

Redegjørelse for unntak

Etablering av leilighet med tre soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken er allerede utført av tidligere eier av boligen.

Boligen ble tatt i bruk i 1958, krav til uteareal og parkering går dermed ut.

Følgende punkt avviker fra dagens TEK17

TEK17 § 11-8 Brannceller

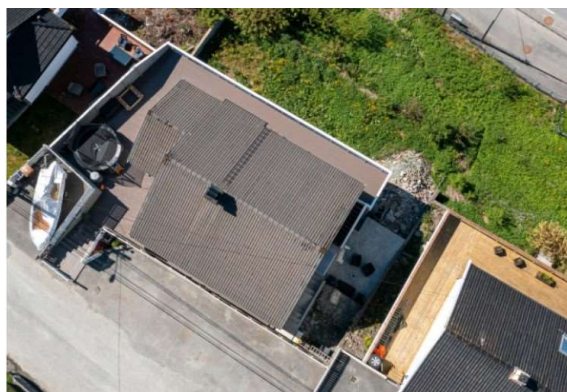
Vi har fått bekreftet at det er lagt lydbøyler og gips i taket. Utførende kunne ikke med sikkerhet si at det var lagt dobbel gips, men da det er lagt lydbøyler vil vi anta at det er dobbelt lag gips.

Det er nødvendige føringer gjennom tak.

TEK17 § 12-2 – Krav om tilgjengelig boenhet

Boenheter i en bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre gangatkomsten oppfyller vilkåret for unntak i § 8-5 annet ledd.

Som bilder viser ligger vei og parkering høyere enn ny boenhet. Vei ligger omtrent på kote 15, og terrasse på kote 10. Fra parkeringen må man ned to trapper for å komme til leilighetens inngangsdør. Dette en eksisterende bolig plassert i et spesielt terreng, og vi viser til § 8-5 annet ledd. Søker ser det slik at ny boenhet innfrir vilkår for unntak og det vil være vanskelig å gjøre forbedringer på dette uten at det fører til uforholdsmessige kostnader



TEK17 § 12-7 – Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal

2 a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.

b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha 2,2 m.

Takhøyde i leiligheten er målt til 2,13m i alle rom. Dette er ikke i henhold til krav i TEK. I følge eksempelsamling fra NKF kan rom som soverom, entre og bad ha takhøyde 2,1, vi anser derfor disse rom som ok. Eksempelsamlingen sier også at rom med høyde på 2,2 m oppfyller krav til forsvarlig sikkerhet. I stuen mangler det dermed 7cm for at romhøyden skal være godkjent.

Som nevnt tidligere ble taket i kjelleren foret ned med lydbøyler og gips. Vi antar at det er dobbelt lag med både lekter og gips, noe som utgjør 8-10cm. Da det er lagt lydhimling ser vi det slik at å fjerne denne til fordel for de 7 cm som mangler for godkjent takhøyde er lite hensiktsmessig og fører til uforholdsmessige kostnader.

TEK17 § 12-10 – Bod og oppbevaringsplass

Bod i henhold til krav settes opp av tiltakshaver.

TEK17 § 12-13 – Dør, port og lignende

Ytterdør tilfredsstillende ikke krav i henhold til TEK.

Eksisterende dør er 80x190cm, uten hindring til at døren kan åpnes fullt opp. Døren ble kjøpt ny mellom 2018 og 2020 av forrige eier. Den er i daglig bruk uten at bruker opplever mindre eller større negative konsekvenser med tanke på størrelse. Alle oppholdsrom har egen og sikker rømning direkte til terrasse/terreng, slik at rømning bør kunne foregå uten opphopning foran dør som konsekvens av størrelsen.

Sett fra miljøaspektet vil det være veldig uheldig å måtte bytte ut eksisterende dør, som kun er to til fire år gammel, til fordel for ny dør som tilfredsstillende krav i TEK. Dette er negativt både for miljøet samtidig som det vil føre til ekstra og unødvendige kostnader for tiltakshaver da disse må betale for ny dør i tillegg til utskjæring i betong.

TEK17 § 13-5 – Radon

Det er foretatt målinger av radon i leiligheten. Målingene var tilfredsstillende, og rapport er vedlagt.

TEK17 § 13-6 – Lyd og vibrasjoner

Krav til lydforhold oppfylles ved å tilfredsstillende lydklasse C

Som beskrevet i § 12-7 ble taket i kjelleren foret ned med lydbøyler og gips. Vi går ut fra at det er dobbelt lag med både lekter og gips, noe som utgjør 8-10cm. Det ble også lagt nytt etasjeskille på rundt 20cm i tillegg til trinnlydsplater i etasjen over. Dette er en eldre bolig med føringer gjennom lydhimlingen, man kan derfor ikke garantere at det er helt lydtett selv med lydbøyler og trinnlydsplater. Vi kan derimot anta at lydklasse C er tilfredsstillende med nevnte tiltak.

