



Navar Takst Og Eiendom As  
Bustølvegen 40  
5919 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/6971 - 22/77999

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
02.12.2022

## Løyve til bruksendring - gbnr 323/138 Frekhaug

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1120/22  
**Tiltakshavar:** Catherine Bakke Ulvik  
**Ansvarleg søkjar:** Navar Takst Og Eiendom As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kravet til grad av utnytting for bruksendring frå næring til bustad.

Det vert gjeve løyve for bruksendring frå næring til bustad og fritak frå byggt teknisk forskrift (TEK17) §§ 12-7 og delvis frå 14-3 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.10.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal nytte eksisterande offentleg VA-løysning.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsløysning skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 23.11.2022 i sak 22/8042.

Søknad om fråvik frå TEK17 § 13-2 vert avslått.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent røyrløysning/melding for endring i vassforbruk iht. uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn-, og avløpsforvaltning i sak 22/8039.

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

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad. bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 60 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 28 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav til grad av utnytting.

Det vert elles vist til søknaden.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.10.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug senter ( Grønland er definert som bustader.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BRA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå kravet tillate grad av utnytting.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

#### **Dispensasjons fra arealkravet i reguleringsplan som er BRA på 25 % av tomtearealet.**

Saken gjelder søknad om dispensasjon, knyttet til økning arealutnyttelse til 28% av eiendommen til boligformål og parkering.

Det er ingen endringer i arealutnyttelse i henhold til tidligere vedtak og viser også til godkjent tiltak og ferdigattest datert 19.01.2009 og vedtak i planutvalget 17.09.2008

Planlagt tiltak, er bruksendring fra næring til bolig. Bygget er som nevnt, har godkjent plassering i 2009, med en avstand fra bygget til byggegrense på 7,28 meter og 9,5 meter fra bygg til midte kommunal vei (målt 17.10.202) ingen endringer i avstander til byggegrense og midte vei.

og 0,73 meter fra nabogranse til gbnr 323/4 Alver kommune.

Areal økte til 28% BRA i 2009

Det søkes endring av BRA fra 25% til 28%.

Begrunnelse for dispensasjon for økning av BRA areal. Byggene på eiendommen ble ferdigstilt i 2009 og det er ingen endringer av bygningsmasse (fotavtrykk) siden 2009.

Saken gjelder søknad om bruksendring fra næringseiendom til helårsbolig. Endringen i boligen er tilpasset universell utforming er innenfor eksisterende branncelle.

Omsøkt tiltak vil ikke tilføre endringer på eiendommen. Fotavtrykkene for nåværende bygg på eiendommen, er i henhold til godkjente tiltak 2009

Det er forståelse av at tiltaket slik det er omsøkt, vil tilfredsstillende kriteriene for at det kan vurderes å gi bruksendring.

En gjennomføring av tiltaket slik det søkes, vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for området, eller i konflikt med allmenhetens interesser.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløpsforvaltning den 14.11.2022:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendingar mot at det vert gitt bruksendring frå næring til bustad på Gbnr 323/138.

Da det ved bruksendring frå næring (dyrlegekontor) til bustadføremål vert ei vesentleg endring i vassforbruk, skal røyrleggar sende inn røyrleggarmelding på endringa. Med røyrleggarmelding skal det leggest ved situasjonsplan som viser røyrføring frå veggiv av bygga og fram til tilknytingspunkt på kommunale leidningar. Stoppekraner og stakekummer til kvart bygg skal også være vist.

Ved bruksendring må ein også søkje om endra bruk av eksisterande avkøyrsløse. Vi gjer merksam på at dersom avkøyrsla ikkje stettar tekniske krav til geometrisk utforming (svingradius, sikt med meir) vil det verte sett krav om utbetring av denne.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.10.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eiggar av gnr. 323 bnr. 4 har i dokument datert 01.12.2022 samtykka til plasseringa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 9,5 meter. Vegstyresmakta har opplyst at bygg som tidlegare har vore godkjent ikkje krev ny dispensasjon ved bruksendring.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløpsforvaltninga har uttalt at bruksendringa frå næring til bustad krev at det sendast in røyrleggarmelding på endringa jf. uttale i sak 22/8039. Det setjast vilkår at dette er avklart innan det søkjast om FA/MB.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 22/8042.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass 3 bilar.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar 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 ikkje 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 minn om at tiltaket skal prosjekterast og utførast i samsvar med tekniske krav på områder det ikkje er gjedd fråvik frå.

### **Tekniske krav til byggverk**

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i

- § heimel: 12-7 (krav til rom), 13-2 (ventilasjon), 14-2 og 14-3 (krav til energieffektivitet)

skildring:

1. Beliggenhet for bolig på eiendommen: Hovedfasade ligger mot sør, gode solforhold. Uteareal og terrasse mot sør/vest på 30 m<sup>2</sup> og 20 m<sup>2</sup> grøntareal, til sammen 50 m<sup>2</sup> areal
2. Brann-slukning og rømningsveier: boligen tilfredsstillende kravene for rømning. Varsling anlegg Avarm Security for brann og innbrudd med sensorer. 6 kg brannslukningsapparat ABC
3. Sanitær, privat vannledning og avløpsledning til koblingspunkt på offentlig ledningsnett. Varmvannsbereider med smartstyring. Automatisk overvannsikring til vask og vaskemaskin.
4. Ventilasjon, naturlig avtrekk med ventiler i vegg. Avtrekksvifte for komfyr på kjøkken. Bad har elektrisk avtrekksvifte med fuktindikator
5. Ikea kjøkken, tilpasset for brukere av boligen. Innredet med tanke på funksjonell utforming med god plass mellom kokesone, kjøleskap og vask, og kjøkkenøy har spiseplass med høyde og bredde som passer rullestol
6. Vinduer med 2-lags energiglass
7. Innvendige dører er uten terskel.
8. Varmekilder: Elektrisk med smartstyring av termostatpanel. Varmekabler er termostatstyrt.
9. Takhøyde: 2,37 meter netto
10. Vegger er isolert med 20 cm isolasjon, gulv med 20 cm polystyren og tak 30 cm isolasjon.

