

Alver kommune
Avd. byggesak

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
101471/2021200

Dato:
19.01.2023

SØKNAD OM UNNTAK VED GBRN. 125/10 I ALVER KOMMUNE

1 Saksforhold:

Det søkes herved om unntak fra tekniske krav ved gbnr. 125/10 i Alver kommune. Tiltaket består i bruksendring fra låve til forsamlingslokale/selskapslokale, tilbygg, fasadeendring og inngrep i bærende konstruksjon på låven som søkes bruksendret og etablering av parkeringsplasser. Bruksendringen medfører innredning i bygget, blant annet vil det bli et forsamlingslokale, lager og toalett. Tiltakshaver er Tor Halvor Halvorsen.

Ved omsøkt tiltak vil det være svært kostnadskrevende og lite hensiktsmessig å oppfylle alle tekniske krav. For å oppfylle lys- og energikravene samt ventilasjon, vil det være nødvendig å rive opp gulv, vegger og tak for å etterisolere, sette inn ytterligere vinduer/dører som slipper inn lys og få på plass et balansert ventilasjonsanlegg. Det å oppfylle disse tekniske kravene vil være såpass omfattende at det ikke anses forholdsmessig sett i forhold til den omsøkte bruken. I tillegg vil innsetting av ytterligere vinduer/dører endre byggets karakter vesentlig.

På bakgrunn av dette søkes det om unntak fra følgende tekniske krav:

- 1) TEK17 § 13-7 om lys.
- 2) TEK 17 kapittel 14 om energi.
- 3) TEK 17 § 13-3 om ventilasjon.

2 Regelverk:

Hovedregelen er at tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt eller i med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 31-2 første ledd.

Unntaket følger av pbl. § 31-4 første ledd som gir kommunen myndighet til å gi helt eller delvis unntak for tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Bestemmelsens første ledd bokstav a til c oppstiller momenter som skal inngå i kommunens vurdering av om det skal gis unntak etter første ledd. Disse er som følgende:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Firma:
Arkococonsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. 918 269 665

Det er helhetsvurdering som skal ligge til grunn for om det er forsvarlig å gi helt eller delvis unntak, og det avgjørende bør være at det skjer en forbedring av byggverket, og da særlig av sikkerhetsnivået jf. Prop. 64 L (2020-2021) s. 28.

3 Grunner for å gi unntak

3.1 Vurderinger etter bokstav a

Plan- og bygningsloven § 31-4 første ledd bokstav a åpner for å kunne å differensiere kravene som skal stilles, blant annet på bakgrunn av byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand.

Som nevnt er det ønskelig å bruksendre bygget fra låve til et forsamlingslokale/selskapslokale. Tiltakshaver har opplyst at bygget trolig er oppført på slutten av 1950-tallet. Bygget er av eldre dato, men stabiliteten i byggverket er fortsatt god. Siden bygget tidligere har vært en låve, antar vi at den er dimensjonert for vesentlig høyere laster enn hva ny bruk vil tilsi. Byggverkets stabilitet vil derfor i særlig liten grad utgjøre en risiko for sikkerheten til menneskene som skal oppholde seg i bygningen, noe vi mener er et viktig moment i vurderingen. Byggverket er i generelt god stand, da det i senere tid er etterisolert i både tak og yttervegger, og skiller seg således i mindre grad ut fra boliger som er oppført i tidsperioden fra slutten av 1950-tallet og frem til 1980-tallet. Videre gjør vi kommunen oppmerksom på at Firesafe har utarbeidet et brannkonsept, som viser at brannsikkerheten i bygget blir ivaretatt. Tiltakshaver vil utbedre de merknadene som Firesafe har gitt tilbakemelding på. I henhold til kart fra NVE og NGU, er det heller ikke fare for flom eller skred.

Bruksendringen vil være permanent. Siden byggverket skal bruksendres til et forsamlingslokale/selskapslokale, vil byggverket derimot kun være i bruk ved anledninger over korte tidsperioder. Forsamlingslokalet/selskapslokalet skal blant annet benyttes som et utleielokale til selskap og lignende, og til å arrangere teaterforestillinger og andre aktiviteter. Bygningen har en kapasitet på ca. 80 -100 personer, og det antas at menneskene som skal benytte lokalet vil oppholde seg der mellom 1-4 timer om gangen.

