



Arkoconsult As  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 23/1331 - 23/35459

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
08.05.2023

Løyve til bruksendring, fasadeendring, parkeringsplassar - gbnr  
125/10 Kjeilen indre

**Administrativt vedtak:** Saknr: 474/23  
**Tiltakshavar:** Tor Halvor Halvorsen  
**Ansvarleg søkjar:** Arkoconsult As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

## VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til bruksendring frå løa til selskapslokalar, fasadeendring og etablering av 12 parkeringsplassar på eigedom gbnr 125/10. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.09.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til privat vassverk.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 22/6887, vedtak av 5.10.22 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

5. Tiltaket får tilkomst til offentlig kommunal veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 16.05.22, sak 22/3522.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Det er gjeve fritak frå TEK17 §§ 13-3, 13-7, 14-2, 14-3 og 14-4.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Dokumentasjon frå montør av slamavskiljar.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om bruksendring frå løa til selskapslokalar og fasadeendring. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 143 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 200 m<sup>2</sup> med 12 parkeringsplassar. Utnyttingsgrad er ikkje opplyst.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om fritak frå TEK17 §§ 13-3, 13-7, 14-2, 14-3 og 14-4.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.02.23.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.02.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Fristen er utløpt 5.05.23. Kommune har tappt 25% gebyr, sidan sakshandsamingstid er overskrida med 3 dagar.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindåsneset og Mongstad nr.1263-200905 er definert som LNF-føremål.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål LNF-område for bruksendring av løa til selskapslokala og parkeringsareal. Dispensasjon er gjeve i sak 22/4144 den 22.08.22.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.09.22  
8 parkeringsplassar som ble tidlegare plassert på dyrka mark på kart av 30.03.22 er fjerna.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca. 15,1 m frå tilbygg til midten av privat veg og 0 meter frå parkeringsplassar til kant privat veg. Det er privat veg som tiltakshavar delar med eigar av gbnr 125/60. Eigar av gnr. 125 bnr. 60 har ikkje kome med merknader til tiltaka. Kommune legg til grunn at det ligg føre rettigheitar for bruk av privat veg og etablering av parkering slik det er omsøkt.

Tiltaket er plassert i samsvar med byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere ca.35 meter.

## **Vatn og avløp (VA)**

Kommune legg til grunn at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Det skal avklarast VA-forhald og utslepp i framtidig byggesøknad.

## **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg.

Avkøyrslø til offentleg kommunal veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 22/3522 i vedtak datert 16.05.22.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

## **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal projekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

## **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## **Tekniske krav til byggverk**

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK17 for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i:

- §§ 14-2, 14-3, 14-4 Energieffektivitet, energiforsyning
- § 13-7 Lys
- § 13-3 Ventilasjon

Det søkjast om unntak for TEK §§ 14-2, 14-3, 14-4 , 13-3 og 13-7 i brev av 19.01.23:

### **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 m<sup>2</sup> (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 tilfredsstillende 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.

### **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/(m<sup>2</sup> K)]</i>	<i>U-verdi tak [W/(m<sup>2</sup>K)]</i>	<i>U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m<sup>2</sup> K)]</i>	<i>U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>K. 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, tilsvarer dette 1,077 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> per time per m<sup>2</sup> gulvareal når bruksenheten eller rommene er i bruk

b) 0,7 m<sup>3</sup> per time per m<sup>2</sup> 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 nedføring 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.

## **Avfallsplan**

Tiltaket har ikke krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.  
Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## VURDERING

### Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn.

#### Tekniske krav:

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at «*[e]thvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.*» Andre ledd legg til grunn at «*[b]ygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.*»

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggteknisk forskrift (TEK17). TEK17 kapittel 13 til miljø og helse, kapittel 14 stiller energikrav.

Det er søkt om løyve til å fråvike TEK17 på følgjande punkt:

- §§ 14-2, 14-3, 14-4 Energieffektivitet, energiforsyning
- § 13-7 Lys
- § 13-3 Ventilasjon

Pbl § 31-2 gjev heimel til å fråvike TEK17 ved tiltak på eksisterande byggverk. Fjerde ledd legg til grunn at «*[k]ommunen 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 utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.*»

I følgje forarbeida gjev føresegna kommunen mulighet til å gi løyve til unntak frå tekniske krav når det er forsvarlig, men det bør «*ikke stilles så strenge krav i tillatelsen at fortsatt bruk ikke blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt.*»<sup>1</sup>

Spørsmålet er om bruksendring frå lòa til selskapslokalar kan tilpassast tekniske krav utan «*uforholdsmessige kostnader*». Viss tilpassing medfører uforholdsmessige kostadar, vert spørsmålet om fråviket er «*forsvarlig*» og «*nødvendig*» for å sikre hensiktsmessig bruk. I så fall kan det gis løyve til å fråvike tekniske krav.

