



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Birk Advokatfirma AS
Strandkaian 2A
5013 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13025 - 23/85277

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
09.11.2023

Avslag på søknad om dispensasjon frå tekniske krav til byggverk - gbnr 99/27 Våge

Administrativt vedtak.
Tiltakshavar:
Søknadstype:

Saknr: 1155/23
Aizoon AS
Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk, § 14-2 for godkjend oppføring av service- og restaurantbygg på eigedomen gbnr. 99/27 Våge.

Grunngjeving går fram av saksutgreinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå tekniske krav til byggverk, TEK17, § 14-2 for godkjend oppføring av næringsbygg på eigedomen gbnr 99/27 Våge. Bygget er nesten ferdig, og ved kontroll viser det seg at krava til lufttettleik forskrifta ikkje er oppfylt. Ansvarleg sækjar skriv at dette kan vera eit resultat av at eksisterande brakkedel inngår i nybygget eller at sjøve målingane er usikre på grunn av dette.

Det vart gitt rammeløyve til oppføring av nytt service- og restaurantbygg på eigedomen i vedtak datert 13.10.2020 og igangsetjingsløyve for heile tiltaket med unntak av ventilasjon i vedtak datert 12.11.2021 og igangsetjingsløyve for resten av tiltaket i vedtak datert 25.03.2021. Det nye bygget skal erstatta tidlegare restaurant- og servicebygg på eigedomen som har brent ned. Bygget er tilknytt hotelldrifta ved Lune Huler som omfattar det omsøkte og

godkjende restaurant- og servicebygget på egedomen gbnr 99/27 og bygg for overnatting på naboeigedomen gbnr 99/31.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 06.09.2023 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 01.11.2023.

Planstatus

Egedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som byggeområde for næring. Tiltaket ligg innanfor sikringssona knytt til nedslagsfelt industrivatr, H_190.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK17, § 14-2 (8) med slik grunngjeving:

«På bakgrunn av at det må legges til grunn at kravene til lufttetthet i TEK17 § 14-2 ikke er oppfylt, søkes om dispensasjon. Som kjent er det to kumulative vilkår som må være oppfylt for å gi dispensasjon;

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse skal ikke bli vesentlig tilsidesatt

2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedhensynet bak reglene i TEK17 § 14-2 er hensynet til bærekraft, minimering av bygningers energiforbruk, samt hensyn til inneklima. Det er disse hensyn som ikke skal vesentlig tilsidesettes.

Som opplyst i redegjørelsens pkt. 1, består bygningen av en nyoppført og eldre del. Det opplyses at den nye delen oppfyller de nødvendige krav ihht. TEK17, herunder da også isolasjonskrav. Den eldre delen er blitt oppgradert med blant annet tilleggisolasjon samt nye vinduer i tillegg til å oppfylle isolasjonskrav i TEK97. Som følge av at innledende tester har resultert i at kravene til lekkasjetall som angitt i tabell i TEK17 § 14-2 ikke er oppfylt, må det legges til grunn at hensynene bak bestemmelsen blir delvis tilsidesatt. Imidlertid er tester i ombyggingstilfellene belemret med usikkerhet, og basert på de øvrige byggtekniske opplysninger må det legges til grunn at krav til forsvarlig energibruk og lufttetthet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vesentlighetsbegrepet hentyder til at kravene med styrke skal bli tilsidesatt, og vi kan ikke se at dette er tilfelle i saken.

Når det gjelder ulempesvurderingen vil en potensiell ulempe være at bygningen har noe større varmetap enn et ordinært nybygg. Denne ulempen vurderes å være minimal som følge av at bygningen har gode isolasjonsverdier generelt. Det er ikke noe som tilsier at inneklima blir negativt påvirket.

Fordeler med å gi dispensasjon er først og fremst å muliggjøre et byggverk som er bærekraftig gjennom gjenbruk. Vi viser her til formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1 om bærekraft. Ved å gjenbruke brakkeriggen vil bygningen som helhet oppnå et godt klimaregnskap på tross av potensielle utettheter.

Det finnes i dag en rekke eldre byggverk med lave isolasjonsverdier og lufttetthet som ikke tilfredsstiller som kravene i TEK17. I de tilfeller disse tilbygges med nye bygg vil man

oppnå bærekraftige bygg uten at det stilles krav til tetthetskontroll. Disse byggene blir likevel vurdert å være gode nok både til boligbruk og næringsbruk. Det anføres at det vil være en relevant fordel å tillate dispensasjon.

Vi vil også vise til erstatningshensynet. Det tidligere byggverket gikk tapt i brann, og brakkerigg var et erstatningsbygg. Tidligere byggverk var videre godkjent etter annet og mindre strengt regelverk. Dersom TEK17 skal benyttes fullt ut i dette konkrete tilfellet vil dette slå uheldig ut for tiltakshaver. Det vil kunne føre til at byggverket blir langt dyrere og tiltakshaver vil således ikke få den fulle erstatning, som de ville fått dersom annen teknisk forskrift var brukt. En god løsning vil derav være at det gis dispensasjon.

