

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-323/358, FA-
L44

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 09.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
039/22	Utval for areal, plan og miljø	23.03.2022

Klage på avslag på søknad om bruksendring av tilleggsdel til hovuddel i kjellaretasje samt søknad om fritak for tekniske krav - gbnr 323/358 Frekhaug
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/8805, med saknr. 22/6096, datert 21.02.2022, om avslag på søknad om bruksendring av tilleggsdel til hovuddel av rom i kjellaretasje samt søknad om fritak for tekniske krav - gbnr 323/358 Frekhaug vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 23.03.2022:

Handsaming:

Jogeir Romarheim-Krf bad om vurdering av sin habilitet Jf.forval.l. § 6.b. Utvalet vurderte han samrøystes som inhabil og han deltok difor ikkje i handsaming av denne saka. Astrid Aarhus Byrknes-Krf møtte som vara.

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Saka blir utsatt. APM-utvalet ber om synfaring før handsaming av saka.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 039/22 Vedtak:

Saka blir utsatt. APM-utvalet ber om synfaring før handsaming av saka.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 323/358

Adresse: Galtenesvegen 90, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar: Øyvind Dalland Husabø

Eigarar: Ingvild Dalland Husabø og Øyvind Dalland Husabø (1/2 andel kvar)

Klagar: Øyvind Dalland Husabø

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/8805, med saknr. 22/6096, datert 21.02.2022, om avslag på søknad om bruksendring av tilleggsdel til hovuddel av rom i kjellaretasje samt søknad om fritak for tekniske krav i byggtেকnisk forskrift (TEK17) §13-7 nr.2 om krav til dagslys - gbnr 323/358 Frekhaug.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Søknad om bruksendring av areal frå tilleggsdel til hovuddel og fritak frå tekniske krav vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova pbl.§29-5 og pbl.§31-2 fjerde ledd, jf. TEK17 §13-7 nr.2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Ein bustaden er lokalisert i eit bustadområde. Bygget vart gjeve rammeløyve den 23.09.1985, igangsett 21.10.1985 og tatt i bruk 05.10.1987. Kjellaretasjen (tilleggsdel) har i dag rom til bruk for sport, bod og disponibel mv. Dei skal bruksendrast til rom for varig opphald (hovuddel) slik som soverom, entre, spisestue, bad, kjøkken, stue og soverom samt bod.

Ved søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, er det krav til tilfredsstillande tilgang på dagslys for rom som skal nyttast til varig opphald. Søkjar har også søkt om fritak for det tekniske kravet om tilfredsstillande tilgang på dagslys, dagslyskravet, slik kravet fremgår av byggtেকnisk forskrift (TEK) 17 §13-7 nr.2. Dette fordi ein endring av vindauge i tråd med dagslyskravet vil gje klagar uforholdsmessige store kostnader sett i samanheng med at nye vindauge i kjellaren vil gje klagar lite ekstra dagslys.

Det vart gjeve administrativt avslag i vedtak av 21.02.2022 på søknaden om fråvik av tekniske krav, om tilfredsstillande tilgang på dagslys, med den følgje at bruksendring ikkje kunne gis.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak sak 21/8805, med saknr. 22/6096, datert 21.02.2022, om avslag på søknad om bruksendring av tilleggsdel til hovuddel av rom i kjellaretasje samt søknad om fritak for tekniske krav - gbnr 323/358 Frekhaug.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/8805, med saknr. 22/6096, datert 21.02.2022, om avslag på søknad om bruksendring av tilleggsdel til hovuddel av rom i kjellaretasje samt søknad om fritak for tekniske krav - gbnr 323/358 Frekhaug er sendt ut den 24.01.2022.

Klagen er rettidig mottatt innan den 28.01.2022.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 23.03.2022, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka med planid: 125619780310 er definert som bustadområde.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40% bygd golv i m2, jf. føresegn 13 i reguleringsplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