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 349

- Krav til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2,14-4 og 14-3:

TEK17 § 14-2 legg til grunn eit netto energibehov for ulike bygningar, og føreset at krava i § 14-3 vert oppfylte. § 14-3 angjev minimumskrav til energieffektivitet for å sikre ein akseptabel kvalitet. §14-4 stiller krav til løysinga for energiforsyning.

Fråvik frå TEK17 § 14-2, 14-3 og 14-4 er grunngeve slik:

### 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/(m<sup>2</sup> K)]</i>	<i>U-verdi tak [W/(m<sup>2</sup>K)]</i>	<i>U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m<sup>2</sup> K)]</i>	<i>U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m<sup>2</sup> 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 taksperer. 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/m<sup>2</sup>K. 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 tilfredsstillt minimumskravene iht. TEK17.

Ettersom konstruksjons- og brannikkerheten 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.



Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle alle krava til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2,14-4 og 14-3 i dette tilfellet.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 14-3, 14-4 jf. 14-2 når det vert installert 3-lagsvindaug og terrassedør i 2021 i lokalar. Desse tilfredsstillar min. krav iht. TEK17. Bygget fekk nytt tak, ny vindsperre og 150 mm isolasjon på utside av taksperrer. Det gir estimert u-verdi på taket på 0,21 då minimumskravet ligg på 0,18. Vegger er oppgradert med 100 mm isolasjon, vindsperre og kledning. Veggkonstruksjon gir estimert u-verdi på 0,35 W/m<sup>2</sup>K. Min. kravet for vegger er 0,22, dette tilsvara mellom 150 mm og 200 mm isolasjon.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt då byggverket har akseptabel energikvalitet.

- Krav til lys i TEK17 §13-7:

TEK17 § 13-7 legg til grunn at byggverk skal ha tilfredsstillande tilgang på lys. Rom for varig opphald skal ha tilfredsstillande tilgang på dagslys, og føreset at krava i § 13-7 vert oppfylte.

Fråvik frå TEK17 § 13-7 er grunngjeve slik:

### 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 m<sup>2</sup> (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.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle alle krava til lys i TEK17 §13-7 i dette tilfellet.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §13-7 når det vert installert 2 velux takvindauga i hovudsalen og glassterrassedør i lokalar. Trong for lys i forsamlingslokala kan variere og verknad for helse er ikkje vesentleg, då folk opphelder seg her sporadisk og i korte tidsperiodar. Vi er samd med søkjar som meiner at det vil vere streng praksis å legge same krav til lys i selskapslokalar for sporadisk bruk som for stue for kvardags bruk.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt då byggverket har akseptabel lyskvalitet.

- Krav til ventilasjon i byggverk for publikum i TEK17 §13-3:

TEK17 § 13-3 legg til grunn at frisklufttilførsel på grunn av forurensninger fra personer med lett aktivitet skal være minimum 26 m<sup>3</sup> per time per person. Ved annet aktivitetsnivå enn lett aktivitet, skal frisklufttilførselen tilpasses slik at luftkvaliteten blir tilfredsstillende, og føreset at krava i § 13-3 vert oppfylte.

Fråvik frå TEK17 § 13-3 er grunngeve slik:

### **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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, tilsvarer dette 1,077 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> per time per m<sup>2</sup> gulvareal når bruksenheten eller rommene er i bruk

b) 0,7 m<sup>3</sup> per time per m<sup>2</sup> 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 nedføring 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.



Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle alle krava til ventilasjon i TEK17 §§ 13-3 og krevje balansert ventilasjon i dette tilfellet.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 13-3 når det vert installert fleire velux vindauga og terrassedør for lufting i 2021 i lokalar. Det skal monterast varmpumpe for utbetre sirkulasjon av luft. Inngrep for montering av balansert ventilasjon er omfattande då det krev nedføring av takkonstruksjonen, som var nyleg etterisolert. Administrasjonen er samd med søkjar at i dette tilfelle vil gevinsten av inngrep vere lav, sidan bygget skal nyttast sporadisk og det er mogeleg å lufte før og etter arrangement.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

### **Plassering av tiltaket**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Privatrettslege tilhøve**

Det er privat veg som tiltakshavar delar med eigar av gbnr 125/60. Eigar av gnr. 125 bnr. 60 har ikkje kome med merknader til tiltaka. Kommune legger til grunn at det ligg føre rettigheitar for bruk av privat veg og etablering av parkering slik det er omsøkt.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **GENERELL INFORMASJON**

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.

- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Bortfall av løyve**

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/1331**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Situasjonsplan

Teikning - Nytt snitt - Snitt A og B

Teikning - Ny plan - Plan 2. etg. eksisterende

Teikning - Ny fasade - Nord og Vest

Teikning - Ny plan 2.etg

Teikning - Ny fasade - Sør og Øst

Gjennomføringsplan

**Kopi til:**

Tor Halvor Halvorsen

Keilevegen 137 5953

FONNES

**Mottakarar:**

Arkoconsult As

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS  
SEN