



Prosjektstyring Vest As
Postboks 66
5318 STRUSSHAMN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/275 - 17/2631

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

Dato:
15.02.2018

Godkjenning - GBNR 22/22 - Rammeløyve til bruksendring frå låve til bustad og til å fråvike byggteknisk forskrift - Mjåtveit

Administrativt vedtak. Saknr: 44/2017

Tiltakshavar:	Morten Landmark
Ansvarleg søkjar:	Prosjektstyring Vest
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Prosjektstyring Vest v/Arne Kristiansen har på vegne av tiltakshavar, Morten Landmark, søkt om bruksendring frå låve til bustad på gbnr. 22/22, jf. pbl § 20-1 bokstav d). Det er vidare søkt om løyve til å fråvike byggteknisk forskrift (TEK10) på fleire punkt, jf. pbl § 31-2 fjerde ledd.

Gbnr. 22/22 er matrikkelført med eit areal på om lag 14,6 daa og Morten Landmark står registrert som eigar. Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002. Store delar av eigedomen er regulert til friområde. To mindre område er satt av til bustadbygging. Det eine området er bebygd med ein bustad og det andre med ein låve.

Vi viser til søknad journalført motteke 31.1.2017, samt ettersendt dokumentasjon journalført 12.2.2018. Den 12.2.2018 vart søknad om løyve i eitt-trinn endra til søknad om rammeløyve. Dette inneber at ansvarsrettar og søknad om sanitærabonnement vil bli kartlagt og sendt inn ved søknad om løyve til igangsetting.

VURDERING:

Nabovarsel:

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd. Ettersom bruksendringa i lita grad, vedkjem interessene til naboar eller gjenbuarar, kan ikkje administrasjonen sjå at nabovarsling er nødvendig i denne saka, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Lov- og plangrunnlag:

Bruksendring er eit tiltak etter pbl § 20-1 bokstav d), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl § 20-3.

Bruksendring kan godkjennast viss den er i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, arealdelen til kommuneplanen og gjeldande reguleringsplanar, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Gbnr. 22/22 er omfatta av reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Den omsøkte låven står på eit areal som er satt av til bustadbygging, felt B30. Planføresegn 2.2.2 legg til grunn følgjande for felt B30:

«Innanfor felt B30 kan eksisterande løe rehabiliterast til bustadføremål, eventuelt kan det først opp eit nytt bygg i same stil som løa. Tillate tomteutnytting er lik den eksisterande løe har i dag. Ved rehabilitering / nybygg skal tal på etasjar, mønehøgde og takvinkel vera lik det eksisterande løe har i dag. Utvendige flater skal elles utformast på ein slik måte at fargebruk og materialbruk i størst mogeleg grad harmonerer med kulturmiljøet i Juvika.»

Rehabilitering av eksisterande løe til bustadføremål er etter dette i samsvar med gjeldande reguleringsplan, jf. pbl § 1-6 andre ledd, og kan godkjennast.

Plassering

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering, og byggverket si høgde.

Eksisterande bygning er tidlegare godkjent plassert. Kommunen skal ta stilling til om tilbygg i form av terrasse med bod kan godkjennast plassert som omsøkt.

Det følgjer av føresegn 1.7.1 til reguleringsplanen at *«[b]ustader skal plasserast innanfor regulert byggegrense der desse er vist i plankartet.»*

Situasjonskart, journalført 12.2.2018, viser at det omsøkte tiltaket i si heilheit er plassert innanfor regulerte byggegrenser. Dette inneber at tiltaket kan godkjennast plassert som omsøkt og vist på kartet journalført 12.2.2018.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Det følgjer av pbl § 29-2, jf. § 29-1, at *«[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

Planføresegn 2.2.2 legg til grunn at tal på etasjar, mønehøgde og takvinkel skal vera lik det eksisterande løe har i dag. Omsøkte bruksendring endrar ikkje desse tilhøva.

Vidare legg planføresegna til grunn at utvendige flater skal *«utformast på ein slik måte at fargebruk og materialbruk i størst mogeleg grad harmonerer med kulturmiljøet i Juvika»*. Under føresetnad av at dette kravet vert oppfylt finn administrasjonen at tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad 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 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 nærare tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggt teknisk forskrift (TEK10). TEK10 kapittel 12 stiller krav til planløyising og bygningsdelar i byggverk, kapittel 13 til miljø og helse og kapittel 14 stiller energikrav.