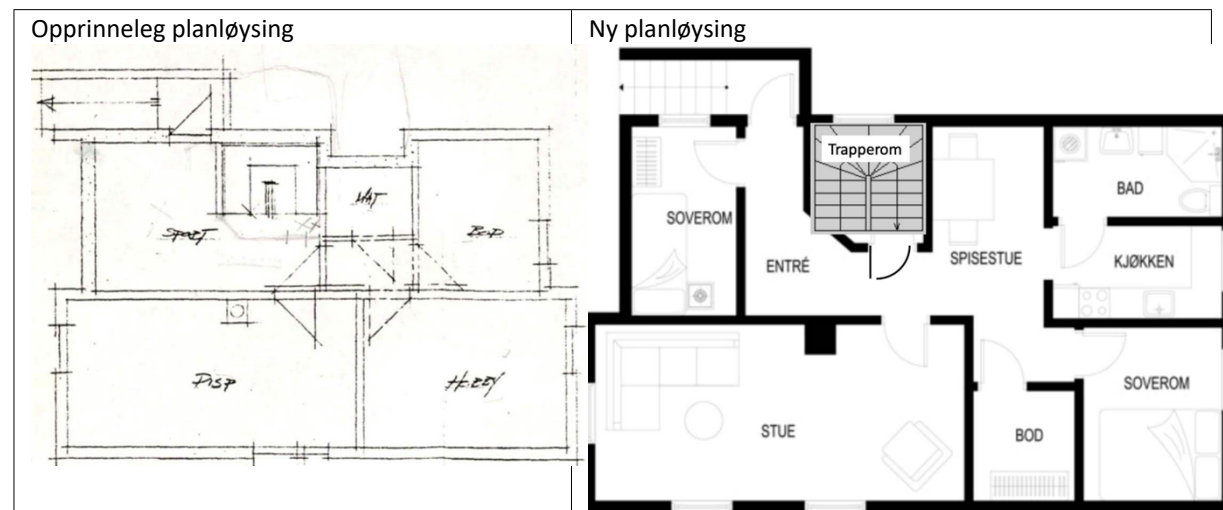
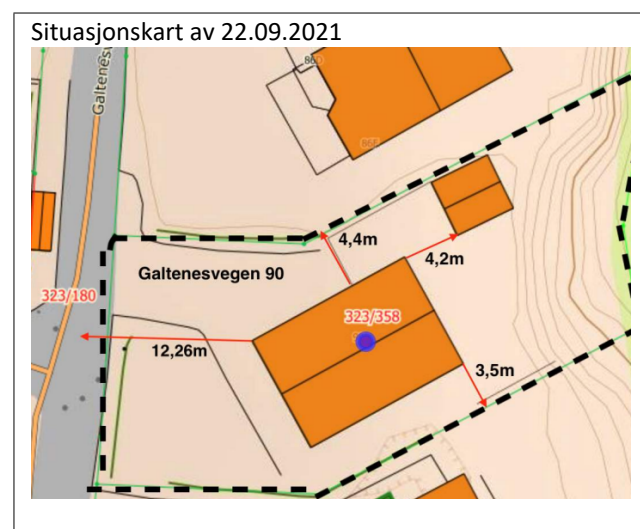
Plassering og privatrettslege tilhøve

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan, datert 22.09.2021. På situasjonsplanen er minstetavstand til nabogrense vist til å vere 3,5 meter. Eigar av gnr. 323 bnr. 342 har i dokument datert 10.10.2021 samtykka til bruksendring av kjellar i bustad på gbnr. 323/358 plassert 3,5 meter frå nabogrensa.

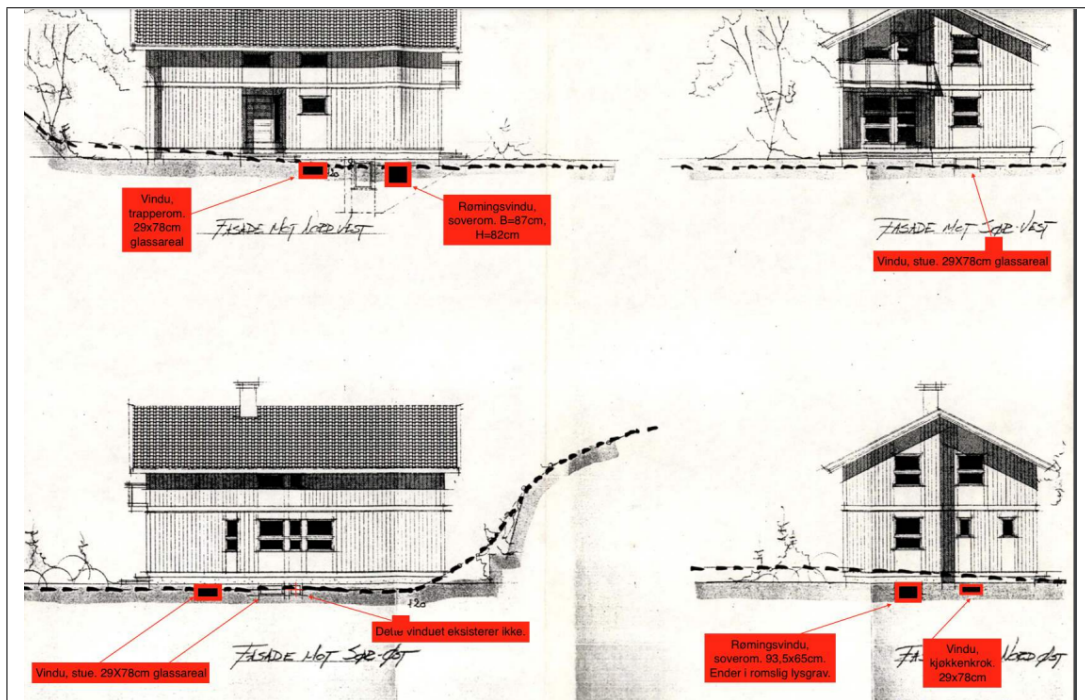
Vatn og avløp (VA), tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring for vassforsyning og avløp, tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

Kart/foto



Fasadeteikning med forklaring - 7 vindauge av ulik storleik i kjellaretsjen



Oversikt - regelverk for krav til dagslys

Plan- og bygningsloven (pbl.) §29-5 andre ledd om tekniske krav for lysforhold:

«Bygning 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.»

