å oppgradera golv, ytterveggar og takkonstruksjon inkl. mva:

70 m <sup>2</sup> golv	98 mm isolert påforing og ny overflate a	kr 1 060,-	kr 74 200,-
110 m <sup>2</sup> yttervegg	55 mm isolert påforing og ny overflate a «	1 500,-	« 165 000,-
90 m <sup>2</sup> yttertak	98 mm isolert påforing	a « 2 160,-	« 194 400,-

Sum kostnad oppgradering til forskriftskrav

kr 433 600,-

Konklusjonen er at om ein ser på alle tre konstruksjonar i ytterskallet samla eller ser på kvar einskild vil ei oppgradering representera ein uforholdsmessig kostand i forhold til det ein kan oppnå i redusert energibehov/energikostnad.

Det er her også eit moment at ein konsekvens der både ein reduksjon i netto golvareal og netto takhøgde ikkje er hensiktsmessig i forhold til planlagt framtidig bruk av bygget.

Auka marknadsverdi ved oppgradering er vurdert som marginal. Kostnader ved oppgradering er vurdert som urimeleg i forhold til auke i marknadsverdi.

Å vurdere kostnad opp mot nybygg ser me ikkje som relevant og det er heller ikkje eit krav i forskrifter.

Me vonar dette er dei opplysningane som mangla for å gjera eit positivt vedtak i saka.



Bjørn Rune Kvinge

<b>MOMENTLISTE SØKNAD OM BRUKSENDRING</b>				
<b>VEDLEGG TIL SØKNAD OM UNNTAK ETTER § 31-2 I PBL FJERDE LEDD</b>				
	<b>4631-140/40</b>			
	Søknad om unntak eller ikkje er markert med X	Ikkje unntak	Søkjast unntak	Merknad
<b>0.1 Dispensasjonar</b>				
	Byggesaksavdelinga i Lindås kommune har i sak 17/1551-17/30323 gjeve dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til bustad.			
<b>0.2 Løyve</b>				
	Det er i sak 19/1136-19/13271 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsel			
	Det er i sak 20/17350- 20/75335 gjeve løyve til utslepp - Minirensanlegg			
<b>1.0 Beskrivelse planlagd bruksendring</b>				
	<p>Eksisterande fritidshus endra bruk til bustad ved denne søknaden om bruksendring. Bygget består av kjeller på 26 m2 ( ikkje måleverdig grunna låg takhøgde) med noko tekniske installasjonar og bod pluss krypkjeller på 33 m2 for lagerplass..</p> <p>Eksisterande 1. etasje på 72 m2 BTA har gang, stove/kjøkken, soverom og bad. Etasje vert ombygd. Det er også planlagt eit tilbygg under eksisterande tak over terrasse.</p> <p>Ny planløsning som vist på teikningar der krav til tilgjenge er teke i vare, isolert påføring innvendig på vegger og i himling som tilfredsstillar minstekrav gjeldande energikrav. Balansert ventilasjon.</p>			
<b>2.0 Planlagd arbeid avgrensast til</b>				
	<p>Isolering og oppgradering av ytterskal og etasjeskilje mot kjeller slik at gjeldande minstekrav i energikrav er dekket. Ombygging innvendig i eksisterande hus der krav til tilgjengeleg bustad er oppnådd. Tilbygg på 10,8 m2 BTA med eit nytt soverom / arbeidsrom. Balansert ventilasjon med attvinning.</p> <p>Der krav i TEK 17 ikkje vert oppnådd vert det søkt unntak etter pbl § 31-2</p> <p>Det skal byggast minireinseanlegg med etterpuleringsgrøft.</p>			

