



Ing Taule As  
Radøyvegen 1400  
5936 MANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/5786 - 22/93141

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

Dato:  
09.12.2022

## Løyve til bruksendring - gbnr 449/32 Nøttveit

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 1394/22**

**Tiltakshavar:  
Ansvarleg søkjar:  
Søknadstype:**

Else Marie Nødtvedt  
Ing Taule As  
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve løyve for bruksendring frå næring til bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.07.2022 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.

Søknad om fritak frå byggtknisk forskrift (TEK17) frå §14-3 for fråvik frå minstekrav til U-verdi er godkjend for golv, tak og yttervegg.

Det vert ikkje gjeve fritak frå TEK17 §14-3 for U-verdi på vindauge og ytterdør. Det vert ikkje gjeve fritak frå TEK17 §13-5. Sjå saksutgreiing.

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

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Bygg er opplyst med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 186 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 21 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.07.2022 og 07.12.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 09.09.2022:

1. Situasjonsskart må utbetrast slik at det syner avstand frå tiltak til nabogrense. Dette gjeld både byggverk, samt eventuell etablering av parkering eller intern veg.

Parkering er vist på baksida av bygget. Situasjonsskart må syne plassering av intern veg, samt avstand til nabo.

2. Dersom byggverk er plassert nærmare nabogrensa enn avstandskrav på 4 meter som følgjer av pbl.§29-4, eller eventuelt SAK10 §4-1 bokstav f) nr.10 angåande intern veg, må søknad supplerast med samtykke for plassering frå dei aktuelle naboeigedomane.

Alternativt må det søkjast om dispensasjon frå avstandskrav, jf. pbl.§29-4 andre ledd.

3. Det er søkt fritak frå teknisk forskrift (TEK17).

Ved søknad om fritak frå TEK17 må det presiserast kva heimel/heimlar ein søker fritak frå. For å vurdere om det er grunnlag frå fritak, må ein vidare syne kor store avvik det er tale om.

Viser generelt til pbl.§31-2 fjerde ledd. Kommunen skal vurdere fritak frå teknisk forskrift på bakgrunn av om oppfylling av krav vil medføre «uforholdsmessige kostnaden», og

at bruksendring er forsvarleg og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Søknad må supplerast med informasjon om desse tilhøva for at kommunen skal kunne ta fritak til vurdering.

Ved vurdering av kostnad vert det lagt vekt på kor store meirkostnadar det vil vere å oppfylle aktuelle krav i TEK17, sett mot kva kostnaden ville ha vore ved etablering av nybygg.

4. Etter det kommunen kan sjå vil tiltak kunne krevje dispensasjon frå avstand til fylkesveg, jf. veglova §29. Ber om at søknad vert supplert avklaring frå vegstyresmakt for om tiltak krev dispensasjon frå veglova §29.

Dersom tiltak krev dispensasjon, må denne ligge føre før byggesak kan takast til handsaming.

Alternativt vil kommunen sende søknad på uttale til Vestland fylkeskommune for avklaring av dette tilhøvet.

5. Orienterer for ordens skuld om at gbnr.449/32 ligg med arealføremål «bustad» i kommunedelplan for Radøy. Dersom tiltak strekk seg ut over eigedomsgrensa og over på gbnr.449/7-8 vil det kunne vere naudsynt med søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF, ettersom denne eigedomen ligg innanfor dette arealføremålet.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 12.09.2022. Søknad var framleis ikkje komplett. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 07.10.2022:

1. Viser til punkt 3 i førre mangelbrev. Dykk svarer at det er søkt fritak frå TEK jf. pbl.§31-2 fjerde ledd.

Det er ikkje rom for å søkje fritak frå heile teknisk forskrift (TEK17). Søknad må supplerast med informasjon om kva konkret paragraf/heimel det vert søkt fritak frå. Det bør vidare identifiserast kva punkt i den enkelte paragraf ein ynskjer fritak frå.

Søknad om fritak må vidare grunngjevast ut frå vurderingsmomenta som er lista opp i pbl.§31-2 fjerde ledd, ettersom det er dette som er kommunen sin heimel for å vurdere eventuelle fritak frå teknisk forskrift.

2. Vedlegg frå Vestland fylkeskommune syner løyve til utvida bruk av avkøyrsløse. Det ligg ikkje føre avklaring for avstandskrav til fylkesveg. Avstandskravet er heimla i veglova §29 og kan ikkje handsamast av byggesak.

