



Bygg & Rehabilitering AS

Referansar:

Dykkar:

Vår: 22/247 - 22/2627

Sakshandsamar:

Rolf Hansen

rolf.hansen@fedje.kommune.no

Dato:

09.06.2022

## Avslag på søknad om byggeløyve og dispensasjon på gbnr 169/47

Administrativt vedtak. Saknr: 019/22

### VEDTAK

Ein viser til saksutgreiinga. I medhald av § 20-1 i Plan- og bygningsloven (Pbl.) vert det gjeve avslag på søknad om byggeløyve på gnr/bnr. 169/47 i samsvar med søknad.

I medhald av Plan- og bygningsloven (Pbl.) §19-2 gjev Fedje kommune avslag på dispensasjon frå Teknisk forskrift (TEK17): § 13-2 ventilasjon og § 13-6 Lyd og vibrasjonar forskrift TEK 17.

Søknaden omhandler bruksendring og legalisering av følgende tiltak:

1. Godkjenning av leiligheter i 2.og 3.etg som ikke fra før er godkjent, gjelder leiligheter nr. 5-12.
2. Utvendige takvinduer og altaner 3.etg nordvest.
3. 1.etg-Tilbygg ved Bjelland Kafe ut på kaikanten og utvidelse ved inngang på sørvest, angitt som garderober etc."
4. Ark-oppbygg i 3.etg loft sørøst. Takoppløft for lofts leiligheter, svalgang foran leiligheter på loft, og rønningstrapper fra samme.
5. Oppbygging av altan i 3.etg leilighet sørvest, forlengelse av svalgang.
6. Pergola utenfor Bjelland Kafe- syd-fasade.

### BAKGRUNN

Følgjande vilkår som må vere oppfylt før kommunen kan gje dispensasjon etter Pbl. § 19-2.

1. Omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå må ikkje verte vesentleg sett til side.
2. Fordelane ved å gje dispensasjon må samla sett vere klart større enn ulempene.

Planen sitt føremål som informasjons- og avgjerslegrunnlag skal ikkje svekkast. Dei gitte føresegnene i planar har blitt til gjennom ein omfattande demokratisk prosess og det skal ikkje vera ei kurant sak å fråvika

desse. Det vil normalt ikkje vera høve til å gi dispensasjon, når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

I tillegg kan kommunen ikkje gje dispensasjonar frå Teknisk forskrift, kun små avvik i eksisterande bygningar.

Det er søkt om dispensasjon frå TEK 17 §§ 13-2 og 13-6.

## Dispensasjonssøknad

### Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Tiltaket kommer i strid med Byggteknisk forskrift (TEK17) med hensyn til § 13-2 ventilasjon og § 13-6 Lyd og vibrasjoner.

*For å få dispensasjon er det krav om at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, if. PBL § 19-2.*

#### § 13-2 ventilasjon

Ingen av leilighetene har installert ventilasjonsanlegg, slik at det tas sikte på tilførsel av frisk luft gjennom naturlig eller mekanisk ventilasjon og ventiler øverst i vinduer. Det vurderes ikke som økonomisk forsvarlig å installere ventilasjonsanlegg i bygningene.

*TEK 17 § 13-2 -Ventilasjon God luftkvalitet kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om åpningsbare vinduer i oppholdsrom og soverom, vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Våtrom og kjøkken må ha mekanisk avtrekk.*

Det er ikke installert ventilasjonsanlegg i bygningen. Men i det omsøkte bygget har alle vinduer mekanisk ventiler øverst. Og alle kjøkkenene og våtrommene har mekanisk avtrekk. Derfor mener vi at god luftkvalitet har ivaretatt i det omsøkte bygget.

#### § 13-6 Lyd og vibrasjoner

I følge Multiconsults sine lydisolasjonsmålinger er gjennomsnitt lydnivået rett i underkant av 58db (vennlignst se vedlagt). Kravet i TEK17 er 53db.

