



Navar Takst Og Eiendom As
Bustølvegen 40
5919 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/3332 - 23/69978

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
07.09.2023

Løyve til oppføring av bruksendring, etablering av ny bueining i bustad med dispensasjon - gbnr 318/30

Administrativt vedtak: Saknr: 932/23
Tiltakshavar: Ingvald Eilert Sagstad
Ansvarleg søkjar: Navar Takst Og Eiendom As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for bruksendring av hybel i garasje til ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 318/30, 87 Sagstad øvre. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til etablering av ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 318/30,87. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.03.23 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det skal søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn- og avlaup for ny bueining i samsvar med uttale i sak 23/5697.

4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med utfale frå vegstyresmakta datert 20.06.23 i sak 23/4438.

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

1. Ferdigmelding for røyrleggjararbeid.
2. Eignedommar gbnr 318/30 og gbnr 318/87 skal samanføyast.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Det er gjeve fritak frå TEK17 §§13-2 og 14-2.

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av ny buening i eksisterande bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 90 m². Eksisterande bustad har buening med bruksareal (BRA) på ca. 156 m². Samla bruksareal inklusiv parkering er satt til 339 m². Utnyttingsgrad til heile bustad er opplyst til 18,6 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrse, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan i føresegn 1.2.1 til kommunedelplanen sin arealdel for Meland (KPA), jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.04.23 og supplert 12.07.23 og 15.08.23.

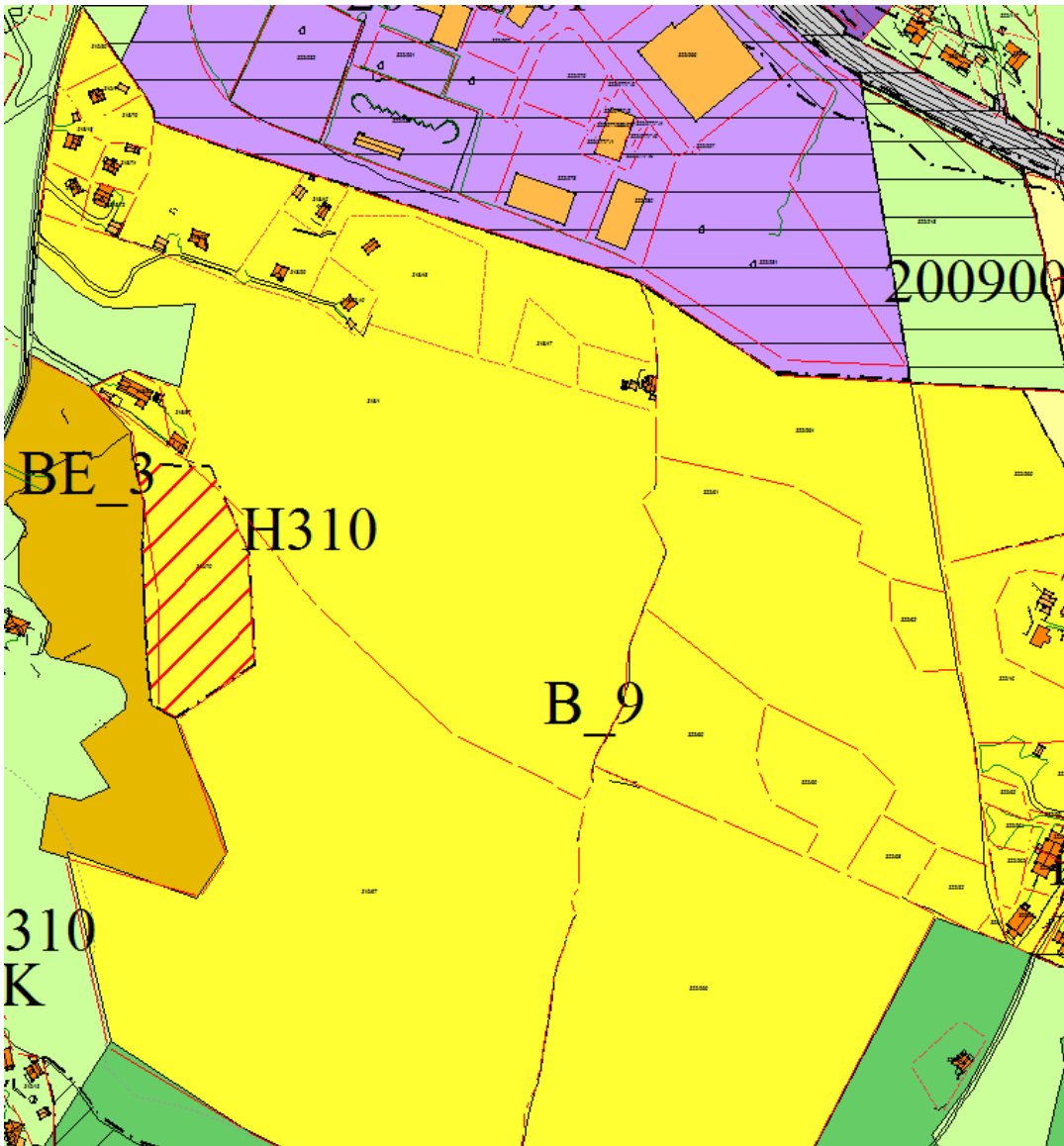
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 25.04.23. Dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 22.05.23 og 14.07.23.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 12.07.23 og 15.08.23. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Søknad var komplett den 15.08.23.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område B_9 innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som bustad. Eigdommen ligg i bustadområde BF11 område for frittliggjande bustad ifølgje Områdeplan for Dalstø -Mjåtveitstø, som er under regulering.



