



Cecilie Wiken Moberg
Litlevågsbrotet 31
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8928 - 22/43355

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

Dato:
07.06.2022

Løyve til bruksendring - gbnr 214/97 Fyllingsnes

Administrativt vedtak: Saknr: 637/22
Tiltakshavar: Kenneth Tredal
Ansvarleg søker: Ing Taule AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve til bruksendring frå fritidsbustad til bustad og fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) §14-3 for måling av lekkasjetal på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.01.2021 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg for Nystøltunet når dette vert etablert, som det går fram av administrativt vedtak 1149/21.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Det er opplyst nytt bruksareal (BRA) til 63 m². Samla BRA for eigedom er opplyst til ca. 182 m².
Utnyttingsgrad for eigedom er opplyst til 24% BRA.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.10.2021 og supplert 29.03.2022, 13.04.2022, 09.05.2022, og 03.06.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 24.01.2022:

1. Søknad må supplerast med situasjonskart.
2. Søknad må supplerast med fagmessige teikningar for plan, snitt og fasade. Dersom det skal gjerast endringar på bygget knytt til bruksendringa må teikningane syne skilnad mellom eksisterande og framtidig situasjon.
3. Bruksendring er underlagt krav om ansvarsrett jf. pbl.§20-3. Søknad må supplerast med ansvarserklæring for alle ansvarsområde, samt gjennomføringsplan.
4. Det er ikkje lagt ved informasjon for løysing av vatn for bustad. Ber om at søknad supplerast med informasjon om dette, sjå pbl.§27-1.

Det er ikkje lagt ved informasjon om BRA og BYA for eigedom.

Søknad må supplerast med informasjon om tiltaket sine ytre rammer. Sjå vedlegg for skjema om tiltaket sine ytre rammer som fangar opp desse omstenda m.m.

5. Det går fram av nabovarsel at det er søkt om fritak frå TEK. For at kommunen skal kunne ta stilling til om det er grunnlag for fritak frå TEK17 er det naudsynt med ytterlegare informasjon.

Det må spesifiserast kva særskilte paragrafar i TEK17 det søkjast fritak frå. For å vurdere om det er grunnlag til å gje fritak frå krav i TEK17 er det vidare naudsynt med informasjon som syner kor store avvik det er frå dei enkelte krav.

Vurdering av fritak frå TEK17 skal vurderast ut frå om oppfylling av tekniske krav vil medføre «uforholdsmessige kostnader». Det må sendast inn informasjon som syner kor store meirkostnader det vil bli for å oppfylle aktuelle krav i TEK17, sett mot kva kostandane ville ha vore ved etablering av nybygg. Det er vidare krav om at bruksendring er forsvarleg og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Sjå plan- og bygningslova §31-2 fjerde ledd.

6. Det ser ikkje ut til at eigar av gbnr. 214/94 er nabovarsla. Søknad må supplerast med dokumentasjon på at vedkommande er nabovarsla. Syner vidare til at vedkommande har to veker på seg til å fremje eventuelle merknadar, jf. pbl.§21-3.
7. Søknad må supplerast med informasjon om løysing for tilkomst og parkering.
8. Føresegn 2.2 nr. 2 i reguleringsplan set krav til vurdering av støykrav ved løyve om tiltak.

Søknad må supplerast med stadfesting at støynivå ikkje overstig 55dBA krav, og maksimalt 65 dBA framfor fasade. Støy frå vegtrafikk til innvendige rom skal ikkje overstikke 30 dBA.

9. Det må leggjast ved brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak i samsvar med føresegn 2.2 nr.3 i reguleringsplan.
10. Det går fram av søknad at det seinare skal søkjast om bruksendring for loft på eksisterande fritidsbustad. Informerer om at vi ved vurdering av bruksendring ser på heile bygget under eitt.

