

Alver kommune

Plan, bygg og eigedom
Postboks 4
5906 Frekhaug

21. april 2022

Vår referanse
21040 - 4631 – 444/23

Dykkar referanse

Gnr. 444 bnr. 23 Mangersnesvegen 99, 5936 Manger Gamle Manger Meieri

**Ombygging av leilegheitsbygg - utviding frå 2 til 3 leilegheiter
Søknad om unntak frå tekniske krav etter pbl § 31-2**

Søknaden gjeld

- Ombygging frå 1 til 2 leilegheiter i 2. etasje i leilegheitsbygg

Med bakgrunn i vedlagte sjekklister «Identifisering av relevante krav etter pbl...» er følgjande forhold avdekkja som relevant for søknad om unntak etter pbl § 31-2.

1. Det søkjast om unntak for:

- § 12-9 Bad og toalett. Bueining skal ha minst eit bad og toalett som er tilgjengeleg med rullestol. Krav er spesifisert.

Leilegheit 1 på 49,8 m² har bad/toalett som ikkje tilfredsstillar krav for rullestolbrukar. Ved å utvida baderom inn i soverom er det mogleg å tilfredsstilla forskriftskrav. Da her er to leilegheiter i bygget med bad og toalett som tilfredsstillar krava søkast det om unntak frå krav om tilgjengelegheit for dette badet i leilegheit 1.

Dette badet ligg ikkje i ei tilgjengeleg bueining. Det representerer store kostnader å få etasjen tilgjengeleg, antatt fleire hundre tusen og så i tillegg minst kr 100 tusen for å bygga om bad/toalett.

- Det søkjast unntak etter § 31-2. Argument for å søke og få unntak er at kostnadane vert urimeleg store i forhold til det ein oppnår.

2 § 13-5 Radon. Det skal sikrast at radonnivå i lufta er under 100 Bq/m³.

- Her er det ein full etasje under bustadetasjen utan rom for varig opphald. Ventilert grunnplan utan rom for varig opphald er preakseptert løysing som radontiltak. Jfr. § 13-5 preaksepterte yting punkt d. Det søkjast ikkje unntak.

3 § 13-15 Våtrom og rom med vassinstallasjonar . Spesifikke krav til prosjektering og utførelse for å sikre god funksjon og vassette konstruksjonar.

- Våtrommet var bygga i 2002. Dette var før mange av dei spesifikke krava vart gjeldande. I hovudsak gjaldt da at:
 - Rommet skulle ha sluk og golvet skulle ha tett overflate med oppbrett langs veggane. Dette kan kontrollerast visuelt i dag og forholda tilfredsstillar krav frå 2002. Forskrift frå 1997.
- Etter TEK 17 er det kome slike krav i tillegg
 - Krav til prosjektering
 - Krav til våt sone på veggjar i tillegg til golv som var krav frå før
 - Krav til fall på golv
 - Krav til å bruke produkt med CE godkjenning for denne bruken.
 - Krav til uavhengig kontroll ved etablering av våtrom i nye bustadhus
- Det manglar prosjektering og produktdokumentasjon. Det er heller ikkje mogleg å kontrollera at forskriftskrav til membran skjult i konstruksjon er tilfredsstillt.
- Det søkast unntak etter § 31-2 for følgjande krav
 - Krav til prosjektering av våtrom
 - Krav til fuktsikring i våte soner på vegg
 - Krav til fall til sluk
 - Krav til uavhengig kontroll med utføring og dokumentasjon
 - Dette badet var bygga i 2002 og har sidan da vore nytta utan at det er avdekka manglande tettleik eller funksjon. Å bygga om eit slikt bad når det ikkje er påvist manglar er vurdert å være uhensiktsmessig.
- Argument for å søke og få unntak er at kostnadane vert urimeleg store i forhold til det ein oppnår.

