



Byggmester Bjørn Rune Kvinge As
Kvingebakkevegen 97
5981 MASFJORDNES

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/4355 - 22/91643

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

Dato:
05.12.2022

Løyve til legalisering av gjennomført ombygging - gbnr 444/23 Meieri bygg Mangerneset

Administrativt vedtak: Saknr: 1365/22
Tiltakshavar: Manger Meieri As
Ansvarleg søkjar: Byggmester Bjørn Rune Kvinge As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for legalisering av gjennomført ombygging – etablering av 2 bueiningar i gammal meieri bygget på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.09.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert gjeve unntak frå krav om uavhengig kontroll §§14-5, 14-2 i SAK10, jf. PBL §24-1.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med tidlegare løyve til påkopling.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Før tiltaket vert teke i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Det er gjeve fritak frå TEK17 §§ 8-5, 12-3, 12-9, 13-15, 14-2, 14-3, 14-4 og 15-5.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av ombygging av fabrikkbygget til Manger meieri. Bygget er kombinasjon av lager med 1 eksisterande godkjent bueining i 2.etasje med bodar og parkering i 1.etasje, som er søkt ombygd til 3 bueiningar: legalisering av leilegheit i 3.etasje og leilegheit i 2.etasje skal delast i to sjølvstendig bueiningar. I tillegg skal bygget behalde lagerdel, bodar og parkering. Bygget skal få samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 607,2 m² og samla bygd areal BYA på ca. 287 m².

Søkjjar kom med følgjande utgreiing:

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Manger Meieri er i dag eit leilighetsbygg med 3 leiligheter. Rundt 1990 er en stor leilighet i 2. etasje delt i to mindre leiligheter. Det foreligger ikke godkjent søknad, ferdigattest eller brukstillatelse for denne søknadspliktige ombyggingen. Det søkes her om godkjenning i etterkant av gjennomført ombygging.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.05.22 og supplert 27.09.22, 28.10.22 og 24.11.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 25.05.22. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 27.07.22 ,05.10.22 og 15.11.22.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjjar 27.09.22, 28.10.22 og 24.11.22. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mangervågen industriområdemed plan ID nr 12601996000300 er definert som B/I/F - kombinert føremål (Bustad/Industri/forretning). Kommunedelplan for Radøy skal supplere reguleringsplanen for manglande punkta i reguleringsplanen. Tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande planer er ikkje definert.



Historikk i saka

I kommunalt arkiv finns det ingen dokumentasjon på to av tre etablerte bueiningar, difor ba kommune søkjar om å ta leilegheit i 3.etasje i denne søknaden om oppdeling av leilegheit i 2.etasje i to sjølvstendige bueiningar. Leilegheit i 2.etasje ble godkjent i sin tid som vaktmesterbustad i ca. 1960. I 1974 ble det godkjent påbygg. I takstprotokoll av 2009 er det beskrevet at det finns 3 leilegheiter i bygget ombygget ca. i midten av 90-tallet.

Søkjar kjem med følgjande historikk i saka:

Manger Meieri ble oppført i 1922. Det hadde da produksjonslokaler i 1. etasje, leilighet for betsyrrer i 2. etasje og leilighet/hybel i 3. etasje. Evnetuellt søknad, byggeløyve og godkjenning av første byggetrin er ikke registrert eller mulig å finne i kommunale arkiv. Det foreligger ikke tegninger fra denne tiden.

Det ble tilbygget lager i to etasjer i 1977. Søknad og godkjenning i 1977 om bygging av lagerbygg er registrert med tegninger av tilbygget.

I 1990 er det gjennomført ombygging ved å dele leiligheten i 2. etasje i to leiligheter. Det er også gjort minder ombygging i 1. etasje for komplettering av boder og parkeringsplasser. Denne søknaden gjeld godkjenning av ombygging fra 2 til 3 leiligheter som ble gjennomført rundt 1990.

