



Kaland Trelast  
Alexander Landa  
Keilevegen 45  
5953 FONNES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/1178 - 22/8945

Saksbehandlar:  
Asbjørn Nagell Toft  
asbjorn.n.toft@austrheim.kommune.no

Dato:  
14.11.2022

## Løyve til bruksendring frå fritidsbustad til bustad - gbnr 131/30 - Fønnes

### Administrativt vedtak. Saknr: 112/22

Vi syner til søknad motteke 10.11.2022.

### Vedtak

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar og gjeve bruksendring frå fritidsbustad til bustad samt fritak frå TEK 17 som omsøkt i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3, 23-3, 29-2, 29-4, 27-1, 27-2 og 27-4, naturmangfaldslova §§ 8-12 og veglova § 40 og 43 på følgjande vilkår:

1. Varmepumpe må innstalerast i bustaden innan 14. januar 2023.

### Saksutgreiing:

Søknaden gjeld bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Areal eksisterande bebyggelse er oppgjeve til 62 m2. Parkeringsarealet er 40 m2. Utnyttingsgrad på tomten er 29,7% BYA, planen i området tillet 60% BYA. Bustaden er tilknytta kommunalt avløpsanlegg og vatn. Omsøkt stad er regulert til bustadområde.

### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng.



Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no). Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Situasjonsplan og terrengprofilar**

Tiltaket er teikna inn med tilstrekkeleg målsetting.

### **Teikningar**

Det ligg føre målsette planteikningar for alle plan og gode foto av bygget og området.

### **Tilknyting**

Tiltaket er alt knytt kommunal vassforsyning og kommunalt avløpsanlegg. Avløpsanlegget må tilfredstilla dagens tekniske krav til avløpsanlegg. Dersom det må gjerast endringar på avløpsanlegget kan desse vere søknadspliktige. Dette må søkjar avklare med kommunen før eventuelt arbeid vert sett i gang. Eksisterande avkøyringa frå privat veg er regulert i områdeplan for Nordre Fønnesvågen, planid. 2011002, det er to andre bustadar som bruker denne vegen.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **TEK 17**

Det er søkt om dispensasjon frå TEK 17 vedrøyrande isolasjonskrav, stigning i privat veg og ventilasjon. Søkjar har dokumentert at å oppfylle TEK 17 på desse områda ikkje vil vere kostnadssvarande. Søkjar skriv følgjande:

**Isolasjonsevne:**

Boligen er fullisolert, men med mindre isolasjon enn brukt i dag. Boligen har både asfaltplater og vindduk utvendig, så er således godt vindtettet. Ytterveggene har 10 cm glava, tak og gulv har 20 cm glava. Oppvarming er ved gulvvarme og vedovn. Vedovnen har aldri vert fyr i, og gulvarme har vert brukt som eneste oppvarming. Alikevel har strømforbruket vert forholdsvis lavt. Gjennomsnitt forbruk siste 12 mnd er 791 kwt pr mnd. Tiltakshaver vurderer nå også å sette inn varmepumpe. Etterisolering av tak og vegger vil bli svært inngripende i boligen samt kostbart i forhold til forventet energibesparelse, spesielt dersom varmepumpe innstalleres.

**Ventilasjon:**

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Ballansert ventilasjon er vanskelig å ettermontere samt at den ikkje vil fungere optimalt når det er lagt opp til naturlig ventilasjon.

**Stigningsvinkel på vei:**

Stigningsvinkel er ikkje mulig å endre på innenfor eiendommens grenser. Tiltak som er gjort for å forenkle ferdsel i bakken er asfalt med varmekabler i, samt håndrekke om ein skal gå opp på vinterstid. Dette er tiltak som har vist seg å fungere fint.

Austrheim kommune har vore på synfaring på staden. Vår vurdering er at bygget har gode bustadkvalitetar. Grunngevinga frå søkjar på at det bør gjevast dispensasjon frå TEK 17 her er kommunen samd om. Uteområdet er godt tilrettelagt. Det er eldstad i bustaden. Isoleringa er god og bygget er lett å halda varm. Det er gulvvarme i bygget. Bustaden har naturleg ventilasjon med avtrekk frå bad og kjøkken. Det er varmekablar i tilkomstveg, og handrekke å halda seg i opp til huset. Etter ei konkret vurdering finn kommunen å kunne gje dispensasjon frå TEK 17 som omsøkt. Det er eit krav i løyvet for å gjeva bruksendring i denne saka at det vert instalert luft- til luftvarmepumpe i bygget innan to månadar. Dett er avklart med ansvarleg søkjar.

**Konklusjon:**

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt gjeve bruksendring frå fritidsbustad til bustad.

Det må innstalerast luft- til luftvarmepumpe i bustaden innan 14. januar 2023.

Det vert forutsett at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2017 (SAK10) kapittel 10.

Når arbeida med instalering av luft til luftvarmepumpe vert å sjå på som ferdige, skal ansvarleg søkjar skriftleg rapportere dette til kommunen, jf. plan- og bygningslovas § 21-10, og oppdatert gjennomføringsplan skal leggjast fram.

Ved handsaminga av denne saka har kommunen teke omsyn til den sivile beredskap og samfunnstryggleik.

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

Dersom 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. plan- og bygningslova § 29-1

Alt arbeid skal følgje plan- og bygningslova, forskrifter og andre føresegner. Dersom innsendte planar er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre planane.

Lykke til med bruken av bustaden.

Med helsing

Asbjørn Nagell Toft  
avdelingsleiar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Klage:**

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentlig forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

**Kopi til:**  
Alf Kvant

**Mottakere:**

Kaland Trelast

Keilevegen 45

5953

FONNES