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-7 nr.2 om dagslys:

«Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.»

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-7 nr.2 om dagslys med veiledning frå Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) pkt. 1 bokstav a) og b) og pkt. 2:

«Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

Preaksepterte ytelser

1. Krav til dagslys kan oppfylles slik:

a. Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet må være minimum 2,0 %. Samsvar dokumenteres med beregninger av mest kritiske rom i forhold til dagslysforhold. Beregninger utføres med simuleringsverktøy validert etter [CIE 171:2006](#) og forutsetninger gitt i [NS-EN 12464-1:2011 kapittel 4.4.](#)

b. For rom i boenhet kan dagslyskravet alternativt dokumenteres med følgende metode:

$$Ag \geq 0,07 \cdot ABRA / LT$$

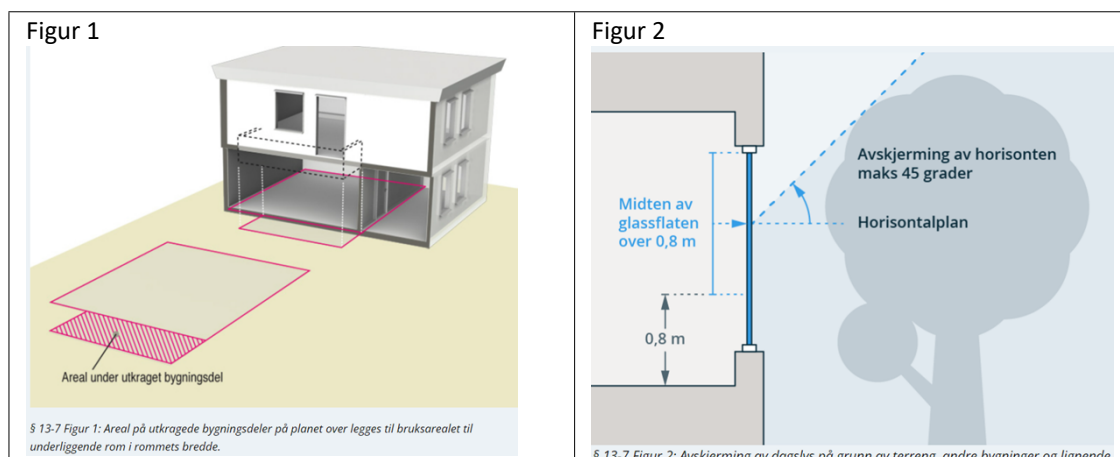
Ag = glassarealet mot det fri som er plassert minimum 0,8 m over rommets gulv og som ikke er i lysgrav.

ABRA= rommets bruksareal, inkludert areal under overliggende balkong eller andre lignende utkragede bygningsdeler i rommets bredde utenfor vindusfasaden. Se figur 1.

LT = glassets lystransmisjon

Metoden forutsetter at det ikke er noe som skjærer sikten til horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet. Se figur 2.

2. For bruksendring som omfattes av vilkårene i [§ 1-2 åttende ledd](#), kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.»



Rettleiing - regelverk for krav til dagslys

Heimelsgrunnlag er plan- og bygningslova (pbl.) og byggt teknisk forskrift (TEK 17). Byggt teknisk forskrift TEK17 supplerer plan- og bygningslova og trekker opp grensa for det minimum av eigenskapar et byggverk må ha for å kunne oppførast lovleg i Norge.

Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) gir veiledning/rettledning til byggt teknisk forskrift TEK17. Veiledninga frå DIBK forklarar krava i forskrifta og gir føringar på preaksepterte ytelser (førehandsgodkjente) ytelser som vil oppfylle dei tekniske krava i TEK17. Veiledninga er eit sentralt tolkningsbidrag til forståinga av byggt teknisk forskrift TEK17. Ved vurderinga av fritak frå dei tekniske krava i TEK17, herunder dagslyskravet, vil veiledninga vere eit viktig tolkningsbidrag.

Preaksepterte ytelser er ytelser som vil oppfylle, eller bidra til å oppfylle, eit eller fleire funksjonskrav i forskrifta. Dette er førehandsgodkjente ytelser som er vurdert å vere akseptable og tilstrekkelege for å kunne oppfylle dei tekniske krava. At kvart rom har minst eit vindauge mot det fri med rett areal på vindauget, er eit døme på ein preakseptert ytelse som kan oppfylle dagslyskravet for einebustaden i TEK17 §13-7 nr.2, sjå veiledning til TEK17 §13-7 nr.2, pkt.2.