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Plankrav

Det følger av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast.

Det er søkt dispensasjon frå plankravet med slik grunngjeving den 12.07.23:

Begrunnelse for søknaden om dispensasjon.

Boligen ble bygget i 1978 og da var området LNF-området i arealdelen av kommuneplanen. I dag er området regulert for *bustader* i arealdelen i kommuneplanen.2015-2026

Eier mener det ligger til rette for søknad om oppdeling av boenheter, da det er ingen endringer i arealutnyttelse av eiendommen.

I planføresegner datert 20.05.2015 til Arealdelen til kommuneplanen er det vedtatt følgende:

Føresegner knytt til arealføremål etter PBL §11-7 nr. 1-4 jf §11-10

2.1.1 Ved fortetting av noverende område for bygg og anlegg, som vesentlig grad er utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast fritak frå krav om reguleringsplan når følgjande vilkår er innfridd, jf.pbl §11-10.nr 2

- Det vert utarbeidd og godkjent heilskapeleg plan for tomtedeling og felles infrastruktur.
- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterende infrastruktur jf.§11-10.nr 1

INNFRASTRUKTUR FOR EIENDOM

TOMT: oppmål tomt og eget matrikkel nummer og tinglyst skjøte

VEI: utkjørsel til Dalstøvegen, godkjent

PARKERING: på egen eiendom/ garasje/carpot

VANN: offentlig

AVLØP: offentlig

STRØM: jordkabel inntak

Mellombels forbod mot tiltak i området Mjåtveitstø til Dalstø, vedtak datert 19.02.2019 i sak 16/2019

- Utvalg for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (PBL) §13-1
- Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidligare i saksframlegget. Med unntak av følgjande tiltak på bebygd eiendom:
 1. Tilbygg/opbygg, jf pbl § 20-1 bostav a
 2. Fasade endring, jf. Pbl § 20-1 bokstav b
 3. Mindre tiltak etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b
 4. Tiltak som er unnateke får søknadplikt, jf. Byggjesaksforskrift (SAK 10) § 4-1

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeligs avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. Pbl §13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikke vil få konsekvensar for planlegging av infrastruktur i området.

Fritak for forbod mot tiltak

Eiendommen er bebygget og infrastruktur er opparbeidet med tilkobling til kommunalt vann og avløp.

Antar at nåværende kommunal infrastruktur ikke blir endret for eiendommen.

Og at fritak kan gis, da det her er lite sannsynlig at infrastrukturen blir endret ved planlegging av området B-9

NABOVARSLING:

Nabovarsel i henhold pbl §21-3

Det er ingen merknader fra naboer, til tiltaket på eiendommen.

Begrunnelse for søknaden om dispensasjon

Saken gjelder søknad om oppdeling av bruksenheter

Planlagt tiltak vil ikke tilføre endringer på eiendommen.

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

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

Dispensasjonen søkes med begrunnelse i at arealdel av kommuneneplanen 2015-2026 og mellombels forbod mot tiltak i området Mjåtveitstø og Dalstø ikke blir tilsidesatt ved omsøkt tiltak.

Fordelene må anses som større enn ulempene i en samlet vurdering.

Det vesentlige momentet i dispensasjonsvurderingen må være at det angjeldende, eiendommen holder de formålskrav, som ligger i nåværende arealdel av kommuneplanen.

Vurdering av omsøkt dispensasjon fra plan kan gis, må knyttes til om hvor vesentlig avviket er, jo større avvik, desto større grunn til å kreve rereguleringsendring, ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen.

