



Hilleren Prosjektering AS  
Skulebakken 2  
5355 KNARREVIK

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/1761 - 16/139

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:

11.01.2016

## Godkjenning - Søknad om bruksendring av eksisterande fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr. 25/27 i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 05/2016**

### BAKGRUNN

I medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav d og §§ 20-2 – 20-3 vert det søkt om bruksendring av eksisterande fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr. 25/27 i Meland kommune, jf. søknad med vedlegg datert 11.6.2015.

Saman med søknaden om løyve til bruksendring vart det òg søkt om dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA), idet eigedomen ligg i eit uregulert område som i KPA er avsett til LNFR-formål. I påvente av avgjerd i dispensasjonssaken vart kommunen si handsaming av søknaden om byggjeløyve stilt førebels i bero, jf. SAK10 § 5-4 tredje ledd, bokstav k.

Dispensasjon vart gitt som omsøkt gjennom vedtak i møte ved kommunen sitt Utval for drift og utvikling av 1.9.2015, jf. UDU-sak 59/2015. Saka vart så sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering. Vedtaket vart ikkje påklaga og dispensasjonen var dermed endeleg ved enda klagefrist 14.10.2015.

I medhald av pbl. § 31-2 skal tiltak på eksisterande byggverk i utgangspunktet prosjekterast og utførast i samsvar med føresegner gitt i eller i medhald av lova som gjeld på tidspunktet då tiltaket vert omsøkt. Dette betyr at det for slike tiltak gjeld dei same byggtekniske krav som for nybygg, men kor fjerde ledd i same lovføresegn gir kommunen heimel til – etter søknad og på nærmare vilkår – å frita tiltakshavar for å oppfylle slike krav. Tiltakshavar v/ ansvarleg søkjar (SØK) Hilleren Prosjektering AS har dertil søkt om fleire unntak frå minstekrava i TEK10, jf. vurderinga under. Administrasjonen legg til grunn at tiltaket utover dette stettar gjeldande byggtekniske krav.

---

#### 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)

En søknad om tiltak etter pbl. skal innehalde dei opplysningar som er naudsynte for at kommunen skal kunne gi løyve til tiltaket, sjå pbl. § 21-2. Ved søknad om bruksendring skal kommunen ikkje ha tilsendt dokumentasjon som stadfestar at byggtkniske krav vert stetta, men søknaden må uansett innehalde tilstrekkelege opplysningar og dokumentasjon til at kommunen kan avgjere om vilkåra for aktuelle fritak frå byggtkniske krav er til stades, jf. igjen pbl. § 31-2 fjerde ledd. Ansvarleg søker skal uansett sjå til at det ligg føre dokumentasjon som syner at alle delar av tiltaket stettar lovkrava – altså der det ikkje er gitt eventuelle fritak – og gjennom tilsyn kan kommunen krevje at denne dokumentasjonen vert framlagt. Med omsyn til føreliggjande søknad om fritak frå krav til toalett og bad inneheld ikkje søknaden nok opplysningar til å vurdere dette – ettersom mottatt dokumentasjon ikkje i tilstrekkelege grad viser at eksisterande løysing er forsvarleg og hensiktsmessig – men på bakgrunn av supplerande opplysningar i telefonsamtale med SØK av 5.1.2016 finn administrasjonen at saka no likevel er tilstrekkeleg opplyst til at søknaden kan handsamast, sjå vurderinga under om dette.

## VURDERING

### Nabovarsling

Det omsøkte tiltaket vert vurdert som tilstrekkeleg nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

### Plan- og lovgrunnlaget

Av saksutgreiinga går det fram at eigeodomen ligg i eit uregulert område som i KPA er avsett til LNFR-formål, men at det allereie er gitt naudsynt dispensasjon frå dette formålet, for bruksendring til heilårsbustad. På bakgrunn av opplysningane i søknaden legg kommuneadministrasjonen vidare til grunn at tiltaket – med unntak av omsøkt fritaka frå TEK10 – òg er i samsvar med dei krav til tiltaket som er fastsett gjennom respektivt pbl. med tilhøyrande forskrifter og føresegnene til KPA, jf. vurderinga under.

### Søknad om fritak frå byggtkniske krav i medhald av pbl. § 31-2 fjerde ledd

Gjennom skriv datert 11.6.2015 søker tiltakshavar v/ SØK om fritak frå TEK10 sine byggtkniske minstekrav til respektivt bad og toalett (§ 12-9), trapp (§ 12-16), ventilasjon (§ 13-2) og energikrav (kap. 14), saml. òg vedlagte situasjonsplan og teikningar.

