



Link Arkitektur AS  
Postboks 469  
1327 LYSAKER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/1260 - 17/11076

Saksbehandlar:  
Marianne Aadland Sandvik  
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.  
no

Dato:  
01.06.2017

## Godkjenning - GBNR 23/37 - Løyve til innbygging, bruksendring og fasadeendring - Frekhaug

**Administrativt vedtak. Saknr: 150/2017**

**Tiltakshavar:** Cassandra Aadland Wold  
**Ansvarleg søkjar:** Link Arkitektur AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Link Arkitektur AS har på vegne av tiltakshavar, Cassandra Aadland Wold, søkt om løyve til innbygging av opent areal, bruksendring fr  kontor til bustad og fasadeendring på eksisterande bustad, gbnr. 23/37.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 2 daa, og Bj rg Ruth Aadland står registrert som heimelshavar. Cassandra Aadland Wold står registrert som tiltakshavar på søknaden, men på bakgrunn av telefonsamtale med grunneigar, som i tillegg har signert på nabovarselet som tiltakshavar, finn kommunen at det ikkje er openbart at Wold ikkje har anledning til å s kje om tiltaket, jf. pbl § 21-6. Omsøkte tiltak vil innebere at eigedomen er bebygd med 387,2 m<sup>2</sup> BRA.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 9.5.2017.

### VURDERING:

#### Nabovarsling:

---

**Postadresse**  
postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

**Kontakt**  
www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Tiltaka er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

#### Lov- og plangrunnlag:

Innbygging av eit opent areal på 3 m<sup>2</sup>, som skal nyttast til varig opphald, er eit søknadspliktig tiltak etter pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav a).

Bruksendring, frå kontor til bustad, og fasadeendring er søknadspliktige tiltak etter pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav c) og d).

Det følgjer av pbl § 1-6 andre ledd at tiltak kan godkjennast når dei er i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel og gjeldande reguleringsplan.

Den omsøkte eigedomen er regulert til byggjeområde for einebustadar i reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. I følgje planføresegn § 3 c) kan einebustaden innehalde «*hybelhusvære*».

På bakgrunn av det ovannemnde er dei omsøkte tiltaka i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

#### Utnyttingsgrad:

Gjeldande reguleringsplan har fastsatt ei tillat tomteutnytting (TU) på 20 % i det aktuelle området. Ettersom reguleringsplanen vart godkjent i 1993 er det byggtknisk forskrift frå 1987 som skal leggjast til grunn ved berekning av TU. Tillat bruksareal i prosent av tomtas areal skal etter dette danne grunnlag for berekning av TU.

Ansvarleg søker har oppgjeve at omsøkt tiltak inneber at eigedomen er bebygd med 387,2 m<sup>2</sup> BRA. Ettersom eigedomen er på 2002 m<sup>2</sup>, utgjer dei omsøkte tiltaka at eigedomen er bebygd med 19,3 % BRA. Dette er innanfor 20 % som reguleringsplanen legg opp til, og kan difor godkjennast som omsøkt.

#### Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

Tiltaka endrar ikkje eksisterande situasjon.

#### Planløyising og visuelle kvaliteter:

Tiltaka skal oppførast i samsvar med teikningar journalført motteke 9.5.2017. Kommunen vurderer at tiltaka stettar krava i pbl §§ 29-1 og 29-2.

#### Tekniske krav:

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at «*[e]thvert 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 menneske 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 tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggtknisk forskrift (TEK10). TEK10 kapittel 13 stiller miljø- og helsekrav og kapittel 14 stiller energikrav.

Det er søkt om løyve til å fråvike TEK10 sine krav til energieffektivitet, jf. TEK10 §§ 14-2 og 14-3. Det er søkt om løyve til å fråvike TEK10 sine krav til lydisolasjon mellom bueiningane for det tilfellet at det ikkje er mogleg å oppfylle krava, jf. TEK10 § 13-7.

Pbl § 31-2 gjev heimel til å fråvike TEK10 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 mulighet 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 ikkje blir kostnadssvarende, (...)»<sup>1</sup>

Spørsmålet er om bruksendring frå kontor til bustad kan tilpassast tekniske krav utan «uforholdsmessige kostnader». Viss slik tilpassing vil medføre uforholdsmessige kostnader, blir spørsmålet om fråviket er «forsvarlig» og «nødvendig» for å sikre hensiktsmessig bruk. I så fall kan det gis løyve til å fråvike tekniske krav.