Byggverket har ingen vernestatus.

3.2 Vurdering etter bokstav b

3.2.1 Lys

Byggverket skal henholdsvis etter TEK17 § 13-7 første ledd og andre ledd ha tilfredsstillende tilgang på lys og rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Unntaket følger av bestemmelsen tredje ledd. For rom i arbeidsbygning og byggverk for publikum der den forutsatte bruken tilsier noe annet, gjelder ikke andre ledd. Veiledningen til tredje ledd nevner eksplisitt kinosal som et eksempel.

Ved bruk av byggverket på dagtid, til blant annet dåp, konfirmasjoner osv., vil det i større grad være nødvendig med tilgang på dagslys i lokalet sammenlignet med f. eks en teaterforestilling på kveldstid. Behovet for dagslys vil på den måten kunne variere, og trolig vil en for noen bruksområder være i tråd med det som er tilfredsstillende, jf. TEK17 § 13-7 tredje ledd. Vi velger likevel å søke om unntak for å sikre tillatt bruk for flere bruksområder.

Hovedsalen har 2 stykk velux vinduer i tak og en terrassedør med glass. Velux vinduene gir et godt bidrag til krav om dagslys og sprer lyset godt gjennom salen, slik at ingen deler av lokalet fremstår som mørklagte. Vinduene har en stor flate på 8x16 og terrassedøren har en flate på 9x21. Samlet vindusareal utgjør ca. 4,45 m² (lagt til grunn at det er glassflate i hele terrassedøren). Dette tilsvarer ca. 4,1 % av gulvarealet. Vanlig tommelfingerregel er at glassflate skal være 10 % av gulvareal, og vi oppnår derfor ikke tilfredsstillende krav til dagslys i henhold til de tekniske kravene.

Selv om det ikke vil være mulig å oppnå tilfredsstillende dagslys i lokalet, mener vi at det å gi unntak fra det tekniske kravet likevel ikke vil gå på bekostningen av sikkerhet, helse og miljø. Dette begrunner vi blant annet i at lokalet kun skal benyttes over korte tidsperioder av menneskene som oppholder seg i rommet. Korte opphold i rom som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys, vil særlig i svært liten grad påvirke menneskers helse. Det vil også være svært konservativt å legge til grunn de samme krav for et forsamlingslokale som en stue i en enebolig, se TEK17 §13-7 tredje ledd.

Videre vil vi til sammenligning vise til at lyskravet ved å bruke deler fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boliger omsøkt før 1.juli 2011 oppfylles ved å ha minst ett vindu som har en høyde på minimum 0,6 m og en bredde på minimum 0,5 m, og at summen av høyden og bredden må være minimum 1,5 m, jf. preakseptert ytelse ved TEK17 § 13-7 andre ledd. Dette tilsvarer et glassareal på ca. 0,54 m² som minimum. Om vi legger til at en kjellerstue i eksisterende bolig har et areal på 14 m², vil minimumskravet til dagslys utgjøre 3,85 %. Dette vil være lavere enn prosentdelen for omsøkt tiltak. Med andre ord stilles det lavere krav til tilfredsstillende dagslys ved rom for varig opphold i eksisterende boliger omsøkt før 1.juli 2011 enn dagens tekniske krav. På bakgrunn av dette mener vi det bør gis unntak fra det tekniske kravet.

Unntaket i TEK17 § 13-7 tredje ledd vil i utgangspunktet ikke komme til anvendelse ved omsøkt tiltak, som følge av at bygningen skal benyttes til flere ulike aktiviteter. Det er likevel nærliggende å se hen til unntaket da bygningen blant annet skal benyttes til teaterforestillinger. Ved en teaterforestilling på kveldstid vil det i mindre grad være behov for tilstrekkelig dagslys. Generelt vil det i mindre grad være behov for tilgang på dagslys ved andre typer private arrangementer som arrangeres på kveld-/nattestid. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at det vil være uforsvarlig å bruke deler bygget selv om lyskravet ikke er oppfylt.

Ettersom konstruksjons- og brannsikkerheten er og blir ivarettatt i bygget, mener vi at de mest sentrale kravene i bygget er ivarettatt og at det bør gis unntak for de tekniske kravene som i mindre grad har betydning for sikkerhetsnivået. På bakgrunn av dette mener vi det bør gis unntak fra tekniske krav om lys.

