



KOPI

Norstrand Eiendomsrådgivning AS
Storebotn 10
5309 KLEPPESTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/4862 - 20/35187

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

Dato:
11.06.2020

Løyve til bruksendring frå hønehus til fritidsbustad gbnr 346/1 Åsebø

Administrativt vedtak: Saknr: 599/20

Heimelshavar: Ivar Magnar Dalland
Søklar: Ivar Magnar Dalland
Søknadstype: Søknad om tiltak med ansvarsett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for bruksendring frå hønehus til fritidsbustad på gbnr 346/1 Åsebø på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, datert 07.08.18 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 privat brønn, det skal ikkje installerast vassklosett, men etablerast gråvassutslepp via slamavskiljar i samsvar med utsleppsløyve av 25.11.19 i sak 18/2140.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Utvida bruk av avkjørsle er opparbeida i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 29.05.20 mottatt her 08.06.20.
5. Alver kommune gir fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 12-1,12-7,13-2,13-5,13-15, 14-2 og 14-3, krav om romplanløyving, romhøgde, ventilasjon, radonsikring, våtrom i fritidsbustad og krav til energieffektivitet i fritidsbustad, for tiltak på eksisterande byggverk då det ikkje er mogleg å tilpasse bygget til dagens tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader. Administrasjonen anser bruksendringa som forsvarleg, jf. pbl § 31-2.

Før det vert gjeve ferdiggattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til privat vassanlegg og etablering av utsleppsanlegg frå røyrleggjar.

Tiltak

Ansvarleg sækjar har søkt om løyve i eitt trinn for bruksendring av hønsehus til fritidsbustad på gbnr 346/1 Åsebø. Hytta har bruksareal på ca. 74,8 m² og bygd areal på ca. 96,6 m². Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 12.02.20 og supplert 08.06.20.

Ansvarleg sækjar har søkt om fritak frå TEK-krav om ventilasjon i bustad, krav til rom(planløyving, takhøgde), krav til radonsikring, våtrom på kjøkkenet og krav til energieffektivitet i bustad i samsvar med pbl §31-2.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 12.02.10. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 20.05.20:

1. Godkjent avkjørsel frå kommunal veg.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 08.06.20. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Den omsøkte eigedomen ligg i uregulert område, vist som LNF-føremål i kommunedelplan for Meland. Bruksendring frå hønsehus til fritidsbustad er ikkje i samsvar med planen sine føresegnar.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål LNF.

Det vart gitt dispensasjon frå planføremål for bruksendring i politisk sak 79/2018 den 06.10.18

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna mynde, men det ligg føre vedtak frå avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avlaup i saka 20/10085 med omsyn til avkjørsle frå kommunal veg og utsleppsvedtak i saka 18/2140.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.08.18.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca.10 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere ca. 60 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Eigedomen skal tilkoplatt privat brønn og det skal ikkje installerast vassklosett men etablerast gråvassutslepp via slamavskiljar i samsvar med utsleppsløyve av 25.11.19 i sak 18/2140.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Avkøyrslø til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/10085, datert 29.05.20. Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr. 436/2 av 09.12.19 og tinglyst avtale frå eigaren av gbnr 346/1 datert 20.12.91.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande tiltak og avkøyrslø. Det skal ikkje skje endringa av plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 administrasjonen ingen merknader i saka.

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.

Vurdering:

Tekniske krav til byggverk

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at *«[et]hvert 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 krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggteknisk forskrift (TEK17).

TEK17 kapittel 12 stiller krav til planløyising og bygningsdelar i byggverk, kapittel 13 til miljø og helse og kapittel 14 stiller energikrav.

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

- Krav til rom i §§ 12-1,12-7
- Krav til ventilasjon i § 13-2
- Krav til radonsikring i § 13-5
- Krav til våtrom i § 13-15
- Krav til energieffektivitet i §§ 14-2 og 14-3

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 muligheit 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 fritidsbustad 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 utforming i TEK17 § 12-7:

TEK17 § 12-7 første ledd legg til grunn at «[r]om og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning.»