Pbl. § 31-2 stiller følgjande vilkår for slike unntak, jf. fjerde ledd:

*«Kommunen 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 uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.»*

Lovforarbeida til pbl. § 31-2 kan tyde på at føresegna i fjerde ledd er meint som ein relativt snever unntaksregel, men etterfølgjande forvaltingsavgjerder og uttaler frå departement og direktorat tilseier at fråvik frå tekniske krav i TEK10 snarare er hovudregelen enn unntaket ved tiltak i eksisterande bygningar. Den same forståinga av lovverket er lagt til grunn for Norsk Kommunalteknisk Foreining sin publikasjon «Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg – Eksempelsamling om anvendelse av byggereglene ved arbeid

på eksisterende byggverk etter pbl. § 31-2» frå april 2015. Etter avtale med SØK følgjer eksempelsamlinga vedlagt.

Kommuneadministrasjonen legg etter dette til grunn at føreliggjande søknad om fritak frå krav i TEK10 skal vurderast ut frå gjeldande praksis, kva som er teknisk og økonomisk mogleg og kva løysingar som etter ei samla vurdering gir eit forsvarleg tryggleiksnivå for tiltaket.

Eigedomen er sikra tilkomst via køyrbar veg og i søknaden er det dertil opplyst at avkøyrsla frå kommunal veg stettar gjeldande krav til svingradius og frisikt. Eksisterande fritidsbustad er allereie tilknytt kommunalt VA-anlegg. Situasjonsplanen som følgde med søknaden viser vidare at eigedomen stettar minstekrava i gjeldande KPA til tomtestorleik, parkeringsdekning og uteopphaldsareal. Av søknaden går det elles fram at eigedomen ikkje ligg i område med fare for ras, skred eller andre natur- og miljøforhold av betydning for tiltaket. Med dei fritak frå TEK10 som er omsøkt, stettar tiltaket ifølgje søknaden altså alle dei krav til heilårsbustad som følgjer av både pbl. med tilhøyrande føresegner og gjeldande plangrunnlag.

Kommuneadministrasjonen er i likskap med SØK kome til at vilkåra for fritak frå byggtekniske krav er til stades som omsøkt. Administrasjonen er òg i alt det vesentlegaste samd med SØK si grunngjevnad og viser difor til søknaden om fritak av 11.6.2015 i sin heilskap. Når det gjeld fritak frå gjeldande krav til ventilasjon og energi har administrasjonen ikkje noko å tilføre, men finn grunn til å knytte nokre merknadar til dei omsøkte fritaka frå gjeldande krav til trapp, bad og toalett i TEK10 §§ 12-16 og 12-9:

Gjeldande krav til utforming av trapp er først og fremst sett for å sikre trygg og tilrettelagt ferdsel innandørs. Desse omsyna må òg m.a. sjåast i samheng med tryggleik ved brann og høvet til rømming elles. I vurderinga av forsvarleg løysing legg administrasjonen i så måte avgjerande vekt på at den omsøkte trappa ikkje er einaste veg frå andre etasje, då det allereie er montert ei utvendig trapp med tilhøyrande repos og dør ut frå andre etasje. Eit krav ombygging av eksisterande trapp – med dei byggjekostnader og det tap av anna bruksareal dette vil ha for ein relativt liten fritidsbustad – vil då stå fram som uforholdsmessig kostbart.

Med omsyn til utforming av bad og toalett viser administrasjonen til s. 61 i nemnde eksempelsamling frå Norsk Kommunalteknisk Forbund:

#### **«KAP. 12 – BAD OG TOALETT**

*Krav til bad og toalett er gitt i TEK 10 § 12-9. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av bygning fra fritidsbolig til bolig.*

#### **Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

*Bygning som bruksendres til boligformål må ha minimum ett bad og toalett som oppfyller kravene i TEK 10 § 12-9 som ved nybygg. Oppfyllelse av krav til trinnfrihet og tilgjengelighet for bad og toalett kan være vanskelig å oppfylle uten større ombygging. Det kan innebære at det må tas areal fra oppholdsrom som stue, kjøkken eller gangareal. Dette kan innebære uforholdsmessige kostnader ettersom redusert oppholdsareal også vil ha en kostnad i seg ved at boligarealet reduseres som igjen vil påvirke byggverkets markedsverdi.*

## 2. Forsvarlig sikkerhet

*Forsvarlig tilgjengelighet ansees å være oppfylt når det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,3 m (tilpasset liten rullestol anvendt inne), minimum 0,7 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Fri passasjebredde på 0,7 m fram til fri plass ved siden av toalett. Anbefalingene gjelder når dette er eneste bad/toalett i liten boenhet, høyst 50 m<sup>2</sup>. I boenhet større enn 50 m<sup>2</sup> gjelder kravene som for nybygg.*

## 3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

*Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.»*

I telefonsamtale med kommuneadministrasjonen av 5.1.2016 opplyste SØK at omsøkt bad/toalett har fri gulvplass til ein snusirkel med diameter på minst 1,3m, respektivt minimum 0,7m og 0,2m fri gulvplass på kvar side av toalett og minst 0,7m fri passasjebredde fram til fri plass ved sida av toalett. Tiltaket stettar altså dei minstekrav som følgjer av Norsk Kommunalteknisk Forbund si tilråding om krav til tryggleik og tilgjenge, men kor forbundet har avgrensa denne tilrådinga til bueiningar under 50m<sup>2</sup>. Den omsøkte fritidsbustaden har på si side eit samla bruksareal på 101m<sup>2</sup>-BRA.

