



d  
Inge Fyllingsnes Holding AS  
Inge Fyllingsnes  
Fyllingsnesvegen 2  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/973 - 22/67757

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
22.09.2022

## Løyve til bruksendring fra fritidsbustad til bustad - gbnr 214/44 Fyllingsnes

**Administrativt vedtak:** Saknr: 962/22  
**Tiltakshavar:** Inge Fyllingsnes Holding AS  
**Ansvarleg søkjar:** Reknes Byggjeverar L L  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Vedtaket er heimla plan- og bygningslova § 19-2.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.01.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt kloakkanlegg på Nystøltunet når dette vert etablert.

Søknad om fråvik frå TEK17 § 13-5 og 13-2 vert avslått.

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

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 134 m<sup>2</sup> (inkludert parkeringsareal). Utnyttingsgrad er opplyst til ca. 22 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan.

Det vert elles vist til mottekne søknad med suppleringar.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var motteken den 31.01.2022, supplert den 16.06.2022 14.09.2022 og 19.09.2022, 21.09.2022. Sakshandsamingsfristen er 12 veker, men blir forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden og den tida den har vore på høyring. Fristen er 14.12.2022.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nystøltunet med planid 1263-201603 er definert som BFS 2, bustadar frittliggande småhus.

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

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse i plan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I forhold til satt byggegrense i plan, så ble fritidsbolig oppført lenge før planen ble laget, og vi vår søknad om bruksendring påvirker ikke noe i forhold til dagens situasjon -det skal ikke bygges på eller

gjøres endringer fra slik bygget står i dag. Gjør også oppmerksom på at det foreligger naboerklæring i forhold til avstand til grense mot 214/36.

#### **Konklusjon:**

Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt igjennom nabovarsling.

Bygget ble oppført lenge før gjeldende reguleringsplan for Nystøltunet ble laget. Vi ser derfor ikke at byggegrensen har noe betydning i forhold til vår søknad om bruksendring.

Ansvarlig søker anser fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken helt klart overstiger ulempene ved å gi dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden ble sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune. Det har ikkje kome uttale frå disse.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan. Det er søkt om dispensasjon ifm. dette

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avlaup.

Det føreligg godkjent røyrleggjarmelding for tilkopling til offentlig vatn i sak nr. 21/2204.

Det er søkt om og gjeve mellombels utsleppsløyve i sak21/2311 i påvente av kommunal utbygging av avløpsanlegg på Nystøltunet.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Bruksendring medfører ingen endring frå eksisterande tilkomst, avkøyrslø og parkering. Avkøyrslø til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

### **Tekniske krav til byggverk**

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

- § heimel: 14-2, 13-5 og 13-2 og skildring:

§14-2 (energieffektivitet):

Kostnaden vil være større enn nytteverdien i forhold til oppgradering til gjeldende regler i TEK 17. Vi anser det som lite hensiktsmessig å lage eget overslag over hva oppgradering av bygget til dagens krav for enebolig vil koste, men vi vil stipulere kostnaden til ca. 1,5-2 000 000.- kr.

Dette er et eldre bygg, bygget er oppført etter datidens boligstandard -bygget med 10 cm isolasjon i vegger, ingen varmegjenvinner er installert. Bad er renoveret i 2020-21 etter standard for bolig etter -TEK 17.

§ 13-2 (ventilasjon):

**Begrunnelse:** Ventilasjon ivaretas med naturlig og mekanisk ventilasjon. Alle oppholdsrom og soverom har åpningsvindu. Det er mekanisk avtrekk på vaskerom og kjøkken.

§ 13-5 (radon):

**Begrunnelse:** Det er lav grad av Radon i henhold til det Nasjonale aktsomhetskartet.

Tiltaket skal elles prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det søkjast om dispensasjon frå byggjegerense i plan.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Føremålet bak byggjegrænse langs eigedomsgrensa er først og fremst mein å ivareta branntekniske omsyn, men er og meint å sikre lys, rom og utsikt på naboeigedommar.

Søknaden omfattar bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad, og inneberer difor ingen endring av plassering av eksisterande bygg. Det er omtrent 19 meter til nærmaste bygg på naboeigdommen i nord. Dei branntekniske omsyna er ivareteke etter dagens løysning. Det same gjeld omsyn til lys, rom og utsikt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse i plan er oppfylt.

### Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK.

#### § 14-2 (energieffektivitet):

Det går fram av pbl. § 31-2(4) at kommunen kan gje løyve til bruksendring der det ikkje er mogleg å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringa er forsvarleg og naudsynt for å sikre omsynsmessig bruk.

I eksempelsamling for TEK17 med døme på fråvik etter pbl. § 31-2 er det lagt til grunn at å oppfylle krav til energieffektivitet (tettheit og varmeisolasjon) ved bruksendring frå fritidsbustad til bustad ofte vil innebere uforholdsmessig høg kostnad. Ansvarleg søker opplys kostnaden kan ligge på ca. 1.500.000 – 2.000.000 kr pga. dette gjeld eit eldre bygg med 10 cm isolasjon i veggjar.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvike minstekrava knytt til tettheit og varmeisolering etter TEK17 § 14-3 er oppfylt. Det vil innebere ein uforholdsmessig høg kostnad å oppfylle minstekrava knytt til U-verdi i yttervegg, tak, golv, samt lekkasjetala.

Det gjevast ikkje fritak knytt til varmegjenvinning og U-verdi på vindauge og dør da det ikkje inneberer ein uforholdsmessig kostnad. Dette krav som eit minimum for å sikre at ombygginga tilfredsstillar forsvarlighetskravet i pbl. § 31-2(4).

#### § 14-3. Minimumsnivå for energieffektivitet

(1) Følgende minimumsnivå skal alltid være oppfylt:

- a. Alle bygninger, unntatt boligbygning og fritidsbolig med laftede yttervegger, skal ha:

Tabell: Minimumsnivå

U-verdi yttervegg [W/(m <sup>2</sup> K)]	U-verdi tak [W/(m <sup>2</sup> K)]	U-verdi golv på grunn og mot det fri [W/(m <sup>2</sup> K)]	U-verdi vindu og dør, inkludert karm/ramme [W/(m <sup>2</sup> K)]	Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time)
≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5

Krav til forsvarleg energibruk gjeld fortsett.

#### *§ 13-2 (ventilasjon):*

God luftkvalitet kan varetekest med naturlig og mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om opningsbere vindauge i opphaldsrom og soverom, vil krava til god luftkvalitet kunne varetekest med naturleg ventilasjon. I følge eksempelsamlinga inneberer ikkje oppfyllelse av krav til god luftkvalitet uførehaldsmessige kostnadar.

Det gjevast ikkje fråvik frå krava i TEK17 § 13-2.

#### *§ 13-5 (radon):*

Det kan ikkje gjevast fråvik frå TEK17 § 13-5 knytt til radon. Tiltaket skal tilfredsstillere krava i loven. Dersom årsmiddelverdi ikkje overstig 200Bq/m<sup>3</sup>, krev TEK17 ikkje aktive tiltak jf. § 13-5(3). Tekniske krava til i så fall vere tilfredsstilt utan aktive tiltak. Søkjar har ansvaret for vurderinga av om det krevjast aktive tiltak.

Det gjevast ikkje fråvik frå TEK17 § 13-2.

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

#### **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 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 høve 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.: 22/973**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande

Josep Gayrbekov

Avdelingsleiar

Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Inge Fyllingsnes Holding AS

Fyllingsnesvege 5913  
n 2

EIKANGERVÅG

Reknes Byggjevarer L L

Masfjordvegen 5986  
187

HOSTELAND