Avviket som ligger til grunn for dispensasjonen kan ikke sies å være stort og det er således ikke grunn for å anta at hensyn til bak planbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Samtidig som fordelene ved dispensere fra plankravet klart overstiger ulempene, og at området hvor tiltaker ligger er innenfor den nye reguleringsplanen for området.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje motteke uttale frå Statsforvaltaren i Vestland.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er motteke uttale frå Samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavdelinga 31.07.23:

Uttale:

Bustaden er i 1978 oppført som einebustad med hybelleilegheit. I følgje søkjar er garasjetilbygg frå 1986 innreia med to soverom, vaskerom og vindfang. Eigar ynskjer å endre tidlegare godkjent planløyising slik at hybel vert gjort om til eigen leilegheit på 90m². Leilegheita vil få eigen inngangsparti.

Da bueining i kjellar får endra bruksareal, vil dette medføre ei endring av eksisterande abonnement på kommunal vass- og avløpstenester. Slike endringar er søknadspliktig i henhold til pkt. 2.2 i «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Administrative bestemmelser». Ansvarleg føretak må sende inn rørliggarmelding for utført endring.

Rørliggarmeldinga skal innehalde følgjande dokumentasjon:

- teikningar som viser eininga sitt BRA målt i m². Utvendig bod skal takast med i berekning av BRA. Vi gjer merksam på at bueininga sitt BRA inkl. arealet på utvendig bod kan medføre endring av kommunalt årsgebyr.
- Bunnleidningsplan
- Situasjonsskart (VA-kart) som viser privat leidningsnett frå veggliv bustad og fram til tilknytingspunkt på kommunal vass- og avløpsleidning.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendingar mot at det vert gitt dispensasjon frå plankrav i KDP Meland pkt. 1.2. Slik vi ser det, er det, er det allereie to bueiningar i bygget. Det vil ikkje være noko endring i forhold til dagens situasjon, anna enn at ei av einingane vil få større BRA.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har, i vedtak 20.06.2023, gitt utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse i samband med ynskje om å endre bustaden i to eigne seksjonar.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla 28.02.23.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.03.23.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup. Det skal søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn- og avlaup for ny bueining.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avdeling for samferdsel, veg, vatn og avlaup har godkjent utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse den 20.06.23 i saka 23/4438.

Kommunen legg til grunn at ny avkøyrsløse tilfredsstillar dei same tekniske krava til utforming og friskt som er sett for avkøyrsløsar til offentlege vegar, jf. føresegn 1.6.11.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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 søker 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 TEK:

- §13-2 Krav til ventilasjon
- §14-2 Krav til energieffekt

TEKNISKEKRAV TIL BYGGVERK

Det blir søkt om fråvik fra tekniske krav TEK for tiltak på eksisterende bygg. Fravike gjeld:

PBL§31-4

Det går fram av pbl. §31-4 at kommunen ved tiltak på eksisterande byggverk jf. pbl. §20-1 kan gjev «helt eller delvis» unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som «forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø». Bokstav a-c) lister vidare opp relevante vurderingsmoment. Det er blant anna tregt fram at en kan vurdere byggverkets nåværende tekniske standard, tilhøve som reduserer negative konsekvenser ved unnatak, og fordeler som oppnås ved fritak. Det er søkt fritak fra krav til ventilasjon jf. TEK17 §13-2.

VENTILASJON.

Ventilasjon er basert på naturlig avtrekk, med ventiler i vinduskarm og ventil i vegg.

Bygget er utbedret med elektrisk avtrekksvifte på bad og avtrekk over komfyr, og en har mulighet til å åpne vindu mot det fri.

Balansert ventilasjon. Varmepumpe luft til luft vil tilføre luft utenfra, som blir rensed gjennom filter før oppvarmet luft

Søkers vurdering

Tilfredsstillende ventilasjon kan tas vare på gjennom naturlig, el.vifte avtrekk og avtrekkshette over platetopp. Det er vidare vist til at tiltak vil kunne være i tråd med teknisk forskrift det at en har vindu, som kan åpnes mot det fri og/eller luftventil.

Det går fram av pbl. §31-4 at kommunen ved tiltak på eksisterande byggverk jf. pbl. §20-1 kan gi «helt eller delvis» unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som «forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø». Bokstav a-c) lister vidare opp relevante vurderingsmoment. Det er blant anna tregt fram at en kan vurdere byggverkets nåværende tekniske standard, tilhøve som reduserer negative konsekvenser

ENERGIEFFEKTIVISERING

Se bindingsverksvegg og lettklinkersteinsvegg (leca)

TEK17 §14-2

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

Innvendig er bygget oppgradert i forbindelse med nye vinduer med energiglass og isolerte dører i fasaden og montert i henhold til monteringsbeskrivelse, isolering og lufttetting mellom karm og vegg utvendig og innvendig.