I 2002 er det gjennomført ikke søknaspliktig vedlikehold av bygget og noe oppgradering av de 3 leilighetene.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.09.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter mot gbnr 444/18. Eigiar av gbnr 444/18 har i dokument datert 08.05.22 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere ca.9 meter frå vegmidten. Plassering er i samsvar med reguleringsplanen.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.
Tiltaket er knyta til offentleg vassverk og avlaup og betaler gebyr for 3 bueiningar.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrsløp til offentleg fylkesveg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen datert 20.09.22 viser oppstillingsplass for 2 bilar. Parkering for 5 bilar er etablert i 1 etasje.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Dette bygget frå 1922 har utan tvil stor kulturhistorisk verdi, det er eit fint bygg og viser litt av historia til bygda. Da noverande eigar av bygget overtok eigedomen var bygget til nedfalls. Ny eigar dreiv næringsmiddelindustri i området og såg ein risiko for miljø og forureining om dette bygget skulle forfalle meir.

For å ta vare på den store kulturhistoriske verdien og hindre negative miljøpåverknad er det gjort mykje arbeid med vedlikehald og oppgradering frå sirka 1990. Arbeida var naudsynte for å hindra

forfall og også for å kunna leiga ut og få inntekter som avgrensa kostnadane med krevjande vedlikehald på det store spesielle bygget.

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.

Krav om uavhengig kontroll

Det vert gjeve unntak frå krav om uavhengig kontroll §§ 14-5, 14-2 i SAK10, jf. PBL §24-1.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK17 for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i:

- §12-3 Heis i bygget
- §§ 14-2, 14-3, 14-4 Energieffektivitet, energiforsyning
- § 8-5 Gangatkomst til bygg med bueining
- §12-9 Bad og toalett
- § 13-15 Våtrom og rom ved vassinstallasjonar
- § 15-5 Krav til innvendige vassinstallasjonar

Det søkjast om unntak for TEK §§12-3 og 8-5 i brev av 27.09.22:

Det framgår av punkt 2 i brevet at kommunen likevel meiner at krav om trinnfri tilkomst er eit relevant krav.

Det søkjast unntak etter § 31-2 i pbl frå krav i § 8-5 i TEK 17 om trinnfri tilkomst.

Tilkomst i dag er i felles trapp i trapperom. Einaste moglegheit for trinnfri tilkomst er ved å etablere heis.

Argumentet for å søkja unntak er at kostnadane vert urimeleg store i forhold til det ein oppnår.

Det søkjast unntak etter § 31-2 i pbl frå krav i § 12-3 i TEK 17 om heis for bygg med tre etasjar med bueiningar.

Tilkomst i dag er i felles trapp i trapperom. Å etablere heis i dette bygget vil krevje store ombyggingar i tillegg til ein stor kostnad med heis. Argumentet for å søkja unntak er at kostnadane vert urimeleg store i forhold til det ein oppnår. Kostnaden vert så stor at det ikkje vil være økonomisk grunnlag for å bevare bygget og den bruk det har i dag.

1. Det søkjast om unntak for:

- § 12-9 Bad og toalett. Bueining skal ha minst eit bad og toalett som er tilgjengeleg med rullestol. Krav er spesifisert.

Leilegheit 1 på 49,8 m² har bad/toalett som ikkje tilfredsstillar krav for rullestolbrukar. Ved å utvida baderom inn i soverom er det mogleg å tilfredsstillar forskriftskrav. Da her er to leilegheiter i bygget med bad og toalett som tilfredsstillar krava søkast det om unntak frå krav om tilgjengelegheit for dette badet i leilegheit 1.

Dette badet ligg ikkje i ei tilgjengeleg bueining. Det representerer store kostnader å få etasjen tilgjengeleg, antatt fleire hundre tusen og så i tillegg minst kr 100 tusen for å bygga om bad/toalett.

- Det søkjast unntak etter § 31-2. Argument for å søke og få unntak er at kostnadane vert urimeleg store i forhold til det ein oppnår.

3 § 13-15 Våtrom og rom med vassinstallasjonar . Spesifikke krav til prosjektering og utførelse for å sikre god funksjon og vasstette konstruksjonar.