Omsyn med føresegna er å sikre at rom får tilfredsstillande storleik, høgd og plass til fast og laus innreiing som er tilpassa forventa bruk. TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav a)-d) legg til grunn at i ei bueining skal rom for varig opphald ha ei høgd på minimum 2,4 m. Rom som ikkje er for varig opphald skal ha ei høgd på minimum 2,2 m. Delar av rom kan ha ei lågare høgd der dette ikkje påverkar rommet sin tiltenkte funksjon.

Rettleiaren til TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav d) nr. 2 legg til grunn at delar av eit rom kan ha skrå himling med lågare høgd enn 2,2 meter.

Ansvarleg søkjar skriv at fritidsbustaden sine viktigaste opphaldsrom (stove, kjøkken) har rikelig takhøgd. Soverom, bod, gang og bad tilfredsstiller ikkje kravet til romhøgd. Høgden er 1.97 cm.

§ 12.1-12.18 fråvik søkes for § 12.1 Planløsning er ikke optimal siden bygget er et restaurert hønsehus med noen påbygg. Noen av rommene har tilkomst via terrassen og utestuen. Å endre på dette vil medføre store kostbare ombygginger. Disp fra § 12.7. I forhold til str på rommene i hytten vil vi kun søke om et soverom. Det andre soverommet på tegningen blir for lite og vil i fremtiden bli brukt som bod. Soverom, bod, gang og bad tilfredsstiller ikke kravet til romhøyde. Høyden er 1.97 cm. Hele denne delen må rives og bygges om hvis kravet på 2,2m skal overholdes. Stue og kjøkken tilfredsstiller kravet til takhøyde og er de rommene som blir mest brukt.

Administrasjonen føreset at rom vert møblert på ein slik måte at høgda på 197 cm ikkje påverkar rommet sin tiltenkte funksjon som soverom. På bakgrunn av dette oppfyller bygningen krava til utforming av rom og anna opphaldsareal i TEK17 § 12-7. Vi finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om vi skal gje fritak frå føresegna, jf. pbl § 31-2.

- Krav til ventilasjon i TEK17 § 13-2:

TEK17 § 13-2 stiller krav til ventilasjon i ulike rom i ei bueining. For å tilfredsstille krava må ein bustad vanlegvis ha installasjonar for balansert ventilasjon, jf. rettleiinga til TEK17 § 13-2.

Ansvarleg søkjar skriv at det ikkje er prosjektert mekanisk ventilasjonsanlegg med berekning for luftmengder for tiltaket. Fråvik frå TEK17 § 13-2 er grunngjeve slik:

§ 13.1-13.16. § 13.2 og 13.4 søkes dispensasjon fra. Hytten overholder ikke dagens krav til ventilasjon. Hytten er ventilert med klaffeventiler i noen rom, men det vil settes inn ventiler i alle rom. Alle oppholdsrom og soverom har åpningsbare vinduer.

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 349

Administrasjonen er einig med ansvarleg s kjar i at montering av ventilasjonsanlegg i bygningen nok vil medføre uforholdsmessige kostnader. Det er opplyst at tiltaket skal verte godt ventilert med naturleg ventilasjon gjennom ventilar, vindauge og liknande. På bakgrunn av dette finn vi at det vil vere både forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK17   13-2, jf. pbl   31-2.

- Krav til radonsikring i å 13-5

TEK17   13-5 stiller krav til radonmembran rom i alle opphaldsrom i ei bueining. For å tilfredsstille krava må ein rive golv på grunn og leggje radonmembran, jf. rettleinga til TEK17   13-5.