Ber om tilbakemelding på om areal på loftet skal takast med i vurdering av bruksendring i denne omgang. Dersom areal på loftet skal reknast med, må endringar frå dagens situasjon gå fram av teikningar.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 13.04.2022.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.
Fristen er 06.07.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nystøltunet med planid 1263-201603 er definert som BFS 1, bustadar frittliggande småhus.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40% BRA medrekna parkering.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Det er i søknad søkt om mellombels dispensasjon frå krav til utslepp. Denne er ikkje handsama her. Det er gjeve utsleppsløyve i vedtak 1149/21 der det er presisert at utsleppsløyvet er mellombels og at det vert sett krav om tilkopling til offentleg avløpsanlegg når dette står ferdig.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.01.2021.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er opplyst at tiltak skal koplast til nytt VA-anlegg i samband med vidare utbygging av Nystølen bustadfelt. Eigedom skal knytast til dette anlegg når det vert realisert.

Det er gjeve løyve til endring av utsleppsløyve i administrativt vedtak 1149/21.

Det er opplyst at eigedom er tilknytt offentleg vassverk.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Bruksendring medfører ingen endring frå eksisterande tilkomst, avkøyrsløp og parkering. Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Visuelle kvalitetar

Det er ikkje opplyst at det vert gjort utvendige endringar.

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til 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.

Det er i samband med utarbeiding av reguleringsplan for Nystøltunet henta inn skredrapport frå Skred AS datert 07.05.2019. Det er her konkludert med at kravet for tryggleik for bustad er oppfylt for gbnr. 214/97.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i

- § heime: 14-3(1) skildring:

Pkt. 5- Vi søker om unntak frå TEK i samsvar med Pbl § 31-2, 4 ledd for krav til måling av lekkasjetal. Dette ut frå at det ikkje lar seg gjere å sikre at overgang til eksisterande konstruksjon vert tett nok og vil dermed påverke resultatet. Vedkomande eksisterande del av konstruksjon som er gitt ferdigattest som fritidsbustad i Sak 667/21 meiner vi at då denne er oppført i samsvar med krav i TEK 10 har svært gode løysingar der dei fleste er uendra i ny TEK 17. Det vil etter vårt syn påføre tiltakshavar uforholdsmessige kostnader å etterprøve og eventuelt oppgradere konstruksjonen. Vi meiner ombygginga er forsvarleg og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk og også vil føre til lågare energibruk. Sjå vedlegg merka 5.

Nye konstruksjoner som vist på vedlagte teikningar vil byggjast i samsvar med TEK 17.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søker si vurdering til grunn.

Det går fram av pbl.§31-2 fjerde ledd at kommunen kan gje løyve til bruksendring òg der det ikkje er mogeleg å tilpasse byggverket til tekniske krav utan «uforholdsmessige kostnaden», dersom bruksendringa er «forsvarlig og nødvendig» for å sikre omsynsmessig bruk.

I eksempelsamling for TEK17 med døme på unntak etter pbl.§31-2 det lagt til grunn at å oppfylle krav til energieffektivitet ved bruksendring frå fritidsbustad til bustad ofte vil innebere uforholdsmessig høg kostnad.

Ansvarleg søker opplyser vidare om at det er oppført skorstein i bygg. Resterande del av eksisterande bygg er opplyst oppført i samsvar med TEK10. Kommunen vurderer at bruk av bygg som bustad vil vere forsvarleg, og at fritak er naudsynt for å sikre denne bruken.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav for måling av lekkasjetal jf. TEK17 §14-3(1) til byggverk er oppfylt.

Syner elles til at resterande del tiltak skal utførast i samsvar med teknisk forskrift.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. 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 byggt teknisk 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 kommunen 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet 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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/8928

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar Bruksendring 214/97

Mottakarar:

Cecilie Wiken Moberg	Littlevågsbrotet 31	5913	EIKANGERVÅG
Ing Taule AS	Radøyvegen	5936	MANGER

Mottakarar:

Kenneth Tredal

1400
Litlevågsbrotet 5913
31

EIKANGERVÅG