



Caseco As
Vågsgata 16A
4306 SANDNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5962 - 22/74350

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
21.12.2022

Løyve til bruksendring - gbnr 479/14 Tjore nedre

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1048/22

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Michael Jensen Strømberg
Caseco As
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve til bruksendring frå fritidsbustad til bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.01.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med løyve i utsleppssak med administrativt saksnummer 405/20.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrslø skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 10.11.2022.

Det vert gjeve løyve til fritak frå TEK17 §14-2, §12-7 og §8-5. Sjå saksutgreiing.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad, samt godkjenning av tilbygg som tidlegare er utført utan søknad. Bruksareal (BRA) for bustad er opplyst til å

vere ca. 88,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 99,3 m². BRA for tilbygg er opplyst til 26,1 m². Samla BYA for eigedom er opplyst til 169,1 m². Utnytingsgrad er opplyst til 13,1 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.04.2022 og supplert 09.08.2022 og 10.11.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 03.10.2022:

1. Søknad må supplerast med dokumentasjon av vegrett til privat veg.
2. Bruksendring frå fritidsbustad til bustad vil normalt krevje utvida bruk av avkøyrsløse til nærmaste offentlege veg. Søknad må supplerast med løyve til utvida bruk av avkøyrsløse til fylkesveg frå Vestland fylkeskommune.
3. Det er i søknad kryssa av for at eigedom skal knytast til offentleg vatn. Ber om tilbagemelding på tenkt leidningstrasé for påkopling. Dersom det skal etablerast leidning på ein anna eigedom vil det vere naudsynt med privat avtale/grunneigarerklæring på dette.

Syner elles til at påkopling til offentleg vatn må søkjast om i eiga sak til avdeling for Samferdsel-, veg-, vatn, og -avløp – forvaltning.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 04.10.2022.

Søknad var framleis ikkje komplett. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 04.10.2022:

1. Det er som utgangspunkt krav om utvida bruk av avkøyrsløse til offentleg veg der bruk vert endra frå fritidsbustad til heilårsbustad, jf. førre mangelbrev. Søknad må supplerast med løyve som syner at avkøyrsløse er godkjend for at eigedom vert nytta som heilårsbustad, eller alternativt ei avklaring frå Vestland fylkeskommune om at det ikkje er naudsynt med løyve. Dette må avklarast føre byggesak kan fatte vedtak i eitt-trinn.

Dokumentasjon vart motteken frå ansvarleg søkjar 05.10.2022 og vidaresendt til Vestland fylkeskommune for handsaming 07.10.2022. Løyvet vart mottatt frå Vestland fylkeskommune 10.11.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 01.02.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy sin arealdel er definert som bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Det går fram av føresegn 2.1 i kommunedelplan at det generelt er eit plankrav i område sett av til bygg og anlegg, med mindre anna går fram av det enkelte arealføremål. Det går vidare fram av føresegn 3.1.1 at område med eksisterande busetnad kan fortettast med inntil 2 einingar utan krav til regulering. Det er her ein føresetnad om at eksisterande veg og avkøyrsløse kan nyttast, og at eigedom er sikra tilgang til vatn og avløp etter dagens krav. Dette er tilfellet, og det er dermed vurdert at tiltak er unntatt plankrav.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.04.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 9,3 meter.

Bruksendring medfører ingen endring av eksisterande plassering for bygg. Tilbygg er opplyst med minste avstand på 10,9 meter til nabogrense.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er opplyst at eigedom er tilkoplta offentleg vatn og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak/vedtak datert 15.04.2022.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Endra bruk av avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak datert 10.11.2022. Følgjande vilkår er sett i vedtak:

Vilkår for løyvet

1. Avkjørselen skal være plassert i samsvar med situasjonsplan, datert 04.10.2022. Siktkravene for avkjørselen er 4 meter x 65 meter.
2. Løyvet gjelder for en enebolig.
3. Det må være opparbeidet snuplass på egen grunn, slik at det ikke blir nødvendig å snu på offentlig veg.
4. Løyvet gjelder bare tilknytningspunktet til fylkesvegen. Søker må selv avklare eiendomsforholdene og innhente de nødvendige rettighetene som gjelder bruk og opparbeiding av avkjørsel, frisktsoner og adkomstveg. Disse rettene bør tinglyses.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i § 14-2 for energieffektivitet, samt § 8-5 og § 12-2 for gangtilkomst og tilgjengeleg bueining.