Søknad må supplerast med dispensasjon frå avstand til fylkesveg. Alternativt må det leggjast ved ei avklaring frå Vestland fylkeskommune som syner at dispensasjon ikkje er naudsynt.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 11.10.2022. Søknad var framleis ikkje komplett. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 18.10.2022:

1. Viser til mangelbrev datert 07.10.2022 med svarfrist 25.11.2022. Det er i mangelbrev datert 07.10.2022 etterspurt informasjon om kva konkret paragraf/heimel i teknisk forskrift det vert søkt fritak frå. Vidare er det etterspurt grunngjeving ut frå krav i pbl.§31-2 fjerde ledd. Etterspurt dokumentasjon i punkt 1 er ikkje tilstrekkeleg dokumentert i tilleggskommunikasjon som er sendt til kommunen 11.10.2022.

Det er i tilleggskommunikasjon vist til at det er søkt fritak frå energieffektivitet, balansert ventilasjon, lekkasjetett/lufttettheit og radonbrønn/membran. Det må presiserast ytterlegare kva heimel i teknisk forskrift det vert søkt fritak frå. Vidare må det leggjast ved ei vurdering for kvart fritak, slik at kommunen har tilstrekkeleg dokumentasjon til å vurdere fritak sett mot pbl.§31-2 fjerde ledd.

Viser til vegleiar som kan nyttast for vurdering. Sjå kapittel 5 i eksempelsamling: [Eksempelsamling - Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg - Norsk Kommunalteknisk Forening \(kommunalteknikk.no\)](#)

2. Viser elles til mottatt e-post 16.10.2022 med lenkje til godkjend løyve frå fylkeskommunen. Denne lenkja krev innlogging, så vi får ikkje lesetilgang til løyvet. Ber om at løyve frå fylkeskommunen vert sendt inn i filformat.

Tilleggskommunikasjon kan med fordel sendast til [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no).

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 24.11.2022 og 07.12.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 01.03.2023.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon. Tiltak fell innanfor fritak frå plankrav i føresegn 3.1.1 i kommunedelplan.

### **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 20.07.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 449 bnr.7-8 har i dokument datert 22.07.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast ved grensa mellom eigedomen og gbnr.449/32.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere om lag 23 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 14.10.2022 gjeve dispensasjon til plassering minst 20 meter frå offentleg veg.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er opplyst at tiltak er tilknytt til offentleg vassverk og offentleg.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak datert 19.08.2022.

Situasjonsplanen viser parkeringsplass.

### **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.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg sækjar 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.

### **Tekniske krav til byggverk**

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i § 14-3 for minstekrav for u-verdiar, samt lekkasjetal, balansert ventilasjon og radonbrønn/membran jf. § 13-5.

## **VURDERING**

### **Tekniske krav til byggverk**

Det går fram av pbl. § 31-2 fjerde ledd at kommunen kan gje løyve til bruksendring der det ikkje er mogeleg å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnadar, dersom bruksendringa er forsvarleg og naudsynt for å sikre omsynsmessig bruk. Dette er kumulative vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje fritak.

#### Fritak frå TEK17 § 14-3 for u-verdi og lekkasjetal

Ansvarleg sækjar har opplyst i søknad at det vert søkt fritak frå energieffektivitet og lekkasjetal. Det vart i tillegg dokumentasjon presisert at fritaket frå energieffektivitet gjeld fritak frå minstekrav til u-verdi i § 14-3. Det er opplyst at bygget i dag er bygd i samsvar med tekniske krav i byggteknisk forskrift frå 1987. Det er vidare opplyst at yttervegg er i samsvar med minstekrav i dag, at vindauge har u-verdi på om lag 1,6 W/m<sup>2</sup>K, golv om lag 0,3 W/m<sup>2</sup>K og himling om lag 2,0 W/m<sup>2</sup>K. Lekkasjetal er opplyst til om lag 4 – 4,5. Kommunen legg desse verdiane til grunn for vurdering av om vilkår for fritak er oppfylt.

Ut frå innsendt dokumentasjon vurderer kommunen lekkasjetal for bygg til å vere i samsvar med TEK17 § 14-3. Det er i § 14-3 vist til at minstekrav for bustad i deg er lekkasjetal på 6,0 eller mindre.