Søknad om unntak eller ikkje er markert med X		Ikkje unntak	Søkjast unntak	
<b>3.0 Krav etter SAK 17</b>				
	Ved bruksendring er det byggtkniske krav i TEK17 som gjeld. Etter §31-2 i PBL kan det søkast unntak fra krava. Kommunen kan gjeva løyve til bruksendring og naudsynt ombygging og rehabilitering av eksisterande bygningar også når det ikkje er mogleg å tilpassa byggverket til gjeldande tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendring er forsvarleg og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.			
<b>4.0 Ytre rammekrav</b>				
	Ytre rammekrav er avklara i søknad og godkjente dispensasjonar. Bygget har i hovudsak utforming og volum som andre byggverk til bustadformål i området. Tradisjonelle materialbruk og fargeval. Arkitektonisk utforming og visuelle kvalitetar er etter tiltakshavar sitt syn ivareteke	X		
<b>5.0 Tekniske krav etter TEK 17</b>				
<b>5.1 Sikkerheit mot naturpåkjenningar</b>				
	Det er ikkje fare for flaum, stormflo, ras eller skred.	X		
<b>5.2 Uteareal og plassering av byggverk</b>				
	Bygget tilfredsstillar krav til uteareal.	X		
<b>5.3 Ytre Miljø</b>				
	Det er skrå tomt og høgde frå dagens terreng ved inngang som krev trapp. Det er mogleg å bygga rampe med stigning 1:12 på baksida av huset men dette vert svært kostbart og er planlagt som tiltak om det vert konkret behov. Det vert søkt unntak for trinnfri tilkomst til huset i denne søknaden. Bygget tilfredsstillar elles krav til ytre miljø.		X	
<b>5.4 Konstruksjonssikkerheit</b>				
	Bygget tilfredsstillar krav til konstruksjonssikkerheit	X		
<b>5.5 Sikkerheit ved brann</b>				
	Bustadhuset har pålagt slokkeutstyr og røykvarsjar i kvar etasje	X		
<b>5.6 Planløysing og bygningsdelar i byggverk</b>				
<b>5.6.1 Krav til romhøgde</b>				
	Romhøgde tilfredsstillar gjeldande krav	X		
<b>5.6.2 Krav til bad og toalett - § 12</b>				
	Tilpassing for tilgjengeleg bustad vert total ombygging av hovudplan. Bad og toalett vert tilgjengelege etter krav i TEK 17	X		

Søknad om unntak eller ikkje er markert med X	Ikkje unntak	Søkjast unntak	Merknad
<b>5.6.3 Krav til bygningsdelar</b>			
Bygningsdelar tilfredsstillar gjeldande krav	X		
<b>5.7 Miljø og helse</b>			
<b>5.7.1 Krav til ventilasjon</b>			
Det vert installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning, det vil gi redusert energibruk.	X		
<b>5.7.2 Termisk inneklime</b>			
Termisk inneklime tilfredsstillar gjeldande krav	X		
<b>5.7.3 Radon</b>			
I eksisterande bygg er det ikkje radonsperre. Tetting av etasjeskilje frå ventilert kjellar og balansert ventilasjon er vurdert å halda radonnivå i lufta under 200 Bq/m <sup>3</sup> . Uforholdsmessig kostnad med radonsperre. Det vert søkt unntak		X	
<b>5.7.4 Lyd og vibrasjonar</b>			
Bygget tilfredsstillar krav til lyd og vibrasjonar	X		
<b>5.7.5 Dagslys</b>			
Bygget tilfredsstillar krav til dagslys	X		
<b>5.7.6 Utsyn</b>			
Bygget tilfredsstillar krav til utsyn	X		
<b>5.7.7 Fuktsikring</b>			
Fuktsikring for bygget er ivareteke.	X		
<b>5.8 Energieffektivitet</b>			
Krav til varmeisolering og energibruk er relevante krav i gjeldande forskrift. Det vert gjort tiltak med ekstraisolasjon i heile etasjeskilje mot kjellar, i ytterveggar og i yttertak slik at minstekrav i forskriftene er oppnådd. Det vert gjort tiltak for å oppnå god lufttettleik men å tilfredsstillar krava i forskriftene er vurdert å verta for kostbart. Det vert søkt unntak.		X	
Oppvarming ved vedovn tilfredsstillar krav til bruk av fornybar energi.	X		
<b>6.0 Hensiktsmessig bruk</b>			
Omsøkte unntak er begrunna i å få eit funksjonelt og arealeffektivt bygg for bustadføre mål. Det er vurdert som både forsvarleg og hensiktsmessig i forhold til føremålet.	X		