



Øyvind Dalland Husabø
Galtenesvegen 90
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8805 - 22/6096

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
21.01.2022

Avslag på søknad om bruksendring - gbnr 323/358 Frekhaug

Administrativt vedtak.

Saknr: 081/22

Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:

Øyvind Dalland Husabø
Øyvind Dalland Husabø
Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om bruksendring av areal frå tilleggsdel til hovuddel og fritak frå tekniske krav vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova pbl.§29-5 og pbl.§31-2 fjerde ledd, jf. TEK17 §13-7 nr.2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring av rom i kjellaretasje frå tilleggsdel til hovuddel. Det er søkt om fritak frå TEK 17 §13-7 nr.2

Det vert elles vist til søknad motteken 14.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknad var komplett og klar for handsaming den 14.10.2021 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-7 jf. SAK10 §7-2 er 12 veker frå denne dato. Frist for sakshandsaming er 06.01.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka med planid: 125619780310 er definert som bustadområde.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40% bygd golv i m², jf. føresegn 13 i reguleringsplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.09.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,5 meter. Eigar av gnr. 323 bnr. 342 har i dokument datert 10.10.2021 samtykka til bruksendring av kjellar i bustad på gbnr. 323/358 plassert 3,5 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 12,26 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak medfører ingen endring for vassforsyning og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggteknisk forskrift, TEK 17, jf. pbl.§31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav etter TEK 17 §13-7 nr.2 som føreset at rom for varig opphald skal ha tilfredsstillande tilgang på dagslys.

Det er søkt om fritak med slik grunngeving:

Søknad om å fravike regler i Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning, §13-7, nr. 2. Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.

Kravet til dagslys i rom i hus søkt bygget før 2011 kan oppfylles ved at det finnes et vindu i rommet som oppfyller kravene til rømningsvindu (min. 60 cm bredde og 50cm høyde, samt minst 150cm totalt høyde + bredde). I kjelleretasjens stue er det ikke et vindu av denne størrelsen. Likevel finnes det tre vinduer hvor samlet glassflate overstiger minste godkjente glassflate i et rømningsvindu som nevnt over. Kravet skal sikre et minimum av dagslys, og dette hensynet anser vi som ivaretatt med de vinduene som allerede finnes. Vi mener derfor at rommet har mer enn det minimum av dagslys som er kravet i boliger byggesøkt før 01.07.2011.

Det vil etter vårt syn være en uforholdsmessig stor kostnad - og vil komplisere en enkel bruksendring unødvendig mye - dersom kommunen krever at det skal settes inn et marginalt større vindu i dette rommet. For å sette inn høyere, større vindu så nærme terrenget vil det trolig kreve mye graving, betongsaging, endret drenering, etablering av lysgrav osv. Den større lysflaten man vil vinne på å etablere vindu i lysgrav vil uansett havne nede i lysgraven og gi lite økning i dagslys inn i rommet. Rømningsveier er ivaretatt via inngangsdør og soverom mot nord-vest. Vi ber derfor kommunen om å godkjenne bruksendringen til tross for avvik fra §13-7 nr. 2.

Med vennlig hilsen

Øyvind og Ingvild Dalland Husabø

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har ikkje 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 kan ikkje sjå at tiltak ligg innanfor eit område med fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknad om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift (TEK17). Det går fram av pbl. §31-2 fjerde ledd at kommunen «kan» gje løyve til bruksendring i tilfelle der det ikkje er mogeleg å tilpasse bygget til tekniske krav utan «uforholdsmessige» kostnadar. Vidare skal bruksendringa vere «forsvarlig og nødvendig» for å sikre omsynsmessig bruk av byggverket.

Pbl.§31-2 indikerer eit forvaltningskjønn der vurdering av kostnad, forsvarlegheit og nødvendigheit står sentralt i vurderinga. Det er følgeleg grunnlag for å avslå søknad om fråvik frå tekniske krav dersom det er vurdert at vilkåra ikkje er oppfylt.

Det er her søkt om fritak frå TEK17 §13-7 nr.2. Det er presisert i ordlyden til denne heimelen at «rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys». I vegleiar til denne heimelen er det vist vidare til TEK17 §1-2(8). Det går her fram at det er unntak frå visse byggtekniske krav ved bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel

innanfor bueining. Regelen gjeld berre for bygg som er søkt oppført før 1.juli 2011. Det er ikkje lista opp unntak frå TEK17 §13-7 nr.2 her. Lovgjevar har følgeleg tatt stilling til at TEK17 §13-7 nr.2 skal gjelde fullt ut utan lempelegare krav etter §1-2(8).

Tiltakshavar syner til at arealet som er søkt frå tilleggsdel til hovuddel i bustad har tilfredsstillande krav til dagslys ettersom det er tre vindauge i kjellaren som overstig krav til minste godkjende glasflate for opphaldsrom, jf. TEK17 §13-7 nr.2. Dette indikerer at preakseptert yting for lys til opphaldsrom er i godkjend.

Det går vidare fram av preaksepterte ytingar for TEK17 §13-7 nr.2 at kvart rom skal ha minst eitt vindauge mot det fri. Det er presisert at glas ut mot lysgrav ikkje er akseptert løysing for vindauge mot det fri.

I det konkrete tilfelle er ikkje kravet til at vindauge er plassert mot det fri oppfylt for nokon av vindauga. Dette inneber at ingen av romma i kjellarplan oppfyller krav som er sett i TEK 17 §13-7 nr.2.

Omsyn bak byggt teknisk forskrift kapittel 13 er å førebyggje helseskade og negativ komfortoppleving, der blant anna krav til lys er omfatta. Pbl.§31-2 fjerde ledd er som presisert styrande for kommunen si vurdering av eventuelt fritak. Administrasjonen legg her vekt på at ingen av romma i kjellarplanet oppfyller krav til vindauge mot det fri. Dette strir klårt med omsyn til inneklima og helse i teknisk forskrift kapittel 13. Avviket frå TEK17 §13-7 nr.2 er ikkje vurdert som «forsvarlig» etter pbl.§31-2 fjerde ledd.

Byggverket har i dag to godkjende plan som hovuddel. Det er vidare lagt til grunn at bruksendring ikkje er nødvendig for at byggverk skal kunne nyttast til føremål.

Kommunen si samla vurdering er at det ikkje er forsvarleg og naudsynt med fråvik frå det omtalte tekniske krav i samband med bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel. Søknad om fråvik frå TEK17 §13-7 nr.2 er avslått, jf. pbl.§31-2 fjerde ledd. Søknad om bruksendring av areal frå tilleggsdel til hovuddel er avslått som følgje av at tiltak ikkje oppfyller tekniske krav for rom for varig opphald jf. pbl.§29-5.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/8805

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Øyvind Dalland Husabø	Galtenesvegen 5918 90	FREKHAUG
Øyvind Dalland Husabø	Galtenesvegen 5918 90	FREKHAUG