Det er ikkje lagt ved kostnadsvurdering av utbetring i samsvar med TEK17 i søknad. Det er jamvel peikt på i eksempelsamling for teknisk forskrift at krav til utbetring av tettheit ofte vil medføre uforholdsmessig høg kostnad. Dette gjeld særleg for golv, yttervegg og tak. Det er vidare presisert at utskifting av vindauge, etablering av skorstein, samt balansert ventilasjon er typiske tiltak som ikkje medfører ein uforholdsmessig kostnad.

Kommunen vurderer på denne bakgrunn at det ligg føre uforholdsmessig kostnad for å oppnå minstekrav til u-verdi for golv, tak og yttervegg. Det er ikkje vurdert at oppfylting av minstekrav til U-verdi for vindauge vil medføre ein uforholdsmessig kostnad.

Spørsmålet er vidare om bruksendring er «forsvarlig».

Minstekrav for u-verdi i tak er i §14-3 opplyst til 0,18 eller mindre. Det er i den konkrete saka opplyst ein verdi på 2,0. Dagens minstekrav for u-verdi mot golv er 0,18 eller mindre. Her er det opplyst ein u-verdi på om lag 0,3 for golv. For vindauge er dagens minstekrav sett til 1,2. Det er opplyst at vindauge i bygg har ein verdi på om lag 1,6. I vurdering av om det er forsvarleg med fritak frå teknisk forskrift vert det lagt vekt på eventuelle avbøtande tiltak. Eksempelsamling trekk fram etablering av skorstein og balansert ventilasjon med varmegjenvinning som typiske tiltak.

Det er opplyst at bygg har etablert varmepumpe i kvar leilegheit. Vedlagt fotodokumentasjon viser vidare at det er etablert skorstein på bygg. Dette er positive tiltak ved vurdering av fritak frå krav til energieffektivitet.

Det vert gjeve fritak frå TEK17 §14-3 for minstekrav til u-verdi for tak og golv.

Det vert ikkje gjeve fritak frå krav til u-verdi for vindauge og dører, ettersom dette ikkje er vurdert til å medføre ein uforholdsmessig høg kostnad.

#### Fritak frå radonbrønn/membran

Det er søkt fritak frå TEK17 §13-5 og vist til krav om radonbrønn/membran. Det er i supplering av søknad vist til at målingar pr. no viser eit nivå på om lag 15 Bq/m<sup>3</sup>. Vidare er det vist til at det er krav om å utføre tiltak dersom nivået overstig 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Det er ved fritak frå teknisk forskrift krav om at fritak må vere forsvarleg. TEK17 §13-5 set krav til maksimal årsmiddelveardi for radonkonsentrasjon på 200 Bq/m<sup>3</sup> for rom for varig opphald. Dette kravet er direkte knytt til miljø og tryggleik. Det er ikkje vurdert at det vil vere forsvarleg å gje fritak frå kravet.

Det kan ikkje gjevast fråvik frå TEK17 § 13-5 knytt til radon, ettersom fritak frå krav ikkje er «forsvarlig» jf. pbl.§31-2 fjerde ledd. Tiltaket skal tilfredsstille krava i lov. Syner til orientering til TEK17 §13-5 tredje ledd, som viser til at krav i andre ledd ikkje gjeld dersom det kan dokumenterast at tiltak ikkje er naudsynt for å tilfredsstille krav i første ledd. Søkjar har ansvaret for vurderinga av om det krevjast aktive tiltak.

Det vert ikkje gjeve fritak frå TEK17 §13-5 for sikring mot radon.

#### Fritak frå krav om balansert ventilasjon

Kommunen ser ikkje at det ligg føre eit konkret krav om balansert ventilasjon i TEK17. Det er jamvel nytta som eit typisk verkemiddel for å oppnå krav til god luftkvalitet jf. TEK17 §13-1, §13-5 for radon, samt for krav til energieffektivitet. I innsendt søknad er det blant anna vist til som ei preakseptert yting for å tilfredsstille krav i TEK17 §13-1.

Søknad om fritak frå balansert ventilasjon er dermed ikkje handsama som eit fritak frå teknisk forskrift. Kommunen legg til grunn at bygg har mekanisk ventilasjon. Vidare legg kommunen til grunn at bygg tilfredsstiller krav til god luftkvalitet jf. TEK17 §13-1 og krav i TEK17 §13-5.



## **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 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 miljøsnering 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 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.: 22/5786**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**



**Vedlegg:**

Foto og teikning  
Situasjonskart

**Mottakarar:**

Else Marie Nødtvedt

Radøyvegen 5936  
1552

MANGER

Ing Taule As

Radøyvegen 5936  
1400

MANGER