

Vurdering etter TEK 17 – Laugevoldsveien 25 – 16/9 – SAK 24/00255 og å gjennomføre nødvendige tiltak etter Brannkonsept ref. Prosjektgruppen AS

§1-1 Formål

Eksisterende leilighet i uthuset er i konflikt med hensyn til teknisk forskrift for universell utforming, tekniske krav som sikkerhet ved brann, planløsning, inneklimate og helse og energi.

For å sikre mulighet for å oppnå en godkjent boenhet er det nødvendig å gjennomføre en rekke tiltak med oppgradering og ombygging for å fjerne avvik med brannsikkerhet (§11) og planløsning (§12)

Utforming av endringer vises det til nye tegninger av 05.01.2025

§1-2 Forskriftenes anvendelse på særskilte tiltak

Tiltaket kommer ikke inn under bestemmelser om unntak.

§1-3 Definisjoner

Tiltaket defineres som en boenhet.

§3-1 Dokumentasjon av byggevarer til byggverk

Det kartlegges byggevarer som er benyttet og avklares eventuelle behov for utskifting/oppgradering.

§4-1 Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)

FDV for drift og vedlikehold (§4-2) utarbeides ved søknad om ferdigattest

§5-1 Fastsetting av grad av utnyttning

Der er ikke fastsatt krav til utnyttelse – LNFR område i Kommuneplanen

§6 Beregnings og måleregler

Boenheten er egen branncelle i uthus med mere en 1 meter (§6-5) avstand til bolig

§7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Tiltaket er ikke eksponert for spesielle naturpåkjenninger

§8 Opparbeidet uteareal

Eiendommen er romslig og tilfredsstillende uteareal, parkering og adkomst er tilgjengelig

§9 Ytre miljø

Etablering av boenheten i uthus innebærer en fornuftig utnyttelse og forvaltning av det ytre miljø og medfører mindre belastning på naturressurser.

§10 Konstruksjonssikkerhet

Bygningens bærende konstruksjoner vurderes opp mot gjeldende krav og ved behov prosjekteres avbøtende tiltak eller utskifting av konstruksjon.

Dokumentasjon foreligger ikke, men det kan konstateres at uthuset har tålt «tidens tann» og derfor kan anses å ha tilstrekkelig konstruksjonssikkerhet (tak, vegger og fundamenter). For de endringer som skal gjennomføres har man kontroll på konstruksjonssikkerheten. Forutsetninger ved last til grunn krever nærmere grunnundersøkelser, men anses ikke problematisk å løse.

§11 Sikkerhet ved brann

Det vises til eget Brannkonsept - risikoklasse 2 for garasje/uthus del, risikoklasse 4 for leiligheten og brannklasse 1. Leiligheten påvirker boligen som følge av avstand mellom dem. Det må derfor gjøres noen tiltak med skjerming og utbedring av eksisterende yttervegger. Utførelse kan først avklares når man får åpnet eksisterende konstruksjoner.

Mellom leilighet og uthus/garasje del gjennomføres tiltak med nytt vertikalt skille REI60 – ref. Rockwool monteringsanvisning 8.11. For horisontalt skille løses det med nytt etasjeskille REI60 – ref. Rockwool monteringsanvisning 8.18.

Bæreevne og sikkerhet blir da ivaretatt med nye konstruksjoner.

Sikkerhet ved eksplosjon vurderes ikke relevant

Sikkerhet ved brannspredning mellom branncellene ivaretas ved de nye konstruksjonene og oppgradering av eksisterende yttervegg. Tilfredsstillende avstand etableres som anvist i Brannkonsept.

Vindu i bad og soverom i 2 etasje må erstattes med nye som tilfredsstiller krav til åpning som rømningsvei. Inngangsdør må erstattes med ny som følge av krav som rømningsvei og planløsning.

Det etableres røkvarsler og mulighet for slukking med pulverapparat – ref. Brannkonsept. Det er god tilgjengelighet for rednings og slukkemannskap.

