



Navar Takst Og Eiendom As
Bustølvegen 40
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8810 - 23/11577

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

Dato:
20.03.2023

Løyve til oppføring av bruksendring - gbnr 309/32 Hjertås

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 159/23

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Eva Kleiveland
Navar Takst Og Eiendom 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 25.11.2022 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg.

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

1. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.

Det vert gjeve fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) §12-7, §13-2 og §§14-2 og 14-3 jf. plan- og bygningslova §31-4. 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. Utnyttingsgrad er opplyst til 98 m² og 10 % BRA.

Det vert elles vist til søknad motteken 08.12.2022 og supplert 20.01.2023 og 15.03.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 17.1.2023:

1. Søknad må supplerast med erklæring om ansvarsrett, samt gjennomføringsplan, ettersom tiltak er søknadspiktig etter pbl.§20-3.
2. Det er søkt fritak frå teknisk forskrift (TEK17) frå §12-7, §13-2, §14-2 og §14-3. Denne er førebels ikkje vurdert til å vere tilstrekkeleg til at den kan takast til vurdering.

Spesifisering av kva som vert søkt fritak frå

Det er pr. no søkt fritak frå heile §13-2. Kommunen vil dermed vurdere dette som ein søknad frå alle ledd i bestemmelsen. Dersom det er tale om eit mindre avvik, eller at ein berre søker fritak frå ein bestemt del av §13-2, må dette spesifiserast nærmare.

§14-2 og §14-3 omtalar energieffektivitet. Slik det er formulert no vert det søkt fritak frå krav til energieffektivitet og minimumsnivå for energieffektivitet i sin heilskap. Det bør spesifiserast konkret kva ein søker fritak frå her. Dette kan til dømes vere enkelte U-verdiar, lekkasjetal, eller energibehov. Ber om ei tilbakemelding på om kommunen skal vurdere fritak frå begge bestemmelsane i sin heilskap.

Til orientering viser vi her til TEK17 §14-5, som viser at §14-2 ikkje er gjeldande for frittstående bygning med til og med 70 m² BRA. I Innsendt dokumentasjon viser dykk til

at bygg har under 70 m² BRA. Dette vil i tilfelle innebære at fritak frå § 14-2 ikkje er naudsynt jf. § 14-5. Ber om tilbakemelding på dette.

Vurderingsgrunnlag

Kommunen skal som utgangspunkt vurdere søknad ut frå regelverk som låg føre på tidspunkt søknad vart sendt inn. Fritak frå TEK17 skulle på dette tidspunkt vurderast etter pbl.§31-2 fjerde ledd. Vurderingsgrunnlag på tidspunkt søknad var sendt inn var at kommunen kunne gje fritak der utbetring i samsvar med TEK17 vil medføre ein uforholdsmessig kostnad, der bruksendring elles er «forsvarlig» og nødvendig. Denne fritaksheimelen vart endra frå 01.01.2023. Ny heimel (pbl.§31-4) viser til at kommunen «kan» gje heilt eller delvis fritak frå tekniske krav, dersom det vurderast som «forsvarlig» ut frå sikkerheit, helse og miljø m.m.

Ber om tilbakemelding på om dykk ynskjer søknad behandla etter den «gamle» pbl.§31-2 fjerde ledd, eller ny fritaksheimel pbl.§31-4.

Dersom dykk ynskjer søknad handsama etter den gamle pbl.§31-2 fjerde ledd, bør søknad supplerast med ei nærmare utgreiing av kostnadane ved å oppfylle tekniske krav, ettersom kommunen må vurdere om desse vil vere «uforholdsmessige».

Det ligg vidare ikkje føre utgreiing som gjev kommunen grunnlag til å vurdere om fritak frå teknisk forskrift er «forsvarlig» jf. pbl.§31-4.

Søknad må supplerast med nærmare utgreiing av om fritak er forsvarlig, jf. bokstav a-c) i ny fritaksheimel. Det bør til dømes utgreiast noko om omfanget av dei enkelte avvik frå tekniske krav, ettersom det er vanskeleg for kommunen å vurdere om fritak er «forsvarlig» utan slik utgreiing. Sjå elles pbl.§31-4 med tilhøyrande førearbeid for nærmare informasjon om fritaksvurdering. Det er blant anna vist til på s. 28 i Prop. 64 L (2020-2021) at fokus for fritaksvurdering er sikkerheit og helse, og vidare at det er tiltakshavar/ansvarleg søkjar som har ansvar for å dokumentere at det vil vere forsvarleg å gje dei aktuelle fritaka.