- Våtrommet var bygga i 2002. Dette var før mange av dei spesifikke krava vart gjeldande. I hovudsak gjaldt da at:
 - Rommet skulle ha sluk og golvet skulle ha tett overflate med oppbrett langs veggane. Dette kan kontrollerast visuelt i dag og forholda tilfredsstillar krav frå 2002. Forskrift frå 1997.
- Etter TEK 17 er det kome slike krav i tillegg
 - Krav til prosjektering
 - Krav til våt sone på veggjar i tillegg til golv som var krav frå før
 - Krav til fall på golv
 - Krav til å bruke produkt med CE godkjenning for denne bruken.
 - Krav til uavhengig kontroll ved etablering av våtrom i nye bustadhus
- Det manglar prosjektering og produktdokumentasjon. Det er heller ikkje mogleg å kontrollera at forskriftskrav til membran skjult i konstruksjon er tilfredsstillar.
- Det søkast unntak etter § 31-2 for følgjande krav
 - Krav til prosjektering av våtrom
 - Krav til fuktsikring i våte soner på vegg
 - Krav til fall til sluk
 - Krav til uavhengig kontroll med utføring og dokumentasjon
 - Dette baderommet var bygga i 2002 og har sidan da vore nytta utan at det er avdekka manglande tettheit eller funksjon. Å bygga om eit slikt bad når det ikkje er påvist manglar er vurdert å vere uhensiktsmessig.

- Argument for å søke og få unntak er at kostnadane vert urimeleg store i forhold til det ein oppnår.

4 § 14 Energieffektivitet.

- §14-1 Generelle krav. Tiltaket tilfredsstillar ikkje alle generelle krav og det søkjast unntak.
 - §14-2 Energieffektivitet, tiltaket tilfredsstillar ikkje alle krav til energieffektivitet, bl.a. netto energibehov.
 - §14-3 Minimumskrav til energieffektivitet. Dette gjeld U-verdi for konstruksjonar i klimaskall, varmeattvinning i ventilasjonsluft, vifteeffekt i ventilasjon, luftlekkasje i klimaskall, og kuldebrugerdiar. Tiltaket tilfredsstillar på ein del kravfelt ikkje minstekrav til energieffektivitet. Krav til maksimal energibruk kan og dokumenterast ved omfordeling mellom ulike kravspostar og skal da vere innafør energirammekrav.
- Sjå under informasjon om: 1) kor stort avvika er, 2) kva avvika representerer i auka energibruk og eventuelt bidrag til tiltak for å redusere energibruken. (tilfredsstillende krav)

Totalt areal utvendig klimaskall er berekna til 784 m². For å betre U-verdi slik at minstekrava i § 14-3 i TEK 17 er oppnådd er det antatt at 100 mm isolert påføring for heile klimaskallet må til.

Budsjettpris etter Holte sine kalkulasjonsprisar for ei slik oppgradering er berekna å vere kr 950,- inkl.mva per m². For heile klimaskallet oppgradert etter gjeldande forskriftskrav til energieffektivitet etter TEK 17 vert dette ein kostand på kr 744 800,- inkl. mva.

Det må påkostast bygget meir enn 700-tusen kroner som aldri kan tenast inn at med dagens straumpris og kapitaliseringsrente på 7%. Tiltakshavar er trygg på at verken bankrente eller straumpris vil verta endra så mykje at dette går i hop.

Konklusjonen er at om ein ser på alle tre konstruksjonar i ytterskallet samla eller ser på kvar ein skild vil ei oppgradering representera ein uforholdsmessig kostand i forhold til det ein kan oppnå i redusert energibehov/energikostnad.

- Argument for å søkja unntak etter pbl. §31-2 er at kostnadar vert urimeleg høge i forhold til det ein kan oppnå av energisparing. Det gjeld både i forhold til økonomi og miljø.

