

Alver kommune
Avd. byggesak

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Mia Dullum Kongelstad

Dato:
29.03.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 125 BNR. 10 I ALVER KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med fremtidig søknad om bruksendring fra låve til forsamlingslokale, tilbygg, fasadeendring og inngrep i bærende konstruksjon på låven som søkes bruksendret og etablering av parkeringsplasser ved gbnr. 125/10 i Alver kommune. Tiltakshaver er Tor Halvor Halvorsen.

Bruksendringen medfører innredning i bygget, blant annet vil det bli et forsamlingslokale, lager og toalett.

Tiltakshaver ønsker i første omgang å søke om dispensasjon for så å sende inn en komplett byggesøknad etter at kommunen har vurdert dispensasjonssøknadene.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- Dispensasjon for TEK17 § 13-7 om lys, TEK 17 kapittel 14 om energi og TEK 17 § 13-3 om ventilasjon.

Ved bruksendring av låven vil man ikke klare å imøtekomme lys- og energikravene gitt i TEK17. I utgangspunktet vil det være behov for å søke unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-2 fjerde ledd. Vi velger likevel å søke dispensasjon da vil det vil bli uforholdsmessig mye arbeid og kostander med å måtte ta en konkrete vurderinger etter pbl. § 31-2 fjerde ledd sett i sammenheng med tiltaket.

Når det er sagt må vi poengtere at vurderingen som må gjøres etter pbl. § 19-2 har nær sammenheng med de vilkår som settes i pbl. § 31-2 fjerde ledd. Av denne grunn vil vi nedenfor også vise til denne bestemmelse, samt forarbeider og uttalelser i forbindelse med lovendringen fra 2012. Vi mener dette er relevante moment som taler for dispensasjon.

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med TEK 17 er å sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, helse og energi, jf. TEK 17 § 1-1. Vi vil her poengtere at dette i stor grad er rettet mot nye bygg. Det vil derfor ofte være u hensiktsmessig og fordyrende å følge den slavisk ved tiltak på eldre bygg.

Dersom tiltakshaver skal sette bygget i samsvar med TEK17 vil det bli svært kostbart. For å oppfylle lys- og energikravene samt ventilasjon vil det være nødvendig å rive opp gulv, vegger og tak for å etterisolere, sette inn ytterligere vinduer/dører som slipper inn lys og få på plass et balansert ventilasjonsanlegg. Vi har ikke et eksakt kostnadsestimat i saken, men oppfyllelse av dagens tekniske krav vil bli så omfattende at det ikke anses hensiktsmessig sett i forhold til den omsøkte bruken. I tillegg vil innsetting av ytterligere vinduer/dører endre byggets karakter vesentlig.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra de tekniske kravene hindrer at bruksendringen er forsvarlig eller nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk, da det kun er tale om begrenset varighet for opphold. I tillegg vil gjerne lokalet bli brukt på kveldforetiller og da er det ofte ønskelig å ha det mørkt i rommet slik at opplevelsen blir best mulig. Videre vil det være mulig å få lufttilførsel via dører og vinduer.

Avslutningsvis vil vi også poengtere at det i pbl. § 31-2 ble gjort en endring i 2012. Det ble tatt inn et nytt femte ledd som fremhever følgende:

For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

Det følger av Prop. 91 L (2011-2012) s. 7 og Innst. 357 L (2011-2012) s. 3 at:

Departementet anser det som hensiktsmessig at det gis hjemmel for å gi forskrift til bestemmelsen for å avklare eventuelle uklarheter, og legger til grunn at forskriftene kan definere det nærmere innholdet i kriteriene for kommunens unntak.

Komiteen (...) hilser velkommen endringene til byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Selv om forslagene er begrensede, peker de i riktig retning. De foreslåtte endringer gjelder to forhold. Det ene er om det skal kunne være mindre strenge tekniske krav som stilles til tiltak på eksisterende bygg enn når hele bygget er nytt. Det andre forholdet er kommunens rettslige kompetanse til å tillate et tiltak som ikke oppfyller alle tekniske krav som vanligvis stilles til et tiltak, og hvilke skjønnsmomenter det skal legges vekt på når kommunen tillater unntak fra kravene.

Komiteen peker på at forslagene innebærer at man i større grad enn i dag kan få unntak fra tekniske krav. Komiteen hilser disse unntakshjemplene velkommen. De vil kunne føre til at urimelig fordyrende krav bortfaller, og sikre at eksisterende bygninger oppgraderes og benyttes, fremfor å bli stående ubenyttet eller bli brukt med lite hensiktsmessige løsninger (min understrekning).

Vi mener dette taler for at det bør gis dispensasjon i denne saken. En fortsatt hensiktsmessig bruk av bygningsmassen tilsier at man bør få dispensasjon fra de tekniske kravene som man ikke klarer å imøtekomme uten omfattende oppussing. Som nevnt over vil tiltakshaver tilstrebe å imøtekomme alle de tekniske krav som er mulig å gjennomføre gjennom omsøkt tiltak.

Fordeler/ulempet med tiltaket

Mange småbruk på Vestlandet har utfordringer knyttet til å klare dagens driftskrav og næringen er preget av nedleggelse. Det er da naturlig å vurdere andre måter å utnytte disse bygningene på, som ikke nødvendigvis har tilknytning til tradisjonelt LNF- formål. Av fordeler vil vi fremheve at man sikrer videre bruk av bygg på eiendommen og kulturlandskapet holdes ved, uten at tiltakshaver får unødvendige store kostnader ved å ta bygget i bruk til det som er ønskelig. På den måten sikrer man at bygningsmasse vedlikeholdes og blir brukt.

Videre vil lokalbefolkningen kunne ta i bruk bygget og bruke det til et forsamlingslokale hvor de kan samles for ulike arrangement. Det at befolkningen kan samles til blant annet teaterforestillinger vil skape et samhold og minnerike opplevelser for både store og små. Ønsket tiltak vil dermed være et positivt tiltak for befolkningen i området og samfunnet ellers, og vil på sikt være samfunnsøkonomisk.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no



arkoconsult