§12 Planløsning og bygningsdeler i byggverk – se også oppgradert tegning

§12-2 Krav om tilgjengelig boenhet

Det er ikke krav til tilgjengelighet i boenheter som ikke har alle funksjoner på inngangsplan (soverom i 2 etasje)

§ 12-3. Krav om heis i byggverk

Bolig med en boenhet og inntil 2 etasjer er det ikke krav om heis/løfte platform (ikke tilgjengelighet)

§ 12-4. Inngangsparti

Krav til dørvrider, ringeklokke kan nås fra rullestol, visuelt oppmerksomhetsfelt løst med skraperist foran dør og fritt felt foran dør 1,5x1,5 meter

§ 12-5. Sikkerhet i bruk

Tiltak for sikkerhet fanges opp av de utbedringer og ombygginger som planlegges (rom-høyde, nivåforskjeller på terskler, mål på dører og rømningsveier)

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

Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m – som følge av tiltak for brannsikkerhet åpnes mulighet for å endre takhøyde til å samsvare med forskriftens krav.

§ 12-8. Entré og garderobe

Krav til fri passasje 0,9 meter forbi garderobe og rullestol ved inngangsdør. Endringer gjennomføres ved at innvendige - og utvendige -dører byttes ut til godkjente mål

§ 12-9. Bad og toalett

Minst ett bad i boenhet skal ha snuareal for rullestol, 0,9 meter fri plass ved toalett og dusj. Kan løses ved HC vask og svingbar dusjdør. Det er 0,9 meter plass mellom vask og dusj og wc og vegg med lukket dør – OK.

§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass

For boenheter inntil 50 m² BRA skal bod arealet være minimum 2,5 m² BRA. Leiligheten er etter tegning 56,4 m² BRA og utløser krav til 5 m² bod. (BRA før endring 51,1 m²) Nye tegninger viser inntegnet bod.

§ 12-13. Dør, port og lignende

Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m, dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m. Alle dører innvendige og utvendig inngangsdør erstattes med nye.

§ 12-14. Trapp

Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider. Trapper som utformes i samsvar med trappeformelen, 2 opptrinn + 1 inntrinn = 620 mm +/- 20 mm, målt langs ganglinjen, vil oppfylle kravet i forskriften. Bredden på trappeløpet i trapp med rette løp skal være minimum 1,10 m og fri høyde skal være minimum 2,1 m. Eksisterende trapp erstattes med ny.

§ 12-15. Utforming av rekkverk

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Følger av ny trapp

§ 12-17. Vindu og andre glassfelt

Vindu og andre glassfelt som ved knusing kan påføre skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt og fall opp til høyde minimum 0,8 m over gulv. Foldedør i stue sjekkes. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Vindu i bad og soverom må skiftes ut for å tilfredsstille åpning som rømningsvei, barnesikring monteres i soverom.

§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon

Bygningen skal ha ventilasjon som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet ved at ventilasjonen er tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk, forurensnings- og fuktbelastning og luftkvaliteten i bygningen er tilfredsstillende med hensyn til lukt og inneluften ikke inneholder forurensning i konsentrasjoner som kan gi helseskade eller irritasjon. Kravet i første ledd er oppfylt når de luftmengdene som er fastsatt i § 13-2 og § 13-3 legges til grunn ved prosjektering og utførelse, med mindre forutsatt bruk innebærer spesielle behov for ventilasjon.

Med de store kostnader som påføres ved oppgradering til krav om planløsning og brannsikkerhet søkes det om dispensasjon for krav om dokumentasjon av luftutskifting (ventilasjonsanlegg)

§ 13-4. Termisk inneklima

I rom for varig opphold skal minst ett vindu eller én dør kunne åpnes mot det fri og til uteluft. Er ivare tatt for alle rom for varig opphold.

§ 13-5. Radon

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³. Gulv mot grunn må ha en radonsperre med dokumentert tilstrekkelig tetthet til å hindre inntrengning av radonholdig luft fra grunnen. Tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³. Før tiltak iverksettes foretas måling for å avklare om behov for tiltak.

§ 13-6. Lyd og vibrasjoner

Beliggenhet og bruk av bygningen tilsier ingen problemer med vibrasjoner eller støy

§ 13-7. Lys

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. For rom i boenhet kan dagslyskravet alternativt dokumenteres med følgende metode:

$A_g \geq 0,07 \cdot A_{BRA} / LT$, A_g = glassarealet mot det fri som er plassert minimum 0,8 m over rommets gulv og som ikke er i lysgrav. A_{BRA} = rommets bruksareal, inkludert areal under overliggende balkong eller andre lignende utkragede bygningsdeler i rommets bredde utenfor vindusfasaden. LT = glassets lystransmisjon – vanligvis 0,74

Vindu på soverom er 0,2 m² for lite, skal uansett byttes grunnet krav til rømningsvei. Vindu på kjøkken er 0,14 m² for lite – byttes eller dispensasjon

§ 13-8. Utsyn

Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn. – OK

§ 13-9. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer. – OK

§13-9 til 14. Anses ikke å være problematiske

§ 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

I våtrom skal følgende minst være oppfylt: Rommet skal ha sluk. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Gulv og vegger som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer. Rommet skal utformes slik at eventuell lekkasje synliggjøres. – Praktisk bruk har avklart at krav er ivaretatt.

§ 14-5. Unntak og krav til særskilte tiltak

For frittstående bygning til og med 70 m² oppvarmet BRA gjelder i dette kapitlet kun § 14-1, § 14-3 og § 14-4 første ledd. – kommer til anvendelse.

§ 14-3. Minimumsnivå for energieffektivitet

Følgende minimumsnivå skal alltid være oppfylt: U-verdi tak 0,18 [W/(m² K)] U-verdi gulv på grunn og mot det fri 0,18 [W/(m² K)] U-verdi vindu og dør, inkludert karm/ramme 1,2 [W/(m² K)] Lekasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time) ≤ 6

For de deler av yttervegger og tak som ikke skal utbedres er det vanskelig å fastslå U – verdier og det er også sannsynlig at lekasjetall ikke er tilfredsstillende. ***De søkes derfor dispensasjon for nevnte forhold med begrunnelse at utbedringer kan innebære urimelig høye kostnader.***

§ 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning

Det er ikke tillatt å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel. I denne leiligheten er det en ovn, men pipe er ikke godkjent for bruk. Ved installasjon av ny trapp blir det uansett nødvendig å erstatte eksisterende pipe med en ny.

§ 15-1 Generelle krav til varme og kjøleinstallasjoner

Det er elektrisk oppvarming fra varmekabel, panelovn og ovn for biobrensel.

§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjon

Ikke relevant

§ 15-3. Røykkanal og skorstein

Eksisterende pipe rives og ny installeres

§ 15-4. Varmepumpe og kuldeinstallasjon

Installasjon av varmpumpe er ikke bestemt, kuldeinstallasjon er ikke aktuell

§ 15-5. Innvendig vanninstallasjon

Er utført

§ 15-6. Innvendig avløpsinstallasjon

Er utført

§ 15-7. Utvendig vannforsyningsanlegg med ledningsnett

Kommunalt vann er installert

§ 15-8. Utvendig avløpsanlegg med ledningsnett. Overvann og drensvann

Kommunalt avløpsanlegg er tilkople. Overvann og drensvann går til terreng og er ivaretatt.

§ 15-9 til 15. Er ikke relevant for denne boenheten

Kapittel 16 – 18 kommer ikke til anvendelse for denne boenheten

Oppgradering av boenheten til å tilfredsstill TEK 17 vil med de beskrevne tiltak langt på vei bli oppfylt. Det er behov for dispensasjon fra krav i §13-1 og §14-3 og som angitt under den enkelte paragraf.

Grimstad 07.02.2025

For Olsenbygg Grimstad AS
Anders Emanuelsen