4 § 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.
 - §14-3 Minimumskrav til energieffektivitet. Dette gjeld U-verdi for konstruksjonar i klimaskall, varmeattvinning i ventilasjonsluft, vifteeffekt i ventilasjon, luftlekkasje i klimaskall, og kuldebruverdiar. Tiltaket tilfredsstillar på ein del kravfelt ikkje minstekrav til energieffektivitet. Krav til maksimal energibruk kan og dokumenterast ved omfordeling mellom ulike kravspostar og skal da være innafor energirammekrav.
- Sjå under informasjon om: 1) kor stort avvika er, 2) kva avvika representerer i auka energibruk og eventuelt bidrag til tiltak for å redusere energibruken. (tilfredsstillt krav)

1 Opplysningar om kor stort avviket i U-verdi for bygningsdelar er frå dei ulike krav

Konstruksjon	Minstekrav til u-verdi	Preakseptert krav til U-verdi	Berekna oppnådd u-verdi	Merknad
Golv mot bodareal/parkering i 1. etg	0,18	0,10	0,34	
Ytterveggar	0,30	0,18	0,16	
Yttertak	0,22	0,13	0,17	
Vinduer / dører	1,2	0,80	1,00	
Energirammekrav kWh/m ² /år		106,2 kWh/m ² /år		
Dagens energibruk kWh/m ² /år 48 000 kWh : 260 m ² =		184,6 kWh/m ² /år		

2 Enkel berekning av kva avvika representerer i auka energibruk og kva bidrag til tiltak ein kan oppnå ved redusere energibruken til oppvarming (tilfredsstillende krav)

Straumforbruk for oppvarma areal til bustadføremål i bygget er avlese/berekna til 48 000 kWh per år.

Maksimalt energibruk etter krav i TEK 17 er $100 + 1600 / m^2$ som for 260 m² oppvarma BRA gir 27 600 kWh per år.

Dette syner eit samla energiforbruk på 20 400 kWh per år meir enn rammekravet i TEK 17.

Det er ved erfaringstal og energiberekning funnet at sirka 40 % av stramforbruket (energiebruken) går til oppvarming. Å oppnå energikrava vil da representere ein reduksjon i energibruk til oppvarming på 8 160 kWh per år for dette bygget.

I dag varierer energiprisen mykje men 1 krone pr kWh synes me er eit godt nok utgangspunkt til dette bruk. Da vert sparepotensiale med tiltak som oppfyller forskriftskrav til energibruk kr 8 160,- pr. år. Med ei kapitaliseringsrente på 7% representerer dette ei kapital på kr 116 571,- .

Totalt areal utvendig klimaskall er berekna til 784 m². For å betre U-verdi slik at minstekrava i § 14-3 i TEK 17 er oppnådd er det antatt at 100 mm isolert påføring for heile klimaskallet må til.

Budsjettpris etter Holte sine kalkulasjonsprisar for ei slik oppgradering er berekna å være kr 950,- inkl.mva per m². For heile klimaskallet oppgradert etter gjeldande forskriftskrav til energieffektivitet etter TEK 17 vert dette ein kostand på kr 744 800,- inkl. mva.

Det må påkostast bygget meir enn 700-tusen kroner som aldri kan tenast inn at med dagens strampris og kapitaliseringsrente på 7%. Tiltakshavar er trygg på at verken bankrente eller strampris vil verta endra så mykje at dette går i hop.

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

- Argument for å søkja unntak etter pbl. §31-2 er at kostnadar vert urimeleg høge i forhold til det ein kan oppnå av energisparing. Det gjeld både i forhold til økonomi og miljø.

5 §14-4 Krav til løysning for energiforsyning

- Bueining i småhus skal oppførast med skorstein. Denne bueininga har ikkje skorstein og det søkjast unntak frå gjeldande krav.
 - Denne bueininga har ikkje skorstein slik forskrifter krev.
 - Forskriftskrav er begrunna i at det skal være ei reserveløysing for oppvarming om hovudoppvarming svikta.
 - Det er i dag gode løysingar for oppvarming med gassomn som kan fungera over ein periode i ei slik lita leilegheit. Vert behovet av lengre varigheit finnes det i dag og gode løysingar med stålpipe som er enkelt å setja inn .
- Argument for å søkja unntak etter pbl. §31-2 er at kostnadar med skorstein vert urimeleg høge i forhold til det ein kan oppnå av sikkerheit samanlikna med andre enkle tiltak om dette vert naudsynt. Det gjeld både i forhold til økonomi og tryggleik.

