



Dato: 22.03.2019

Vedvik Byggteknikk
Tujaveien 5
3160 STOKKE

Stoltenbergs gate 18 - 1002/0430 - påbygg og bruksendring av bolig samt unntak fra tekniske krav - tilbakemelding og ytterligere mangler

Vi har tatt en gjennomgang av redegjørelsen som innkom 13.03.2019.

Påbygg og uavhengig kontroll av arkitektur

Søker er ikke enig i fylkeskommunen at påbygget endrer bygningen og gateløpets karakter vesentlig. I tillegg argumenteres det for at påbygget er viktig for økonomien i prosjektet. Kommunen har forståelse for dette, og mener det bør tillegges vekt at boligen har et stort behov for rehabilitering. Vil derfor kunne være positive til påbygget. Vi vil imidlertid kreve uavhengig kontroll av arkitektur i tiltaksklasse 2. Oppdatert gjennomføringsplan og ansvarsrett må sendes inn.

Vindusutforming

Vi mener fylkeskommunens anbefaling for vindusløsning på ark bør imøtekommes. Etter en vurdering vil kommunen ikke kunne gi fravik fra lyskrav etter TEK17. Dette innebærer at det må velges en vindusløsning som både tilfredsstillende fylkeskommunens anbefaling, og som ivaretar tekniske krav til lys i TEK 17. Dersom det ikke er mulig å ivareta begge hensyn ber vi dere ta en vurdering av om omprosjektering av planløsning kan være hensiktsmessig. Eventuelt vurdere om bygningen ikke tåler så mange som fire boenheter og om to av boenhetene bør slå sammen for å ivareta kravene.

Til informasjon skriver fylkeskommunen at omsøkt vindusløsning gir en uheldig ubalanse i fasaden. De ønsker i utgangspunktet at opprinnelige antall vinduer videreføres, men åpner opp for at det kan godkjennes to vinduer i arken dersom disse skaleres ned og har samme format, utforming og detaljering.

Ytterligere anbefalinger fra fylkesmannen

Kommunen mener ytterligere anbefalinger fra fylkesmannen må imøtekommes.

Uteoppholdsareale

Det er sendt inn redegjørelse for uteoppholdsareale for boenhetene og vi anser disse som godt nok dokumentert.

Avfallshåndtering må brannsikres

Når det gjelder avfallshåndtering går det frem at dette skal plasseres mot gavelvegg i Snorres gate 8. Vi ber dere redegjøre for hvordan dette skal brannsikres i samsvar med tekniske krav.

Støy må ansvarsbelegges

Vi ga i mangelbrev den 15.01.2019 tilbakemelding om at støy måtte skilles ut som eget fagområde hvor tiltaksklasse minimum fastsettes i klasse 2. dette gjaldt for både innvendig og utvendig støy. Vi ser at det er sendt inn en vurdering av lydforhold gjort av Norconsult AS, men dette er ikke tilstrekkelig. Fagområdet må belegges med ansvar. Oppdatert gjennomføringsplan og ansvarsrett må sendes inn.

Veirett (innkjøring til eiendommen) må tinglyses

Innkjøringen til eiendommen går over en annen eiendom. Søker opplyser at de to eiendommene har samme eier og at rettigheter til kjøring over «annen manns eiendom» derfor ikke anses som relevant. Eierforhold kan imidlertid endres seg og kommunen har fast praksis på at slik veirett må tinglyses.

Vi ber derfor om at det tinglyses rett til bruk av vei/innkjøring fra naboeiendommen for den nye boenheten og at dette dokumenteres. Beklager dersom dette ikke har kommet tydeligere frem tidligere i korrespondanse.

Fravik fra TEK 17 – må spesifiseres bedre

Det er søkt om fravik fra balansert ventilasjonsanlegg jf. § 13-2 og kravet til tetthet jf. Kap 14. Vi kan ikke se at det er sendt inn nok spesifisert dokumentasjon til at vi kan ta stilling til om fravik kan gis. Nedenfor følger en gjennomgang av hva vi trenger av dokumentasjon for å vurdere om vi kan gi fravik eller ikke.

Alle byggetiltak skal som hovedregel oppfylle kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17). Dette gjelder også for tiltak i eksisterende byggverk.

Unntak kan kun gis i følgende tilfeller:

- I saker der det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, og
- Dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og
- Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Adgangen til å gjøre unntak er imidlertid begrenset, og alle kravene må være oppfylt. Ved søknad om unntak må det redegjøres for avviket fra kravene og gjøres en kostnadsvurdering.

Dokumentasjon som må sendes inn i forbindelse med fravik fra TEK

For fravik fra TEK17, er det avgjørende for kommunen med en redegjørelse for hvilke deler av TEK17 det søkes avvik:

Det må vises spesifikt til hvilken § i TEK 17 det søkes fravik fra, samt hvilken bokstav. (paragraf og punkt, underpunkt).

- Eksempel: det søkes om fravik fra krav til energieffektivitet TEK 17 § 14-2 andre ledd for punkt nr. 4. som gjelder U-verdi for vinduer og dører.

Det må også redegjøres for hvor langt unna en er fra å oppnå målet

- Eksempel: TEK97 eller andre verdier/ytelser

Ved søknad om fravik fra f.eks kravet til energieffektivitet kan følgende modell brukes for å vise hvilke punkter det søkes fravik fra og hvor langt unna en er for å oppnå målet:

Bygnings- element	Eksisterende situasjon (u-verdi)	Gjeldende TEK (u-verdi)	Prosjektert (u-verdi)	Avvik/ Differanse	Konstruksjons type (tegl, tre etc.)	Flate areal i m2
Yttervegg						
Tak						
Gulv						
Glass/dør, inkl karm og ramme						
Kuldebroverdier						
%-andel glass						

- Det må redegjøres for kostnader eller omfang av arbeider for å oppnå TEK10 sine krav. Ved søknad om unntak må det redegjøres for hva ekstrakostnadene vil bli ved å tilfredsstille kravene i TEK. Kostnader forbundet med å tilfredsstille andre krav etter lov/forskrift skal trekkes fra.

Vi vil måtte vurdere forholdet mellom forsvarlig bruk og kostnadene ved å oppgradere, og kan derfor sjelden si noe konkret om det før informasjonen foreligger.

Videre behandling

Til informasjon vil søknaden bli behandlet i politisk møte. Administrasjonens innstilling vil trolig være positiv dersom etterspurt dokumentasjon innsendes, men det vil være opp til politikerne å avgjøre om tiltaket godkjennes eller ikke.

Dette er en foreløpig gjennomgang og vi tar forbehold om at vi kan avdekke andre feil og mangler i søknaden.

Nye dokumenter i saken sendes til postmottak@tonsberg.kommune.no.

Bare ta kontakt dersom det er spørsmål til dette brevet: kine.rypdal@tonsberg.kommune.no

Kine Rypdal
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Gai Thi Nguyen

Skoleveien 5

3121 NØTTERØY