TEK17 § 13-7 – Dagslys

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys

Soverom 2 og 3 fraviker fra krav til dagslys med et avvik på henholdsvis 0,3 og 0,7m² etter 10%-regelen. Medregnet i BRA er 5- og 7m² for overliggende balkong. Til tross for avvik og overliggende balkong oppleves soverom som lyse da vinduer er uten brystning og går helt ned til gulvet.

I stue/kjøkken er det avvik fra TEK på 1,8m², også her medregnet 10m² for overliggende balkong. Dobbelt terrassedør utgjør dagslysflaten i dette rommet. Spise og sittemøbler er trukket så nærme terrassedøren som mulig for å få best mulig nytte av dagslyset.

Boenheten ligger på rundt kote 10-11, slik at man får godt med lysinnslipp hele dagen. Man ser rett ned på hovedveien og Stølebukten eller over til Østremlia.

Rommene er lyse med materialer som reflekterer lyset godt slik at de ikke vil oppleves som mørke. Rekkverket vil bestå av spiler, men med glassfelt foran vinduer og terrassedør slik at rekkverket ikke vil være til hinder for dagslyset.

TEK17 § 13-8 – Utsyn

Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn

Det er tilfredsstillende utsyn i alle rom, med unntak av soverom 1 hvor brystningshøyden er 1,15m og 1,5m. Soverom 1 ligger langs utvendig trapp slik at det er terrengforskjellen som angir naturlig og hensiktsmessig brystningshøyde. I følge eksempelsamlingen fra NKF kan vindu i soverom ha underkant glassflate maksimum 1,4m over gulv under forutsetning at krav til rømning er ivaretatt. Dette gjelder ved soverom 1 hvor det ene vinduet har brystningshøyde 1,15m i tillegg til at rømning er ivaretatt. Vi ser derfor dette punktet som tilfredsstillende.

TEK17 kapittel 14

U-verdi vinduer og ytterdør

Eksisterende vinduer, Drutex PVC, beholdes da disse var nye i 2020. Har ikke eksakt vindustype, men i henhold til informasjon fra nettsiden deres har vinduene U-verdi på 1 eller lavere. Vinduene avviker dermed med 0,2 fra krav i § 14-2, men er i tråd med minstekrav i § 14-3

U-verdi gulv og yttervegg

Da tidligere eier opprettet leiligheten ble gulvet meislet ned og det ble lagt innvendig drenering, 10cm isopor samt ny betong. Vi har brukt Glava sine tabeller for U-verdi mot grunnen og kommer til en **U-verdi** $\approx 0,20$. Dette avviker med 0,10 fra krav i § 14-2 og 0,02 fra minstekrav i § 14-3.

Etterisolering i gulvet vil ikke være mulig uten at det medfører uforholdsmessige kostnader jf. NKFs eksempelsamling om tiltak i eksisterende byggverk. Vi mener forsvarlig energibruk er sikret slik leiligheten er i dag.

Ytterveggen er betong med innvendig isolasjon og trepanel. Total tykkelse på yttervegen er 35cm og vi antar 10cm av disse er isolasjon. Etter Glava sine beregninger får ytterveggen en U-verdi på $\approx 0,27$. Dette avviker med 0,09 fra krav i § 14-2 og 0,05 fra minstekrav i § 14-3.

Den nye boenheten vil være en del av den gamle bygningen, det er derfor ikke mulig å oppnå forskriftens krav til tetthet. Uten større ombygging vil mer tetting kunne ha negativ effekt på bygningens innemiljø. Det vil derfor ikke være forsvarlig å gjøre flere tiltak på tetthet.

Skorstein

«Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein.»

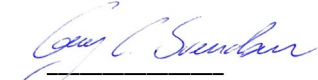
Krav om skorstein er en del av energikapittelet. Vi legger derfor til grunn at hensikten med kravet er at boliger skal ha et oppvarmingsalternativ, med fornybar energikilde i tillegg til elektrisitet.

Den etablerte leiligheten er i boligens underetasje og installasjon av skorstein vil forutsette tiltak i overliggende etasjer.

Vi mener på denne bakgrunn at krav om skorstein i leiligheten vil medføre uforholdsmessige kostnader sett i forhold til nytteverdi.

Etter en samlet vurdering anser vi omsøkte tiltak, med nevnte fravik fra TEK, til å sikre sikker og forsvarlig bruk tilpasset sin funksjon.

Med vennlig hilsen
Kvala Arkitekter



Gry C. Svendsen