

Gjelder tiltak på:
Gnr 137 Bnr 156 Snr 1
Kubbaleitet 12 B, 5916 Isdalstø

Tiltakshaver: Vivian Moen

Søknad om unntak fra gjeldene Plan og bygningsloven med byggeteknisk forskrift.

Innledning:

Boligen er opprinnelig oppført som en enebolig med en kjeller som har en takhøyde på 2,3 og ikke 2 meter slik det framkommer på eksisterende tegninger, da denne opplysning er innhentet fra tidligere eiere fordi vedkommende ikke har senket gulvet i forbindelse med oppføringen av tiltaket i kjelleren.

Det er opplyst i salgsdokumentasjon som forelå siste avhending at leiligheten ble oppført i 2007. I forbindelse med vår befaring ble det foretatt en kontroll av blant annet inne i boden, og der ble det registrert at veggoverflater er av eldre årgang enn fra 2007. Etter vår befaring tok vi kontakt med tidligere salgssledd, og vedkommende var av den oppfatning at boenheten faktisk ble oppført for mange år siden.

Altså slik undertegnede har forstått det ble tiltak/oppføringen av egen boenhet gjennomført for mange år siden, og etter det vi forstår rundt 20 år, men at det er blitt gjennomført rehabilitering rundt 2006-07.

Det framkommer av mottatte dokumenter fra kommunen, at det er gjennomført en seksjonering via foretaket arkitekt kompaniet datert for mottatte i dokumentkontrollen hos kommunen den 2. september 2007. På bakgrunn av mottatte dokumenter gis det fra kommunen sin side, tillatelse til seksjoneringen via et brev datert 24. desember 2007, som er underskrevet av fagleder byggesak v/ Tor Hegle.

Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2009/2010, men ønsket i mars 2013 å videreselge den, og tok derfor kontakt med en megler. I forbindelse med meglers undersøkelse ble det registrert at leiligheten ikke er godkjent etter plan og bygningsloven.

Kjøper har for kort tid siden tatt kontakt med undertegnede for at vi skulle bistå med søknad for legalisering av allerede gjennomførte tiltak.

I og med at tiltaket er gjennomført for rundt 20 år siden, og da under andre byggeregler enn de vi er underlagt i dag, er det behov for å søke om unntak og eller dispensasjon fra nåværende byggeregler grunnet, og dette beskrives nærmere under.

PKT 1) ENERGIKRAV ETTER TEK 10:

Påforingsveggene:

Grunnmuren er oppført i betong og lettklinkerbetong der det på innsiden er foret ut med trestendere som isolert og belagt med veggplater. Det er ikke utført destruktive inngrep i konstruksjonene, men sett ut i tykkelsen sammenlagt med grunnmur og innvendige vegger, ser det ut til at veggene er isolert med 100 mm isolasjon.

Denne tykkelse på isolasjon vil ikke tilfredsstille TEK 10 alene.

Påforingsveggene i hele underetasjen, kan ikke isoleres på innsiden slik at det vil tilfredsstille dagens krav til energi, da dette vil påføres skader i veggen.

Sintef/Byggforsk anbefaler og ikke å overstige maks 100 mm isolasjon i slike byggverk. I dette tilfelle ser det ut til at ytterveggene isolert med 100 mm isolasjon.

Kostnader for og etterisolering på utsiden av denne bygning, vil medføre til store kostnader som etter det vi forstår, ikke er regningsvarende for det man oppnår av energireduksjon i denne boligen.

Som man ser av dette vil det å etablere dagens energikrav utløse store kostnader, og derfor bes det at bygningsmyndigheten gir unntak/fravik fra dagens krav til energi satt etter TEK 10 etter PLB 31 - 2

Gulv på grunn:

Det er ikke foretatt et destruktivt inngrep i gulvkonstruksjonene som er av betong, men det antas at det er isolert mot grunn fordi det er varmekabler i alle rom i hele leiligheten.

På grunn av takhøyden som allerede er 2,2 meter vil det å etablere dagens krav til isolasjon mot grunn ikke være mulig uten store kostnader som å senke ned gulvet inne i leiligheten. Videre vil det å senke gulvet i underetasjen medføre til dreneringsproblematikk rundt grunnmuren, og dermed vil dette utløse enda større behov for å grave ned rundt grunnmuren som følge av nytt nivå inne i grunn.

