

Kalsås 12.03.2018

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Søknad om avvik fra TEK10 jf. PBL §31-2 Tiltak på eksisterende bygg GBnr 206/4 Høylandsvegen 70

Ved søknad om mindre påbygg på Våningshus 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.

§ 12-15 Dører:

Det er en 70/80/90cm * 2,0 / 2,10 cm dør i boligen.

Ved videre rehabilitering av boligen ønskes det brukt mest mulig 90cm * 2,10 cm dører men det er på det nåværende tidspunkt u-avklart hva som er mulig å montere pga skjevheter i bygget som må rettes.

Kostnader knyttet til endring av byggingsmasse for å kunne tilfredstille krav i TEK er urimelige sammenlignet med nytteverdien av tiltakene.

§13-2 Ventilasjon i boenhet:

Her er det i dag avtrekk fra kjøkkenventilator, luftskifte via ventiler i vegger og vindu, og det er dermed et fravik fra dokumenterbar frisklufts tilførsel.

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 tilfredstiller krav i TEK10.

En slik jobb vil fort havne på minimum 150.000.-

§13-5 Radon:

Bygningen skal prosjekteres og utføres med radon forebyggende tiltak. Dette blir umulig å få til i eksisterende bygning uten å først rive denne.

Kostnaden med å riv og sette opp er vanskelig å beregne, men trolig minst 1.000.000.-

Tiltakshaver har over en lengere periode målt hvor mye bq/m³ det er i bygningen med Canary bq måler og resultatet er under 70 bq/m³. Dette tyder på at inneluften ikke overstiger 200 bq/m³ kravet.

§14-1,2,3,5 Energi:

Den eksisterende bygningen har ila. av de siste årene blitt rehabilitert. Det er oppgradert med bla ny kledning, etterisolerte vegger og nye vinduer. Det er brukt vinduer med U-verdi på 1,2 W/m²k.

Ved påbygging av boligen skal det etterisoleres der det er mulig.

Vindtetting av byggingen til dagens krav er u-mulig å tilfredstiller i denne type bygninger. Påbygg blir utført med en byggeskikk som vanligvis holder TEK krav.

Samlet lekkasje tall for bygningen vil ikke tilfredstiller TEK krav.

Bygningens samlede U-verdi tilfredstiller ikke dagens krav men det vil være både dyrt å Resurskrevende å bygge om for å klare krav i §14.

Jeg 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.

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

Med vennlig hilsen



Terje Økland

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 27.05.2018 kl. 19.21
 Oppdatert per: 27.05.2018 kl. 18.51

Kommune: 1263 LINDÅS
 Gnr: 206 Bnr: 1

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/164071-1/200 28.02.2011	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 HOLE INGUNN KÅLÅS F.NR: 220258 KÅLÅS BÅRD OLE F.NR: 140255 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDELL: 1/2 IDELL: 1/2
--	--	------------------------------

HEFTELSE

Dokumenter fra den munnelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1895/900152-1/51 04.03.1895	UTSKIFTING over innmark og endel utmark
1896/900076-1/51 08.01.1896	UTSKIFTING Overutskifting over innmark og endel utmark
1924/905906-1/51 22.04.1924	UTSKIFTING over utmark
1949/990030-1/51 14.06.1949	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: NORDHORDLAND KRAFTLAG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1951/3311-1/51 27.09.1951	SKJØNN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1954/990037-1/51 18.11.1954	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: NORDHORDLAND KRAFTLAG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1957/990165-1/51 05.04.1957	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: HAMRE KRAFTFORSYNING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1969/9551-1/51 15.12.1969	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:1263 GNR:206 BNR:4 Bestemmelse om kloakkledning
1981/990136-1/51 17.03.1981	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: B.K.K. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2014/609317-3/200 21.07.2014	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:1263 GNR:206 BNR:10 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/313242-1/200 11.01.2018 21.00	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR:1263 GNR:181 BNR:6

Avtale om kloakk mellom br.nr.1. og br.nr.4. Gr.nr.206
Kålås i Lindås.

Br.nr.4. får lov til å leggja kloakkledning over br.nr.1.
sin eigedom på dei nedanfor nemde vilkår:

1. Kloakken skal leggjast frå ca. 5.m. vest for garhjørna mellom gr.nr.3. og gr.nr.1. til myra sørvest for uthusbygningen på gr.nr.1. og apreiaast i ei steinsøtt grøft som går langs-etter hovedgrøfta over eigedomen.
2. Dersom kloakkvatnet kjem opp til overflata og vert til mein for gr.nr.1. skal dette snarast rettast på av eigaren eller brukaren av gr.nr. 4. Arbeidet skal gjerast på den tid som høver best for gr.nr. 1. Likevel på ei tid når jorda er fri for frost. Vert ikkje arbeidet utført, kan gr.nr. 1 fastsetja ein rimeleg frist, som skal vera på minst 3.-tre veker. Etter den tid kan gr.nr. 1. setja arbeidet igang for gr.nr. 4. si rekning.
3. Vert der usemje om det er kloakken som er skuld i ulempene eller om årsakene til desse, skal dette binande for baa partar avgjerast av eit skjønn. Skjønnet skal vera på 3.-tre. mann der kvar av partane vel 1.- ein. mann og desse to vel den tredje.