Det er i vår sak søkt om fritak frå lyskravet i TEK17 §13-7 nr.2 om tilfredsstillande tilgang på dagslys, dagslyskravet. I veileder til denne heimelen er det vist til TEK17 §1-2(8). Av denne bestemmelsen fremgår det at det er unntak frå visse byggt tekniske krav ved bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel innanfor bueining.

Unntaka frå desse byggt tekniske krav gjeld berre for bygg som er søkt oppført før 1.juli 2011.

Einebustaden i vår sak er søkt oppført før 1. juli 2011 då bygget er gjeve rammeløyve og IG (igangsettingsløyve) i 1985 og tatt i bruk i 1987.

Lyskravet i TEK17 §13-7 nr.2 om tilfredsstillande tilgang på dagslys for rom til varig opphald, er imidlertid ikkje eit av dei unntaka som kan påberopast av hus eldre enn 2011. Dei unntaka som er nemnt i TEK17 §1-2(8) reknast som uttømmmande, dvs. at det ikkje kan tolkast inn fleire unntak enn dei som følgjer av bestemmelsen. Dermed gjelder lyskravet for rom til varig opphald i TEK17 §13-7 nr.2 fullt ut ved bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel for einebustaden i vår sak som er ført opp før 1. juli 2011.

Utgreiing - vindauge mot lysgrav

Ein lysgrav gir lys til vindauge under terrengnivå. Dagslyset kjem frå eit opent parti mellom grunnmur og utanforliggjande terreng kalt area. Det opne partiet vil likna på ein grav foran vindauge i form av ein jordfordjupning, derav namnet lysgrav.

Døme på vindauge mot lysgrav funnet på internett (utan kjennskap til om rom har tilfredsstillande tilgang på dagslys og om rom er godkjent til varig opphald)



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Vedtaket av 22.01.2022 er basert på feil forståing av regelverk, mangelfull vurdering av faktum i sak samt at vedtaket er basert på grovt urimeleg skjønn.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Kommunen har vurdert søknad om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift (TEK17). Det går fram av pbl. §31-2 fjerde ledd at kommunen «kan» gje løyve til bruksendring i tilfelle der det ikkje er mogeleg å tilpasse bygget til tekniske krav utan «uforholdsmessige» kostnader. Vidare skal bruksendringa vere «forsvarlig og nødvendig» for å sikre omsynsmessig bruk av byggverket.

Pbl. §31-2 indikerer eit forvaltningsskjønn der vurdering av kostnad, forsvarlegheit og nødvendigheit står sentralt i vurderinga. Det er følgjeleg grunnlag for å avslå søknad om fråvik frå tekniske krav dersom det er vurdert at vilkåra ikkje er oppfylt.

Det er her søkt om fritak frå TEK17 §13-7 nr.2. Det er presisert i ordlyden til denne heimelen at «rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys». I vegleiar til denne heimelen er det vist vidare til TEK17 §1-2(8). Det går her fram at det er unntak frå visse byggtkniske krav ved bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel innanfor bueining. Regelen gjeld berre for bygg som er søkt oppført før 1.juli 2011. Det er ikkje lista opp unntak frå TEK17 §13-7 nr.2 her. Lovgjevar har følgjeleg tatt stilling til at TEK17 §13-7 nr.2 skal gjelde fullt ut utan lempelegare krav etter §1-2(8).

Tiltakshavar syner til at arealet som er søkt frå tilleggsdel til hovuddel i bustad har tilfredsstillande krav til dagslys ettersom det er tre vindauge i kjellaren som overstig krav til minste godkjende glasflate for opphaldsrom, jf. TEK17 §13-7 nr.2. Dette indikerer at preakseptert yting for lys til opphaldsrom er i godkjend.

Det går vidare fram av preaksepterte ytingar for TEK17 §13-7 nr.2 at kvart rom skal ha minst eitt vindauge mot det fri. Det er presisert at glas ut mot lysgrav ikkje er akseptert løysing for vindauge mot det fri.

I det konkrete tilfelle er ikkje kravet til at vindauge er plassert mot det fri oppfylt for nokon av vindauga. Dette inneber at ingen av romma i kjellarplan oppfyller krav som er sett i TEK 17 §13-7 nr.2.

Omsyn bak byggteknisk forskrift kapittel 13 er å førebyggje helseskade og negativ komfortoppleving, der blant anna krav til lys er omfatta. Pbl.§31-2 fjerde ledd er som presisert styrande for kommunen si vurdering av eventuelt fritak. Administrasjonen legg her vekt på at ingen av romma i kjellarplanet oppfyller krav til vindauge mot det fri. Dette strir klårt med omsyn til inneklime og helse i teknisk forskrift kapittel 13. Avviket frå TEK17 §13-7 nr.2 er ikkje vurdert som «forsvarlig» etter pbl.§31-2 fjerde ledd.

Byggverket har i dag to godkjende plan som hovuddel. Det er vidare lagt til grunn at bruksendring ikkje er nødvendig for at byggverk skal kunne nyttast til føremål.

