

Meland kommune
Plan, utbygging og kommunalteknikk
Postboks 79
5906 Frekhaug

Knarrevik 19.10.2015

SØKNAD OM DISPENSASJON GNR. 12, BNR. 10 – MELANDSVEGEN 61

Kort om omsøkt tiltak

Tiltakshaver Terje Tevdt, søker bruksendring av sin hytte til helårsbolig/enebolig. Hjemmelshaver er Terje Tvedt sammen med Christer L Tvedt.

Planstatus

- Kommuneplanens arealdel 2005-2017

Eiendommen ligger i område avsatt til LNF spredt bolig, jf. kommuneplanens punkt 3.2.3, tabell 9.2. Tiltaket omhandler bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Da bruksendring ikke står omtalt som tillatt tiltak i LNF – spredt etter gjeldende kommuneplan, søkes der herved om dispensasjon fra arealformålet.

Dispensasjonssøknad

Tiltaket krever dispensasjon fra

- Kommuneplanens arealformål LNF - spredt.

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-1 at «tiltak» ikke kan settes i verk før søknad, og eventuell dispensasjonssøknad er innvilget. Det skal søkes dispensasjon når et tiltak, eller deler av et tiltak, ikke er i tråd med reguleringsbestemmelser.

Den omsøkte eiendommen ligger i område avsatt som landbruks-, natur- og friluftsområde(LNF) i kommuneplanen. I kommuneplanens arealdel punkt 3.2.3, jf. tabell 9.2 er eiendommen listet som en eiendom som skal ha status som LNF-spredt fritidsbolig. Formålet med dette var å gjøre det lettere for eiere av eiendommer med eksisterende bebyggelse å gjøre tiltak på eiendommene uten at tiltaket vil utløse krav om dispensasjon fra kommuneplanen. Søknad om bruksendring etter pbl § 20-1, bokstav d, er ikke listet opp i punkt 3.2.2. Omsøkt bruksendring krever derfor dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen.

Av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, følger det at dispensasjon kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» «ikke» blir «vesentlig tilsidesatt». Før dispensasjon gis skal det dessuten gjøres en samlet vurdering hvor fordelene med å gi dispensasjon må være «klart større enn ulempene».

Flere av omkringliggende eiendommer har tidligere fått godkjent bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. Selv om området har et landlig preg fremstår eiendommen og området mer som et boligområde enn et hytteområde. Det vil derfor være en arealdisponeringsmessig fordel om eiendommen godkjennes for bruk som helårsbolig, i samsvar med det preget eiendommen og området har. Videre ligger eiendommen en liten kjøretur fra Frekhaug senter, og det er kort avstand til buss og andre service og fritidstilbud. Forholdene ligger etter dette til rette for en helårsbolig på eiendommen.

Hensyn bak avsetting av areal som landbruks-, natur- og friluftsområde, vil være å ta vare på areal brukt til, eller egnet for, landbruks-, natur- og friluftsmål. Eiendommen det her gjelder er allerede bebygd med en hytte og ligger i nærheten av øvrige bolighus. Det er ikke dyrket mark på eiendommen, og heller ikke naturlig ferdsel over eiendommen for tilkomst til LNF område. Eiendommen kan derfor vanskelig sies å være viktig å bevare som den er med hensyn til landbruksformål, og kan heller ikke sies å være viktig som friluftsområde. Hensynene bak bestemmelsen vil derfor ikke bli «vesentlig tilsidesatt».

Ved innvilgelse av dispensasjon vil tiltakshaver få tatt i bruk hytten sin som helårsbolig. Det er eneboliger i umiddelbar nærhet til eiendommen, se blant annet gbnr 12/11 og 11/15. Dette taler for at området er blitt mer sentralt og tilgjengelig, og kanskje ikke lenger er et typisk sted å ha en hytte. Området er således ikke nødvendigvis begrenset til kun å ha hytter, men at bruken nå har endret seg over tid til å inkludere mer og mer bolighus. Da eiendommen allerede er bebygd, og ikke fremstår som LNF område i dag, vil fordelene med de omsøkte tiltakene derfor klart overstige ulempene.

Etter vårt syn vil innvilgelse av de omsøkte dispensasjoner ikke føre til at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt». Videre mener vi at fordelene med å gi dispensasjon fra arealformålet klart vil overveie ulempene. Vi ber derfor om at dispensasjonssøknad blir innvilget.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes på mail vibecke@hillerenprosjektering.no eller pr. telefon 55500360.

Med vennlig hilsen
Hilleren Prosjektering AS



Vibecke Kleppe
daglig leder/ansvarlig søker

Meland kommune
Plan, utbygging og kommunalteknikk
Postboks 79
5906 Frekhaug

Knarrevik 22.10.2015

SØKNAD OM FRAVIK FRA TEK10 GNR. 12, BNR. 10 – MELANDSVEGEN 61

Kort om omsøkt tiltak

Tiltakshaver Terje Tvedt søker bruksendring av sin hytte til helårsbolig/enebolig.

Planstatus

- Kommuneplanens arealdel 2005-2017 (LNF-spredd bolig)

Søknad om fravik fra TEK10;

1. § 12-9. Bad og toalett
2. § 13-2, ventilasjon i boenhet
3. Kapittel 14 i sin helhet, energikrav.

Redegjørelse av tilgang til å innvilge fravik fra TEK 10

Kommunens adgang til å gi tillatelse til tiltak på eksisterende byggverk, uten at det kreves at dagens tekniske krav blir oppfylt, følger av plan- og bygningsloven § 31-2, fjerde ledd. I følge bestemmelsen kan slik tillatelse gis når «det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader» dersom tiltaket er «forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

Dette er en skjønnsmessig bestemmelse, og i telefonsamtale med Direktoratet for Byggkvalitet har vi fått opplyst at det trolig ikke finnes et verktøysett for kommunen for å anslå/beregne hvordan disse vurderinger skal vektles, og når kommunen bør innvilge fravik fra TEK10 og ikke kan kreve at alle tekniske krav blir oppfylt.

