



Bygningsrådgivar Svein Åge Vangdal
Hatlestrandsvegen 576
5635 HATLESTRAND

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/7138 - 20/36312

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

Dato:
16.06.2020

Løyve til oppføring av tilbygg og påbygg til bustad - gbnr 1/189
Flatøy

Administrativt vedtak: Saknr: 613/20
Tiltakshavar: Njål Vangdal
Ansvarleg søkjar: Bygningsrådgivar Svein Åge Vangdal
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg, påbygg til bustad med terrassebod og murar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 17.03.20 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. Alver kommune gir fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) §14-3, krav til energieffektivitet i bustad, for tiltak på eksisterande byggverk då det ikkje er mogleg å tilpasse bygget til dagens tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader. Administrasjonen anser bruksendringa som forsvarleg, jf. pbl § 31-2.

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg i form av garasje og påbygg i form av stoveutviding og terrassebod med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 101,7 m² og bygd areal (BYA) ca. 78,7 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,2 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og grunn/støttemurar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottaken 17.03.20 og supplert 15.06.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottaken 17.03.20.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 15.06.20.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatøy vest er definert som bustadføre mål.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 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 mottatt 17.03.20.



På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,1 meter. Eigar av gnr. 1 bnr. 188 har i dokument datert 09.03.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1

meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 1 bnr. 6 har i dokument datert 08.03.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere 186 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Situasjonsplanen viser garasjeplassing.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, støttemurar, gangtilkomst, garasjeplassing og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.



Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknader i saka.

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.

VURDERING:

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. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK). Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at «[et]hvert 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 krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggteknisk forskrift (TEK17).

TEK17 kapittel 14 stiller energikrav.

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

- Krav til energieffektivitet i § 14-3

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 muligheit til å gi løyve til unntak frå tekniske krav når det er forsvarlig, men det bør «ikke 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.»¹

Spørsmålet er om oppføring av tilbygg, påbygg til bustad kan tilpassast tekniske krav utan «uforholdsmessige kostnader». Viss tilpassing medfører uforholdsmessige kostadar, 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.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i § 14-3 Energieffektivitet med omsyn til lufttettheitskrav. Ansvarleg søkjar grunngjev fritak slik:

- «fritak frå TEK lufttetthet (trykktest) fritak frå punktet om «Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time)<1,5» i §14-3, dvs sjølve trykktesten. Bakgrunn er at tilbygget på stove (mot nordvest) vil være i åpent volum med eksisterende stove og kjøkken. Sidan eksisterande bygg er frå 1969 og er med

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 349

naturlig ventilasjon (ventiler), vil det eksisterende bygget som er i samme volum ikkje klare å oppfylle dagens krav til lekkasjetall. Tilbygg både på garasje og på stove vil følge dagens krav til energieffektivitet frå TEK 17 § 14-3. Å etterkomme lufttetthetskrav fra TEK17 på heile huset, med balansert ventilasjon og riving av alle innvendige vegger som konsekvens, vil være ein veldig stor kostnad som kan komme opp mot å overstige total verdi på hus. I forbindelse med oppføring av dei to påbyggja vil yttervegger, vinduer, dører og tak også på eksisterande hus bli etterisolert eller skiftet ut for å imøtekomme krav til energieffektivitet med tanke på U-verdi i tak og yttervegger.»

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.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2 og 14-3 i dette tilfellet.

Administrasjonen vurderer det dermed slik at det også er forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 14-3, jf. Pbl § 31-2.

Kommunen er samd med søkjar og meiner at kompensierende tiltak i form av skifting av dørar, vindaug og etterisolering er tilfredstillande for tiltakets funksjon.

Ansvarsrettar

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, gjennomføringsplanen, journalført motteke 17.03.20.

Tiltakshavar har erklært ansvarsrett som sjølvbyggjar etter PBL § 20-3, SAK § 6-8 for utføring av grunnmurar for garasje og påbygg til eigen bustad.

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som sjølvbyggjar av eigen bustad eller fritidsbustad, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet vert utført i samsvar med føresegnar gitt i eller med heimmel i plan- og bygningslova.

Kommune godkjenner tiltakshavar som sjølvbyggjar i denne saka.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 Fylkesmannen. 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 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 kommune 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/7138

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.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D - 1 Situasjonsskart
E - 3 Njål snitt 0220
E - 4 Njål fasadar 0220
G - 13 5185 Gjennomføringsplan

Kopi til:

Njål Vangdal	Hjelten 37	5918	FREKHAUG
--------------	------------	------	----------

Mottakarar:

Bygningsrådgivar Svein Åge Vangdal	Hatlestrandsve gen 576	5635	HATLESTRAND
------------------------------------	------------------------	------	-------------