I fritak frå TEK17 § 14-2 er det vist til at det som ikkje vil kunne oppfylle tekniske krav fullt ut er isolasjon i tak og balansert ventilasjon, ettersom innvendig romhøgde set avgrensingar for desse. Kommunen legg til grunn at bygg elles er i samsvar med krav for energieffektivitet, og vurderer fritak frå desse tilhøva.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn.

Fritak frå TEK17 § 14-2

Det går fram av pbl. § 31-2 fjerde ledd at kommunen kan gje fritak frå tekniske krav ved bruksendring når det ikkje er mogeleg å tilpasse byggverket til teknisk standard utan «uforholdsmessige kostnaden», dersom bruksendring elles er «forsvarlig og nødvendig» for å sikre omsynsmessig bruk.

Det er i søknad om fritak frå § 14-2 vist til at det skal gjerast lempelegare tiltak, og at det er krav til balansert ventilasjon og isolasjon i tak som ikkje vil oppnå dagens krav. Det er bl.a. vist til at det skal setjast inn nye vindauge og dører som oppfyller dagens

krav til U-verdi. Det er vist til at bygningskropp skal etterisolerast. Vidare visast det til at både yttervegg og golv vil kunne isolerast. Desse tiltak bidreg til å sikre forsvarleg bruk.

Det er vidare vist til at det ikkje er mogeleg å oppfylle tekniske krav for isolasjon i taket, samt ventilasjon, ettersom innvendig romhøgde set avgrensingar for dette. Det er jamvel forventa at bygg vil oppfylle minimumskrav for U-verdi mot tak i TEK17 §14-3. Dette inneber at U-verdi for tak mest truleg vil liggje ein stad mellom 0,13 og 0,18.

Administrasjonen presiserer at TEK17 §14-2 andre ledd ikkje stiller noko direkte krav om at U-verdi for tak skal vere minimum 0,13. TEK17 §14-2 stiller i andre ledd opp eit «forslag» til korleis ein kan oppfylle krav i første ledd. §14-2 første ledd viser til at energirammene i bokstav a) skal vere oppfylt, samtidig som minstekrav i §14-3 er oppfylt. Det er her vist til at minstekrav i §14-3 er oppfylt. Det er kommunen si vurdering etter dialog med sækjar at det her vert søkt fritak frå energirammene i §14-2.

Det er i fråviksvurdering lagt vekt på at det er gjort tiltak for å oppfylle krav til energieffektivitet. Det er vidare vist til at ein er i samsvar med minstekrav i §14-3. Det er dermed vurdert at krav til forsvarlegheit i pbl.§31-2 fjerde ledd er oppfylt.

Spørsmålet er vidare om utbetring vil medføre ein uforholdsmessig kostnad, jf. pbl.§31-2 fjerde ledd. Det er ikkje lagt ved ei konkret kostnadsvurdering av utbetring i samsvar med TEK17 i søknad, men bedt om at kommunen er tiltak under eitt. Det er i eksempelsamling til NKF for teknisk forskrift vist til at tiltak for å oppfylle krav til energieffektivitet i tak er eit tiltak som typisk medfører uforholdsmessig kostnad. Det er vidare vist til at tiltak truleg er i samsvar med minstekrav i §14-3. Dette indikerer at eventuelle tiltak ikkje vil føre til stor utbetring, og talar ytterlegare for at eventuelle tiltak vil medføre uforholdsmessig kostnad. Administrasjonen legg dette til grunn, og vurderer at utbetring vil medføre ein uforholdsmessig kostnad.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav i TEK17 §14-2. Kommunen legg til grunn at skildra avhjelpande tiltak vert gjennomført.

Fritak frå TEK17 §12-2 og §8-5

Fritak frå teknisk forskrift vert vurdert ut frå pbl.§31-2 fjerde ledd. Sjå ovanfor.

TEK17 §12-2 tredje ledd viser til at bueining i bygning utan krav til heis som har alle hovudfunksjonar på inngangsplan, skal vere tilgjengeleg på inngangsplan, med mindre gangtilkomst oppfyller vilkår for unntak i §8-5 andre ledd.

TEK17 §8-5 første ledd a) og b) viser til at gangtilkomst til bygning skal vere trinnfri og ikkje ha stigning brattare enn 1:15. Andre ledd viser vidare til at første ledd ikkje gjeld der terrenget er for bratt til at det er mogeleg å oppfylle kravet til stigningsforhold. Det er i det konkrete tilfellet ikkje tale om at eigedom har så bratt terrenget at det ikkje er mogeleg å oppfylle kravet. Det er vidare søkt om fritak frå kravet, som må vurderast ut frå pbl.§31-2 fjerde ledd.

