



Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/7465 - 20/44303

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
05.07.2020

Løyve til oppføring av tilbygg og påbygg til bustad - gbnr 419/1
Risnes

Administrativt vedtak: Saknr: 713/20
Tiltakshavar: Thomas Risnes
Ansvarleg søkjar: Hammar-Kameratane AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg og påbygg til våningshus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.02.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Alver kommune gir fritak frå byggt teknisk forskrift (TEK17) §§ 12-7, 12-13, 13-2, 14-2 og 14-3, krav om romhøgde, dørhøgde, ventilasjon og krav til energieffektivitet i bustad for tiltak på eksisterande byggverk då det ikkje er mogleg å tilpasse bygget til dagens tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader. Administrasjonen anser oppføring av tilbygg og påbygg som forsvarleg, jf. pbl § 31-2.

Før tiltaket kan takast i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og påbygg til våningshus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 89,1 m² og bygd areal (BYA) ca. 116,6 m². Total bruksareal (BRA) inklusiv parkeringsareal opplyst til å vere 272,7 m² og total bygd areal (BYA) inklusiv parkeringsareal opplyst til å vere 204,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,08 % BYA.

Søknaden omfattar tilbygg mot vest og aust, terrasse på loft og hovudetasje mot nord og aust, påbygg i form av reising av eksisterande tak med 0,5 meter, mindre endringar av innvendige veggjar og dørar, samt flytting av vindaug og ytterdør i kjellaren.

Søknaden omfattar ikkje grunn- og terrengarbeid og støttemurar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Ansvarleg søkjar har søkt om fritak frå TEK-krav om ventilasjon i bustad, krav til rom (takhøgde, dørhøgde), og krav til energieffektivitet i bustad i samsvar med pbl §31-2.

Det vert elles vist til søknad mottaken 23.03.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.03.20 og frist for sakshandsaming er 16 veker frå denne dato inklusiv høyring. Fristen er 13.07.20.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Radøy er definert som LNFR-føremål (landbruks-, natur- og friluftsområde).



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon då garden er i drift og tiltaket er i samsvar med landbruksføremål.

Uttale frå anna styresmakt

Saka vart sendt på høyring til Vestland fylkeskommune og til Kulturavdeling i Alver kommune den 26.03.20.

Det er henta inn uttale frå Kulturavdeling i Alver kommune den 06.04.20:

Våningshuset er plassert i verneklasse C i kulturminneplanen for Radøy kommune. I kommuneplanen står det at kulturminneplan skal leggjast til grunn ved tiltak på eksisterande bygg, i kulturmiljø og kulturhistorisk landskap. I kommuneplanen står det vidare at det ikkje bør gjevast løyve til endring av kulturminne i verneklasse C. Om kommunen gjev løyve til å endre kulturminne i verneklasse C kan det stillast vilkår til løyvet.

Våningshuset er ei typisk lemstove av den typen som vart sett opp etter utskiftingane i vårt distrikt. Det aktuelle våningshuset skal vera bygd kring 1880, men den eine stova er eldre og flytta frå det tidlegare fellestunet på Risnes. Huset er, i følgje Sefrak, bygd på i 1924 og kring 1975. Vindauge og tak er også bytta og endra sidan byggjeår.

Tilbygget er stort i høve til den eksisterande bygningen, og vil endra bygget sin karakter. Då bygget allereie er mykje endra i høve til det opprinnelege, og på bakgrunn av at det vert opplyst at dei gamle tømmerveggane vert tatt vare på, har me ikkje nokon merknader til dei omsøkte planane.

Ansvarleg søkjar skriv følgjande den 16.03.20:

Huset er på- og ombygd i fleire omgangar, i tillegg har det vore jamnieg vedlikehaldt og oppgradert, så det er er ikkje mykje att av det opphavlege. Men det som var original huset (ikkje dei førre tilbygga mot aust og vest) har tømmerveggar som tiltakshavar tidligare har «henta fram», sånn at dei er synlege innanfrå. Det vert ikkje reve noko av dei gamle tømmerveggane i forbindelse med tiltaket. Uttrykket på huset etter tilbygg og heving av taket vert omtrentleg det same som det originale hovudhuset, men ein får vekk 1960 tals tilbygget mot vest, som på grunn av låg takvinkel og dårlig arbeid verken er tett eller fint. Ein vil og få mykje betre utnytting av loftsetasje og betre tilpassa hovudetasje. Terrassane mot aust og nord gjer lune og gode uteareal. I tillegg vil terrassen i hovudetasjen tettast, sånn att ein kan nytte arealet under til utandørs oppbevaring. Steingarden blir sjølvsgt ikkje råka på noko måte av tiltaket.

