



Seim Bygg AS  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/2128 - 19/24578

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:  
05.12.2019

## Godkjenning - GBNR 39/5 - Løyve til hovudombygging av våningshus, oppføring av tilbygg, samt fråvik frå byggteknisk forskrift - Gaustad

### Administrativt vedtak. Saknr: 287/2019

**Tiltakshavar:** Daniel Jordal  
**Ansvarleg søkjar:** Seim Bygg AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om hovudombygging av våningshus, samt oppføring av tilbygg til eksisterande våningshus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 89,8 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 50,20 m<sup>2</sup> på gbnr. 39/5.

Gbnr. 39/5 er matrikkelført med eit areal på om lag 76,3 daa og Daniel Jordal og Inger Marie Jordal er registrert som heimelshavarar. Eigedomen ligg i LNF-område og den er bebygd med eit våningshus og eit driftsbygg. I følgje innsendt dokumentasjon har eksisterande bustad eit bebygd areal på om lag 73,0 m<sup>2</sup> og bruksareal på 123,0 m<sup>2</sup> i følgje matrikkelen. Etter oppføring av det omsøkte tiltaket vil våningshuset dermed ha BYA på 137,80 m<sup>2</sup> inkl. 36,0 m<sup>2</sup> parkeringsareal på terreng. Utnyttingsgrad er opplyst til 0,18 % BYA, som er innanfor tillat utnytting på 30 % BYA som arealdelen til kommuneplanen legg opp til.

Saka omfattar søknad om fråvik frå byggteknisk forskrift (TEK17) i eksisterande bygg når det gjeld dørar, ventilasjon og energi, jf. pbl § 31-2 fjerde ledd.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.10.2019 og supplert 22.11.2019.

### Sakshandsamingsfrist

---

#### 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 98 36413  
Org.nr. 951 549 770

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

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.11.2019, og frist for sakshandsaming etter pbl § 21-7, jf. SAK10 § 7 er 12 ukar frå denne dato.

#### **VURDERING:**

##### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

##### **Lov – og planstatus**

Hovudombygging og oppføring av tilbygg til eksisterande bustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og b), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl § 20-2, jf. § 20-3.

Den omsøkte eigedomen er satt av til landbruk-, natur – og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Tilbygg til eksisterande våningshus som skal tene til bruk for landbruksdrifta på eigedomen er i samsvar med LNF-formålet, og tiltaket krev difor ikkje dispensasjon.

Vidare stettar tiltaket krava i dei generelle føresegna til kommuneplanen sin arealdel knytt til utomhusareal, parkering, storleik mv. Kommunen kan difor godkjenne omsøkt tiltak.

##### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

##### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

##### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.10.2019.

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne omsøkt plassering, medrekna høgdplassering, og byggverket si høgde. Omsøkt høgde er i samsvar med pbl § 29-4 første ledd, og skal plasserast i direkte tilknytning til eksisterande bustad. kommunen kan difor godkjenne omsøkt høgde og høgdplassering.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 12 meter. Kommunen kan dermed og godkjenne omsøkt plassering, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

##### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

##### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

##### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

##### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til nytt byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. pbl. § 29-5.

### **Tiltak på eksisterande bygg – fritak i medhald av pbl § 31-2 fjerde ledd**

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 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»*.

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille n rre tekniske krav til tiltak ved forskrift. N rre krav er stilt i byggteknisk forskrift (TEK17). TEK17 kapittel 12 stiller krav til planløsning og bygningsdelar i byggverk, kapittel 13 til miljø og helse og kapittel 14 stiller energikrav.

Det er søkt om løyve til å fråvike TEK17 på følgjande punkt:

- Krav til dør, port og liknande, § 12-13
- Krav til ventilasjon, § 13-2
- Krav til energi, §§ 14-1, 14-2, 14-3, 14-5

Etter pbl § 31-2 første ledd er utgangspunktet at tiltak på eksisterande bygg skal utførast i samsvar med gjeldande tekniske krav på søknadstidspunktet. I utgangspunktet gjeld dette dei delar av byggverket som tiltaket gjeld. I føreliggjande sak inneber det at krava gjeld både det nye tilbygget og arbeida på eksisterande bygg. Sistnemnde fordi arbeida som er skildra på eksisterande bygg blir vurdert som ein vesentleg reperasjon av dette bygget (hovudombygging).

Pbl § 31-2 fjerde ledd gjev heimel til å fråvike TEK17 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 ikkje 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 muligheit til å gi løyve til unntak frå tekniske krav når det er forsvarleg, men det bør ikkje stilles så strenge krav i tillatelsen at fortsatt bruk ikkje blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt».

Spørsmålet er om endringar som skal gjerast i eksisterande bustad kan tilpassast tekniske krav utan *«uforholdsmessige kostnader»*. Viss tilpassing medfører uforholdsmessige kostadar, vert spørsmålet om fr viket er *«forsvarlig»* og *«nødvendig»* for å sikre hensiktsmessig bruk. I så fall kan det gis løyve til å fråvike tekniske krav.

- Krav til dør, port og liknande, TEK § 12-13

Ansvarleg søker skriv følgjande om søknad om fråvik frå TEK17 § 12-13:

#### **§ 12-15 Dører:**

Det er en 70/80/90cm \* 2,0 / 2,10 cm dør i eksisterende del av boligen. Ved videre rehabilitering av boligen ønskes det brukt mest mulig 90cm \* 2,10 cm dører men det er på det nåværende tidspunkt uklart hva som er mulig å montere pga. skjevheter i bygget som må rettes. Kostnader knyttet til endring av byggingsmasse for å kunne tilfredsstille krav i TEK er urimelige sammenlignet med nytteverdien av tiltakene.