6 §15-5 Krav til innvendige vassinstallasjonar

- I punkt 4 er det krav til at lekkasje skal kunne oppdagast enkelt og ikkje føra til skade på installasjonar og bygningsdel. Det er da vanleg å nytta preaksepterte løysingar med enten synlege installasjonar eller rør i rør. I denne nye leilegheita er det ein liten del skjulte vassrør frå betongdekke og opp til tappestad på bad og kjøkken.
- Argument for unntak etter pbl § 31-2 er at
 - Det er svært avgrensa installasjon over eit betongdekke som ikkje tek skade av vatn
 - Det vil fort vere synleg om det skulle oppstå ein lekkasje der vatn vert stoppa av betongdekke.
 - Det er to leilegheiter til i bygget med same type og anlegg. Etter Byggforsk sine levetidstabellar er det anteke ei restlevetid på 10-15 år for slik installasjonar.
- Argument for å søkja unntak etter pbl. §31-2 er at kostnadar med å bygge om for å tilfredsstilla krav vert urimeleg høge i forhold til det som vet oppnådd.

7 Vurdering av vilkår i pbl § 31-2 om at tiltaket skal være forsvarleg for å sikre hensiktsmessig bruk.

- Tiltak er gjort for å oppnå hensiktsmessig bruk av eit verdifullt bygg i historisk perspektiv. Tiltaket gjev økonomisk bidrag for å kunna vedlikehalde bygget.
- Det er vurdert som forsvarleg å gje unntak slik det er søkt om. Viktigaste forhold som er vurdert er:
 - Konstruksjonssikkerheit, ingen avvik frå dagens forskrift
 - Sikkerheit ved brann, ingen avvik frå dagens forskrift
 - Innemiljø.Forskriftskrav er i hovudsak oppfylt. Nokre mindre unntak er søkt men ikkje større avvik enn at over 75% av brukarar i bygget vil oppleve inneklimate som tilfredsstillande.

Dette bygget frå 1922 har utan tvil stor kulturhistorisk verdi, det er eit fint bygg og viser litt av historia til bygda. Da noverande eigar av bygget overtok eigedommen var bygget til nedfalls. Ny eigar dreiv næringsmiddelindustri i området og såg ein risiko for miljø og forureining om dette bygget skulle forfalle meir.

For å ta vare på den store kulturhistoriske verdien og hindre negative miljøpåverknad er det gjort mykje arbeid med vedlikehald og oppgradering frå sirka 1990. Arbeida var naudsynte for å hindra

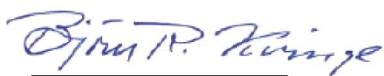
forfall og også for å kunna leiga ut og få inntekter som avgrensa kostnadane med krevjande vedlikehald på det store spesielle bygget.

No har bygget 3 fungerande leilegheiter med akseptabel standard. Bygget tilfredsstillar gjeldande krav til branntryggleik og sikkerheit elles.

Dei områder bygget ikkje tilfredsstillar forskriftskar slik det er beskrive i søknad om unntak har slik tiltakshavar ser det avgrensa betydning for energibruk og miljø. Tiltak for å oppnå gjeldande krav vil langt overskrida verdien ein oppnår med eventuelle tiltak.

Me vonar dei her gjevne opplysningane syner at det er riktig å gje unntak for dei tiltak det er søkt unntak frå.

Vedlegg: Sjekkliste identifisering av relevante krav i pbl for søknad om unntak



Bjørn Rune Kvinge
ansvarleg søkjar

EIGEDOM	Manger Meieri	GBNR	444/23
KUNDE	Manger Meieri AS v/ Hans Henrik Fanebust		
SAK	Søknad etter pbl om godkjenning av dagens bygg		

SØKNAD OM UNNTAK ETTER PBL § 31- 2 fjerde legg

Identifisering av relevante krav i plan- og bygningsloven med forskrifter.