Utgiftens ved skjønnet skal betalast med 1/3.part av gr.nr. 1. og 2/3.partar av gr.nr. 4.*(Verdien fastsett til 400.- kr.)

Kålås den. 12/12.1969.

For gr.nr. 1.

Froer O Kålås

For gr.nr. 4.

Olav G. Kålås

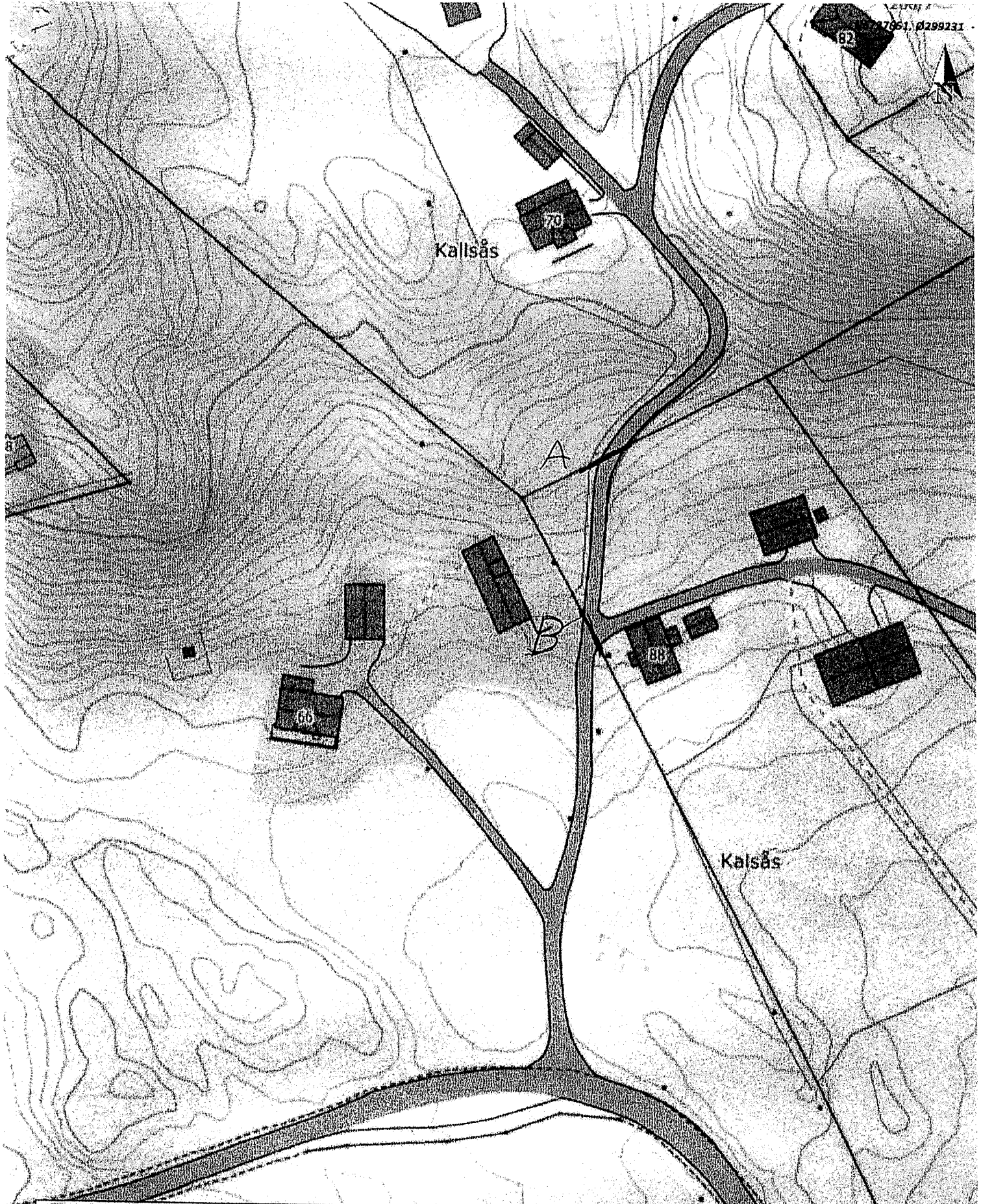
Brita Kålås

Me vitnar at partane skreiv under denne avtalen som me såg på og at dei er over 21. år.

Olav F Kålås

Perre Londerik

x Gjeld verdien av avtalen.



Situasjonskart -

Dato: 18-03-2018

Ndigi.no

Målestokk: 1:1 000

←→ 30m