- Krav til energieffektivitet i TEK10 §§ 14-2 og 14-3:

TEK10 § 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.

Søknad om fråvik frå TEK10 §§ 14-2 og 14-3 er grunngjeve slik:

*Krav vedrørende energibruk, jfr. TEK kapittel 14-2 energieffektivitet, lar seg ikke gjennomføres fullt ut. For tilbygget (fra 1965) vil energikrav oppfylles fordi trevegger og tak kan utbedres. Eksisterende murvegger er skallmurer av teglstein. En utbedring av disse veggene må skje med utvendig isolasjon for å oppfylle energikrav. En slik konstruksjon vil imidlertid endre byggets karakter for mye, og kan etter vår oppfatning ikke tilrådes. Byggets arkitektur er så godt komponert at en slik endring vil redusere den arkitektoniske kvaliteten. De berørte lokaler kan oppgraderes noe med å isolere innsida av yttervegger, dette må imidlertid veies opp mot fare for fuktproblematikk. Omsøkte bruksendring gjelder en relativt liten del av bygget, og betyr lite for byggets totale energiregnskap.*

Kommunen ser at det vil medføre uforholdsmessige kostnader om ein skal utbetre veggane med utvendig isolasjon, då eksisterande murveggar er skallmurar av teglstein. Vi er også einig i at det er ønskjeleg å bevare bygget sin arkitektur. Ettersom tilbygget, som utgjer store delar av det omsøkte bruksarealet som skal nyttast til bustad, vil oppfylle energikrava, finn kommunen at det både er «forsvarlig» og «nødvendig» å gi fritak frå TEK10 §§ 14-2 og 14-3, jf. pbl § 31-2 fjerde ledd. Vi vil likevel oppfordre tiltakshavar til å vurdere å isolere innsida av ytterveggane, om dette er mogleg og kan gjennomførast utan fare for fuktproblematikk.

- Krav til lydisolasjon i TEK10 § 13-7:

TEK10 § 13-7 legg til grunn at skilje mellom brukseiningar skal ha lydisolierende eigenskapar som sikrar tilfredsstillande lydtilhøve med omsyn til luftlyd i brukseiningane og omkringliggjande areal.

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 349

Ansvarleg søkjar skriv følgjande i søknaden:

*Krav i TE10 § 13-7 lydisolasjon, skal følges opp så langt det lar seg gjøre med forbedrete vegg- og takkonstruksjoner mellom bruksenhetene. Pga. eksisterende vegg- og etasjeskiller er det vanskelig å dokumentere eksakte dB-egenskaper ved konstruksjonene, og vi kan derfor ikke dokumentere i prosjekteringen av krav i TEK oppfylles. Det antas at forbedret konstruksjoner vil ha egenskaper i nærheten av krav i TEK.*

Kommunen ser at på grunn av eksisterande vegg- og etasjeskilje, samt alder på bygningen, vil kunne gjere det vanskeleg å oppfylle TEK10 § 13-7. Ettersom berre delar av bueiningane ligg i direkte tilknytning til kvarandre, finn administrasjonen at det både er «forsvarlig» og «nødvendig» å gi løyve til bruksendring sjølv om det viser seg vanskeleg å oppfylle kravet til lydisolasjon i TEK10 § 13-7, jf. pbl § 31-2 fjerde ledd. Vi legg likevel til grunn at det vert gjort nødvendige tiltak for å betre situasjonen i høve lydisolering.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrett og tiltaksklasse i saka går fram av erklæring om ansvarsrett, journalført 9.5.2017. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, jf. pbl § 23-1.

**VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 løyve til innbygging av opent areal på 3 m<sup>2</sup>, bruksendring frå kontor til bustad og fasadeendring som omsøkt på gbnr. 23/37. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Utforming av tiltaka skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar journalført 9.5.2017.*

*Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.*

*Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar. Det må søkjast om ferdigattest for tiltaka.*

*Dersom tiltaka ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»*

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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 grunnjevast. 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

kart  
teikningar - innvendige  
utvendige teikningar

**Kopi til:**

Cassandra Aadland Wold

Ladegårdsgaten 5 5033

BERGEN

**Mottakere:**

Link Arkitektur AS

Postboks 469

1327

LYSAKER