Det er vist til bustad har ei inngangsdør på sørsida av bygning, som oppfyller krava til filgjengeleg inngangsplan, trinnfri tilkomst og stigning til inngangsparti. Sjølv om denne inngangsdøra ikkje er hovudinngang for bustad er det vurdert som positivt at slik inngang ligg føre. Denne medfører at bygning har forsvarleg og nødvendig bruk i samsvar med pbl.§31-2 fjerde ledd, ettersom det er mogeleg med tilkomst her for til dømes rullestolbrukarar.

I kostnadsvurderinga er det vidare lagt vekt på at det er gjort tiltak som lagt på veg tek vare på omsyn bak krav i TEK17 §§8-5 og 12-2. Kostnad om utbetring er på bakgrunn av dagens situasjon vurdert som uforholdsmessig, ettersom hovudomsyn bak reglane er tatt vare på ved inngangsdør på sørsida av bustad. Det er vidare lagt vekt på at det vil vere mogeleg å tilpasse hovudinngang til desse krava ved seinare tilhøve, dersom det skulle vere naudsynt at denne inngangsdøra oppfyller krava det her er søkt fritak frå.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav i TEK17 §12-2 og §8-5 er oppfylt.

Fritak frå krav til romhøgde – TEK17 §12-7

Det er vist til at rom avvik 1-2 cm frå krav til romhøgde i TEK17 §12-7. Kommunen vurderer dette som eit mindre avvik frå høgdekrav, og det er ikkje føretatt ei grundig fritaksvurdering. Omsynet bak regelen er klart tatt vare på, slik at bruken er forsvarleg. Det ville vidare bli uforholdsmessige kostnadar å utbetre høgde i samsvar med teknisk forskrift. Vilkår for fritak etter pbl.§31-2 fjerde ledd er oppfylt.

Skildra romhøgde er vurdert godkjend.

TEK17 §13-5

TEK17 §13-5 viser til krav frå strålingsmiljø for radon. Det er ikkje søkt fritak frå denne. Det er i søknad vist til at:

Huset har naturleg ventilasjon, med mekanisk avtrekk på kjøkken og baderom. Videre skal det ikke være behov for tiltak mot radongass. Huset har en ventilert kjeller/kryprom som ikke er innredet, slik at boarealet ikke er plassert direkte på terreng.

Vurdering indikerer at det er vurdert at tiltak oppfyller krav i TEK17 §13-5, og at det ikkje er behov for fritak frå §13-5. Dette er dermed ikkje vurdert som ein søknad om fritak frå krav i TEK17 §13-5.

Syner likevel på generelt grunnlag til at det ikkje vert gjeve fritak frå TEK17 §13-5, ettersom kravet til «forsvarlig» bruk i pbl.§31-2 fjerde ledd ikkje vil vere oppfylt i slike tilfelle.

Fritak frå balansert ventilasjon

Det er i søknad vist til at huset har naturleg ventilasjon, med mekanisk avtrekk på kjøkken og baderom. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre eit direkte krav om etablering av balansert ventilasjon i TEK17. Det er jamvel eit typisk verktøy for å oppfylle krav i bl.a. TEK17 §13-1, 13-5 og 14-2.

Søknad om fritak frå balansert ventilasjon er dermed ikkje handsama som eit fritak frå teknisk forskrift. Kommunen legg til grunn at bygg har mekanisk ventilasjon. Vidare legg kommunen til grunn at bygg tilfredsstillir krav til god luftkvalitet jf. TEK17 §13-1. Tilhøve til TEK17 §§13-5 og 14-2 er vurdert ovanfor.

Søknad om sjølvbyggjar

Det er søkt om å stå som sjølvbyggjar for utførande del av tiltak jf. SAK10 §6-8. Det er vist til at tiltakshavar har kunnskap ved eiga utdanning og/eller praksis (kurs). Kommunen legg til grunn at tiltakshavar har tilstrekkeleg kompetanse til utføring av tiltak.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/5962

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Løyve til endra bruk av avkøyrslø - fv. 565 - gbnr 479/14 Tjore
D1 SITUASJONSPLAN
E1 PLAN - 1 ETASJE
E2 SNITT A-A
E3 FASADE NORD
E4 FASADE SØR
E5 FASADE ØST
E6 FASADE VEST
E7 PLAN - 1. ETASJE - EKS.

Mottakarar:

Caseco As	Vågsgata 16A	4306	SANDNES
Mari Emilie Pettersen	Radøyvegen	5938	SÆBØVÅGEN
Hagenlund	589		
Michael Jensen Strømberg	Radøyvegen	5938	SÆBØVÅGEN
	589		