Etter en konkret helhetsvurdering kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Det er ingen vesentlige ulemper ved tiltaket slik vi ser det, og fordelene er klart større enn ulempen.»

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarsla. Ansvarleg sækjar skriv at som følge av at dispensasjonssøknaden ikke berører naboers eller gjenboeres interesser, er det vurdert at søknaden kan unntas nabovarsling.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

VURDERING

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan kommunen ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak lova sin føremålsregel eller nasjonale eller regionale interesser vert sett vesentleg til side.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det går fram av forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 1-1 at *Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.*

Forskrifta med rettleiing viser det minimum av eigenskapar som eit byggverk må ha for å kunne førast opp lovleg, samt forklarar forskrifta sine krav og preaksepterte løysingar for å oppfylla krava.

Krav i teknisk forskrift vil i utgangspunktet slå inn for alle søknadsplichtige tiltak i plan- og bygningslova § 20-1. Dette betyr at krava gjeld både ved tiltak i eksisterande byggverk og ved oppføring av nye tiltak. Ved tiltak knytt til eksisterande bygg vil krava i hovudsak verta gjort gjeldande for det omsøkte tiltaket, det vil seia den bygningsdelen, konstruksjonen, installasjon, rommet eller delen av bygget som vert råka av tiltaket. For hovudombygging vil krava kunne gjelda for heile byggverket, det same gjeld ved bruksendring.

Krava i kap. 14 i forskrifta skal bidra til at bygningar som vert oppført eller oppgradert har lågt energibehov og miljøvennleg energiforsyning. Krava til energieffektivitet i § 14-2 gir rom for fleksibilitet og må sjåast i samanheng med § 14-3 som fastset minimumsnivå og vil sikra ein minste akseptabel kvalitet på bygget.

Ansvarleg søkjar skriv innleiingsvis at tiltaket reelt sett er ei ombygging/tilbygging og ikkje eit nybygg då tidlegare brakkebygg inngår i tiltaket. Søkjar legg vidare til grunn at ny bygningsdel held krava, men at tiltaket samla sett ikkje oppfyller krava fordi eksisterande brakkerigg inngår i bygget. Det er vidare lagt vekt på at det er svært krevjande og kostbart å oppfylla krava i forskrifta når eksisterande bygg inngår i tiltaket, og at lovverket har tatt høgde for denne problemstillinga gjennom forskriftskrav og moglegheit for å gje unntak eller søkja dispensasjon. Ansvarleg søkjar vurderer at bygget har forsvarlege isolasjonsverdiar samla sett.

Kommunen må ved behandling av søknaden om dispensasjon ta utgangspunkt i det faktum at det er søkt om og gitt løyve til nyoppføring av service- og restaurantbygg på eigedomen. Søkjar opplyste ved innsending av søknaden at delar av eksisterande brakke skulle inngå i tiltaket. Ei eventuell tilbygging, ombygging eller bruksendring var ikkje tema. Det vart heller ikkje søkt om dispensasjon frå tekniske krav til byggverk verken for energikrav eller andre relevante krav, t.d. krav til dokumentasjon av byggevarer. Rammeløyvet vart gitt på vilkår av at gjeldande krav i lov og forskrift vart oppfylt.

Bygget er godkjend oppført som nybygg som skal tena som service- og restaurantbygg knytt til hotelldrifta på eigedomane gbnr 99/27 og 99/31. Det går fram av søknaden at det ikkje kan dokumenterast at tiltaket oppfyller krava verken i § 14-2 eller minimumskrava i § 14-3. Når minimumskrava ikkje er oppfylt er det kommunen si vurdering at omsynet bak regelen vert sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det særleg lagt vekt på at tiltaket er å vurdere som eit nybygg der tiltaket ikkje oppfyller krava verken i § 14-2 eller 14-3. Minimumskrava i § 14-3 vil sikra tilfredsstillande kvalitet på bygget og er eit krav det normalt sett heller ikkje vert gjeve dispensasjon frå ved søknadar om tiltak på eksisterande bygg som hovudombyggingar og bruksendringar. Det vil etter kommunen si vurdering vera uheldig og ikkje tilrådeleg å gje dispensasjon frå tekniske krav ved oppføring av nybygg som medfører dårlegare kvalitet enn minimumskrava, eller at ein gjennom dispensasjon for oppføring av nybygg skal lempa meir på krava enn ved tiltak på eksisterande byggverk. Fordelane ved å gje dispensasjon er i hovudsak knytt til økonomi for tiltakshavar. Dette er i utgangspunktet eit argument som ikkje kan leggjast avgjerande vekt på ved behandling av søknaden. Det er kommunen si vurdering av fordelane ved å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene.

Kommune finn etter ei konkret og samla vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Nabovarsel

Kommunen viser til ansvarleg søkjar si utgreiing og vurderer at nabovarsel kan unnlatast, jf. pbl § 21-3.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/13025

Med vennleg helsing
Alver kommune

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Aizoon AS

Troldhaugvegen 5232
53

PARADIS

Mottakarar:

Birk Advokatfirma AS

Strandkaien 2A 5013

BERGEN