Kommune vurderer at tilbygg og påbygg kan oppførast som omsøkt då det originale våningshuset vart bygd på i fleire omgangar. I tillegg skal det takast vare på gamle tømmerveggane og steingarden vert ikkje råka av tiltaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla 02.03.20.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.02.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 13,6 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til kommunal veg er opplyst å vere 15 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket er knyta til offentleg vassverk og privat avlaup frå før av.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig kommunal veg.

Terrenghandsaming

Søknaden omfattar ikkje grunn- og terrengarbeid og støttemurar difor er det ikkje kravd snitt teikningar i saka.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Huset er på- og ombygd i fleire omgangar, i tillegg har det vore jamnleg vedlikehaldt og oppgradert, så det er ikkje mykje att av det opphavlege. Men det som var originalt huset (ikkje dei første tilbygga mot aust og vest) har tømmerveggar som tiltakshavar tidlegare har «henta fram», sånn at dei er synlege innanfrå.

Det vert ikkje reve noko av dei gamle tømmerveggane i forbindelse med tiltaket. Uttrykket på huset etter tilbygg og heving av taket vert omtrentleg det same som det originale hovudhuset, men ein får vekk 1960 tals tilbygget mot vest, som på grunn av låg takvinkel og dårlig arbeid verken er tett eller fint. Ein vil og få mykje betre utnytting av loftsetasje og betre tilpassa hovudetasje. Terrassane mot aust og nord gjer lune og gode uteareal. I tillegg vil terrassen i hovudetasjen tettast, sånn at ein kan nytte arealet under til utandørs oppbevaring.

Kommunen vurderer at tiltaket har fin estetisk utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 byggverk

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at «[et]hvert 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 krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggteknisk forskrift (TEK17).

TEK17 kapittel 12 stiller krav til planløsning og bygningsdelar i byggverk, kappitel 13 stiller krav til inneklimate og helse og kapittel 14 stiller energikrav.

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

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

Pbl § 31-2 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 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 tilbygg og påbygg 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 utforming i TEK17 § 12-7 og § 12-13:

TEK17 § 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.»

Føresegna skal sikre at rom får tilfredsstillande storleik, høgde og plass til fast og laus innreiing som er tilpassa forventa bruk. TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav a)-d) legg til grunn at i ei bueining skal rom for varig opphald ha ei høgde på minimum 2,4 m. Rom som ikkje er for varig opphald skal ha ei høgde på minimum 2,2 m. Delar av rom kan ha ei lågare høgde der dette ikkje påverkar rommet sin tiltenkte funksjon.

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 349

Rettleiaren til TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav d) nr. 2 legg til grunn at delar av eit rom kan ha skrå himling med lågare høgd enn 2,2 meter.

TEK17 § 12-13 e) legg til grunn at «e) Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m.»

Ansvarleg sækjar skriv følgjande:

På grunn romhøgda og overdekning/bæring over dører er desse 2m høge total, noko som gjer ein fri opning på 1,94m.

Det skal ikkje gjerast noko med etasjeskiljar, difor vert det enorme kostnadar og ein skulle heve dette berre for å oppnå rom høgd på 2,4m i rom for varig opphold og fri dørhøgde på 2m.

Huset har fungert med denne rom- og dørhøgda i over 100år, så eg vonar att det heller ikkje vert noko problem i framtida.

På bakgrunn av etasjeskiljar skal ikkje endrast skal det vere vanskeleg å oppfylle krava til utforming av rom, anna opphaldsareal og dørhøgde i TEK17 § 12-7 og 12-13 i dette tilfelle. Vi finn difor grunnlag for å vurdere om vi skal gje fritak frå føresegna, jf. pbl § 31-2.

- Krav til ventilasjon i TEK17 § 13-2:

TEK17 § 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 TEK17 § 13-2.

Ansvarleg sækjar skriv at fråvik frå TEK17 § 13-2 er grunngjeve slik:

Når det gjeld ventilasjon har den eksisterande bustaden mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad som sikrar gjennomstrømming av luft frå kasseventilar i veggjar og spalteventilar i vindauge.

Det er moglegheit å opne minimum i vindauge i opphaldsromma.

Løysinga sikrar minimumskrava med tanke på m³ pr time pr m² golvareal.

Denne løysinga ynskjer ein og å bruke i tilbyggsdelane og, då det er lite hensiktsmessig og vanskeleg å ettermontere ventilasjonsanlegg for heile bustaden.

