



Tønsberg kommune

JournalpostID

19/19871

Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon: 415 14 564
Kommuneutvikling

Kirkegaten 21 - 0159/0064 - oppføring av tilbygg m.m. - klage på vedtak

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	131/19

Rådmannens innstilling

Klage fra Tømrermester Henning Berntsen AS på vedtak i UBA-sak 021/19 tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak

UBA- 131/19 Vedtak:

Klage fra Tømrermester Henning Berntsen AS på vedtak i UBA-sak 021/19 tas ikke til følge.
Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på avslått søknad om tillatelse til å fravike tekniske krav i forbindelse med oppføring av større tilbygg til enebolig.

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å oppheve eller endre vedtaket, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

Kirkegaten 21 - 0159/0064 - Oppføring av tilbygg, garasje og eldhus
klage på vedtak datert 09.02.2019

Kirkegaten 21 - 0159/0064 - Oppføring av tilbygg, garasje og eldhus - orientering om fravik

Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder klage på avslått søknad om tillatelse til å fravike tekniske krav i forbindelse med oppføring av tilbygg.

Faktagrunnlag:

Tømrermester Henning Berntsen AS søkte 31.10.2018 på vegne av Svanhild og Trond Hogner om tillatelse til å oppføre ny garasje, tilbygg til enebolig og eldhus. Eksisterende garasje, tilbygg og uthus skal rives.

Utvalget fattet 25.01.2019 følgende vedtak - mot 1 stemme (FRP) - i sak 021/19:

Søknad om oppføring av garasje **avslås** i medhold av plan- og bygningsloven § 29-2 og kommuneplanens arealdel punkt 1.16.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplanen for Husøy punkt 1.1.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-2 gis det fravik fra kravet til luftlekkasje i TEK17 § 14-2 (2). Det gis ikke fravik fra andre krav i TEK17.

Ett-trinns søknad om oppføring av tilbygg og eldhus **godkjennes** i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, på følgende betingelser:

1. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt for godkjenning hos bydrift.
2. Oppmålingsteknikk skilles ut som eget fagområde med oppmålingsteknisk prosjektering (PRO) og utførelse (UTF). Oppmålingsteknisk prosjektering bør være i tiltaksklasse 2, ettersom utstikking av punkter krever verifisering av eiendomsgrenser for å oppfylle krav til minsteavstander.
3. Eldhuset er å anse som et anneks. Bygningen kan ikke benyttes som en egen boenhet.
4. Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

Dette vedtaket er påklaget av søker ved brev 03.05.2018 og e-post 20.03.2019. Klagen gjelder avsnitt 3 i vedtaket, som innebærer at det ikke gis tillatelse til å fravike krav til ventilasjon (§ 13-2) og til energi (§§ 14-2 og 14-3). I klagen er det gjort gjeldende at:

- Tilbygget har i begge etasjer åpen romløsning inn i eksisterende bolig. Det blir derfor tilnærmet umulig å balansere trykket i denne boligen med balansert ventilasjon.
- Totalkonstruksjonen kan bli negativt påvirket av overtrykk, noe som igjen vil gi kondens i bygget.
- Eksisterende bolig har en U-verdi (mål for varmeisolerende evne) på ca. 1, uten isolasjon. Når det er gitt fravik med hensyn til luftlekkasje, blir det motstridende at øvrige energikrav gjøres gjeldende i tilbygget.

- Kostnadene ved ventilasjonsanlegg og tilpasning vil utgjøre ca. 125 000 kr, samtidig som energieffekten blir begrenset.
- Kostnadene ved å oppfylle kravene til U-verdi vil samlet beløpe seg til ca. 120 000 kr.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven – se www.lovdatab.no.

§ 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

[...]

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.

[...]

Byggteknisk forskrift (TEK17) – se www.lovdatab.no.

Forholdet til kommuneplanen:

Ikke relevant.

Vurderinger:

Vilkår for klagebehandling

Klagen er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og øvrige vilkår for klagebehandling i forvaltningsloven kapittel VI er også oppfylt.

Kommunen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd. Utvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

Vurdering av klagen

Spørsmålet i denne saken er om det skal gis tillatelse til å fravike kravene til ventilasjon og til energieffektivitet for tilbygget. Tiltaket utløser ikke tekniske krav for eksisterende bolig. Dette er vurdert slik i utredningen til sak 021/19:

«Hovedregelen i plan- og bygningsloven er at alle byggetiltak skal oppfylle alle tekniske krav, jf. pbl. § 31-2 første ledd.

Det følger imidlertid av pbl. § 31-2 fjerde ledd at kommunen kan gi tillatelse til nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader. Det er en forutsetning at ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk.

Forarbeidene fastsetter at det er «relevante» krav som gjelder. En naturlig forståelse av dette er at kravene gjelder den delen og funksjonen tiltaket omfatter, og at det tekniske kravet skal oppfylle en funksjon og ha en effekt i byggverket.

Fravik fra krav til balansert ventilasjon

Det søkes om fravik fra TEK17 § 13-2 for balansert ventilasjon. Ansvarlig søker begrunner søknaden med at den eksisterende boligmassen er åpent koblet sammen med det nye tilbygget, noe som vil forringe effekten av balansert ventilasjon. Det ønskes naturlig ventilasjon i alle rom, og våtrom og kjøkken vil ha mekanisk avtrekk.

