

NOTAT

Oppdragsnavn **Tranbylia 7 og 9**
Prosjekt nr. **1350051405**
Kunde **Lier kommune**
Technical Note no. **1**
Versjon **1**
Til **Pål Kristian Andersen, Lier kommune**
Fra **Beate Lambach**
Kopi -

Utført av **Beate Lambach**
Kontrollert av **Kari Husabø**

1 Vurdering av søknadsplikt

Dato 12.05.2022

1.1 Beskrivelse av tiltaket

Tranbylia 7 og 9 er to blokker på tre og fire etasjer. De består av betongkonstruksjoner kledd med teglstein, med felter av bindingsverk. Vinduene står kun i bindingsverkfelter.

Følgende tiltak planlegges gjennomført:

- Utskiftning av alle vinduer, totalt ca. 292 stykker
- Utskiftning av fire dører
- Utskiftning av Steniplater på fasade, ca. 940 m² fasadeplater, herunder etterisolering med 5 cm Glava og ny vindtetting

Rambøll
Folke Bernadottes vei 50
PB 3705 Fyllingsdalen
5845 Bergen

T +47 55 17 58 00
F +47 55 17 58 10
<https://no.ramboll.com>

Bak Steniplatene er det GU-gips, som ikke skal røres ved utskiftningen av platene. Det vil fores på og legges ny vindtetting på utsiden. Eventuell brannfunksjon vil derfor ikke røres og påvirkes.

1.2 Søknadsplikt

Planstatus

Tranbylia 7 og 9 er regulert til *bolig* og omfattes av reguleringsplan for Tranby senter, planid 504-907-03, stadfestet 07.10.1976.

I kommuneplanens arealdel (2019 – 2028) er eiendommen vist som *boligbebyggelse*.

Regelverk

Selv om et tiltak ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven kan det likevel være søknadspliktig på grunn av planbestemmelser som gjør seg gjeldende for det aktuelle området. Det foreligger ingen planbestemmelser for Tranbylia 7 og 9 som er relevante for det beskrevne tiltaket, og søknadsplikt vil derfor avhenge av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

I pbl. § 20-1 fremkommer hvilke tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, og som dermed kan utløse

søknadsplikt. Relevante alternativer å vurdere i forbindelse med oppgraderingsarbeider for Tranbylia 7 og 9 er bokstav a) til c):

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c) fasadeendring

Alternativet «vesentlig reparasjon» i bokstav b innebærer at større ombyggingsarbeider omfattes, mens ordinær oppussing vil falle utenom og dermed ikke være søknadspliktig. Om en reparasjon er «vesentlig» eller ikke vil blant annet avhenge av arbeidets *omfang og kompleksitet*. Det vil regnes som en «vesentlig reparasjon» og dermed søknadspliktig, dersom det for eksempel skal utføres inngrep i bærende eller andre konstruksjoner med *vesentlig betydning for sikkerheten og lignende*.

Alternativet «fasadeendring» i bokstav c omfatter i utgangspunktet alle typer fasadeendringer, men avgrenses mot vanlig vedlikehold som for eksempel malerarbeider, fargevalg eller *utskiftning av identiske vinduer og dører*. Endring av husfarge kan etter forholdene være søknadspliktig, samt avhengig av dispensasjon, dersom det foreligger planbestemmelser som legger bestemte føringer for fasadene innenfor et område. Dersom det foretas en endring i antall vinduer eller dører, endring i form eller inndeling av vinduer, vil det likevel regnes som en fasadeendring etter bokstav c.

Vurdering av søknadsplikt for tiltaket

Utskiftningen av vinduene og dørene er ikke søknadspliktig, da det er tale om erstatning av vinduer og dører nøyaktig lik de gamle. Verken form, antall eller utforming skal endres.

Slik utskiftningen av Steniplatene, etterisolering og ny vindtetting er beskrevet vurderes dette som ikke søknadspliktig, og vil etter vår vurdering regnes som vanlig vedlikehold. Arbeidet er riktignok av et visst omfang, men dette er på grunn av at byggene er av en viss størrelse. Det er kun tale om en utskiftning av eksisterende bygningselementer som er slitt grunnet alder, og det vil ikke utføres inngrep med betydning for sikkerheten og lignende. Arbeidet har etter vår vurdering ikke en kompleksitet som gjør det søknadspliktig.

1.3 Avsluttende merknader

Vår vurdering er basert på opplysninger om tiltaket slik det er beskrevet under pkt. 1.1. Vi vil presisere at en endring av det planlagte tiltaket, selv små endringer, kan medføre søknadsplikt. Vennligst ta kontakt dersom tiltaket revideres og det bør gjøres en ny vurdering av mulig søknadsplikt.

Med vennlig hilsen

Beate Lambach

Rådgiver / Jurist
1351593 - BGO Project Management

D +47 959 47 162
M +47 959 47 162
beate.lambach@ramboll.no