Kommunal- og Regionaldepartementet har for øvrig gitt en prinsipputtale/fortolkning av plan- og bygningsloven § 31-2.¹ Under følger et utsnitt fra prinsipputtalen:

4. Hvilke krav gjelder for søknadspliktige tiltak

¹ Se <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/kampanjer/tolkningsuttalelser/plan--og-bygningsrett/plan--og-bygningsloven/-31-2-forste-ledd-forste-punktum.html?id=656927>

Utgangspunktet er at kravene i loven og TEK10 gjelder for «tiltak». Disse skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det følger av forarbeidene at det er «relevante» krav i loven og forskriftene som kommer til anvendelse.

Dette vil si at konstruksjonen, bygningsdelen, rommet eller delen av bygget som berøres av arbeidet skal følge nye krav. For hovedombygging kan dette utvides til å gjelde hele byggverket. **Ved bruksendring kan hele bruksenheten omfattes.**

Om det er alle krav som skal oppfylles, og om dette skal skje i sin helhet, er imidlertid ikke løst direkte. Her er det et visst rom for skjønn.

Veiledningen ligger i at det er «relevante» krav som gjelder. En fornuftig forståelse av dette er etter departementets mening for det første at **kravene gjelder den delen eller funksjonen tiltaket omfatter**. En fasadeendring kan ikke medføre at det stilles nye krav til parkering. Videre bør «relevant» også innebære at det **tekniske kravet oppfyller en funksjon og har en effekt i byggverket**. Oppfyllelse av energikrav må innebære at bygget blir mer energieffektivt. For eksempel vil energikrav til en vegg eller en del av en vegg ha svært liten effekt for byggverkets energieffektivitet, samtidig som det er dyrt. Motsatt vil en søknadspliktig utskifting av vinduer som oppfyller kravene i TEK10 ha en effekt på byggets energibruk. I slike tilfeller bør derfor kravene til kvaliteten på vinduene gjelde fullt ut.

Utsnitt avsluttet. Uthevet skrift, min utheving.

Det følger av det overstående utdraget fra departementets prinsipputtalelse at det må gjøres en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Vurderingstema vil være hvorvidt det vil være hensiktsmessig, eller i det hele tatt mulig, å kreve de tekniske kravene oppfylt ut fra det omsøkte tiltaket. I denne vurderingen må det også vurderes om det vil være mulig å oppfylle de tekniske kravene uten at det vil medføre «uforholdsmessige kostnader», jf. pbl § 31-2 fjerde ledd.

Vår begrunnelse for fritak fra krav i TEK 10

I det omsøkte tiltaket er det søkt om bruksendring av eksisterende hytte. Den eksisterende hytten var bygget i 1960 og tilfredsstillende følger ikke dagens tekniske krav eller standard.

Det omsøkte tiltaket søkes godkjent slik det framstår i dag. Selv om man i bygget kunne etterisolert og skiftet vinduer vil ikke boligen i sin helhet kunne oppfylle de energikrav som følger av TEK 10, kapittel 14. Til det vil varmetapet i eksisterende bygg være for stort. Kostnaden for å gjøre nevnte tiltak vil også være uforholdsmessig stor, da hytten ikke trenger vedlikeholdstiltak på dette tidspunkt. At det i slike situasjoner ikke vil være tjenlig å kreve kravene i TEK 10 oppfylt er et syn som også kommer til uttrykk i utdraget fra prinsipputtalelsen fra Kommunal- og Regionaldepartementet, gjengitt ovenfor. Departementet sier «*Ved bruksendring kan hele bruksenheten omfattes.*

Om det er alle krav som skal oppfylles, og om dette skal skje i sin helhet, er imidlertid ikke løst direkte. Her er det et visst rom for skjønn». Vi finner det lite hensiktsmessig å kreve at de tekniske kravene skal oppfylles.

Dersom det kreves at energikravene etter TEK 10 blir oppfylt, vil det i realiteten innebære en totalombygging av eksisterende bygg. Dette vil klart nok medføre «uforholdsmessige kostnader» og fritak bør derfor gis.

Tilsvarende vil det være vanskelig, om ikke umulig, og dessuten uforholdsmessig kostbart å oppfylle kravene om balansert ventilasjon etter TEK 10, § 13-2. Eksisterende bygg er ikke

oppført i tråd med disse kravene, og det vil derfor være lite hensiktsmessig og uforholdsmessig kostbart å kreve oppfyllelse av kravene.

Når det gjelder planløsning på eksisterende bad oppfølger det ikke krav for tilrettelagt boenhet, kostnaden med å flytte på vann og avløpsrør for å oppnå tilstrekkelig plass mellom installasjonene vil være så stor at ved et slikt krav er det snakk om ombygging av hele badet med gulv og vegger. Derav søkes det også fritak fra § 12-9. Bad og toalett.

I vektleggingen må det også medtas at eiendommen ligger i område avsatt til LNF – spredt bolig og området viser spredt bebyggelse hvor deler er bolighus og øvrige er fritidsboliger.

En helhetlig vurdering tilsier etter dette at ettersom tetthetskravet, bad, ventilasjon og fullstendig energikrav er vanskelig og uforholdsmessig kostbart å oppnå, bør det gis fritak fra TEK 10.

Med vennlig hilsen
Hilleren Prosjektering AS



Vibecke Kleppe
daglig leder/ansvarlig søker