Kommunen si samla vurdering er at det ikkje er forsvarleg og naudsynt med fråvik frå det omtalte tekniske krav i samband med bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel. Søknad om fråvik frå TEK17 §13-7 nr.2 er avslått, jf. pbl.§31-2 fjerde ledd. Søknad om bruksendring av areal frå tilleggsdel til hovuddel er avslått som følgje av at tiltak ikkje oppfyller tekniske krav for rom for varig opphald jf. pbl.§29-5.»

Vurdering i klageomgangen med klagegrunnar

Klagar påstår at vedtaket av 22.01.2022 er basert på feil forståing av regelverk, mangelfull vurdering av faktum i sak samt at vedtaket er basert på grovt urimeleg skjønn.

Klagegrunn 1: Feil forståing av regelverk

Klagar viser til at vedtak er basert på feil forståing av regelverk. Det er først vist til at det rettslege utgangspunktet for fritak frå TEK 17 følgjer av pbl. §31-2 fjerde ledd. Vidare går TEK17 §1-2(8) inn på kva krav som gjeld for bruksendring for hus bygd før 2011. Det er her vist til at krav etter TEK17 §13-7 om «lys» gjeld for slik bruksendring, medan TEK17 §13-8 om «utsyn» ikkje gjeld.

Tiltakshavar viser til at rettleiinga til Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) ikkje har status som forskrift, og at dette må vere utgangspunktet når rettleiinga blir brukt i kommunen si skjønnsutøving. Det blir her vist til at preaksepterte ytingar i rettleiing er løysingar huseigar kan forvente at kommunen vil godta. Det er ikkje rettsleg bindande reglar som stenger for det friare skjønnet kommunen har etter forskrift og lov. Tiltakshavar syner til at det kan sjå ut som om at rettleiing er oppfatta som lov.

Tiltakshavar meiner at det ligg føre feil forståing av rettleiinga og viser til innhald i punkt 1 bokstav b) og punkt 2 i rettleiing til TEK17 §13-7 nr.2. Tiltakshavar viser til at det ikkje er noko direkte kopling mellom rettleiinga sitt punkt 1 bokstav b) og punkt 2. Vidare viser tiltakshavar til at punkt 2 må tolkast i lys av overordna krav i forskrifta §13-7 nr.2 som gjeld tilgang på dagslys. Det er vidare vist til teikning i rettleiing som syner at vindaug som grensar mot lysgrav skal reknast med når ein vurderer om rom har nok tilgang på dagslys. Det er så vist til at TEK17 §13-8 ikkje gjeld for bruksendring av eldre hus.

Oppsummert syner tiltakshavar til at avslaget byggjer på feil forståing av rettleiinga frå Direktoratet for Byggkvalitet og feilaktig oppfatning knytt til at rettleiinga set rettslege grenser for kommunen sitt skjønn etter pbl. §31-2 fjerde ledd og TEK17 §13-7 nr.2

Vurdering 1: Vurdering av påstand om feil forståing av regelverket

Det er ikkje omtvista at TEK17 §13-8 om utsyn ikkje gjeld for denne bruksendringa. Veiledninga til Direktoratet for Byggkvalitet ikkje er oppfatta som rettslege grenser for skjønnsutøving. Veiledninga er jamvel sett på som eit sentralt tolkingsbidrag i vurdering av fritak frå byggteknisk forskrift.

Vidare er det i vår sak ikkje omstridt at lyskravet om tilfredsstillande tilgang på dagslys etter TEK17 §13-7 nr.2 gjelder fullt ut ved bruksendring av heilårsbustaden.

Utgangspunktet for vurderinga er ordlyd i TEK17 §13-7 nr.2: «Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys». Det er så vist til ulike preaksepterte (førehandsgodkjent) ytingar i rettleiing til Direktoratet for Byggkvalitet som tolkingsmoment i vurderinga om krav til dagslys i rom for varig opphald er oppfylt. Veiledninga er ikkje oppfatta med status som forskrift, men er nytta som tolkingsmoment i vurdering av fritak.

I vår sak om bruksendring av einebustaden frå 1985, så er det gjeve særskilt veiledning for TEK17 §3-7 nr.2. For bruksendring av einebustaden frå før 1. juli 2011, så kan kravet til dagslys oppfyllast ved at kvart rom har eit vindaug mot det fri saman med rett areal for vindaug. Dette er ein preakseptert ytelse (førehandsgodkjent) som oppfyller dagslyskravet. Etter ein naturleg språkleg forståing av ordlyden «fri», så vil glas ut mot lysgrav ikkje kunne akseptrast då dagslyset kjem frå eit opent parti mellom grunnmur og utanforliggjande terreng. Dette opne partiet kan ikkje benevnast som fri, men derimot som avgrensa. Samtlige vindaug i kjellaretasjen endar i ein lysgrav. Romma har ikkje eit vindaug mot det fri.