Ansvarleg s kjar skriv at det ikkje er prosjektert radonsikring d  hytte vart rehabilitert i 1970 og kravet kom mye seinare. Fr vik fr  TEK17   13-5 er grunngjeve slik:

  13.5 søkes disp fra. Hytten er ikke radonsikret med radonsperre og utluftningsmuligheter under grunnen. Det er imidlertid støpt golv med plast under i kjelleren og soverom, gang, bod og bad står på p ler noe som gjør at det er utlufting under hyttegulvet mot grunnen. Radon vil bli luftet vekk f r det n r opp i boligen. Vi har i tillegg radon målere liggende i alle rom. Resultatet ettersendes så snart det er tilgjengelig.

Administrasjonen er einig med ansvarleg s kjar i at montering av radonmembran i bygningen nok vil medføre uforholdsmessige kostnader. Delar av tiltaket er bygd for 40 år sidan og bygget skal nyttast som fritidsbustad, ikkje heil rsbustad. På bakgrunn av dette finn vi at det vil vere både forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17   13-2, jf. pbl   31-2.

- Krav til våtrom i å 13-15

TEK17   13-15 stiller krav til membran i våtrom i ei bueining.

Ansvarleg s kjar skriv at det er prosjektert våtrom i samsvar med TEK 17. Fr vik fr  TEK17   13-15 s kjust på k kkenet for montering av lekkasjestopp er grunngjeve slik:

  13.15. Badet vil bygges opp slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom. På k kkenet søkes det dispensasjon fra å montere automatisk lekkasjestopp. Vannet stenges om vinteren og tappes ut. Om sommeren brukes det medbrakt vann. Det er lite trykk i rørene siden vannet kommer fra brønn. Vi anser det som liten fare for lekkasje. Resterende krav i kapittel 13 som gjelder fritidsbolig er ivaretatt.

Administrasjonen er einig med ansvarleg s kjar i at så lenge våtrom på badet er utført i samsvar med TEK17, kan man ha en anna løysing på k kkenet. På bakgrunn av dette finn vi at det vil vere både forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK17 på k kkenet   13-15, jf. pbl   31-2.

- Krav til energieffektivitet i TEK17    14-2 og 14-3:

TEK17   14-2 legg til grunn eit netto energibehov for ulike bygningar, og føreset at krava i å 14-3 vert oppfylte.   14-3 angjev minimumskrav til energieffektivitet for å sikre ein akseptabel kvalitet.

Ansvarleg s kjar skriv at tiltaket vert etterisolert mot grunn snarast. Fr vik fr  TEK17   14-2 er grunngjeve slik:

Hytten overholder ikke dagens krav til isolasjon. Vegger har 10cm isolasjon, tak har 10cm isolasjon og mot grunn er det ingenting. Vi vil isolere mot grunn og skifte vinduer for å oppnå mindre varmetap. Hytten er ventilert med klaffeventiler i noen rom, men det vil settes inn ventiler i alle rom. Alle oppholdsrom og soverom har åpningsbare vinduer. ivaretatt.

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

Fritidsbustaden vert etterisolert mot grunn og det vert montert nye vindauga. Administrasjonen vurderer det dermed slik at det også er forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 14-3, jf. 14-2, jf. Pbl § 31-2.

Ansvarsrettar

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, gjennomføringsplanen, journalført motteke 12.02.20.

Tiltakshavar har erklært ansvarsrett som sjølvbyggjar etter PBL §20-3 , SAK § 6-8 for bruksendring for eigen fritidsbustad.

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som sjølvbyggjar av eigen bustad eller fritidsbustad, dersom personen sannsynleggjør at arbeidet vert utført i samsvar med føresegnar gitt i eller med heimmel I plan- og bygningslova.

Kommune godkjenner tiltakshavar som sjølvbyggjar i denne saka.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 Fylkesmannen. 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 nabovarlast 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 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 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 offentlig 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/4862

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.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Fasade og plantegning
Snittegning

Vedlegg:

Gjennomføringsplan

Kopi til:

Norstrand Eiendomsrådgivning AS

Storebotn 10

5309

KLEPPESTØ

Mottakrar:

Ivar Magnar Dalland

Langarinden 395

5132

NYBORG

KOPPI