Det vart vidare etterspurt ytterlegare dokumentasjon ved e-post datert 22.02.2023:
Hei,

Sender e-post angående byggesak 22/8810 og fritak frå byggteknisk forskrift. I mangelbrev datert 17.01.2023 vart det etterspurt spesifisering av kva krav som vert søkt fritak frå.

Kommunen vurderer at det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon til å vurdere fritak frå romhøgde.

Det er i søknad vist til at ein søker fritak frå §14-2 og §14-3. TEK17 §14-2 omtalar U-verdiar, lekkasjetal, samt energibehov. Dersom dykk søker fritak frå alle punkt i §§14-2 og 14-3, bør dette spesifiserast. Dersom ein berre søker fritak frå enkelte delar av §§14-2 og 14-3, bør også dette framhevast. Dette er ettersom kommunen må føreta ei konkret vurdering av om fråviket frå teknisk forskrift er «forsvarlig» jf. pbl.§31-4. Det er vanskeleg å gjennomføre ei slik vurdering utan nærmare informasjon om kva fritaket gjeld, og av kor stort avviket er. Har du noko ytterlegare informasjon om dette?

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søker 20.01.2023 og 15.03.2023. Søknad om fritak frå teknisk forskrift er vurdert komplett ved siste supplering. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 07.06.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane (plan-id: 125620010502) er definert som område for hytter/bustadar. Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Meland der reguleringsplan ikkje har eigne føresegnar om tema, jf. føresegn 4.7 i KDP.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 0,25, altså 25% BYA.

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 25.11.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 7,1 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak datert 06.02.2023.

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 s kjar har erkl ert 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 fr vik fr  tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fr viket gjeld krav sett i    12-7, 13-2, 14-2 og 14-3. Det er vist til at bygg har naturleg ventilasjon med ventil i vegg, elektrisk vifte og avtrekksvifte på platetopp. Innvendig takh gd er opplyst til 2,36 meter. For isolasjon er det vist til følgjande:

BINDINGSVERKS YTTERVEGGER: bindingsverksvegger med 10 cm isolasjon og etterisolert i 1995. Utvendig kledd med liggende bord kledning.

SALTAK TAKKONSTRUKSJON: Taktekking er av aluminiumsplater, sperrekonstruksjon, isolert med 15 cm mot boligrom i etasjeplan. Stigetrinn montert for tilkomst for feiing.

ETASJESKILLE I TRE: Bjelkelag isolert med 15 cm isolasjon, tregulv bord og laminat (2022). Isolert betong gulv i deler av tilbygg.

VINDUER OG DØRER: 2-lags glass, koblede vinduer i etasjeplan. Hoveddør uisolert med glass

ENERGIEFFEKTIVISERING

- Yttervegger er oppført som 15 cm isolerte bindingsverksvegg. U-verdi (W/m²K) 0,299
Minimumskrav: 0,22
- Bjelkelag isolert med 15 cm isolasjon. U-verdi 0,299. Minimumskrav 0,18
- Sperr-takkonstruksjon er isolert med 15 cm+ 5 cm (isolasjon tilleggs isolert i 2018.) U-verdi 0,231. Minimumskrav 0,18

TEK17  14-2

(2) For boligbygning kan kravet til energieffektivitet som alternativ til første ledd, oppfylles ved   følge punktene 1-9 i tabellen. Energiltakene kan fravikes forutsatt at bygningens varmetapstall ikke øker, samtidig som kravene i   14-3 oppfylles.

- Etter at søknad ble sendt, har tiltakshaver montert nye vinduer med energi glass i alle rom på 1.etg. utenom soverom som det er montert vindu med 2-lagsglass tidligere. Nye vinduer med energiglass og montert i henhold til monteringsbeskrivelse, isolering og lufttetting mellom karm og vegg utvendig og innvendig.
- Og varmepumpe luft til luft

U-verdi for tak, gulv og yttervegger vil ligge høyere et dagens krav §14-3.

Både § 14-2 første og annet ledd gir rom for fleksibilitet. Minimumsnivåene sikrer en minste akseptabel kvalitet på utvalgte bygningsdeler (gjennomsnitt) og på bygningskroppen.