I veiledninga til TEK 17 §13-7 nr.2 og pkt. 2 nyttar ordlyden «hvert rom har minst ett vindu mot det fri». Denne formuleringa er ikkje tolka som eit krav om at dette må vere oppfylt for å tilfredsstille krav til dagslys i TEK17 §13-7 nr.2. Eit vindaug mot det fri er imidlertid førehandsgodkjent til å oppfylle dagslyskravet saman med

rett areal i form av høgde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m, der summen av høgde og bredde må være minimum 1,50 m. Søkjar opplys at ingen av romma er innafor målsatt areal.

Når TEK17 § 13-7 nr.2 nyttar formuleringa «rom for varig opphald», så vil dagslyskravet rette seg til det enkelte rom i kjellaren. Dette styrkes av at veiledninga til bestemmelsen pkt.2 nyttar formuleringa «kvart rom». Dagslyskravet gjeld for det enkelte rom.

Utgangspunktet for dagslyskravet, er at det kan oppnåast ved at kvart eit rom har minst eit vindauge mot det fri og med rett areal for vindauge. Dagslyskravet kan også oppnås utan at kvart eit rom har minst eit vindauge mot det fri og med rett areal for vindauge. Dette med bakgrunn i at veiledninga nyttar alternative «kan» for oppfylling av lyskravet. Dette er ikkje omstridt.

Tolkningsmoment til vurderinga om dagslyskravet er oppfylt for rom utan minst eit vindauge mot det fri og utan rett areal for vindauge kan vere følgjande; vindauga sitt areal og plassering, skjerming frå terrenget, skjerming frå andre byggverk, dei enkelte romma si høgde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet, sjå veiledninga til TEK 17 §13-7 nr.2 om mengda dagslys som vert bestemt av ulike faktorar. Det skal mye til å oppfylle dagslyskravet med desse tolkningsmomenta all den tid eit vindauge mot det fri med rett areal er ein preakseptert ytelse (førehandsgodkjent). Tolkningsmomenta er ikkje ein preakseptert ytelse (førehandsgodkjent) verken aleine eller samla, men gir grunnlag for ein nærare konkret heilskapleg vurdering. Det skal meir til å få godkjent dagslyskravet med tolkningsmomenta då dei ikkje er ein preakseptert ytelse (førehandsgodkjent verken aleine eller samla.

Det er ikkje omstridt at romma i kjellaren ikkje har minst eit vindauge mot det fri samt at vindauga i kjellaren ikkje har rett areal som preakseptert ytelse for å oppfyller kravet til dagslys (forutan soveromsvindauga), sjå veiledninga til TEK 17 §13-7 nr.2. Det er ei heller omstridt at romma ikkje oppfyll det tekniske kravet om tilfredsstillande tilgang på dagslys etter TEK17 §13-7 nr.2 då klagar opplys i sin søknad at han søker fritak frå det tekniske kravet om tilfredsstillande tilgang på dagslys, dagslyskravet.

Det som er omstridt er at søker/klagar viser til tre stuevindauga som i følge klagar samla sett vil ha ei samla glasflate som er større enn det førehandsgodkjente areal for vindauge. Eit minimum av dagslys vert sikra med dei vindauga som allereie er i kjellaretasjen slik at fritak frå det tekniske kravet om tilfredsstillande tilgang på dagslys kan gis.

Spørsmålet er om det kan gis fritak frå dagslyskravet, om tilfredsstillande tilgang på dagslys for alle rom til bruk for varig opphald i kjellaren, med dei vindauga som allereie er i kjellaretasjen jf. TEK17 § 13-7 nr.2.

Klagar har forutan ein oppdatert fasadeteikning, ikkje gjeve nokon utgreiing om vindauga i kjellaren sitt målsatte areal og plassering, skjerming frå terrenget, skjerming frå andre byggverk, dei enkelte romma si høgde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet, sjå veiledninga til TEK 17 §13-7 nr.2. Mangelen på dokumentasjon er negativt for søknaden om fritak frå det tekniske kravet om

tilfredsstillande tilgang på dagslys.

Kommunen må da falle tilbake på ein konkret, heilskapleg vurdering for å belyse om lyskravet er oppfylt for det enkelte rom. Vi kan vanskeleg forstå at dei tre stuevindauga kan gje godt nok dagslys til kjøkken, spisestue og bad. Vindauga i stua er synt i andre enden av rommet sett i forhold til inngangsdør stue. Spisestue, kjøkken og bad er i andre enden av døra til stua. Lyset frå vindauga i stua må først treffe entreen for så å treffe spisestue, bad og kjøkken. Lys frå stuevindauga forutsett også at døra til stua alltid er open slik at lys frå stuevindauga kan opplyse entré, spisestue og kjøkken. Om det er ei glasdoor, så vil meir lys kunne kome igjennom, men mengda lys vert redusert.

Vi ser det som lite truleg at lyset frå dei tre vindauga i stua vil kunne lyse opp både gang, spisestue og kjøkken når dette i tillegg betinger open stuedør. Øvrige vindauge er vist på oppdatert fasadeteikning som små og som vil gje lite lys til det enkelte rom. Målt opp mot den preaksepterte ytelsen vindauge mot det fri med rett areal har fordel av, så vil ikkje eit minimum av dagslys vere sikra med dei vindauga som allereie er i kjellaretasjen.