Med tilvising til ansvarleg søker sin grunngiving vurderer administrasjonen at søknad om fråvik frå TEK17 § 12-13 er tilstrekkeleg opplyst og kan godkjennast i medhald av pbl § 31-2 fjerde ledd. Administrasjonen vurderer at bygget vil få forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk. Vidare vil det vere uforholdsmessige kostnader knytt til oppgradering til TEK17.

- Krav til ventilasjon, TEK § 13-2

TEK17 13-2 stiller krav til ventilasjon i ulike rom i ei buening. For å tilfredsstille krava må ein bustad vanlegvis ha installasjonar for balansert ventilasjon, jf. rettleinga til TEK17 § 13-2.

Ansvarleg søker har grunngjeve søknad om fråvik frå TEK17 § 13-2 slik:

#### **§13-2 Ventilasjon i boenhet:**

Her er det i dag avtrekk fra kjøkkenventilator, luftskifte via ventiler i vegger og vindu, og det er dermed et fravik fra dokumenterbar frisklufts tilførsel. Kostnadene ved å montere balansert ventilasjon i den eksisterende delen av bygningen blir betydelig, det må monteres synlig i deler av bygget, deler må kasses inn og dette påvirker etasje høyden. Det må tas hull i konstruksjoner og i yttervegger. Eksisterende ventilasjon fra ventiler i vegger og vinduer må tettes, samt at det må vindtettes både ved murkroner, yttervegger og tak må dukes for å få en tetthet som tilfredsstiller krav i TEK. En slik jobb vil koste på minimum 150.000.- / 170.000.-

Boligen er utformet med åpen løsning mellom kjøkken i tilbygg og stuer i eksisterende bygg. Kjøkken vil få avtrekk fra ventilator direkte ut gjennom yttervegg. Ved prosjektering av bolig er tegninger oversendt Ventistål as for prosjektering av ventilasjon. Den åpne løsningen mellom kjøkken og stuer gjør at det ikke er mulig å få til en balansert ventilasjon i denne delen av boligen. Kravet om god luftkvalitet vil bli ivaretatt ved en kombinasjon av balansert ventilasjon i deler av tilbygg og åpningsbare vinduer og ventiler i oppholdsrom og soverom. Tilbygg & Eksisterende bygg har ikke noe skille i deler av boligen og et avvik fra tekniske krav kommer som et resultat av dette.

Administrasjonen er enig med ansvarleg søker i at motering av balansert ventilasjonsanlegg i eksisterende bustad nok vil medføre uforholdsmessige kostnader. Det er opplyst at kravet om god luftkvalitet vil bli ivaretatt ved en kombinasjon av balansert ventilasjon i tilbygget og vindauger som kan opnast og ventilar i oppholdsrom og soverom. På bakgrunn av dette finn vi at det vil vere både forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike frå TEK17 § 13-2.

- Krav til energi, TEK §§ 14-1, 14-2, 14-3, 14-5

Ansvarleg søkjar grunngjær fråvik frå TEK17 slik:

#### **§14-1,2,3,5 Energi:**

Krav til tetthet vil i dette tilfelle ikke være relevant siden eksisterende bygning ikke er oppført i samsvar med dagens tetthets krav.

Den eksisterende bygningen har ila. av de siste årene blitt rehabilitert. Det er oppgradert med bla ny kledning, etterisolerte vegger og nye vinduer. Det er brukt vinduer med U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>k.

Ved påbygging av boligen skal det etterisolerers der det er mulig.

Vindtetting av byggingen til dagens krav er ikke mulig å tilfredstiller i denne type bygninger. Påbygg blir utført med en byggeteknikk som vanligvis holder TEK krav.

Samlet lekkasje tall for bygningen vil ikke til fredstiller TEK krav.

Bygningens samlede U-verdi til fredstiller ikke dagens krav men det vil være både dyrt å resurskrevende å bygge om for å klare krav i §14.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til energi i TEK17 § 14 i dette tilfellet. Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst til at den kan godkjennast i medhald av pbl § 31-2 fjerde ledd.

#### **Ansvarsrettar**

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 31.10.2019. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1. Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarlege prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4 andre ledd.

Tiltakshavar Inger Marie Jordal har søkt om ansvarsrett som sjølvbygger for utførande (UTF) av grunnmur- og betongarbeid, jf. byggesaksforeskriften (SAK10) § 6-8. Administrasjonen legg til grunn at arbeidet blir utført i samsvar med plan- og bygningslova. Administrasjonen godkjenner tiltakshavar som sjølvbygger på dette punktet.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a) og b) løyve til hovudombygging av våningshus samt oppføring av tilbygg til eksisterande våningshus på gbnr. 39/5 som omsøkt.*

*Grunngjevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Tiltaket skal utformast som vist på vedlagte fasade-, snitt- og planteikningar journalført 31.10.2019, og skal plasserast som vist på vedlagt situasjonskart, journalført same dato.*

*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».*

\*\*\*\*\*

**Mynde**

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

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

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/2128**

**Ansvar**

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

**Bortfall av løyve**

*Om 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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.*

**Avfall**

*Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.*

**Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

*Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.*

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen  
Juridisk rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Situasjonskart  
Kart  
Gaustadhuset-Tegninger

**Kopi til:**

Daniel Jordal

Ådlandsvegen 785 5919

FREKHAUG

**Mottakarar:**

Seim Bygg AS

Nesbrekka 28 5912

SEIM