5 §14-4 Krav til løysning for energiforsyning

- Bueining i småhus skal oppførast med skorstein. Denne bueininga har ikkje skorstein og det søkjast unntak frå gjeldande krav.
 - Denne bueininga har ikkje skorstein slik forskrifter krev.
 - Forskriftskrav er begrunna i at det skal være ei reserveløysing for oppvarming om hovudoppvarming svikta.
 - Det er i dag gode løysingar for oppvarming med gassomn som kan fungera over ein periode i ei slik lita leilegheit. Vert behovet av lengre varigheit finnes det i dag og gode løysingar med stålpipen som er enkelt å setja inn .
- Argument for å søkja unntak etter pbl. §31-2 er at kostnadar med skorstein vert urimeleg høge i forhold til det ein kan oppnå av sikkerheit samanlikna med andre enkle tiltak om dette vert naudsynt. Det gjeld både i forhold til økonomi og tryggleik.

6 §15-5 Krav til innvendige vassinstallasjonar

- I punkt 4 er det krav til at lekkasje skal kunne oppdagast enkelt og ikkje føra til skade på installasjonar og bygningsdel. Det er da vanleg å nytta preaksepterte løysingar med enten synlege installasjonar eller rør i rør. I denne nye leilegheita er det ein liten del skjulte vassrør frå betongdekke og opp til tappestad på bad og kjøkken.
- Argument for unntak etter pbl § 31-2 er at
 - Det er svært avgrensa installasjon over eit betongdekke som ikkje tek skade av vatn
 - Det vil fort vere synleg om det skulle oppstå ein lekkasje der vatn vert stoppa av betongdekke.
 - Det er to leilegheiter til i bygget med same type og anlegg. Etter Byggforsk sine levetidstabellar er det anteke ei restlevetid på 10-15 år for slik installasjonar.
- Argument for å søkja unntak etter pbl. §31-2 er at kostnadar med å bygge om for å tilfredsstillast krav vert urimeleg høge i forhold til det som vert oppnådd.

7 Vurdering av vilkår i pbl § 31-2 om at tiltaket skal være forsvarleg for å sikre hensiktsmessig bruk.

- Tiltaket er gjort for å oppnå hensiktsmessig bruk av eit verdifullt bygg i historisk perspektiv. Tiltaket gjev økonomisk bidrag for å kunna vedlikehalde bygget.
- Det er vurdert som forsvarleg å gje unntak slik det er søkt om. Viktigaste forhold som er vurdert er:
 - Konstruksjonssikkerheit, ingen avvik frå dagens forskrift
 - Sikkerheit ved brann, ingen avvik frå dagens forskrift
 - Innemiljø.Forskriftskrav er i hovudsak oppfylt. Nokre mindre unntak er søkt men ikkje større avvik enn at over 75% av brukarar i bygget vil oppleve inneklima som tilfredsstillande.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er ikkje krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Krav om uavhengig kontroll

Det vert gjeve unntak frå krav om uavhengig kontroll §§ 14-5, 14-2 i SAK10, jf. PBL §24-1.

Kommunen har gjort unntak frå krav om obligatorisk uavhengig kontroll etter SAK10 § 14-2, 14-5 når det gjeld luftteitheit og fuktsikring i våtrom då kontroll er unødvendig for å sikre at tiltakets bruk. I dette tilfelle er det søkt om formell bruksendring frå fabrikk til bueiningar, mens bustader er etablert tidlegare og nå krevjast det ikkje fysiske arbeidar for forsvarleg bruk. Tiltaket ble etablert etter dåverande TEK og kommune leggjar til grunn at tiltaket oppfyller tekniske krav etter eldre TEK. Det er søkt og gjeve fritak frå nokon krav i dagens TEK17 med vurdering nedanfor.

Tekniske krav til byggverk

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

Tekniske krav:

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at *«[e]thvert 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 tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggt teknisk forskrift (TEK17). TEK17 kapittel 13 til miljø og helse, kapittel 14 stiller energikrav, kapittel 15 stiller krav til inneklima og helse og kapittel 8 stiller krav til uteareal og plassering av bygg.

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

- §12-3 Heis i bygget
- § 8-5 Gangatkomst til bygg med bueining
- §§14-2, 14-3, 14-4 Energieffektivitet, energiforsyning
- §12-9 Bad og toalett
- §13-15 Våtrom og rom ved vassinstallasjonar
- §15-5 Krav til innvendige vassinstallasjonar

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 bruksendring frå fabrikkbygget 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 energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2, 14-4 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. § 14-4 stiller krav til løysinga for energiforsyning.

