



Navar Takst Og Eiendom As  
Bustølvegen 40  
5919 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/8749 - 23/3270

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

Dato:  
03.02.2023

Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - gbnr 322/143  
Mjåtveit

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 052/23**

**Tiltakshavar:**

Anne Marit Larsen

**Ansvarleg søkjar:**

Navar Takst Og Eiendom As

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

## VEDTAK

Det vert gjeve løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.11.2022 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.

Det vert gjeve fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) §13-2 med heimel i pbl.§31-4.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl.§ 20-4 bokstav a).

## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel. Samla bruksareal (BRA) for romma er opplyst til om lag 29,6 m<sup>2</sup>.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.12.2022 og supplert 18.01.2023.

## Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 13.01.2023:

1. På tidspunktet søknad kom inn var det pbl.§31-2 fjerde ledd som var styrande for fritak frå teknisk forskrift (TEK17). 01.01.2023 kom det lovendring som har erstatta denne med ny pbl.§31-4.

Utgangspunktet er at kommunen skal handsame søknad ut frå regelverket som låg føre på søknadstidspunkt. Ber om tilbakemelding på om dykk ynskjer søknad handsama etter ny eller gamal heimel for fritak.

Dersom dykk ynskjer søknad handsama etter gamal heimel (pbl.§31-2 fjerde ledd), må det sendast inn dokumentasjon som viser til at utbetring av tiltak i samsvar med TEK17 vil medføre ein «uforholdsmessig kostnad».

2. Det er i søknad vist til at ein søker fritak frå TEK17 §13-2. Ber om tilbakemelding på meir konkret kva dette fritaket omfattar. Dersom det ikkje vert spesifisert ytterlegare, legg kommunen til grunn at det er søkt fritak frå alle ledd i bestemmelsen. Det kan med fordel leggjast ved ei kort fagleg vurdering av om fritak er vurdert som forsvarleg. Dersom dykk ynskjer sak handsama etter ny pbl.§31-4, er det i denne bestemmelsen lista opp relevante vurderingsmoment.

I fritak frå energieffektivitet er det vist til at ein søker fritak frå §§14-2 og 14-3. Søknad

omfattar bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel innanfor ei bueining. TEK17 §1-2 (8) viser til at krav i TEK17 §§14-2 til 14-5 ikkje gjeld ved slike bruksendringar. Kommunen vurderer følgjeleg at det ikkje er naudsynt med søknad om fritak frå energieffektivitet, ut frå skissert søknad. Ber om tilbakemelding på om dykk er samd i denne vurderinga ut frå omsøkt tiltak.

### Til orientering

Viser til dykkar vurdering av tilhøve rundt mellombels bruksløyve, og godkjenning av bygg. Kommunen finn ingen dokumentasjon på vurdering som er gjort av bygningskontrollør ved oppføring av byggesak. Det er dermed å slå fast kva vurderingar som er gjort rundt etablering av 2 etasje i bygg, som ikkje er vist på teikningsgrunnlag. Det er dermed gjort ei konkret vurdering etter dykkar innsende søknad, om at sak kan vurderast som ei bruksendring av areal, slik det er søkt om.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 18.01.2023. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 12.04.2023.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka (plan-id: 125619780310) er definert som industriområde. Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Meland der planen ikkje har eigne føresegnar om tema, jf. føresegn 4.7 i KDP.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40% BYA, 0,4 (400 m<sup>2</sup> bygd golv på 1000 m<sup>2</sup> tomt), jf. §13.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.11.2022.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltak medfører ingen endring for vatn og avløp.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn 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 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 (TEK17) for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i §13-2. Det er vist til at bustad har ventilasjonsanlegg i samsvar med krav i forskrift frå søknadstidspunkt i 1986. Det er elles vist til at bustad har mekanisk avsug frå våtrom, naturleg avtrekk med ventil i vegg og vindaug, elektrisk vifte på bad/vaskerom og avtrekksvifte over platetopp.

Det er vidare vist til fritak frå U-verdi og energieffektivitet jf. §§14-2 og 14-3. Det er her avklart at slikt fritak ikkje er naudsynt ettersom det er tale om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel innanfor eigen buening, jf. TEK17 §1-2 (8).

## **VURDERING**

### **Tekniske krav til byggverk**

På søknadstidspunkt var det pbl.§31-2 fjerde ledd som var styrande fritaksheimel. Det er i mangelbrev presisert at det 01.01.2023 kom ei lovending som medførte at

pbl.§31-4 er ny fritaksheimel. Ansvarleg søkjar har bedt om at sak vert handsama etter pbl.§31-4.

Det går fram av pbl.§31-4 at kommunen ved tiltak på eksisterande byggverk jf. pbl.§20-1 kan gje «helt eller delvis» unntak frå tekniske krav, dersom det vurderast som «forsvarlig ut frå sikkerhet, helse og miljø». Bokstav a-c) listar vidare opp relevante vurderingsmoment. Det er blant anna trekt fram at ein kan vurdere byggverkets noverande tekniske standard, tilhøve som reduserer negative konsekvensar ved unnatak, og fordelar som oppnåast ved fritak.

Det er søkt fritak frå krav til ventilasjon jf. TEK17 §13-2. Det er ikkje gjort ei detaljert utgreiing over kor store avvik det er frå dagens tekniske krav til ventilasjon. Det er jamvel vist til at bygg er etablert i samsvar med gjeldande forskrift på søknadstidspunkt i 1986, som vist ovanfor. Kommunen legg denne standarden til grunn for vurdering av fritak.

I eksempelsamling frå NKF tilknytt tidlegare pbl.§31-2 fjerde ledd, er det gjort vurderingar rundt forsvarlegheit ved fritak frå ventilasjon ved bruksendring frå tilleggssdel til hovuddel innanfor eigen bueining. Her er det blant anna vist til at tilfredstillande ventilasjon kan takast vare på gjennom naturleg eller mekanisk ventilasjon. Det er vidare vist til at tiltak vil kunne vere i tråd med teknisk forskrift det ein har vindaug som kan opnast mot det fri og/eller luftventil.

Ansvarleg søkjar har her opplyst at bygg har ventilasjonsanlegg frå 1986 og mekanisk avsug frå våtrom. Vidare går det fram at naturleg avtrekk med ventil i vegg og vindaug. Søkjar har vist til tekniske krav på søknadstidspunkt i 1986. Her er det blant anna vist til at det var krav om luftfornyng, ved utsuging av luft og tilføring av ny friskluft. Tilføring av friskluft kunne til dømes varetakast gjennom vindaug, ventil i yttervegg, eller med spesielle friskluftanlegg.

Ut frå innsendt dokumentasjon, vil tiltak vere innanfor rammene for det som var definert som «forsvarlig» etter tidlegare pbl.§31-2 fjerde ledd, sett mot døme i eksempelsamling til NKF. Spørsmålet er vidare om det er nye omsyn i pbl.§31-4 som talar for at det er andre, eller strengare, krav til forsvarlegheit.

Som skildra ovanfor er vurderinga av forsvarligheit primært knytt mot «sikkerhet, helse og miljø». Det er vidare vurdert at naturleg og mekanisk ventilasjon er forhold som bidreg til å redusere negative konsekvensar ved å gje fritak jf. pbl.§31-4 første ledd bokstav b). Det er i lys av dette vurdert at teknisk standard til byggverk, og fordelar som oppnåast ved bruksendring, vil spele positivt inn i fritaksvurderinga frå TEK17 §13-2.

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift (TEK17) og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav i TEK17 §13-2 er oppfylt.

## **Plassering**

Tiltak medfører ingen endring av plassering av eksisterande bustad, og vert godkjend slik det er vist i situasjonskart.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 byggtknisk 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 miljøsnering 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.: 22/8749**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

**Vedlegg:**

Situasjonskart

Teikningar og foto av bustad

**Mottakarar:**

Anne Marit Larsen

Mjåtveitflaten 5918  
17a

FREKHAUG

Navar Takst Og Eiendom As

Bustølvegen 40 5919

FREKHAUG