Paragraf	Punkt i forskrift	RELEVANS HER, Ja/Nei	Merknad til kravpunkt	SØKES UNNTAK
	Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger			
§ 7-1.	Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning	Ja	Ingen naturpåkjenning avdekka	
§ 7-2.	Sikkerhet mot flom og stormflo	Ja	Bygget ligg meir enn 3,0 moh	
§ 7-3.	Sikkerhet mot skred	Ja	Ingen skredfare	
§ 7-4.	Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred	Ja		
	Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk			
§ 8-1.	Opparbeidet uteareal	Ja	Krav ivaretatt	
§ 8-2.	Uteareal med krav om universell utforming	Nei	Ingen trinnfri tilkomst	
§ 8-3.	Uteoppholdsareal	Ja	Krav til MUA er dekket	
§ 8-4.	Generelle krav til gangadkomst og ganglinjer	Nei		
§ 8-5.	Gangatkomst til bygning med boenhet	Nei		
§ 8-6.	Gangatkomst til byggverk med krav til universell utforming	Nei		
§ 8-7.	Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om UU	Nei		
§ 8-8.	Parkeringsplass og annet oppstillingsareal og kjøreadkomst	Ja	Krav ivaretatt	
§ 8-9.	Trapp i uteareal	Ja	Krav ivaretatt	
	Kapittel 9. Ytre miljø			
§ 9-1.	Generelle krav til ytre miljø	Ja		
§ 9-2.	Helse- og miljøskadelige stoffer	Ja	Krav ivaretatt	
§ 9-3.	Forurensning i grunnen	Nei		
§ 9-4.	Utvalgte naturtyper	Nei		
§ 9-5.	Byggavfall	Nei	Krav ivaretatt	

§ 9-6.	Avfallsplan	Nei	Ikke relevant	
§ 9-7.	Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse	Nei	Ikke relevant	
§ 9-8.	Avfallssortering	Ja	Når det er krav til avfallsplan	
§ 9-9.	Sluttrapport for disponering av avfall	Ja	Når det er krav til avfallsplan	
§ 9-10.	Utslippskrav til vedovner	Nei	Når det installeres ny ovn	
	Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet			
§ 10-1	Personlig og materiell sikkerhet	Ja	Krav ivaretatt	
§ 10-2	Konstruksjonssikkerhet	Ja	Krav ivaretatt	
§ 10-3	Nedfall fra og sammenstøt med byggverk	Ja	Krav ivaretatt	
	Kapittel 11. Sikkerhet ved brann			
§ 11-1	Sikkerhet ved brann	Ja	Generelle krav ivaretatt	
§ 11-2	Risikoklassar	Ja	Risikoklasse 4 Ikke endret	
§ 11-3	Brannklasser	Ja	BBK 2, ikke endret	
§ 11-4	Bæreevne og stabilitet	Ja	Ikke endret	
§ 11-5	Sikkerhet ved eksplosjon	Ja	Ikke endret	
§ 11-6	Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	Ja	Ikke endret	
§ 11-7	Brannseksjoner	Nei	Ikke relevant	
§ 11-8	Brannceller	Ja	Ved bruksendring innen samme formål. Krav ivaretatt	
§ 11-9	Materialer og produkters egen skaper ved brann	Ja	Krav ivaretatt	
§ 11-10	Tekniske installasjoner	Ja	Krav ivaretatt	
§ 11-11	Generelle krav om rømning og redning	Ja	Trapperom egen branncelle Rømmingsstige frå 3. etasje Elles rømming via vindu Krav ivaretatt	
§ 11-12	Tiltak for å påvirke rømnings og redningstider	Nei	Krav ivaretatt	
§ 11-13	Utgang fra branncelle	Ja	Krav ivaretatt	
§ 11-14	Rømningsvei	Ja	Krav ivaretatt	
§ 11-15	Tilrettelegging for redning av husdyr	Nei		
§ 11-16	Tilrettelegging for manuell slokking	Ja	Krav ivaretatt	
§ 11-17	Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	Ja	Krav ivaretatt	
	Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk			
§ 12-1.	Krav om planløsning og universell utforming av byggverk	Nei	Ikke trinnfri tilkomst. Ingen krav	
§ 12-2	Krav om tilgjengelig boenhet	Nei	Trapp til 2. etasje	