Dette er et fravik på mindre enn 5db fra kravet i TEK17, noe som vurderes å være så lite at fordelene ved å innvilge søknad om dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

#### Relevante bestemmelser:

i byggtknisk forskrift TEK17, kapittel 13, § 13-6 (1) - Lyd og vibrasjoner: «Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS-8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulikebygningstyper.»

Da dispensasjonssøknaden kun gjelder innvendige forhold har vi vurdert at det ikkje berører naboer og dermed er unntatt nabovarsel.

#### Fedje kommune si vurdering.

Kommunen si vurdering av å gje dispensasjon frå TEK 17 er at dette ikkje er mogeleg. TEK 17 er ei forlenging av tidlegare TEK 10 § 13-1 og 2. Det vil sei at tiltakshavar har hatt lang tid til å prosjektera i

henhold til at forskrifta. TEK 10 vart vedteken (13 år sia). Kommunane gjer aldri dispensasjon frå teknisk forskrift. Når det gjeld dagens teknologi er det mogeleg å tilpasse ventilasjonsanlegg i leilegheitene utan større ventilasjonsrom som det er spesifisert i brannkonseptet. (røyrgjennomføringar). Ta kontakt med føretak som prosjektera ventilasjonsanlegg. Når det gjeld lyd er det fullt mogeleg til å utføra tiltak i leilegheitene for å få ned til innanfor lydnivå i henhold til teknisk forskrift sine lydverdiar.

Kommunen kan ikkje sjå nokon fordelar ved å dispensera frå teknisk forskrift som nemnd ovanfor. Omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå vert vesentleg sett til side jf. totale vurderingar nemnd ovanfor.

## FAKTA OM SAKA

### Søknad om løyve:

Søknaden omhandler bruksendring og legalisering av følgende tiltak:

1. Godkjenning av leiligheter i 2.og 3.etg som ikke fra før er godkjent, gjelder leiligheter nr. 5-12.
2. Utvendige takvinduer og altaner 3.etg nordvest.
3. 1.etg-Tilbygg ved Bjelland Kafe ut på kaikanten og utvidelse ved inngang på sørvest, angitt som garderober etc."
4. Ark-oppbygg i 3.etg loft sørøst. Takoppløft for lofts leiligheter, svalgang foran leiligheter på loft, og rømningstrapper fra samme.
5. Oppbygging av altan i 3.etg leilighet sørvest, forlengelse av svalgang.
6. Pergola utenfor Bjelland Kafe- syd-fasade.

er motteke her 30.05.22.

Ansvarleg søker har i søknad kryssa for 3 vekers sakshandsamingstid. Me ber om at ansvarleg søker sett seg inn i regelverket for tid. (SAK 10 kapittel 7-4) Alle søknader som inneheld dispensasjonssøknadar har minst 12 vekers handsamingstid. Tiden kan overskridast ved over sendast til høyringar frå andre instansar.

Den 14.02.22 fekk tiltakshavar rekning på gebyr på 46.800,- Dette er i henhold til plan- og bygningslova § 21-4. Før sakar frå tiltakshavar blir handsamast skal dette innbetalast. Dette er gjelane også ved handsaming ein eventuelt klage. Beløpet er ikkje innbetalt.

Når det gjeld eventuelt ny søknad med alle krav innfridd vil kommunen krevje uavhengig kontroll av ventilasjon, lyd, våtrom mm. jf. Plan- og bygningslova. Dette gjeld for prosjektering og utføring av tiltaka. I tillegg skal gebyra innbetalst før innsending av søknad.

## KONKLUSJON

Kommunen vurderer det slik at ein dispensasjon frå TEK 17 i vil setje omsyna i forskrifta vesentleg til side som nemnd ovanfor under vurderinga.

Fedje kommune finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon etter Pbl. § 19-2 jf. TEK 17 ikkje er oppfylt. Byggesøknad og søknad om dispensasjon vert avslått.

## AVSLUTNINGSVIS

*Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningslova § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til kommunen innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningslova § 29.*

Med helsing

Rolf Hansen  
kommunalsjef teknisk og eigedom



*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Tore A. Frugård

Nedre Bjørkåsen 6 5228

NESTTUN

**Mottakarar:**

Bygg & Rehabilitering AS