Det blir søkt avvik fra TEK17 på følgende punkt:

1. Krav til rom i § 12-7
2. Krav til ventilasjon i § 13-2
3. Krav til energieffektivitet i §14-2 og §14-3

Endring fra næringsbygg til helårsbolig i henhold til søknad og avvik fra TEK 17 ligger det til rette til for bruksendring som omsøkt for boligen.

Bolig er tilpasset universell utforming, tilgang fra parkeringsplass utvendig og innvendig. Boligen er ikke tilbygget og det er ingen endringer i utvendig fasade.

Kostnadene til oppgradering av boligene til dagens forskrifter er både vanskelig og blir uforholdsmessig store kostnader. Selv om boligen er oppgradert, boligen fortsatt ikke tilfredsstillende alle kravene i TEK 17

Bad er oppgardert i henhold til dagens forskrifter. Badet har samme romplassering som tidligere.

## VURDERING

### Dispensasjon

Det søkjast om dispensasjon frå kravet til utnyttingsgrad.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsynet bak utnyttingsgrad er å tilretteleggje for luft, lys og rom mellom busetnaden. Kravet i

reguleringsplanen er maksimum 25 %. Det søkjast om 28 %. Det er allereie ein bustad og garasje på eigedommen. Godkjenning ev ein separat bustad kan gje ein tettbygd eigedom. På ein anna side er bygget allereie bygga, riktig nok godkjent som eit næringsbygg. Bruksendringa vil derimot ikkje føre til endring i eksisterande BYA. Avviket frå maksimumskravet til det det søkjast om er dessutan berre 3 %.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgraden er oppfylt.

### Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK.

Det går fram av pbl. § 31-2(4) at kommunen kan gje løyve til bruksendring der det ikkje er mogleg å tilpasse byggverket til tekniske krav utan *uforholdsmessige* kostnader, dersom bruksendringa er *forsvarleg* og *naudsynt* for å sikre omsynsmessig bruk.

#### § 14-2 og 14-3 energieffektivitet:

I eksempelsamling for teknisk forskrift med døme på fråvik etter pbl. § 31-2 er det lagt til grunn at å oppfylle krav til energieffektivitet (tetttheit og varmeisolasjon) ved bruksendring frå fritidsbustad til bustad ofte vil innebere uforholdsmessig høg kostnad.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvike minstekrava knytt til tetttheit og varmeisolasjon etter TEK17 § 14-3 er oppfylt. Det vil innebere ein uforholdsmessig høg kostnad å oppfylle minstekrava knytt til U-verdi i yttervegg, tak, golv, samt lekkasjetala.

Det gjevast ikkje fritak knytt til varmegjenvinning og U-verdi på vindauge og dør da det ikkje inneberer ein uforholdsmessig kostnad. Dette krav som eit minimum for å sikre at ombygginga tilfredsstillar forsvarlighetskravet i pbl. § 31-2(4).

#### § 14-3. Minimumsnivå for energieffektivitet

(1) Følgende minimumsnivå skal alltid være oppfylt:

a. Alle bygninger, unntatt boligbygning og fritidsbolig med laftede yttervegger, skal ha:

Tabell: Minimumsnivå

U-verdi yttervegg [W/(m <sup>2</sup> K)]	U-verdi tak [W/(m <sup>2</sup> K)]	U-verdi golv på grunn og mot det fri [W/(m <sup>2</sup> K)]	U-verdi vindu og dør, inkludert karm/ramme [W/(m <sup>2</sup> K)]	Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time)
≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5

Det gjevast delvis fråvik frå minimumsnivå for energieffektivitet TEK17 § 14-3.

Krav til forsvarleg energibruk gjeld fortsett.

#### § 13-2 ventilasjon:

I følge eksempelsamlinga inneberer ikkje oppfyllelse av krav til god luftkvalitet uforholdsmessige kostnader. God luftkvalitet kan varetekest med naturleg og mekanisk ventilasjon. Eftersom det er krav om opningsbere vindauge i opphaldsrom og soverom, vil krava til god luftkvalitet kunne varetekest med naturleg ventilasjon.

Det gjevast ikkje fråvik frå krava i TEK17 § 13-2

#### § 12-7 romhøgde:

Søkjær opplys at romhøgde er 2,37 m. Ved ombygging vil det ikkje vere mogleg å oppfylle krav til romhøgde (2,4m) utan uforholdsmessige kostnader. Eit avvik på 3 cm vurderast ikkje å vere å vere i strid med kravet om forsvarleg sikkerheit. I følgje eksempelsamlinga vil rom over 2,2 m antakast å oppfylle kravet til forsvarlegheit.

Det gjevast fråvik frå krava i TEK17 § 13-2

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjær si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjær, 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 nabovarlast 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 byggt teknisk 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 reisast 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.: 22/6971**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Catherine Bakke Ulvik	Grønlandsvegen 5918 6a	FREKHAUG
Erik Ulvik	Grønlandsvegen 5918 6a	FREKHAUG
Navar Takst Og Eiendom As	Bustølvegen 40 5919	FREKHAUG