

Vurdering av unntak fra tekniske krav.

Flatøyvegen 210 – gbnr 1/426 – Alver kommune

Ved å endre takkonstruksjonen på eksisterende bolig, slår gjeldende tekniske krav i TEK17 inn for bygningen. Tiltakshaver har til hensikt å isolere den nye takkonstruksjonen i henhold til minimumsnivå for tak ifgl. TEK17 § 14-3 (0,18 W/(m² K) - tilsvarende min 200 mm isolering) men den hevede kneveggen i laft blir ikke isolert, da den eksisterende delen av kneveggen er synlig i rommene på loftet. Det blir derfor utfordrende å oppfylle gjeldende krav i TEK17 til blant annet dokumentasjon av byggevarer til byggverket, tetthet og energieffektivitet.

Fra januar 2023 er det åpnet for at kommunen, ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk, kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom dette vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Pbl § 31-4 ber kommunen om å vektlegge følgende forhold i sin vurdering:

- 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*

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Vurdering av unntak fra tekniske krav for omsøkte tiltak:

- a) Eksisterende bygning ble oppført rundt 1900 etter datidens standard og tekniske kvalitet, og ble deretter utvidet med tilbygg mot nordvest (1981) og sørøst med tilbygg i 2000. Bygget er oppført i laft, men det er ikke vernet og representerer ikke tidstypiske trekk innenfor byggeskikk, ei heller et «unikt» objekt for området det ligger i. Taket er i dag uisolert.

Tiltakshaver ønsker å få «ståhøyde» på loftet og at få isolert takkonstruksjonen. Dette kan la seg gjøre ved å heve kneveggen noe og deretter legge nye sperr over, med en litt større helling. Det skal ikke bygges til, og alle bærende konstruksjoner i gulv og inner- og yttervegger bevares. Vi vurderer derfor ikke dette som noen hovedombygging.

- b) Byggets nåværende gulv og laftevegger har god bruksverdi og er verdt å ta vare på i stedet for å evt. rive.

Det er få om noen eksisterende bygg av en viss alder som kan «transformeres» til dagens forskriftskrav (TEK'17) uten at man nærmest bygger et helt nytt hus. Dagens krav til tetthet er spesielt krevende å få til, og bør etter vår mening i de fleste tilfeller ikke legges til grunn ved utbedring av eksisterende bygg. Siden tiltaket kun omhandler takkonstruksjonen og ikke tar mål av seg å oppfylle tekniske krav i TEK'17 for gulv og vegger, så blir det heller ikke aktuelt å installere ventilasjonsanlegg. Hvis man f.eks. bygger iht. dagens tetthetskrav, så kan man ikke utelate et balansert ventilasjonsanlegg med en viss gjenvinningsgrad. Dette blir altså ikke aktuelt i omsøkt tiltak. Hvis noe skal gjøres mht. inneklime/luftskifte, så anbefales det i dette tilfellet vanlig varmepumpe, samt avtrekksventilasjon fra badet.

- c) Heving og isolering av konstruksjonen medfører at huset blir fullt brukbart i begge etasjer og vil være i samsvar med Alver kommune sin Samfunnsdel (2022-2034) - Prinsipp for bygde og grendeutvikling, og ønsket om å styrke kvalitetene i bygdene gjennom spredt bostedsutvikling i tilknytning til eksisterende bygde areal, skole og barnehage, med trygg ferdsel for gående og syklende.

Fordelene med å ta utgangspunkt i å bevare eksisterende bygningsmasse og oppgradere denne, er at man forlenger levetiden til eksisterende bygg, og dette har etter vår mening klare miljømessige fordeler.

Med denne vurdering som grunnlag, ber vi om at unntak fra tekniske krav behandles iht. Pbl 31-4, ved søknad endring av takkonstruksjonen.

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS