

AT PLAN & Destroy ARKITEKTUR AS Postboks 1232 9262 TROMSØ

Deres ref.Vår ref.SaksbehandlerDatoBYGG-23/01626-20Bettina Elise Haug27.03.2024

+47 48242297

# 200/364, 200/448, 200/450 Fredrik Langes gate 24, 26 og 28 og Grønnegata 72, 74 og 76 - Vedtak – Godkjenning av unntak fra TEK17, krav til energieffektivitet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 200 / 450 / / Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 200 / 364 / 0 / 0 Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 200 / 448 / 0 / 0

Ansvarlig søker: AT PLAN & DENTRUMSGÅRDEN TROMSØ AS SENTRUMSGÅRDEN TROMSØ AS

#### Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

Byggesaksenheten gir unntak fra TEK17 for krav om energieffektivitet, slik det er søkt om, jf. planog bygningsloven § 31-4.

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

#### Klagefristen er tre uker

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Statsforvalteren. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen

enhetsleder

Saksian for hyntrikling. Burgesek

Seksjon for byutvikling, Byggesak Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø Postadresse: Postboks 6900 Langnes, 9299 Tromsø Telefon: 77 79 00 00 E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808 MVA

tromso.kommune.no

Kopi til: SENTRUMSGÅRDEN TROMSØ AS

## Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
Søknad om fravik fra TEK17	10.01.2024	
Etterspurt utfyllende informasjon		20.03.2024
Supplerende informasjon	21.03.2024	

Gjeldene planer for eiendommen:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5501_0142	29.03.2017
Kommunedelplan – Tromsø sentrum	5501_0225	11.06.2008
Reguleringsplan – Fr. Langesgt. – Grønngt. – Haakon den gml	5501_1480	30.08.2000
Vestregata	_	

#### Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder unntak fra teknisk forskrift (TEK17) for bruksendring, fasadeendring og innvendig ombygging av Fredrik Langes gate 24, 26 og 28 og Grønnegata 72, 74 og 76. Reguleringsformålet for eiendommen og bygningsmassen er per i dag sentrumsformål, forretning, kontor, parkering og bolig. Det er behandlet dispensasjon fra arealformålet for bruksendring til bevertning i egen byggesøknad, BYGG-23/01168-3.

Bruksendring og innvendig ombygging ble behandlet i tillatelse gitt 28.09.2023, og det var da ikke oppdaget avvikene fra krav til energieffektivitet. Det ble i tillatelse av 28.09.2023 lagt til grunn at alle tekniske krav var innfridd.

## Kommunens vurdering

#### Unntak fra Byggteknisk forskrift (TEK17)

Plan- og bygningsloven § 31-4 har følgende ordlyd:

«Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c. fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.»

Det søkes om unntak fra TEK17 § 14-3 første ledd bokstav a) jf. § 14-2. Bestemmelsen setter minstekrav til energieffektivitet i ulike deler av bygg, og må ses i sammenheng med § 14-2.

## Søkers begrunnelse for unntak:

- Energieffektiviteten blir vesentlig bedre enn dagens situasjon.
- Grunnet plasseringen av bygningens grunnkonstruksjon vil ikke kravet tilfredsstilles fullt ut
- Det er enkelte plasser støpt ny ringmur for å forsterke bygningsmassen, dersom man fullt ut skal forholde seg til u-verdiene vil fasadene til Sentrumsgården bli liggende i det regulerte offentlige gangvegarealet.
- Det etterstrebes å få til så god etterisolering som praktisk mulig, og overalt der oppbygging av utvendige bygningsdeler endres, vil isolasjonsevnen forbedres betraktelig i forhold til eksisterende situasjon.
- Vi ber om at kommunen gir aksept for fravik fra TEK17 da bygningen vil være forsvarlig med hensyn til helse, miljø og sikkerhet.
- Slik vi ser det vil de konkrete endringene og etterisoleringen være i kjernen av hensikten med endringen av lovverket hva gjelder fravik fra TEK17.