3.2.2 Energi

Det følger av TEK17 § 14-1 første ledd at bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk. Vurderingen av hva som anses forsvarlig beror på en skjønnsmessig og helhetlig vurdering.

Videre følger det av TEK17 § 14-3 første ledd bokstav a hvilke minimumskrav som alltid skal være oppfylt for alle bygninger, unntatt boligbygning og fritidsbolig med laftede yttervegger. Det presiseres at disse tallene i utgangspunktet gjelder for nye bygninger.

<i>U-verdi yttervegg [W/(m² K)]</i>	<i>U-verdi tak [W/(m² K)]</i>	<i>U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m² K)]</i>	<i>U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m² K)]</i>	<i>Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time)</i>
≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5

Bygget som omsøkes bruksendret er opprinnelig fra 1950-tallet. Det er opprinnelig en låve, som i senere tid har blitt oppgradert og innredet etappevis. Bygget har nytt tak, ny vindsperre og 150 mm isolasjon på utside av taksperrer. Dette gir en estimert u-verdi på taket på 0,21, noe som er tett på minimumskravet på 0,18.

Det er få bolighus oppført før 1990 tallet har mer isolasjon enn omsøkt tiltak, og det er dermed svært mange boliger som har vesentlig dårligere u-verdi på takkonstruksjonen. Boliger er byggverk hvor det er personopphold store eller hele deler av dagen, og det stilles strengere krav til klima og komfort. Videre vil vi vise til at vegger ved omsøkt tiltak også oppgradert i senere tid med 100 mm isolasjon, ny vindsperre og kledning. En slik veggkonstruksjon har en estimert u-verdi på 0,35 W/m²K. Minimumskravet for vegger er 0,22 i henhold til tabell over. Dette tilsvarer mellom 150 mm og 200 mm isolasjon.

Det kan også nevnes at bygningen i 2021 ble oppgradert med nye 3-lags vinduer og terrassedør. Disse tilfredsstiller minimumskravene iht. TEK17.

Ettersom konstruksjons- og brannsikkerheten er og blir ivaretatt i bygget, mener vi at de mest sentrale kravene i bygget er ivaretatt og at det bør gis unntak for de tekniske kravene som i mindre grad har betydning for sikkerhetsnivået. På bakgrunn av dette mener vi det bør gis unntak fra tekniske krav om energi.

3.2.3 Ventilasjon

Av TEK17 § 13-3 fremgår det en rekke momenter som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet ved byggverk for publikum og arbeidsbygning. Det følger av bestemmelsens første ledd at «Frisklufttilførsel på grunn av forurensninger fra personer med lett aktivitet skal være minimum 26 m³ per time per person. Ved annet aktivitetsnivå enn lett aktivitet, skal frisklufttilførselen tilpasses slik at luftkvaliteten blir tilfredsstillende.» For arealtypen forsamlingslokale uten faste sitteplasser, stilles det krav til 0,6 gulvareal per person, jf. preakseptert ytelse.

Om vi legger til grunn at det skal være inntil 100 personer samtidig i forsamlingslokalet som har et areal på 107,7 m², tilsvarer dette 1,077 m² per person. Omsøkt tiltak har nok areal per person i henhold til aktuell bruk.

Videre stilles følgende krav av bestemmelsens henholdsvis andre ledd og tredje ledd:

«Frisklufttilførsel på grunn av forurensning fra materialer, produkter og installasjoner skal være minimum

a) 2,5 m³ per time per m² gulvareal når bruksenheten eller rommene er i bruk

b) 0,7 m³ per time per m² gulvareal når bruksenheten eller rommene ikke er i bruk.»

«Rom med forurensende aktiviteter og prosesser skal ha tilstrekkelig avtrekk til at det opprettholdes tilfredsstillende luftkvalitet.»

Det vil være vanskelig å dokumentere at kravene er ivaretatt da det er vanskelig å styre friskluftstilførselen og måle hvor mye som tilføres ved vinduslufting. På bakgrunn av dette søkes det om unntak fra det tekniske kravet.

