

Ettersendelse av opplysninger.

Leknesvegen 66 – gbnr 195/77 – Alver kommune

Viser til mottatt brev datert 20.05.2022, hvor dere etterspør flere opplysninger for å kunne behandle søknaden om bruksendring fra hytte til bolig for det eksisterende bygg på gbnr 195/77 Leknes. Under følger vårt svar på de tre punktene dere har satt opp:

Punkt 1:

I søknaden var det søkt om fritak fra TEK17, med følgende tekst:

Søknad om unntak fra TEK 17

Det er satt inn en isolert ytterdør mellom stuen i hovedplan og tilbygget mot sør. Tilbygget beholdes uisolert og omfattes derfor ikke av krav i TEK17 til varmeisolering, energibruk og tetthet.

Tiltak for å få oppgradert eksisterende bygg/hytte til dagens tekniske standard, vurderes som vanskelig og ikke minst svært kostbart å få til. Dette gjelder spesielt husets kjellergulv og grunnmur/kjellervegger mot terreng. Både kjellergulv og kjellervegger, samt øvrige konstruksjoner, yttervegger i stenderverk og loft, er etterisolert og huset fremstår i dag som lunt og uten trekk. Det poengteres at det boligareal som det søkes om unntak for, er mindre enn 70 m² og derfor er energiforbruket tilsvarende lavt i utgangspunktet.

Alle utførte tiltak på eksisterende bygg representerer en energi økonomisk bedring av dagens situasjon, mens det vil være både uforholdsmessig krevende og kostbart å oppnå gjeldende krav til tetting og varmeisolering for eksisterende bygningsdeler.

På bakgrunn av dette søkes det om avvik fra TEK'17 for eksisterende bygg, med referanse til PBL § 31-2, 1. og 4.ledd (se under).

PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 1. ledd

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. (...)

PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 4. ledd

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. (...)

Under følger en presisering av hvilke deler av TEK17 som det søkes om fritak fra:

Det søkes om fritak fra **TEK17 § 3-1 Dokumentasjon av byggevarer til byggverk**, da vi ikke har dokumentasjon på materialene som er brukt i huset tilbake fra 1957.

Det søkes om fritak fra **TEK17 § Inneklima, Luftskifte**, Bygget har ikke ventilasjonsanlegg fra før og vi kan derfor ikke dokumentere en varmegjenvinningsgrad på 70 %

Det søkes om fritak fra **TEK § 14-3 (1) punkt a) Minimumskrav til energieffektivitet**, for gulv på grunn, yttervegger, tak, vindu og dører samt lekkasjetall. For lekkasjetallet sin del, begrunnes fritaket med at det ikke er fysisk mulig å tette innvendig dampspærre mot samlinger mellom bjelkelag og yttervegger og tak, uten å måtte skille konstruksjonene. For de øvrige konstruksjonene følger et antatt avvikforhold. Tallene fra 1958 er basert på anbefaling fra NBI (se illustrasjon under). Antatt isolasjonstykkelsene i gulv, vegg og tak på eksisterende bygg er vist med U-verdi i oppsettet under:

Isolasjon (tykkelser)	NBI (Sintef) i 1958 (anbefaling)		TEK17-krav i 2022 (minste krav)	
Yttervegg	100-150 mm	$U \leq 0,30 - 0,35 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	200 mm	$U \leq 0,22 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Yttertak	150 mm	$U \leq 0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	200 mm	$U \leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Gulv på grunn	100 mm	$U \leq 0,28 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	150 mm	$U \leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Vinduer/dører	(delvis skiftet)	$U \leq 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$		$U \leq 1,2$
Lekkasjetall	-		Lekkasjetall ved 50 Pa	$\leq 1,5$

Punkt 2:

En kostnadsvurdering av merkostnader forbundet med å skulle oppgradere hele det eksisterende bygg til å oppfylle TEK17 vil innebære utgifter til følgende tiltak:

- Riving av eksisterende gulv i kjelleren
- Etablering av nytt gulv på grunn inkl. radonsperre
- Etterisolering av yttervegg mot terreng
- Etterisolering av yttervegg i stenderverk (inkl. ny kledning)
- Etterisolering av yttertak
- Utskiftning av vinduer
- Utskiftning av ytterdører
- Etablering av nytt bad i underetasjen (ettersom gulv på grunn skal etableres på nytt)
- Etablering av nytt vaskerom/teknisk rom i underetasjen
- Etablering av nytt soverom og ny trapp i underetasjen

På bakgrunn av erfaringstall fra Holte (år 2020/2021), så har vi regnet oss frem til at en merkostnad for materialer og arbeid i forbindelse med utskiftning av konstruksjoner og oppgradering til TEK 17 for energieffektivitet, beløper seg til ca. 950 000 kr ekskl. mva.

Merkostnaden skal ses i lyset av at en ny bolig med grunnflate på 70 m², sannsynligvis vil koste ca. 2 100 000 kr ekskl. mva., ut ifra dagens prisnivå for små eneboliger.

Den eksisterende bygningen har et relativt beskjedent areal på 68 m² bruksareal (BRA) og volum på 156 m³. Energiforbruket i bygget vil derfor i utgangspunktet være en god del lavere, enn for vanlige eneboliger som oftest er dobbelt størrelse av denne.

I praksis vil det, isolert sett, være enklest å rive den eksisterende hytten og bygge helt nytt, men det medfører at man lager boss av materialene som i dag danner bygget sine 68 m², for deretter å måtte produsere materialer til å bygge helt nye 68 m². Hvilket vil utgjøre et større antall komponenter og større materialemasse enn dagens materialemengde utgjør.

Etter en helhetsvurdering, så er det klart en fordel og en miljømessig gevinst ved å bevare det eksisterende bygg, da det utgjør et meget begrenset areal, er fullt funksjonelt og ikke vil generere avfall, men gi lenger levetid for materialer som allerede er produsert og montert.

Punkt 3:

Vedlagt er søknad om dispensasjon fra plankravet i Kommuneplan for Lindås 2019-2031 § 2.2. Dispensasjonen er sendt på nabovarsling den 20.06.2022. Eventuelle merknader vil bli ettersendt til Alver kommune, ved saksbehandler.

Under følger tekst i dispensasjonssøknaden:

Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplan for Lindås 2019-2031 § 2.2, for krav om reguleringsplan

Begrunnelse:

- Dagens hytte er en av tre gjenværende fritidsboliger som ligger i et område som primært består av eneboliger.
- Eksisterende bygg har godkjent vann og avløpsanlegg.
- Tomten har opparbeidet avkjørsel fra tilkomstvei.
- Hytten har allerede vei, vann og avløp på nivå med eneboligene i området.
- Tiltaket fører ikke til en vesentlig økning av trafikk, støy og forurensning, men heller en bedre utnytting av allerede etablert infrastruktur, barnehage og skoletilbud.
- Det ligger barnehage, barneskole og dagligvarebutikk (Hjelmås kai) i umiddelbar nærhet.
- Kollektivtrafikk passerer/har stopp på nærmeste lokalvei.
- Alver kommune har en strategi for fortetting av allerede utbygde områder, og det vil denne bruksendring bidra til.
- Tiltaket er ikke en etappe i, eller en del av, et større utbyggingsprosjekt.
- Etablering av en reguleringsplan for den gjeldende tomt, vil ikke endre på dagens faktiske forhold med hensyn til avkjørsel, høyde på bygg eller utnyttingsgrad på tomten, da området allerede er fullt utbygget.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet, oppveier eventuelle ulemper.

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø
Tlf.: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no