Det er søkt om løyve til å fråvike TEK10 på følgjande punkt:

- Krav til rom i § 12-7
- Krav til ventilasjon i § 13-2
- Krav til energieffektivitet i §§ 14-2 og 14-3

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 ikke blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt.»*¹

Spørsmålet er om bruksendring frå løyve til bustad kan tilpassast tekniske krav utan *«uforholdsmessige kostnader»*. Viss tilpassing medfører uforholdsmessige kostnader, vert 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 rom i TEK10 § 12-7:

TEK10 § 12-7 første ledd legg til grunn at *«[r]om og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning.»*

Hensikten med føresegna er å sikre at rom får tilfredsstillande storleik, høgd og plass til fast og laus innreiing som er tilpassa forventa bruk. For bustadar er ei høgd på minimum 2,40 m preakseptert. Delar av arealet kan ha ei høgd på minimum 2,20 m, eksempelvis utanfor møbleringssone i stove. Romhøgd i bod, bad og toalett må vere minimum 2,20 m.

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 349

Inngangspartiet og bod er omsøkt med ei høgd på 192 cm, soverom og mellomgang med ei høgd på 205 cm og bad med ei høgd på 215 cm.

Ansvarleg søkjar har grunngjeve søknad om fråvik slik:

-Takhøyden her er gitt av takhøyder i eksisterende låve. Det er gitt tillatelse til rehabilitering av denne i reguleringsplanens pkt. 2.2.2. Det legges vekt på å bevare byggets opprinnelige karakter, etasjetall og dimensjoner.

-Endring av innvendig takhøyde her vil medføre store strukturelle endringer for bygget og medføre uforholdsmessige kostnader ved rehabiliteringen. Jfr. Pbl. § 31-2 fjerde ledd.

-Boligens viktigste oppholdsrom; stue/kjøkken, samt hovedsoverom/kontor i 2. plan har rikelig takhøyde. Soverom, mellomgang og bad har tilstrekkelig takhøyde for bruksendring fra tilleggsdel til hovuddel etter Veil. Tek 10 § 12-7 Rom i bolig, pkt. 4. Inngangsparti og bod har takhøyde 192 cm, men er ikke rom for varig opphold og vil kun benyttes i korte tidsrom.

Ettersom tiltaket gjeld ein eksisterande låve er høgda gitt i dette tilfellet. Administrasjonen finn difor at ei endring av høgda vil medføre uforholdsmessige kostnader.

Ved bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i eksisterande bustad må romhøgda vere minimum 2,20 m. For dei tilfelle der bustaden var omsøkt før 1.7.2011 må romhøgda vere minimum 2 m, jf. rettleiar til TEK10 § 12-7 første ledd. Ettersom det omsøkte tiltaket ikkje gjeld ein eksisterande bustad, kan administrasjonen ikkje sjå at desse preaksepterte ytelsane direkte gjeld for dette tiltaket. Vi finn likevel at ettersom det er lagt opp til endra bruk av løa i reguleringsplanen, må ein kunne samanlikne tiltaket med ei bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i eksisterande bustad.

På bakgrunn av det ovannemnde vil fråvik frå tekniske krav for høgd på soverom og mellomgang på 205 cm og bad på 215 cm vere forsvarleg og nødvendig for å sikre ein hensiktsmessig bruk av bygningen. Ei høgd på 192 cm på inngangspartiet og bod er lavt, men ettersom det kan forventast ein avgrensa bruk av dette arealet, finn administrasjonen at det også vil vere forsvarleg og nødvendig å gje løyve til å fråvike TEK10 § 12-7 for denne høgda.

Administrasjonen godkjenner søknad om å fråvike TEK10 § 12-7 på nemnde punkt.

- Krav til ventilasjon i TEK10 § 13-2:

TEK10 § 13-2 stiller krav til ventilasjon i ulike rom i ei bueining. For å tilfredsstille krava må ein bustad vanlegvis ha installasjonar for balansert ventilasjon, jf. rettleiinga til TEK10 § 13-2.

Ansvarleg søkjar skriv at det ikkje er prosjektert mekanisk ventilasjonsanlegg med berekning for luftmengder for tiltaket. Fråvik frå TEK10 § 13-2 er grunngjeve slik:

-Prosjektering og montering av ventilasjonsanlegg for eksisterende bygg er ikkje mulig å gjennomføre utan uforholdsmessige kostnader. Jfr. Pbl. § 31-2 fjerde ledd.

-Tiltaket er godt ventilert med naturlig ventilasjon, gjennom ventiler, vinduer, og liknande.