Norsk Kommunalteknisk Forbund si eksempelsamling har sjølv sagt ingen rettsverknadar for kommunen si tolking av pbl. § 31-2 fjerde ledd, då samlinga berre er meint som eit hjelpemiddel for kommunane. I tillegg legg eksempelsamlingen forhåpentlegvis til rette for ein einsretta handheving av det aktuelle regelverket. Kommunen skal difor på sjølvstendig grunnlag vurdere søknadar om fritak frå TEK10 med heimel i pbl. § 31-2, under dette òg om omsøkt løysing etter ei samla vurdering gir eit forsvarleg tryggleiksnivå for tiltaket.

På bakgrunn av opplysningane i nemnde telefonsamtale med SØK – som er referert over – vurderer administrasjonen at eksisterande bad/toalett allereie legg til rette for ein formålstenleg bruk. Administrasjonen er vidare samd med SØK i at dei arbeid som vil vere naudsynte for å bringe bad/toalett fullt ut i samsvar med krava i TEK10 vil medføre uforholdsmessige kostnader, jf. grunngjevinga i søknaden.

Administrasjonen har etter dette kome til at vilkåra for å frita frå dei omsøkte krava i TEK10 – respektivt bad og toalett (§ 12-9), trapp (§ 12-16), ventilasjon (§ 13-2) og energikrav (kap. 14) – er til stades i denne saka, jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd. Utover dette skal tiltaket stette gjeldande byggtekniske krav.

## **Ansvarsrettar**

Frå 1.1.2016 vart ordninga med godkjenning av føretak for ansvarsrettar erstatta med erklæring om ansvarsrett. Lova legg samstundes opp til ei overgangsordning kor søknadar sendt inn før endringa trådde i kraft skal følgje føregåande regelverk.

Hilleren prosjektering AS er sentralgodkjent for funksjonen SØK i tiltaksklasse 1. Det følgjer dertil av gjeldande regelverk at kommunen skal leggje sentralgodkjenninga til grunn og berre sjå til at godkjenninga dekkjer funksjonen og oppgåvene som det vert søkt om godkjenning av ansvarsrett for. Hilleren Prosjektering AS vert på denne bakgrunn godkjent som ansvarleg føretak for funksjonen SØK (tkl. 1). Av søknaden går det elles fram at det ikkje er naudsynt med ansvarsrettar for andre funksjonar eller oppgåver.

## VEDTAK

*Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav d og §§ 20-2 – 20-3 gir Meland kommune løyve til bruksendring av eksisterande fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr. 25/27 i samsvar med søknad m/ vedlegg datert 11.6.2015. Om grunngevinga vert det vist til vurderinga over.*

*I medhald av pbl. § 31-2 fjerde ledd gir kommunen fritak frå gjeldande byggtekniske krav til bad og toalett (§ 12-9), trapp (§ 12-16), ventilasjon (§ 13-2) og energikrav (kap. 14) i TEK 10 i samsvar med særskilt søknad datert 11.6.2015. Om grunngevinga vert det igjen vist til vurderinga over. Utover desse fritaka skal tiltaket støtte dei krav og vilkår som følgjer av pbl. med tilhøyrande forskrifter.*

*Dei opplysningar om byggetiltak 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.*

*Hilleren Prosjektering AS (org.nr. 997 790 952) vert godkjent som ansvarleg føretak for funksjonen SØK i tiltaksklasse 1, jf. pbl. §§ 20-3 og 23-4. Tiltakshavar er like fullt ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med dei krav som følgjer av føresener gitt i eller i medhald av pbl., jf. § 23-1.*

*Bruksløyvet fell bort om det ikkje er sett i verk innan tre år, jf. pbl. § 21-9.*

\*\*\*

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 grunngjevast. 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. forvaltningslova §§ 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 venleg helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes  
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Situasjonsplan og teikningar i adm. sak 06\_2016 av 11.1.2016

Eksempelsamling om anvendelse av byggereglene ved arbeid på eksisterende byggverk - pbl § 31-2

**Mottakere:**

Hilleren Prosjektering AS

Skulebakken 2

5355

KNARREVIK