Bygningen er utstyrt med to velux vinduer og en terrassedør som kan åpnes. I tillegg kan det åpnes dører og vinduer i motsatt ende av forsamlingslokalet for å skape sirkulasjon. Det vil være mulig å lufte ut lokalet i forkant, underveis og i etterkant av et arrangement. Vi antar at vinduslufting vil være en tilfredsstillende løsning ved omsøkt tiltaket ettersom det ikke skal lages mat i bygget, det skal ikke foregå aktiviteter som vil føre til økt fuktbelastning og det skal heller ikke foregå aktiviteter som gir lukt eller forurensning i lokalet.

Videre ønsker vi å vise til at løsningen med vinduslufting også er benyttet for svært mange boliger, hvor det også vil foregå tørking av klær, matlaging, dusjing m.a. Vi kan ikke se at drift av forsamlingslokale uten balansert ventilasjon vil kunne være til fare for liv og/eller helse.

Samlet sett kan vi ikke se at det vil være uforsvarlig å godkjenne en bruksendring fra låve til forsamlingslokale basert på sikkerhet, helse og miljø. Byggverket har lavt energiforbruk i form av en varmepumpe og panelovner som forsyner bygget med varme. Dette er enkelt å styre og har et relativt konstant forbruk, med noe variasjon som følge av årstid. Varmepumpen vil sørge for sirkulasjon av luften. Siden bygningen ikke er av nyere standard, er prinsippet for bygningen basert på naturlig ventilasjon. Konstruksjonsdelene er ikke like tett som for nybygg etter TEK17, og vi mener derfor det er viktig å ikke forringe dette.

Et balansert ventilasjonsanlegg i bygget vil ikke ha noen funksjon per dags dato, og vil innebære at tak, vegger, gulv, vinduer og dører utføres tilstrekkelig tett. I tillegg vil det kreve nedforing av takkonstruksjon dersom ikke ventilasjonskanaler skal legges synlig. Det vil også være avhengig av å stå på hele døgnet, noe som trolig vil være med på å øke energiforbruket til bygningen, sammenlignet med dagens situasjon. For å få ned energiforbruken, må man isolere bedre i hele bygningen, og dette vil sammen med installasjon av ventilasjonsanlegg kreve omfattende inngrep. Gevinsten av inngrepene vil være svært lav siden bygningen benyttes sporadisk og i korte perioder.

Ettersom konstruksjons- og brannsikkerheten er og blir ivaretatt i bygget, mener vi at de mest sentrale kravene i bygget er ivaretatt og at det bør gis unntak for de tekniske kravene som i mindre grad har betydning for sikkerhetsnivået. På bakgrunn av dette mener vi det bør gis unntak fra tekniske krav om ventilasjon.

3.3 Vurderinger etter bokstav c

Bokstav c legger til rette for at det kan legges vekt på fordeler som oppnår med tiltaket. Gjennom kompensierende tiltak, vil byggverket i vesentlig større grad få en bedre standard enn nåværende låve. Byggverket oppnår blant annet høyere brannsikkerhet, noe som er et viktig moment i vurderingen. Videre vil vi vise til at det å gi unntak fra de tekniske kravene, vil gjøre at man unngår større endringer i et bestående byggverk. Det vil være svært kostnadskrevende å oppføre byggverket i henhold til de tekniske kravene som stilles i dag.

Mange småbruk på Vestlandet har utfordringer knyttet til å klare dagens driftskrav og næringen er preget av nedleggelse. Det er da naturlig å vurdere andre måter å utnytte disse bygningene på, som ikke nødvendigvis har tilknytning til tradisjonelt LNF- formål. Av fordeler vil vi fremheve at man sikrer videre bruk av bygg på eiendommen og kulturlandskapet holdes ved, uten at tiltakshaver får unødvendige store kostnader ved å ta bygget i bruk til det som er ønskelig. På den måten sikrer man at bygningssmasse vedlikeholdes og blir brukt.

Videre vil lokalbefolkningen kunne ta i brukt bygget og bruke det til et forsamlingslokale hvor de kan samles for ulike arrangement. Det at befolkningen kan samles, til blant annet teaterforestillinger, vil skape et samhold og minnerike opplevelser for både store og små. Ønsket tiltak vil dermed være et positivt tiltak for befolkningen i området og samfunnet ellers, og vil på sikt være samfunnsøkonomisk.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi unntak fra de tekniske kravene, sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkokoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkokoconsult.no