Fråvik frå TEK17 § 14-2, 14-3 og 14-4 er grunngeve slik:

Det må påkostast bygget meir enn 700-tusen kroner som aldri kan tenast inn at med dagens straupris og kapitaliseringsrente på 7%. Tiltakshavar er trygg på at verken bankrente eller straupris vil verta endra så mykje at dette går i hop.

Konklusjonen er at om ein ser på alle tre konstruksjonar i ytterskallet samla eller ser på kvar einskild vil ei oppgradering representera ein uforholdsmessig kostand i forhold til det ein kan oppnå i redusert energibehov/energikostnad.

- Argument for å søkja unntak etter pbl. §31-2 er at kostnader vert urimeleg høge i forhold til det ein kan oppnå av energisparing. Det gjeld både i forhold til økonomi og miljø.

5 §14-4 Krav til løysning for energiforsyning

- Bueining i småhus skal oppførast med skorstein. Denne bueininga har ikkje skorstein og det søkjast unntak frå gjeldande krav.
 - Denne bueininga har ikkje skorstein slik forskrifter krev.
 - Forskriftskrav er begrunna i at det skal være ei reserveløysing for oppvarming om hovudoppvarming svikta.
 - Det er i dag gode løysingar for oppvarming med gassomn som kan fungera over ein periode i ei slik lita leilegheit. Vert behovet av lengre varigheit finnes det i dag og gode løysingar med stålpipeline som er enkelt å setja inn .
- Argument for å søkja unntak etter pbl. §31-2 er at kostnader med skorstein vert urimeleg høge i forhold til det ein kan oppnå av sikkerheit samanlikna med andre enkle tiltak om dette vert naudsynt. Det gjeld både i forhold til økonomi og tryggleik.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2, 14-4 og 14-3 i dette tilfellet.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 14-3, 14-4 jf. 14-2 når det vert installert ved behov stålpipeline, eller gassovnar i alle leiligheitlar, tak og vegg ble etterisolert i ca. 2002.

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 349

- §12-3: Krav til heis i bygget

TEK10 § 12-3 (2) legg til grunn at bygning med tre etasjar eller fleire som har buening skal ha heis.

Ansvarleg søkjar skriv følgjande grunngjeving:

Det søkjast unntak etter § 31-2 i pbl frå krav i § 12-3 i TEK 17 om heis for bygg med tre etasjar med bueningar.

Tilkomst i dag er i felles trapp i trapperom. Å etablere heis i dette bygget vil krevje store ombyggingar i tillegg til ein stor kostnad med heis. Argumentet for å søkja unntak er at kostnadane vert urimeleg store i forhold til det ein oppnår. Kostnaden vert så stor at det ikkje vil være økonomisk grunnlag for å bevare bygget og den bruk det har i dag.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til heis for 3 bueningar i dette eksisterande bygget i tråd med TEK17 §§ 12-3 i dette tilfellet. Heis for 3 leiligheitar kan vurderast som uforholdsmessig dyr kostnad, spesielt leggjast det vekt på at godkjent leiligheit i 2.etasje ble etablert utan krav om heis i sin tid. Kommune vurderer at kravet, som dannar urimeleg høy kostnad i dette tilfellet, kan fråvikast.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 12-3 for heis då ingen buening skal vere universell utforma i denne planen. Fråvik strider ikkje mot TEK §1.1: god visuell kvalitet, sikkerheit, helse og miljø. Administrasjonen finn at det også er forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 12-3 .

- § 8-5: Gangatkomst til byggverk med buening

TEK17 § 8-5(1) legg til grunn at bygning med buening skal ha trinnfri gangatkomst og ikkje ha større stigning enn 1:15.

Ansvarleg søkjar skriv følgjande grunngjeving:

Det framgår av punkt 2 i brevet at kommunen likevel meiner at krav om trinnfri tilkomst er eit relevant krav.