Etter dette kan det ikkje gis fritak frå dagslyskravet, om tilfredsstillande tilgang på dagslys for alle rom til bruk for varig opphald i kjellaren, med dei vindauga som allereie er i kjellaretasjen jf. TEK17 § 13-7 nr.2.

Det neste spørsmålet er om bruksendringa av eksisterande einebustad sin kjellar kan godkjennast etter pbl. §31-2 fjerde ledd sjølv om dagslyskravet ikkje er oppfylt. Etter denne bestemmelsen kan ein bruksendring godkjennast utan å gjere endringar i tråd med dei tekniske krava då endring vil krevje uforholdsmessige kostnader. Vilåret for å kunne godkjenne bruksendringa utan å gjere endringar i tråd med dei tekniske krava, er at bruksendringa er «forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktmessig bruk», jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd.

Vilåret om «forsvarleg» henviser til omsyna bak byggt teknisk forskrift kapittel 13. Det er eit mål å førebyggje helseskade og negativ komfortoppleving. I vår sak så er ikkje dagslys i tråd med regelverket og fritak for dette tekniske kravet vert ikkje gjeve. Bruksendringa vert då i strid med omsyna bak kapittel 13 om inneklima og helse som skal førebyggje helseskade og negativ komfortoppleving. Etter dette så er bruksendringa ikkje forsvarleg då den ikkje vil førebyggje helseskade og negativ komfortoppleving.

Vilåret om «nødvendig for å sikre hensiktmessig bruk» henviser til ein bruk av einebustaden som er i tråd med bustadføremålet. Einebustaden har to godkjende plan som hovuddel. Bruksendring er ikkje naudsynt for å sikre at einebustaden skal kunne nyttast til bustadføremål då bustadføremålet er oppfylt og bruken sikra med dei to godkjente etasjane. Bruksendringa er ikkje nødvendig for å sikre ein bruk av einebustaden i tråd med bustadføremålet.

Sjølv om klagar opplys at nye vindauge vil gje lita endring for dagslyskravet, så viser drøftinga ovanfor at

dagslyskravet må gå foran klagars ønske om å nytte kjellaren som hovudareal.

Kommunen si samla vurdering er at bruksendringa ikkje er forsvarleg eller nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av einebustaden, jf. pbl. §31-2 fjerde ledd. Bruksendringa av kjellaretasjen frå tilleggsdel til hovuddel, kan ikkje godkjennast utan å gjere endringar i tråd med det tekniske kravet i form av dagslyskravet som krev tilfredsstillande tilgang på dagslys.

Klagegrunn 2: Mangelfull vurdering av faktum i saka

Tiltakshavar viser til at kommunen ikkje har sett seg tilstrekkeleg inn i faktum i saka. Det er her vist til at det ikkje er vurdert kor mykje dagslys vindauga slepp inn, men at det er lagt vekt på at ingen av romma har vindauge mot det fri. Det visast til at soveromma har vindauge som oppfyller preaksepterte krav til storleik i rettleiinga til TEK17 §13-7 nr.2 punkt 2. Vindauga i stova er mindre, men slepp inn minst like mykje dagslys.

Vurdering 2: Vurdering av påstand om mangelfull vurdering av faktum i sak

Det er vurdert ved handsaminga av søknaden at klagar opplys kor mykje dagslys vindauga slepp inn.

Klagegrunn 3: Grovt urimeleg skjønn

Klagar viser til at kjellar har vore leigd ut i mange år av tidlegare eigar, og brukt til soverom og opphaldsrom. Areal vil bli mykje betre nytta om det blir godkjend bruksendra. Arealet er naudsynt ut frå familiesituasjon, og opnar for mogeleg utleige dersom det er naudsynt av økonomiske grunnar. På denne bakgrunn viser tiltakshavar til at det er urimeleg streng vurdering å skrive at «bruksendring ikkje er nødvendig for at byggverk skal kunne nyttast til føremål».

Klagar oppfattar vedtak som om at kommunen meiner det er helseskadeleg å nytte areal som opphaldsrom, og at dette er ei urimeleg vurdering.

Vidare vert det vist til at kommunen etter pbl. §31-2 fjerde ledd legg opp til ei vurdering av om søknad kan delvis innvilgast. Det går ikkje fram av saka at det er vurdert.

Sluttvis viser tiltakshavar til endring i pbl. §31-4 som gjev kommunen friare skjønn ved vurdering av bruksendring for eldre hus. Her går det fram at ein skal vurdere tilhøve som kan redusere negative konsekvensar ved at det blir gjeve unntak, samt fordelar med tiltaket. Sjølv om lovendringa ikkje er trådd i kraft, er regelen eit uttrykk for lovgjevar sitt oppdaterte syn på saka. Kommunen bør ha innretta praksis etter nye lovgjevarssignal. Det vil vere urimeleg om ein må søkje på nytt når lovendring er i kraft.