Som man ser av dette vil det å etablere dagens energikrav mot grunn, utløse store kostnader, og derfor bes det at bygningsmyndigheten gir unntak/fravik fra dagens krav til energi satt etter TEK 10 etter PLB 31 - 2

Generelt:

I og med leilighet generelt ikke kan tilfredsstille de krav grunnet overnevnte forhold som er satt av energikrav etter TEK 10, søkes og unntak fra bestemmelsen om i kapittel 14 mfl. Etter PLB 31-2. Det søkes om unntak og ikke dispensasjon, da forholdene ikke beror på villigheten til tiltakshaver å gjennomføre det, men kostnadene for gjennomføringen.

PKT 2) TAKHØYDE:

Takhøyden i denne boenhet er 2,2 meter, mens det i bad er 2,15 m og tilfredsstillende ikke preaksepterte ytelsene etter VTEK 10 kap 12 § 12 . 7 som er 2,4 m.

Det søkes om fritak fra overnevnte ytelse, da en utvidelse av takhøyden vil medføre store kostnader ved å senke ned gulvet innvendig i leiligheten som også tidligere er beskrevet over. I det tilfelle man senker ned gulvet innvendig vil dette straks skape et dreneringsproblem, og for alt vi vet kan grunnfjellet ligge nært under betongplaten inne i leiligheten.

Som man ser av dette medføre en utvidelse av takhøyden til urimelige kostnader, og derfor bes det at bygningsmyndighetene gir unntak/fravik fra dette krav iht. PLB 31 . 2 samt påfølgende TEK 10. Det søkes om unntak og ikke dispensasjon, da forholdene ikke beror på villigheten til tiltakshaver å gjennomføre det, men kostnadene for gjennomføringen.

PKT 3) LYDKRAV:

Det er angitt et krav TEK 10 kap 13. § 13 -7 når det gjelder lydisolasjon. I og med at dette er inne i en eldre bygning, er det nærmest umulig å oppnå dagens krav til lydredusjon mellom fellesareal og leilighetene og begge leilighetene grunnet datidens byggemåte og krav, uten at det utløser store kostnader.

Etasjeskiller:

Det er ikke etablert lydbøyler i etasjeskilleren mellom under . og 1. etasje, men så lang vi kunne kontrollere er etasjeskilleren isolert med 200 mm isolasjon, samt at det er etablert to - tre lag/sjikt under bjelkelaget.

På gulvet i leiligheten over, er det også etablert 2 - 3 sjikt, der det ene laget er bærende undergulv, før parkett/laminat. Dette tatt i betraktning den totale høyden til etasjeskilleren som er 28 cm. med 198 mm bjelkelag.

På grunn av takhøyden i leiligheten som pr i dag er 2,2 meter, vil det å etablere lydbøyler medføre til å minke på den allerede lave takhøyden.

Det bes at bygningsmyndighetene gir unntak/fravik iht. PLB 31 . 2 fra kravene til lydisolasjon satt i TEK 10.

I det tilfelle myndighetene ikke vil fravike det å etablere lydreduksjonsbøyler i etasjeskilleren, bes det om å vurdere hvorvidt en ytterligere redusering av takhøyden kan godkjennes. I det tilfelle man skal redusere takhøyden for å etablere lydbøyler med underkledning, vil takhøyden i denne leilighet foruten bad, bli ca. 2,15 meter

PKT 4) BOD:

Leiligheten i underetasjen:

Den aktuelle leiligheten har en innvendig bod med et gulvareal 1,3 m², men det er etablert en hylle i betong inne i blindkjelleren ca. 1m fra gulvet der det er tilgang via overnevnte bod. Videre er det også etablert en hylle i betong ca. 1,4 meter fra gulvet. Takhøyde på denne delen av i blindkjelleren er ca. 1,2 meter, og har et areal som er ca. 8 m², som framstår under vår befaring som tørt, og derav egner også blindkjelleren seg til å oppbevare ulike gjenstander.

Totalt sett er det 3 m² bod i det tilfelle man legger sammen boden og hyllene av betong inne i blindkjelleren, det bes at myndigheten ser på overnevnte framstilling sammen med størrelsen på leiligheten ca. 50 m².

