



Seim 05.12.2017

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Søknad om avvik fra TEK10 jf. PBL §31-2 Tiltak på eksisterende bygg Gbnr 177/37 Seimstranda 565

Ved søknad om bruksendring i deler av bolig blir pbl §31 -2 tiltak på eksisterende bygg gjeldene. Første ledd omhandler i hovedsak at tiltak skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldene føresegner, i praksis krav i TEK10.

I 4 ledd er det lagt inn lemping av krav:

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. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

Ved gjennomgang av eksisterende bygg har vi kommet fram til følgende avvik fra TEK10 Teknisk forskrift : Kapitel 13 Miljø og helse & Kapitel 14 Energi.

§13-2 Ventilasjon i Carport / Oppholdsrom:

Her er det i dag ingen ventilasjon i Carport, luftskifte skjer via Carport åpning og ventiler i vegger & vindu. Kostnadene ved å montere balansert ventilasjon i den eksisterende delen av bygningen blir betydelig, det må monteres synlig i deler av bygget, deler må kasses inn og dette påvirker etasje høyden. Det må tas hull i konstruksjoner og i yttervegger.

Eksisterende ventilasjon fra ventiler i vegger og vinduer må tettes, samt at det må vindtettes både ved murkrone, yttervegger og tak må dukes for å få en tetthet som til fred stiller krav i TEK10.

En slik jobb vil fort havne på minimum 100.000.-

§13-5 Radon:

Bygningen skal prosjekteres og utføres med radon forebyggende tiltak. Det blir umulig å få til en komplet løsning i eksisterende bygning uten å først knuse opp gulv.

Kostnaden med å knuse opp gulv, montere Radon brønn og så støpe nytt gulv er vanskelig å beregne, men trolig minst 100.000.-

Det vil bli montert Radon & Fukt sperre med sikre og effektive detaljer for tetting rundt gjennomføringer og forsterkninger i hjørner på betonggulv før tilfarere gulv med isolasjon og gulv varme blir montert.

Boliger i området har over en lengere periode målt hvor mye bq/m³ det er i bygninger med Canary bq måler og resultater viser under 10 bq/m³. Dette tyder på at inneluften ikke overstiger 200 bq/m³ kravet.

Vår vurdering er at montering av Radon sperre duk i dette tiltaket hvor Radon forekomsten er lav bør være tilstrekkelig og at behovet for Radonbrønn ikke er tilstede.

§14-1,2,3,5 Energi:

Den eksisterende bygningen har ila. av de siste årene blitt påbygget (Kom. sak nr: 2013/2488-0-20794/2013) Det er brukt vinduer med U-verdi på 1,2 W/m²k og det ble benyttet Vindsperre plater som er vanlig å benytte i konstruksjoner med lekkasjetall 2,5 luftutvekslinger per time.

Bygningens samlede U-verdi tilfredstiller ikke dagens krav. Det skal benyttes isolasjon, vindsperre og tekniske løsninger ihht. Sintef byggforskserien sine preaksepterte løsninger ved endring fra carport til oppholdsrom.

Vi vurderer det til å bli uforholdsmessig resurskrevende å bygge om carport / oppholdsrom delen for å klare krav i §14.

Tak på eksisterende garasje skal rives og ny etasje skal tilpasses & sammenføres med eksisterende stue. Her blir det umulig å få et klart skille i mellom ny og gammel bygningsdel med tanke på trykktesting.

Vi skal tette nybygget ihht til våre gjeldene rutiner for nybygg og dermed være innenfor myndighets krav, men det er ikke mulig å dokumentere dette med trykktest måling.

Vi vurderer dagens bygning til å være i god stand.

Vår klare vurdering er at en oppgradering av eksisterende bygning for å møte kravene i TEK10 er lite hensiktsmessig og svært dyrt.

Vi mener at det bør kunne gis avvik etter §31-2 *uforholdsmessige kostnader* i denne saken.



Seim Bygg A/S
Terje Seim
Daglig leder

Tlf 56350980- mob 93004156
Terje@seimbygg.no



Lindås kommune

5914 Isdalstø

Seim, 23.11.2017

DISPENSAJONS SØKNAD Gnbr 177 / 37 Seimstranda 565 5912 Seim.

Vil med dette søke om dispensasjon etter PBL § 20-2.

Punkt 1.10 i Kommuneplan: Byggeforsbudsone 100m til sjø.
Avstand til sjø blir ca 60m.

Punkt 1.20 i Kommuneplan: Takvinkel og Takform på mindre tiltak.
Mindre bod får 15 grader takfall.

Punkt 5.6 I Kommuneplan: Tiltak på eksisterende boligeiendomer i område avsatt til LNF:
Mindre tiltak inntill 400m². Omsøkte tilbygg blir på 47.0m². Samlet BYA for hele tiltaket blir 272.2 m².

Punkt 5.6 i Kommuneplan: BYA som overstiger 20%.
Grad av utnytting blir 22,80%.

Punkt 5.6 i Kommuneplan: Maksimal gesimshøyde **Bør** ikke overskride 6,0m.
Gesimshøyde blir 6,4m og mønehøyde 8,5m.

Momenter som taler for Dispensasjon:

- Tiltaket er på en "Eiendom som er bygd på" som tidligere inngikk i kommuneplanen som byggeområde etter § 3.1 i føresegner i Kommuneplan.
- Lokaiseinga med flere bygninger og vei mellom tiltaket og sjøen gjør at tiltaket ikke vil få vesentlig innverkning på bruk av sjø og strandsone.
- Retningslinjene til Kommuneplanen sin arealdel åpner for dispensasjoner for mindre tiltak på eksisterende boligeiendomer i LNF. Arealdelen av Kommuneplanen for 2011-2023 åpnes det for at det bør gis dispensasjoner for bla: Mindre tiltak inntill 400m². Omsøkte tiltaket blir på 47.0m². Samlet BYA for hele tiltaket blir 272.2 m².

- Tiltaket vil ikke forstyrre landbruksdriften, kulturlandskapet, naturmiljøet eller andre interesser som Kommuneplanen er ment til å ivareta.
- Hovedtilbygget er tilpasset eksisterende 30 grader takfall, men en mindre bod får 15 grader takfall. Boden lite eksponert mot omgivelser og skal utføres med same material kvaliteter som resten av byggingen, og vil bli en naturligdel av byggningsmassen.

Ansvarlig søker mener tiltaket er i tråd med intensjonene i Kommuneplan og at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større en ulempene.

Vi mener tiltaket ikke er til vesentlig ulempe for hensyn til LNF formålet og at overskriding av max BYA og gesimshøyde er av ubetydelig karakter.

Ansvarlig Søker:



Terje Seim
Daglig Leder Seim Bygg a/s