Søker vurdering

Bygning holder ikke krav til energieffektivisering. Tiltakene som tiltakshaver her utbedret, vil forbedre bokvaliteten.

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.

Tiltakshaver har de seneste årene utbedret og rehabilitert boligen.

Nye vinduer 2022, med 2-lags energiglass

Tilleggs isolert tak i boenhet 1 og montert balansert ventilasjon. Varmepumpe luft til luft.

Ny takstein 2022

Varmekabler i hele underetasje med termostat. Ikke varmekabler i boder.

Avfallsplan

Tiltaket har ikke krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon frå plankrav

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.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KDP at areal sett av til noverande bustader/fritidsbustader skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krevje søknad og løyve etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, kan tillatast.

Omsynet bak krav om reguleringsplan er å oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess.

Sjølv om området B_9 er utbygd utan reguleringsplan i nord-aust, vurderer

administrasjonen det slik at det fortsett er plankrav til fleire bustader i uregulert område. En stor del av område B_9 i sør, vest og nord-vest er ikkje bygd, og har stor potensiale å utviklast som bustadeigedommar, men utbygningstakt skal skje i tråd med framtidig reguleringsplan.

Eigedommen 318/30,87 får større trafikkbelastning og fortettar uregulert område.

Ein reguleringsplanprosess vil kvalitetssikre utbygginga av eit mykje større område enn det søkar tek stilling til. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak. Utbygging utan reguleringsplanprosess kan føre til at områder blir disponert annleis enn korleis dei ville vert gjort elles. Det i bustadområde og skal settast av plass til områder for leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur. Det er vanskeleg å vurdere korleis områdene best skal disponerast ved stykkevis utbygging med tanke på både volum, infrastruktur, overvatn, leik og opphaldsareal. Administrasjonen vil ikkje danne presedens for dispensasjon frå plankravet i eit område med streng praksis.

Det er veldig streng praksis for dispensasjonar frå plankravet i dette konkrete uregulert område sentralt på Mjåtveit med stor bygningspress då områdeplan for Dalstø- Mjåtveitstø er under arbeid. Administrasjonen har innvilga nokon enkle fritak frå plankrav for oppføring av mur på gbnr 322/274 og ved riving av bustad og oppføring av ny bustad på gbnr 322/111. Det ble gjeve einaste dispensasjon for etablering av ny bueining innafor eksisterande bygningsmasser på gbnr 322/109 i uregulert naboområde B_8. Andre søknader om dispensasjon frå plankrav for oppføring av nye bueiningar eller frådeling i dette område ble avslått.

Ansvarleg søkjar opplysa at ny bueining skal etablerast i steden for hybel i garasjetilbygg og vil knytast til eksisterande infrastruktur. Det skal søkjast om løyve til tilkopling til kommunal VA-anlegg. Det er gjeve utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg i sak 23/4438 den 20.06.23.

Administrasjon viser til framtidig områderegulering for Dalstø – Mjåtveitstø som er under arbeid, der eigedommen gbnr 318/30, 87 er regulert til frittliggjande bustad BF11.

Administrasjonen er samd med søkjar i at etablering av bueining nr.2 i bustad på gbnr 318/30,87 er innafor regulert område for bustader og innafor tomteutnytting på 30% BYA i denne områdeplanen.

Hovudmoment i vurderinga her var at ny bueining skal etablerast innafor eksisterande bygningsmassar og er i samsvar med framtidig plan som er under arbeid når det gjeld planføremål bustad. Dette konkrete tiltaket har ikkje verknad for arealbruk i framtidig planen. I tillegg er det godkjent utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg.

I dette tilfelle er administrasjonen samd med søkjar i at bygningsmassar ikkje skal auke og terrenginngrepet skal vere minimalt.

Vidare når det gjeldt tilpassing til eksisterande busetnad, så er bustad innafør krav om maksimal utnytting på 30 % BYA, 400 m² BRA og høgde som gjeld for område B_9, jf. føresegn 1.6.14.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan i denne konkrete saka er oppfylt.

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.

Tekniske krav:

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at *«[e]thvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.»* Andre ledd legg til grunn at *«[b]ygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt».*

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggteknisk forskrift (TEK17). TEK17 kapittel 13 Inneklima og helse og kapittel 14 stiller energikrav.