Under den frittstående garasjen er det en bod med en tilgang via en dør fra hagesiden, og denne boden har takhøyde på rundt 1,6 . 1,7 meter. Gulvstørrelsen ca. 15 m². Takhøyden er noe lav, men arealene syntes å være godt egnet til sportsbod for den aktuelle leilighet.

Undertegnede er av den oppfatning at boarealene er tilstrekkelig grunnet størrelsen på leiligheten selv om den innvendige boden er noe mindre enn det som er krav. Det søkes derfor om dispensasjon fra kravene satt etter TEK 10.

Leiligheten i overetasjen- bod:

Det var ikke tilgang til denne leilighet under vår befaring, og derfor er vår vurdering basert på mottatte tegninger av bygningen. Det er etablert en bod på utsiden av hovedinngangen som benyttes i dag som bod, for denne leilighet, og arealet er ca. 5 m²

Slik vi har forstått det er selve garasjen i eksklusiv råderett til denne leilighet, men ikke underetasjen til garasjen og dermed er det god plass til å benyttes til sportsbod. Garasjen er 22 m² innvendig målt.

Ut i fra slik vi har vurdert det, er bodbehovet for denne leilighet i varetatt.

PKT 5) VENTILASJON

Det er satt et krav i TEK 10 kap. 13 § 13 . 2 Ventilasjon.

Pr i dag er det separate avtrekk fra kjøkken over komfyr, videre er avtrekk fra bad. Videre er det også ventiler slik at tilførsel av luft virker til å være ok sett ut i fra antall ventiler.

Leiligheten er som tidligere beskrevet i en eksisterende bolig er bruksendret for ca. 20 år siden, vil det bli svært kostnadsøkende for å etablere balansert ventilasjon slik det er krav til i dag. Det bes derfor at bygningsmyndighetene ser på dette i lys av saken, og derfor søkes det om unntak/fravik fra krav satt i TEK 10, når det gjelder dette forhold.

PKT 6) RADON.

I og med at tiltaket som omsøkes er i en eksisterende bolig som er benyttet til beboelse i flere 10 år, er det ikke radonsperre i grunn forholdene. Det er meget kostnadsdrivende å etablere radonduk mot grunnforholdene i og med at betonggulvet er støpt. Det søkes om unntak/fravik fra dette krav grunnet overnevnte forhold.

Videre vises det til Plan og bygningsloven fra 2008 kapittel 31 § 31 . 2, særskilt fjerde ledd.

PKT. 7) BRANNSKILLE:

Ut i fra det som var mulig å kontrollere, sett ut visuelt da det ikke ble gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonene, ser det ut til at brannskille mellom boenheten er i varetatt. Det er etablert en brannlyd dør fra den aktuelle leiligheten til fellesarealet, og sett ut i fra det, er det planlagt et brannskille i denne overgang, som derav også kan gjenspeile at det er tatt hensyn til dette når leiligheten ble oppført i sin tid.

PKT 8) REGULERINGSBESTEMMELSER:

Det er beskrevet i reguleringsbestemmelsene under pkt. 2,4 som er gjeldene for dette område, at ved å etablere en boenhet i tillegg til eksisterende på en eiendom utløser krav til reguleringsplan. Vi har i forbindelse med utarbeidelsen av denne sak, hvert i kontakt med byggesaksbehandler Tor Hegle, og ifølge vedkommende er dette punkt mest sannsynlig men for nyoppføring av boliger og dermed gjelder det ikke i eksisterende boliger.

I det tilfelle overnevnte forhold faktisk gjelder også i eksisterende boliger som ligger i dette område, der man ønsker å etablere en boenhet til, faktisk utløser krav til en reguleringsplan, bes det om en dispensasjon fra dette krav, da dette vil utløse store kostnader mot det vi forstår ikke ivaretar en hensiktsmessig og ønsket utvikling av en egne eiendom uten store kostnader.

Bergen 17.11.14

Ved spørsmål, ta kontakt på tlf. 55 70 60 71 eller trygve@straumbk.no

Med vennlig hilsen
Straume Byggkompetanse AS



Trygve Berg
Ansvarlig søker