-Det er søkt fråvik for isolering av teglsteinsvegger ved inngangsparti. Teglstein er et 100% naturlig, fuktjusterende materiale som puster og vil bidra ytterligere til et godt og stabilt innneklima.

Administrasjonen er enig med ansvarleg søker i at montering av ventilasjonsanlegg i bygningen nok vil medføre uforholdsmessige kostnader. Det er opplyst at tiltaket er godt ventilert med naturleg ventilasjon gjennom ventilar, vindauge og liknande. På bakgrunn av dette finn vi at det vil vere både forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK10 § 13-2.

- 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.

Ansvarleg søker skriv at tiltaket vil bli etterisolert innvendig, med unntak av eksisterande murvegger og golv ved inngangsparti på hovudplan. Ein ønskjer å bevare veggane utvendig og innvendig her. Fråvik frå TEK10 § 14-2 er grunngjeve slik:

-Boligen for øvrig etterisoleres innvendig. Det er ingen rom for varig opphold ved murveggene, kun gang/entre og bod.

-Tek 10 spesifiserer at dersom kravene i kapittel 14 ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer. Jfr. Tek 10 § 14-1 femte ledd. Det søkes å bevare murveggene her som et karakteristisk særtrekk som er forholdsvis sjeldent i norsk byggetradisjon.

-Tiltakshaver søker i størst mulig grad å bevare låvens utvendige utseende, karakter og materialbruk. Det er begrenset hvor mye muren kan etterisoleres innvendig grunnet fare for fuktdannelse. En urørt mur både utvendig og innvendig bevarer etter vår vurdering kulturminnet her i større grad og gir ikke vesentlig utslag på den totale energieffektiviteten for bygget. Etterisolering av muren ut- eller innvendig vil oppheve murens naturlig ventilerende og fuktregulerende effekt.

-Inngangsparti og bod vil kun bevares til gjennomgang og oppbevaring og det er ikke behov for full oppvarming av dette arealet. Boden her vil benyttes som sval bod for matvarer, som vil medføre mindre energibehov til nedkjøling av mat.

-Ytterligere isolering av tak og gulv her vil medføre lavere innvendig takhøyde, som det allerede søks fravik for mtp. Minstekrav i forskrift.

-Det vil installeres elektriske varmepumper i begge etasjer, samt peis. Boligen vil dermed varmes opp med fornybare energikilder.

-Tak i stuen er isolert med ca 20cm blåseisolasjon og 5cm «superquilt», med anslått u-verdi 0,14. Takvinduer i stue har u-verdi på 2,5. Tak på loftsplan er isolert med 10cm Glava og 5cm «superquilt», med anslått u-verdi på 0,18. Begge tak er ekstra isolert i møne. Yttervegger i tre er etterisolert fra inn/utside avhengig av kost/nytte vurdering mtp. tilkomst ved utvendig terreng, etc.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til energieffektivitet i TEK10 §§ 14-2 og 14-3 i dette tilfellet.

Vi kan ikkje sjå at Tek10 § 14-1 femte ledd kan nyttast i dette tilfellet, slik ansvarleg søker viser til. Vi er likevel einige i at det er ønskeleg å bevare karakteristiske særtrekk ved norsk byggetradisjon. Boda skal nyttast til oppbevaring av matvarer, og det er difor fullt forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK10 §§ 14-3, jf. 14-2, for denne. Ettersom det er forventa ein avgrensa bruk av gangen, resten av bustaden vert etterisolert innvendig i samsvar med TEK10, og det vil bli installert elektriske varmepumper i begge etasjer, samt peis, finn vi at det også er forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK10 §§ 14-3, jf. 14-2, for gangen.

Tilkopling til vatn og avlaup:

Det må søkjast om tilkopling til kommunalt vatn og avlaup i samband med søknad om løyve til igangsetting av tiltaket.

Tilkomst:

Bruksendringa som omsøkt endrar ikkje tilkomsten til eigedomen.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav d) rammeløyve til bruksendring frå låve til bustad. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar, journalført motteke 31.1.2017 og 12.2.2018. Minstekravet til nabogrenser på 4 meter er likevel absolutt, viss ikkje anna går fram av vurderinga ovanfor, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Seinast samstundes med at det vert søkt om løyve til igangsetjing av tiltaket må det søkjast om tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg for den nye bustaden.

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.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at rammeløyve er gjeve, fell løyvet vekk. 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 offentlig 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. 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, GBNR 22/22

Utvendige teikningar

Innvendige teikningar

Mottakere:

Prosjektstyring Vest As

Postboks 66

5318

STRUSSHAMN