- Helse- og miljøperspektivet vil faktisk bedres, ved at energieffektiviteten vil bli bedre enn tidligere, men samtidig vil kravene til energieffektivitet ikke være helt i tråd med dagens tekniske krav.
- Det er vektlagt et klima- og miljøperspektiv i det nye regelverket, og det nye regelverket skal legge til rette for å tenke gjenbruk rundt eksisterende bygninger, slik at dette kan bli et mer foretrukket valg av løsning – i stedet for å rive et helt bygg, som vil medføre massivt avfall.
- Gamle vinduer hadde u-verdi på 1,4 og 1,6, nye vinduer har u-verdi 0,8, eksisterende kuldebroer er håndtert, fasader er etterisolert og ny vindsperre er lagt.
- På en del av fasaden mot Fredrik Langes gate var det bare mulig å etterisolere 10cm utenpå eksisterende betongvegg, også på noen veggfelt under glassfasader i plan 1 var det ikke gjennomførbart med isolasjonstykkelse mer enn 10cm.
- På deler av bygget, der dette var mulig, er det isolert utover minstekravet, for å kompensere for de områdene i fasaden som har mindre isolasjon enn minstekravet tilsier.
- Det er i forbindelse med renoveringsarbeidet installert varmepumpe med energibrønner, som vil redusere energiforbruket betraktelig. I tillegg er bygget nå tilknyttet fjernvarme.
- Byggverkets tekniske tilstand med tanke på energibruk, er vesentlig forbedret ved gjennomføring av tiltaket.
- Foreløpig beregning som ble gjort for en god stund tilbake, viste at bygget lå an til å gå fra Rød G til Lysegrønn B, altså en meget stor forbedring av energiklasse.

## Kommunens vurdering:

Bestemmelsene i TEK17 kap.14 er gitt med hensyn til at de skal bidra til at bygninger som oppføres eller oppgraderes/ombygges – har et lavt energibehov og en miljøvennlig energiforsyning.

I denne saken fremkommer det at store deler av fasaden som så langt er skiftet ut er etterisolert og lagt ny vindsperre. I tillegg gjennomføres det flere tiltak som er med å forbedre energieffektiviteten fra slik den opprinnelig var. Blant annet gjennom å håndtere kuldebroer, etterisolering, utskifting av vinduer med vesentlig bedre u-verdi og isolering utover minstekravet enkelte plasser for å kompensere for avviket. Det vises også til at det er installert varmepumpe og at bygget nå er tilknyttet fjernvarme.

Det er en usikkerhet knyttet til hvor stort det faktiske avviket er fordi man ikke er helt ferdig med alle deler av fasadeendringene. Søker opplyser at man er i et grensesjikt hvor det er antatt et mindre avvik. Det er derfor søkt om fravik.

Selv om man ikke når dagens krav i TEK17, så vil det være en bedring som gjøres, og man løfter da energistandarden som et ledd i ombyggingen. Kommunen legger også vesentlig vekt på søkers redegjørelse for at byggets energiklasse lå an til å forbedres betydelig.

Fordelene ved å gi unntak er at man får en hensiktsmessig utnyttelse av bygget, ved at sentrale lokaler kan stilles til disposisjon for samfunnsmessig gevinst. Å gi dette unntak for kravet til energieffektivitet anses som forsvarlig ut fra sikkerhet og helse.

#### Konklusion:

Kommunen gir unntak for bestemmelsene i TEK17 § 14-3 jf. § 14-2 om energieffektivitet.

### Konklusjon

Unntaket godkjennes.

## Viktige opplysninger

## Gebyr

Vi tar gebyr for vår saksbehandling. Gebyret er fastsatt av kommunestyret og du finner oversikt i gebyrregulativet.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
4.7	Fravik fra TEK17 jf. plan- og bygningsloven § 31-	1	24 400	24 400
	4			
SUM			24 400	

## Faktura sendes tiltakshaver:

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: Sentrumsgården Tromsø AS

Adresse: ,

Organisasjonsnummer: 940416833

Fakturareferanser: v/ daglig leder Andreas Willumsen

Prosjektnummer: 1001

EHF-faktura