Søker vurdering

Bygning holder ikke krav til energieffektivisering. Tiltakene som tiltakshaver her utbedret, vil forbedre bokvaliteten. Nye vinduer som er montert i henhold til monteringsanvisning og varmepumpe luft til luft.

Ved montering av nye vinduer vil varmetapstallet ikke øke, men vil forbedre inneklimate med at varmetapstall ikke øker.

Dersom en legger vekt på utførte tiltak og en helhetsvurdering, kan det vurderes at helse miljø og sikkerhet er ivarettatt.

Og at en kan vurdere fritak på nåværende bygg som forsvarlig ut sikkerhet, helse og miljø, og viser til PBL§ 31-4 For tiltak i eksisterende bygg gjelder i utgangspunktet de relevante energikravene i dette kapitlet. Tiltak i eksisterende bygg omfatter blant annet tilbygg, påbygg, underbygg og bruksendring. Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 31-4.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

Søknad vart sendt inn til Alver kommune i 2022. Fritaksheimel var pbl.§31-2 fjerde ledd på dette tidspunkt. Etter lovendring 01.01.2023, er det ny fritaksheimel, jf. pbl.§31-4. Ansvarleg sækjar har bedt om at sak vert handsama etter ny fritaksheimel, pbl.§31-4. Kommunen legg denne til grunn for vurdering.

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.

Fritak frå TEK17 §12-7

Det følgjer av TEK17 § 12-7 at rom for varig opphald skal ha romhøgde på 2,4 meter. Ansvarleg sækjar har vist til at aktuelt bygg har romhøgde på 2,36 meter. Dette vert lagt til grunn for vurdering av fritak. Spørsmålet er om fritak er «forsvarlig» ut frå omsyn til helse, miljø og tryggleik, jf. pbl.§31-4.

Kommunen vurderer dette som eit mindre avvik frå krav til høgde. Det er vurdert at avvik ikkje vil medføre merkbare konsekvensar ved bruk av rom.

Det vert gjeve fritak frå TEK17 §12-7 for romhøgde.

Fritak frå TEK17 §13-2

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 vist til at bygget har mekanisk ventilasjon.

I eksempelsamling frå NKF tilknytt tidlegare pbl.§31-2 fjerde ledd, er det gjort vurderingar rundt forsvarlegheit ved fritak frå ventilasjon ved bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel innanfor eigen bueining. Her er det blant anna vist til at tilfredsstillande 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 vindauge som kan opnast mot det fri og/eller luftventil.

Det er i søknad vist til at bygget har mekanisk ventilasjon. Som skildra ovanfor er vurderinga av forsvarlegheit 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 vurderer skildra løysing som forsvarlig jf. pbl. §31-4. Det vert gjeve fritak frå TEK17 §13-2.

Fritak frå TEK17 §§14-2 og 14-3

Det er søkt om fritak frå krav til energieffektivitet sett i TEK17 §§14-2 og 14-3. Spørsmålet er om skildra avvik er forsvarleg jf. pbl.§31-4.

Det er vist til at U-verdi for yttervegg er 0,299, medan minimumskrav er 0,22. For bjelkelag er U-verdi vist til 0,299, medan krav er 0,18. For takkonstruksjon er verdi òg 0,299, medan krav her er 0,18. Desse verdiane indikerer at det ikkje er tale om større avvik frå minstekrava i TEK17 §14-3.

Vidare er det vist til at alle vindauge i første etasje, med unntak av på soverom, er skifta ut nyleg. Det er vist til at desse vindauge støttar dagens krav til isolering og lufttetting. Det går òg fram av fritakssøknad at bygg har installert varmpumpe. Desse tilhøva viser at det er gjort tiltak for å betre energieffektivitet i bygget, noko som spelar inn positivt i fritaksvurderinga jf. pbl.§31-4 første ledd bokstav b).

Kommunen vurderer at det er grunnlag for fritak frå TEK17 §§14-2 og 14-3 for skildra løysing, jf. pbl.§31-4.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 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 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 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.: 22/8810

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Eva Kleiveland	Mjukebakkane 5918	FREKHAUG
	4	
Navar Takst Og Eiendom As	Bustølvegen 40 5919	FREKHAUG