Vurdering 3: Vurdering av påstand om grovt urimeleg skjønn

Det tilhøve at areal har vore leigd ut av førre eigar er informasjon som er mottatt ved klage. Vurdering av om bruksendring skal gjevast vil uansett ikkje kunne baserast på om det har vore tidlegare bruk av areal i strid med det arealet er godkjend til. Ein lengre tids ulovleg bruk, gjer ikkje til slutt bruken lovleg.

I vurdering av om bruksendring er «nødvendig» for at byggverk kan nyttast til sitt føremål, er det lagt vekt på at byggverk kan fortsatt nyttast til bustadføremål i to etasjar utan godkjend bruksendring frå tilleggsareal til hovudareal i kjellaretasjen. Det er ikkje grunnlag for å delvis innvilge søknaden for det enkelte rom.

Kommunen har ikkje tatt stilling til om bruk av areal som hovuddel vil vere helseskadeleg. Det er tatt stilling til at bruksendringa vil stride med omsyna bak kapittel 13 om inneklima og helse som skal førebyggje helseskade og negativ komfortoppleving.

Klagar etterspør også delvis innvilga søknad for bruksendring. Vi forstår klagar slik at han ønsker belyst om det er enkeltvis rom som kan godkjennast for bruksendring. Dei aktuelle romma vil vere stua og soveromma. Klagar viser til at soveromma har vindauga som oppfyller preaksepterte krav til storleik i rettleiinga til TEK17 §13-7 nr.2 punkt 2. Vidare vert det opplyst at vindauga i stova er mindre, men slepp inn minst like mykje dagslys.

Innleiingsvis vert det vist til at det ikkje er omstridt at stua kjellaren og soveromma ikkje har minst eit vindauga mot det fri. Vindauga i stua har ikkje rett areal som preakseptert ytelse for å oppfyller kravet til dagslys i motsetnad til soveromsvindauga.

Spørsmålet er om det kan gis fritak frå dagslyskravet, om tilfredsstillande tilgang på dagslys, for stua i kjellaren og soveromma til bruk for varig opphald, jf. TEK17 § 13-7 nr.2.

Klagar har forutan ein oppdatert fasadeteikning, ikkje gjeve nokon utgreiing om vindauga i stua sitt konkrete areal og plassering, skjerming frå terrenget, skjerming frå andre byggverk, dei enkelte romma si høgde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet, sjå veiledninga til TEK 17 §13-7 nr.2. Mangelen på dokumentasjon er negativt for vurdering av fritak frå det tekniske kravet om tilfredsstillande tilgang på dagslys. Målt opp mot den preaksepterte ytelsen vindauga mot det fri med rett areal har fordelene av, så vil ikkje eit minimum av dagslys vere sikra med dei vindauga som allereie er i kjellaretasjen.

Vidare er krava ved bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel lempa betrakteleg målt opp mot de tekniske krav som settast til et nybygg. Både takhøgde og dagslyskrav er heilt andre for bruksendring i eksisterande bueiningar (gitt at de er bygget før TEK10 som er tilfellet i vår sak) og krava for dagens nybygg. Når krav til bruksendring er eit minimumskrav, så må vi ha ein restriktiv praksis ved godkjenning av søknadaer om fritak frå tekniske krav, herunder dagslyskravet.

Etter dette kan det ikkje gis fritak frå dagslyskravet, om tilfredsstillande tilgang på dagslys for stua og

soveromma i kjellaren til bruk for varig opphald, jf. TEK17 § 13-7 nr.2.

Kommunen si vurdering er at bruksendringa av stua og soveromma ikkje er forsvarleg eller nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av einebustaden, jf. pbl. §31-2 fjerde ledd. Bruksendringa av stua og soveromma frå tilleggsdel til hovuddel, kan ikkje godkjennast utan å gjere endringar i tråd med det tekniske kravet i form av dagslyskravet som krev tilfredsstillande tilgang på dagslys.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

25.01.2022	Avslag på søknad om bruksendring - gbnr 323/358 Frekhaug	1677697
15.10.2021	Søknad om bruksendring versjon-1.0.3-3	1627117
15.10.2021	Søknad om fravik fra TEK17	1627112
15.10.2021	Samtykke fra nabo - bruksendring av kjelleretasje	1627116
15.10.2021	Situasjonskart	1627113
15.10.2021	Ny planløsning	1627104
15.10.2021	Nytt snitt	1627105
15.10.2021	Ny fasadetegning, Galtenesvegen 90	1627106
15.10.2021	Opprinnelig planløsning	1627107
15.10.2021	Fasadetegning, forklart	1627108
15.10.2021	Opprinnelig fasadetegning	1627109
15.10.2021	Planløsning forklart	1627110
15.10.2021	Opprinnelig snitt	1627111
28.01.2022	Klage på avslag på søknad om bruksendring - gbnr 323/358 Frekhaug	1682052