Det søkjast unntak etter § 31-2 i pbl frå krav i § 8-5 i TEK 17 om trinnfri tilkomst.

Tilkomst i dag er i felles trapp i trapperom. Einaste moglegheit for trinnfri tilkomst er ved å etablere heis.

Argumentet for å søkja unntak er at kostnadane vert urimeleg store i forhold til det ein oppnår.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til gangatkomst til dette eksisterande bygget med etablert parkeringsløyving i 1.etasje og leiligheiter i 2.og 3.etasjar. Einaste mogelegheit å etablere slik adkomst er heis og det er søkt fritak frå heiskravet i same søknaden. Heis for 3 leiligheiter kan vurderast som uforholdsmessig dyr kostnad, spesielt leggjast det vekt på at godkjent leiligheit i 2.etasje ble etablert utan krav om heis i sin tid. Kommune vurderer at kravet, som dannar urimeleg høy kostnad i dette tilfellet, kan fråvikast.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 § 8-5 då det skal ikkje oppførast nye bygningsmassar, men kun gjennomførast bruksendring av eksisterande bygg. Fråvik strider ikkje mot TEK §1.1: god visuell kvalitet, sikkerheit, helse og miljø.

- §12-9 Krav til utforming av Bad og toalett

Leilegheit 1 på 49,8 m2 har bad/toalett som ikkje tilfredsstillar krav for rullestolbrukar. Ved å utvida baderom inn i soverom er det mogleg å tilfredsstilla forskriftskrav. Da her er to leilegheiter i bygget med bad og toalett som tilfredsstille krava søkast det om unntak frå krav om tilgjengelegheit for dette badet i leilegheit 1.

Dette badet ligg ikkje i ei tilgjengeleg buening. Det representerer store kostnader å få etasjen tilgjengeleg, antatt fleire hundre tusen og så i tillegg minst kr 100 tusen for å bygga om bad/toalett.

Administrasjonen vurderer at det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 § 12-9 då det skal ikkje oppførast nye bygningsmassar, men kun gjennomførast bruksendring av eksisterande bygg. Fråvik gjeld 1 av tre leiligheiter i bygget, då anser vi at 66% av bustader i bygget tilfredsstillar kravet i TEK17.

- §15-5 Krav til innvendige vassinstallasjonar

TEK17 § 15-5 legg til grunn at Installasjonar skal prosjekterast og utførast slik at god helse ivaretas. Fråvik søkjast frå pkt.4: Lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjonar og bygningsdeler.

Søklar argumenterer slik:

§15-5 Krav til innvendige vassinstallasjonar

- I punkt 4 er det krav til at lekkasje skal kunne oppdagast enkelt og ikkje føra til skade på installasjonar og bygningsdel. Det er da vanleg å nytta preaksepterte løysingar med enten synlege installasjonar eller rør i rør. I denne nye leilegheita er det ein liten del skjulte vassrøyr frå betongdekke og opp til tappestad på bad og kjøkken.
- Argument for unntak etter pbl § 31-2 er at
 - Det er svært avgrensa installasjon over eit betongdekke som ikkje tek skade av vatn
 - Det vil fort vere synleg om det skulle oppstå ein lekkasje der vatn vert stoppa av betongdekke.
 - Det er to leilegheiter til i bygget med same type og anlegg. Etter Byggforsk sine levetidstabellar er det antekt ei restlevetid på 10-15 år for slik installasjonar.

Sjølv om delar av røyr er montert i betongdekke, vert skade fort synleg ved evt. lekkasje. Levetidstabell viser restlevetid for installasjonar på 10-15 år.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§15-5, då tiltaket ble installert i ca. 2002 og tiltakshavar skal vedlikehalde installasjonar etter pårekna slitasje og levetida.