Det er søkt om løyve til å fråvike TEK17 på følgjande punkt:

1. §13-2 krav til ventilasjon i bueining
2. §14-2 Energieffektivitet

Pbl § 31-2 gjev heimel til å fråvike TEK17 ved tiltak på eksisterande byggverk. Fjerde ledd legg til grunn at *«[k]ommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»*

I følgje forarbeida gjev føresegna kommunen moglegheit til å gi løyve til unntak frå tekniske krav når det er forsvarleg, men det bør *«ikkje stilles så strenge krav i tillatelsen at fortsatt bruk ikke blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt.»*

Spørsmålet er om etablering av ny bueining i tilbygg i eldre bustad kan tilpassast tekniske krav utan *«uforholdsmessige kostnader»*. Viss tilpassing medfører uforholdsmessige kostnader, vert spørsmålet om fråviket er *«forsvarlig»* og *«nødvendig»* for å sikre hensiktsmessig bruk. I så fall kan det gis løyve til å fråvike tekniske krav.

Krav til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2:

TEK17 § 14-2 legg til grunn eit netto energibehov for ulike bygningar, og føreset at krava i § 14-3 vert oppfylte. § 14-3 angjev minimumskrav til energieffektivitet for å sikre ein akseptabel kvalitet og minimumskravet er ivareteke.

Ansvarleg søkjar skriv at vegger og tak er etterisolert i tråd med dagens krav i TEK17. Det kom nye vindauga med 2-lags energiglass i 2022. Det ble etterisolert tak og montert balansert ventilasjon, varmpumpe luft til luft og lagt ny takstein i 2022. Det er montert varmekablar i heile underetasje med unnateke boden.

Søkjar sin vurdering:

Innvendig er bygget oppgradert i forbindelse med nye vinduer med energiglass og isolerte dører i fasaden og montert i henhold til monteringsbeskrivelse, isolering og lufttetting mellom karm og vegg utvendig og innvendig.

Søker vurdering

Bygning holder ikke krav til energieffektivisering. Tiltakene som tiltakshaver her utbedret, vil forbedre bokvaliteten.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2 i dette tilfellet.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 14-3, når totale varmetap ikkje aukar etter etablering av ny bueining og er i tråd med minimumskrav i TEK17.

Søkjar sin vurdering:

Innvendig er bygget oppgradert i forbindelse med nye vinduer med energiglass og isolerte dører i fasaden og montert i henhold til monteringsbeskrivelse, isolering og lufttetting mellom karm og vegg utvendig og innvendig.

Søker vurdering

Bygning holder ikke krav til energieffektivisering. Tiltakene som tiltakshaver her utbedret, vil forbedre bokvaliteten.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2 i dette tilfellet.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 14-3, når totale varmetap ikkje aukar etter etablering av ny bueining og er i tråd med minimumskrav i TEK17.

Krav til ventilasjon i bueining i TEK17 §§ 13-2:

TEK17 § 13-2 legg til grunn at bueining skal ha tilstrekkeleg ventilasjon.

Søkers vurdering

Tilfredsstillende ventilasjon kan tas vare på gjennom naturlig, el.vifte avtrekk og avtrekkshette over platetopp. Det er vidare vist til at tiltak vil kunne være i tråd med teknisk forskrift det at en har vindu, som kan åpnes mot det fri og/eller luftventil.

VENTILASJON.

Ventilasjon er basert på naturlig avtrekk, med ventiler i vinduskarm og ventil i vegg.

Bygget er utbedret med elektrisk avtrekksvifte på bad og avtrekk over komfyr, og en har mulighet til å åpne vindu mot det fri.

Balansert ventilasjon. Varmepumpe luft til luft vil tilføre luft utenfra, som blir rensset gjennom filter før oppvarmet luft

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 13-2 for ventilasjon i ny bueining, då fråviket strider ikkje vesentleg mot TEK § 1.1: god visuell kvalitet, sikkerheit, helse og miljø. Det er etablert kompensierende tiltak i form av varmpumpe, filter, avtrekk over platetopp, nye vindauga. Administrasjonen finn at det også er forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK10 §§ 13-2.

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Det er gjeve fritak frå TEK17 §§ 13-2 og 14-2.

Plassering av tiltaket

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.

GENERELL INFORMASJON

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.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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 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.
- 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.

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.

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.: 23/3332

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ingvald Eilert Sagstad

Dalstøvegen 68 5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Navar Takst Og Eiendom As

Bustølvegen 40 5919

FREKHAUG