Både på grunn av tømmerveggjar, men og fordi ein ikkje skal gjere noko med etasjeskiljaren.

Me sækjer såleis om fråvik frå krav om ventilasjonsanlegg.

Når det gjeld luftlekkasjetal vil ein på dei nye bygningsdelane utføre desse iht. krava, men ein oppnår ikkje «tett» nok bygg på grunn av eksisterande bygningsmasse, som ikkje skal gjerast noko med.

Ventilasjon og luftlekkasjetal:

Ein sækjer om fråvik frå nr 6. og 7. som omfattar ventilasjonsanlegg (sjå avsnitt under) og nr 8. luftlekkasjetal.

Administrasjonen er einig med ansvarleg sækjar i at montering av balansert ventilasjonsanlegg i bygningen nok vil medføre uforholdsmessige kostnader. Det er opplyst at tiltaket skal verte godt ventilert med naturleg ventilasjon gjennom ventilar,

vindaug og liknande. På bakgrunn av dette finn vi at det vil vere forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 § 13-2, jf. pbl § 31-2.

- Krav til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2 og 14-3:

TEK17 § 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. Det er søkt fråvik frå krav om energieffektivitet med omsyn til lufttetheitskrav.

Fråvik frå TEK17 §§ 14-2 og 14-3 er grunngjeve slik:

Når det gjeld luftlekkasjetal vil ein på dei nye bygningsdelane utføre desse iht. krava, men ein oppnår ikkje «tett» nok bygg på grunn av eksisterande bygningsmasse, som ikkje skal gjerast noko med.

Golv:

Når det gjeld tilbygget mot aust må dette førast opp som bjelkelag med stubbeloft. På grunn av høgde på den gamle grunnmuren og det eksisterande bjelkelaget vil ein måtte ha så lik dimensjon som mogleg i forhold til det eksisterande for å ikkje få veldig låg høgde i kjellar eller nivåforskjell oppe.

Me kan bruke 48x198 bjelkar med 23mm påfôring under, då får ein litt mindre høgde nede enn det eksisterande, men likevell akseptabelt.

Dette vil gje oss ein U-verdi på 0,171, kravet til golv iht. TEK17 er 0,10, mens minimumskravet er 0,18.

Me vil såleis greie minimumskrava, men ikkje krav generelt, søker difor om fråvik for U-verdi i golv i tilbygg mot aust.

Golv i tilbygg mot vest bli støypt plate, her er det såleis ikkje noko problem å greie U-verdi iht. TEK 17 §14-2 (2).

Tak:

Taksperr er prosjektert med dimensjon 48x198 mtp. last, krav til U-verdi i tak iht. TEK er 0,13.

Det oppnår ein ved å føre på 98mm, men då mister ein veldig mykje av rommet på loftet.

Å heve taket ytterligare vil heller ikkje vere noko god løysing, det vert dyrare generelt, mindre fint arkitektonisk og mindre hensiktsmessig med tanke på endå høgare bustad.

Me har planlagt å legge oss på dei nemnte 198mm samt å påføre med 48mm på innsida, det gjer oss ein U-verdi på 0,156, minimumskrav iht. TEK er 0,18.

Så ein er innanfor minimumskrav, men me greier då ikkje krav generelt på 0,13.

Søker såleis om fråvik for U-verdi i yttertak generelt.

Vegg og vindaug/dører:

Veggar og nye vindaug/dører tilfredstiller krav til U-verdi iht. TEK 17 §14-2 (2).

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2 og 14-3 i dette tilfellet når eksisterande bustad skal oppgraderast med tilbygg og påbygg. Administrasjon er samd med søkjar at luftlekkasjetal på dei nye bygningsdelane skal tilfredsstille krava i TEK17, men ein oppnår ikkje «tett» nok bygg på grunn av eksisterande bygningsmasse, som ikkje skal gjerast noko med.

Administrasjonen vurderer det dermed slik at det også er forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK17 §§14-2 og 14-3, jf. Pbl § 31-2.

Kommunen er samd med søkjar og meiner at kompensierende tiltak i form av skifting av dørar, vindaug og etterisolering er tilfredstillande for tiltaket funksjon. Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Ansvarsrettar

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, gjennomføringsplanen, journalført motteke 23.03.20.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.

- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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 klaga 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.: 20/7465

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 bygggearbeidet 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 vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart og situasjonsplan
Teikningar

Kopi til:

Thomas Risnes	Risnes 70	5937	BØVÅGEN
---------------	-----------	------	---------

Mottakarar:

Hammar-Kameratane AS	Hella 60	5936	MANGER
----------------------	----------	------	--------