- §13-15 Våtrom og rom ved vassinstallasjonar

TEK17 § 13-15 legg til grunn at Våtrom skal prosjekterast og utførast slik at det ikkje oppstår skade på konstruksjonar og produkta på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Søkjjar kjem med følgjande argumentasjon:

- Våtrommet var bygga i 2002. Dette var før mange av dei spesifikke krava vart gjeldande. I hovudsak gjaldt da at:
 - Rommet skulle ha sluk og golvet skulle ha tett overflate med oppbrett langs veggane. Dette kan kontrollerast visuelt i dag og forholda tilfredsstillar krav frå 2002. Forskrift frå 1997.
- Etter TEK 17 er det kome slike krav i tillegg
 - Krav til prosjektering
 - Krav til våt sone på veggjar i tillegg til golv som var krav frå før
 - Krav til fall på golv
 - Krav til å bruke produkt med CE godkjenning for denne bruken.
 - Krav til uavhengig kontroll ved etablering av våtrom i nye bustadhus
- Det manglar prosjektering og produktdokumentasjon. Det er heller ikkje mogleg å kontrollera at forskriftskrav til membran skjult i konstruksjon er tilfredsstillt.
- Det søkast unntak etter § 31-2 for følgjande krav
 - Krav til prosjektering av våtrom
 - Krav til fuktsikring i våte soner på vegg
 - Krav til fall til sluk
 - Krav til uavhengig kontroll med utføring og dokumentasjon
 - Dette baderommet var bygga i 2002 og har sidan da vore nytta utan at det er avdekka manglande teitleik funksjon. Å bygga om eit slikt bad når det ikkje er påvist manglar er vurdert å være uhensiktsmessig.

-
- Argument for å søke og få unntak er at kostnadane vert urimeleg store i forhold til det ein oppnår.

Kommune er samd med søkjjar i at sidan bad ble etablert etter eldre TEK i 2002 er det vanskeleg å kontrollere skjult membran i dag. Badet vart nytta sidan 2002 utan at det er avdekka manglande teitleik funksjon og det vert uhensiktsmessig å byggje bad på nytt etter TEK17. Administrasjonen vurderer at det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 § 13-15 då det skal ikkje oppførast nye bygningsmassar, men legaliserast eksisterande.

Dette bygget frå 1922 har utan tvil stor kulturhistorisk verdi, det er eit fint bygg og viser litt av historia til bygda. Da noverande eigar av bygget overtok eigedomen var bygget til nedfalls. Ny eigar dreiv næringsmiddelindustri i området og såg ein risiko for miljø og forureining om dette bygget skulle forfalle meir.

For å ta vare på den store kulturhistoriske verdien og hindre negative miljøpåverknad er det gjort mykje arbeid med vedlikehald og oppgradering frå sirka 1990. Arbeida var naudsynte for å hindra forfall og også for å kunna leiga ut og få inntekter som avgrensa kostnadane med krevjande vedlikehald på det store spesielle bygget.

No har bygget 3 fungerande leilegheiter med akseptabel standard. Bygget tilfredsstillar gjeldande krav til branntryggleik og sikkerheit elles.

Dei områder bygget ikkje tilfredsstillar forskriftskar slik det er beskrive i søknad om unntak har slik tiltakshavar ser det avgrensa betydning for energibruk og miljø. Tiltak for å oppnå gjeldande krav vil langt overskrida verdien ein oppnår med eventuelle tiltak.

Me vonar dei her gjevne opplysningane syner at det er riktig å gje unntak for dei tiltak det er søkt unntak frå.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

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.
- 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 byggteknisk 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 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.

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.: 22/4355

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Supplering av søknad - gbnr 444/23 Mangersneset
Etterspurde opplysningar til saka - gbnr 444/23 Mangersneset
Teikningssett som bygget rev A
8 Tegning ny plan_SOM BYGGET Teikningar til søknad
11 Redegjøreelse unntakTEK_21040_SØKNAD OM UNNTAK_3-signed_m_vedlegg
14 Gjennomføringsplan

Kopi til:

| | | | |
|------------------|------------------------|------|--------|
| Manger Meieri As | Mangersnesve gen 75 | 5936 | MANGER |
|------------------|------------------------|------|--------|

Mottakarar:

| | | | |
|------------------------------------|-------------------------|------|-------------|
| Byggmester Bjørn Rune Kvinge As | Kvingebakkeve gen 97 | 5981 | MASFJORDNES |
|------------------------------------|-------------------------|------|-------------|