Tilbygget er stort, og vil etter oppføring utgjøre ca. 2/3 av boligens samlede BRA. Kommunen mener derfor at installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning er et tiltak som vil ha merkbart effekt, både når det gjelder bygningens luftkvalitet og energibruk. Selv om den åpne løsningen mellom den eksisterende boligen og tilbygget vil forringe effekten av balansert ventilasjon noe, vil effekten av balansert ventilasjon likevel ha såpass stor effekt for boligen at det ikke anses urimelig å oppfylle kravet. Det utgjør heller ikke en uforholdsmessig kostnad for tiltakshaver. Kommunen gir derfor ikke fravik fra TEK17 § 13-2 for balansert ventilasjon.

Fravik fra krav til energieffektivitet med tanke på u-verdi krav Ansvarlig søker har videre søkt om fravik fra TEK17 § 14 for krav til energieffektivitet med tanke på u-verdi krav. Søknaden begrunnes med praktiske hensyn i forhold til eksisterende konstruksjon.

Departementet har i en prinsipp- og tolkningsuttalelse 29.09.2011 (sak 10/2102-3) uttalt følgende:

«Hvorvidt tilbygg og påbygg bør oppfylle alle tekniske krav avhenger av en rekke forhold, og beslutningen om hvilke krav som skal gjelde vil antagelig måtte variere. Det virker lite offensivt at et tilbygg/påbygg ikke skal oppfylle energikrav. Å stille krav til styringssystem for energibruk for små tilbygg virker imidlertid lite hensiktsmessig. Men minimumskrav til tetthet, kuldebroer, isolasjon mv. kan være fornuftig. Det bør tas følgende utgangspunkter: - For større tilbygg kan oppfyllelsen av energikrav ha betydning, og alle krav til konstruksjonen (isolasjon, tetthet mv) bør gjelde.»

Tilbygget er stort, og kommer til å utgjøre 2/3 av boligen. Kommunen mener derfor at oppfyllelse av kravene til u-verdi kommer til å gi en energibesparelse, og at det ikke er urimelig å oppfylle kravene i TEK17. Det at oppfyllelse av kravene vil være upraktisk i forhold til eksisterende konstruksjon anses ikke som en god nok begrunnelse for å fravike energikravene i TEK17. Det anses heller ikke å være en uforholdsmessig kostnad for tiltakshaver. Kommunen gir derfor ikke fravik fra TEK17 § 14 for krav til energieffektivitet med tanke på u-verdi krav.

Fravik fra krav til luftlekkasje Kommunen gir fravik fra kravet til luftlekkasje i TEK17 § 14-2 (2) mellom den eksisterende boligen og det nye tilbygget. Årsaken til dette er at det er åpent mellom den eksisterende boligen og tilbygget, og at det derfor vil bli vanskelig å gjennomføre trykktesting.»

Som det fremgår av nevnte uttalelse fra Kommunal og moderniseringsdepartementet, er hovedregelen at alle krav til konstruksjonen vil gjelde ved oppføring av større tilbygg. I eksempelsamling for tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg – utarbeidet av Norsk Kommunaltekniske Forening – er det tilsvarende anbefalt at tilbygg som utgjør mer enn 50 % av samlet bruksareal for bygningen, må oppfylle alle energikrav som ved nybygg (punkt 5.8). Videre er det uttalt at:

«Installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning er også tiltak som vil ha merkbar effekt på bygningens energibruk. Innstallering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning vil normalt representere en uforholdsmessig høy kostnad, med mindre tilbygget utgjør en større del av bygningens samlede BRA. Ved tilbygg som utgjør 50 % eller mer av samlet BRA, må installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning som ved nybygg.»

Oppføring av større tilbygg skal med andre ord prosjekteres slik at kravene til ventilasjon og energieffektivitet oppfylles, om nødvendig med endringer i planløsningen eller tilpasninger i eksisterende bygg for å oppnå tilstrekkelige ytelser. Det må også kunne forventes relativt store kostnader for å oppfylle relevante krav ved oppføring av slike tilbygg.

Rådmannen kan ikke se at det er vist til spesielle forhold ved dette bygget eller tiltaket, som gir grunnlag for å fravike disse generelle utgangspunktene. Etter rådmannens vurdering inneholder klagen derfor ikke nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre eller oppheve vedtaket i sak 021/19.

Alternative løsninger:

Klage fra Tømrermester Henning Berntsen AS på vedtak i UBA-sak 021/19 tas til følge ved at tredje avsnitt i vedtaket endres til:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-2 gis det fravik fra krav til ventilasjon og energieffektivitet, jf. TEK17 §§ 13-2, 14-2 og 143. Det gis ikke fravik fra andre krav i TEK17.»

Dette er et nytt enkeltvedtak som kan påklages innen tre uker.

Økonomiske konsekvenser:

Konsekvenser for næringsutvikling:

Helse- og miljøkonsekvenser:

Konsekvenser for folkehelse:

Konsekvenser for barn og unge:

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Konklusjon:

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre vedtaket i UBA-sak 021/19, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Videre behandling:

Hvis utvalget står fast ved vedtaket i UBA-sak 021/19, skal saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling. Hvis utvalget opphever eller endrer

vedtaket, er det fattet et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg,

Jan Ronald Eide
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder