



Reknes Byggjevarer L L  
Masfjordvegen 187  
5986 HOSTELAND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/3771 - 23/3273

Saksbehandlar:  
Lars Ottar Sagstad  
lars.ottar.sagstad@alver.kommune.no

Dato:  
16.02.2023

## Løyve til bruksendring - gbnr 215/37 Eidsnes ytre

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 054/23**

**Tiltakshavar:  
Ansvarleg søkjar:  
Søknadstype:**

Hugo Wiers Eikanger  
Reknes Byggjevarer L L  
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå § 2.6.1 byggegrense langs sjø og § 3-4 arealføremål LNF i kommuneplanens arealdel for bruksendring frå fritidsbustad til bustad .  
Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve til bruksendring frå fritidsbustad til bustad og delvis fritak frå byggteknisk

forskrift (TEK17) § 14-3 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 31.01.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 02.12.2010
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 2010/2348
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 10.11.2022.

Søknad om fråvik frå TEK17 § 13-5 og 13-2 vert avslått.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-2, jf. pbl § 20-3

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Bruksareal (BRA) berekna til å vere ca. 174 m<sup>2</sup> (inkludert parkeringsareal). Utnyttingsgrad er opplyst til å være ca 12 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense til sjø jf. kommuneplanens arealdel § 1-8 og arealføremål LNF i kommuneplanens arealdel § 2.6.1.

Det vert elles vist til mottaken søknad og suppleringar.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var mottaken den 04.05.2022, supplert den 17.10.2022, 14.11.2022, 27.12.2022, 13.01.2023 og 13.02.2023. Sakshandsamingsfristen er 12 veker, men blir forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden og den tida den har vore på høyring.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 14.11.2022 og 27.12.2022, 13.01.2023 og 13.02.2023. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 17.04.2023.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense langs sjø §2.6.1 og §3-4 frå arealføremål LNF i kommuneplanens arealdel

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Området består av en blanding av fritidsboliger og eneboliger.

Det er nå planlagt flere hus i området, og det er regulert ett nytt boligfelt i nærheten. Det ble oppført en enebolig i nærområdet seinest i 2021.

Fritidsboligen brukes aktivt på sommerhalvåret, slik at det er mest på vinterstid man eventuelt vil merke økt bruk. På vinterstid er området i strandsonen ett sted som blir lite oppsøkt av folk i nærområdet, og vi kan derfor ikke se at bruksendring vil berøre allmenheten nevneverdig fra dagens situasjon. Det skal ikke gjøres noen endringer på eksisterende bygningsmasse.

Det vil også bli sendt inn innspill til revidering av kommunedelplanen for å få endret plangrunnlaget fra fritidsbolig til bolig.

Vi kan ikke se at å endre status fra fritidsbolig til bolig, vil øke privatiseringen av området i særlig grad.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå Statsforvaltaren

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå VLFK den 15.09.2022 :

### **Løyve til endra bruk av avkøyrslø - gnr. 215 bnr. 37 - Eidsnes ytre - Alver kommune**

Vi viser til søknad om endra bruk av avkøyrslø datert 21.10.2022.

#### **Saka gjeld**

I samband med søknad om bruksendring frå fritidsbustad til einbustad er det søkt om endra bruk av avkøyrslø til eigedomen.

#### **Vedtak**

Med heimel i veglova [§ 40](#) og [§ 43](#) gir vi løyve til endra bruk av avkøyrslø frå fylkesveg 5456 Eidsnesvegen til eigedom gnr. 215 bnr. 37 i Alver kommune.

Løyvet blir gitt i samsvar med *forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkøyrsløer fra offentlig veg frå Vegdirektoratet 16.7.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkøyrsløssaker for riksveg frå Samferdselsdepartementet 26.2.1982.*

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 31.01.2022

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt avlaup den 11.03.2003 i sak nr. 99/0311

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 12/92 - 215/37 datert 16.08.1989. Utsleppsløyve gjeld septiktank m/utslepp til sjø.

Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 02.12.2010

### **Tilkomst, avkøyrse og parkering**

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

Avkøyrse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 22/86010 datert 10.11.2022.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 215/2 av 22.10.1987.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrse. Teikningar/snitt viser plassering i høve terreng.

### **Tekniske krav til byggverk**

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

- § heimel: 14-2, 14-3, 13-5,13-2 og §12-1 skildring:

#### § 14-2 og § 14-3 (energieffektivitet)

Ifølge eier ble bygget ble totalt renoveret i 1987, og ble da oppgradert etter gjeldende TEK sin boligstandard. Bad har blitt renoveret ca. 2005 etter gjeldende forskrift. En må da anta at krav til fuksikring er ivaretatt. Det er installert vedovn, og det har også ganske nylig blitt installert solceller på tak. Yttervegg er ifølge eier isolert med 150 mm isolasjon med U-verdi -gavelvegg mot vest er isolert med 20 cm, her ble også vindu skiftet i 2015. Det er 15 cm isolasjon i gulv. Det er montert eswa varme i gulv.

#### § 13-2 (ventilasjon)

Bygget har ikke ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ivaretas med naturlig luftemuligheter og mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Alle oppholdsrom og soverom har åpningsvindu (god naturlig luftemulighet og gode lysforhold).

#### §13-5 radon

Det er moderat til lav forekomst av radon for området i henhold til det nasjonale aktsomhetskartet for radon.

#### §12-1 (universell utforming)

Bygget er ikke universell utforma etter dagens krav, i forhold til bredde på dører, dørstokker, trapper og snusirkler.

Kostnadene vil være større enn nytteverdien i forhold til oppgradering til gjeldende regler i TEK 17. Vi anser det som lite hensiktsmessig å lage eget overslag over hva oppgradering av bygget til dagens krav for enebolig vil koste, men vi vil stipulere kostnaden til ca. kr 1,7-1,9 mill.

Tiltaket skal ellers prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

## VURDERING

### Dispensasjon

Det søkjast om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø og kommuneplanens arealføremål LNF

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

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast 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 leggjast 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 dispensasjon kan medføre.

### Dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Føremålet bak byggjegrense mot sjø er først og fremst meint å sikre fri ferdsel i strandsona for allmenta.

Søknaden omfattar bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad, og inneberer difor ingen endring av plassering av eksisterande bygg. Det er omtrent 20 meter til sjø frå fritidsbustad på heile eigedommen, slik at fri ferdsel til sjø for almenta fortsatt kan oppfyllest.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak byggegrense mot sjø blir satt vesentleg til side i denne saka.

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

### **Dispensasjon frå LNF-område**

Føremålet bak arealføremålet LNF er først og fremst meint å ivareta jord- og skogbruksareal for heilskapeleg landbruksdrift.

Søknaden omfattar bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad, og inneberer difor ingen endring av plassering av eksisterande bygg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bruksendringa gjeld eksisterande fritidsbustad og at eigedomen ikkje vesentleg påverkar arealføremålet LNF.

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

### **Tekniske krav til byggverk**

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

#### *§ 14-2(energieffektivitet)*

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.

I eksempelsamling for TEK17 med døme på fråvik etter pbl. § 31-2 er det lagt til grunn at å oppfylle krav til energieffektivitet(tetthet og varmeisolasjon) ved bruksendring frå fritidsbustad til bustad ofte vil innebere uforholdsmessig høg kostnad. Ansvarleg søker opplys kostnaden kan ligge på ca. 1.700.000 –1.900.000 kr pga. dette gjeld eit eldre bygg med 10 cm isolasjon i vegg.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvike minstekrava knytt til tettheit og varmeisolering 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 krevs som eit minimum for å sikre at ombygginga tilfredsstillar forsvarlegheitskravet 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 gulv 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

Krav til forsvarleg energibruk gjeld fortsatt.

#### § 13-2 (ventilasjon)

God luftkvalitet kan ivaretas med naturlig og mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om opnings- vindauge i opphaldsrom og soverom, vil krava til god luftkvalitet kunne varetekest med naturleg ventilasjon. I følgje eksempelsamlinga inneberer ikkje oppfyllelse av krav til god luftkvalitet uførehaldsmessige kostnader.

Det vert ikkje gitt fritak frå krava i TEK § 13-2.

#### § 13-5 (radon)

Det kan ikkje gjevast fråvik frå TEK17 § 13-5 knytt til radon. Tiltaket skal tilfredsstillе krava i loven. Dersom årsmiddelverdi ikkje overstig 200Bq/m<sup>3</sup>, krev TEK17 ikkje aktive tiltak jf. § 13-5(3). Tekniske krava til i så fall vere tilfredsstilt utan aktive tiltak. Søkjar har ansvaret for vurderinga av om det krevjast aktive tiltak.

Det vert ikkje gitt fritak frå krava i TEK § 13-5.

#### § 12-1 (universell utforming)

Planløysinga har stor betydning for byggverkets funksjonalitet, brukbarhet, innemiljø, sikkerheit, moglegheit for vedlikehald og reinhald og liknande. Når planløysinga for byggverket utarbeidast er det viktig å tenke gjennom forventa persontrafikk til de ulike romma. Likestilt åtkomst til romma vil innebere at hovudløysing er brukbar for alle målgruppene som byggverket er berekna for.

Det er ikkje krav om universell utforming for bustadhus, men tilrettelagt løysningar for alle brukarar.

#### Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### 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.

## GENERELL INFROMASJON

### Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonsøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

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 filgjengeleg 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.: 22/3771**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Lars Ottar Sagstad  
Rådgjevar

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

### **Mottakarar:**

Hugo Wiers Eikanger

Eidsnesvegen 5913  
106

EIKANGERVÅG

Reknes Byggjeverar L L

Masfjordvegen 5986  
187

HOSTELAND