§ 12-3	Krav om heis i byggverk	Nei	Det er krav til heis i boligbygg med 3 eller flere etasjer. Den omsøkte leilighet ligger i 2. etasje uten krav til heis.	
§ 12-4	Inngangsparti	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-5	Sikkerhet i bruk	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-6	Kommunikasjonsvei	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-7	Krav til rom og annet oppholds-areal	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-8	Entre og garderobe	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-9	Bad og toalett	Ja	Krav til ett tilgjengelig bad i hver leilighet. Mangler litt areal for å dekke krav	Det søkes unntak (1) fra § 12-9
§ 12-10	Bod og oppbevaringsplass	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-11	Balkong og terrasse mv.	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-12	Avfallssystem og kildesortering	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-13	Dør, port mm	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-14	Trapp	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-15	Rekkverk	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-16	Rampe.	Nei	Krav ivaretatt	
§ 12-17	Vindu og andre glasfelt	Ja	Krav ivaretatt	
§ 12-18	Skilt, styrings- og betjenings- panel, håndtak	Nei	Krav ivaretatt	
	Kapittel 13. Miljø og helse			
§ 13-1	Generelle krav til ventilasjon	Ja	Krav ikke ivaretatt	
§ 13-2	Ventilasjon i boligbygning	Ja	Det er sikra god nok luftkvalitet ved mekanisk balansert ventilasjon. Krav ivaretatt	
§ 13-3	Ventilasjon i byggverk for publikum- og arbeidsbygg	Nei	Ikke relevant	
§ 13-4	Termisk inneklima.	Ja	Krav ivaretatt	
§ 13-5	Radon	Ja	Grunnplan uten varig opphold er godkjent preakseptert løsning Krav ivaretatt	Det søkes ikke unntak (2)
§ 13-6	Lyd og vibrasjoner	Ja	Krav ivaretatt	
§ 13-7	Lys	Ja	Krav ivaretatt	
§ 13-8	Utsyn	Ja	Krav ivaretatt	
§ 13-9	Generelle krav om fukt	Ja	Krav ivaretatt	
§ 13-10	Fukt i grunn	Nei		
§ 13-11	Overflate vann	Nei		
§ 13-12	Nedbør	Nei		
§ 13-13	Fukt fra inneluft	Ja	Krav ivaretatt	
§ 13-14	Byggfukt	Ja	Krav ivaretatt	
§ 13-15	Våtrom og rom med vann- installasjoner	Ja	Mangler dokumentasjon	Det søkes unntak (3) fra § 13-15

§ 13-16	Rengjøring før bygning tas i bruk	Ja	Krav ivaretatt	
	Kapittel 14. Energi			
§ 14-1	Generelle krav om energi	Ja	Krav er ikke helt ut ivaretatt	Det søkes unntak (4) fra § 14-1
§ 14-2	Krav til Energieffektivitet	Ja	Krav er ikke helt ut ivaretatt	Det søkes unntak (4) fra § 14-2
§ 14-3	Minimumskrav til energieffektivitet	Ja	Krav er ikke helt ut ivaretatt	Det søkes unntak (4) fra § 14-3
§ 14-4	Krav til løsninger for energiforsyning	Ja	Krav er ikke ivaretatt	Det søkes unntak (5) fra § 14-4
§ 14-5	Unntak og krav til særskilte tiltak	Nei	Krav er ikke dekket	
	Kapittel 15 Installasjoner og anlegg			
§ 15-1	Generelle krav til varme- og kjøleinstallasjoner	Ja	Krav er ivaretatt	
§ 15-2	Sentralvarmeinstallasjoner	Nei		
§ 15-3	Røykkanal og skorstein	Ja	Krav er ivaretatt	
§ 15-4	Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.	Ja	Krav er ivaretatt	
§ 15-5	Innvendig vanninstallasjon	Ja	Gjelder for nye installasjoner i bruksendret del. Krav er ikke ivaretatt	Det søkes unntak (6) fra § 15-5
§ 15-6	Innvendig avløpsinstallasjon	Ja	Gjelder for nye installasjoner i bruksendret del. Krav er ivaretatt	
§ 15-7	Utvendig vannforsyningsanlegg	Ja	Kommunalt anlegg	
§ 15-8	Utvendig avløpsanlegg	Ja	Kommunalt anlegg	
§ 15-9	Heiser	Nei		
§ 15-10	Rom og sjakt for heiser	Nei		
§ 15-11	Fritt sikkerhetsrom for heiser	Nei		
§ 15-12	Løfteplattform	Nei		
§ 15-13	Rulletrapp og rullende fortau	Nei		
§ 15-14	Trappeheis	Nei		
§ 15-15	Sammenheng mellom løfteinnretninger og harmoniserte standere	Nei		
§ 31-2 i pbl	Krav om hensiktsmessig bruk	Ja	Krav oppnådd	
§ 31-2 i pbl	Krav om at tiltak er forsvarlig	Ja	Krav oppnådd	