



Petter Heskestad Thorgersen
Galtenesvegen 71
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4538 - 23/58480

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
14.07.2023

Løyve til bruksendring og etablering av takterrasse - gbnr 323/203 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 764/23
Tiltakshavar: Petter Heskestad Thorgersen
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for bruksendring av bod, og for saltak som endrast til flatt tak med takterrasse. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve og delvis fritak frå byggtেকnisk forskrift (TEK-17), til fasadeendring og bruksendring av bod, frå tilleggsdel til hovuddel på eigedom gbnr 323/203. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.03.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Søknad om fråvik frå TEK-17 §§ 13-5 og 13-7 vert avslått.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring av bod på bustaden si nordre side frå tilleggsdel til hovuddel med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 219,70 m² og bygd areal (BYA) ca. 161,90 m². Det er også søkt om å endra taket på boden frå saltak til flatt tak som kan nyttast som terrasse. Fasadeendring ved montering av terrassedør i gavl mot nord og sør og endring av vindu mot aust. Utnyttingsgrad er opplyst til 20,4 % BYA og 27,7 % BRA.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.06.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.06.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for industriområde Mjåtveitmarka/Frekhaugmarka Plan id: 125619780310 er definert som Bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Planlagt omi nnredning og fasade endring vil ikke føre til større bygningsmasse.
Hverken i høyde eller bredde .**

Forhold som taler for dispensasjon:

- Ingen inngrep i terreng
- Ingen endring i forhold til utsikt eller sol for omkringliggende boliger
- Alternativt tilbygg vill e vært mere skjemmende
- Ny konstruksjon vil ha bedre branntekniske egenskaper

Vi kan ikke se at en ny dispensasjon for eksisterende bygning vil føre til ytterligere negative konsekvenser.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 232/213 ved brev av 05.06.2023:

Merknad til nabovarsel – Galtnesvegen 71

Undertegnede representerer Ove Geir Mikkelsen, eier av Galtnesvegen 69 og nærmeste nabo til Galtnesvegen 71. Henvendelser kan rettes hit.

Min klient har mottatt nabovarsel datert 23.05.2023 fra Villanger & sønner AS på vegne av tiltakshaver Petter Torgersen.

Det er gitt to ukers frist for merknader, og disse merknadene er således rettidig.

Det er opplyst i nabovarsel og i vedlegg Q-1 at Petter Torgersen er eier og hjemmelshaver til eiendommen. Dette er bare delvis riktig. Petter Torgersen er i grunnboken registrert som hjemmelshaver til en ideell ½ av eiendommen, slik at kun én av to hjemmelshavere står som søker.

Det er opplyst at søknaden omfatter tre forhold:

- Bruksendring fra sekundær- til primærrom, Plan- og Bygningsloven § 20-1 d
- Fasadeendring, Plan- og Bygningsloven § 20-1 c
- Dispensasjon fra avstandskrav, Plan- og Bygningsloven § 29-4 andre ledd

Disse kommenteres i samme rekkefølge nedenfor.

1. Bruksendring

Det er i forord til søknaden opplyst at det er planlagt å bygge om eksisterende bod til soverom og vaskerom. Det er fremlagt plantegning som viser eksisterende bod i underetasje, men ikke plantegning med ny plan for underetasje, vi ber om å få denne tilsendt.

Min klient er kjent med at tiltakshaver allerede for to år siden var i gang med arbeid med bruksendring av bod til soverom og vaskerom. I den forbindelse ble det meislet ut hull i grunnmur, der det skulle settes inn dør fra kjeller til tilstøtende utebod. Bodene har før dette kun hatt utvendig tilkomst fra øst.

2. Fasadeendring

Det er i forordet også vist til at eier ønsker å gjøre «andre endringer», som vi forstår er listet opp i punktet «hva skal gjøres». Etter det vi kan se er det to fasadeendringer som berører min klient, det er planlagt takterrasse med levegg – som skal bygges oppå eksisterende bod i nord – og etablering av terrassedør ut på denne.

Min klient motsetter seg dette, og også her kan det vises til hans merknader i e-post som er bilag ovenfor.

I og med at tiltaket krever dispensasjon, knyttes de videre kommentarene til pkt 3 nedenfor.

3. Dispensasjon fra avstandskrav

I dispensasjonssøknad vedlegg B-1, som er direkte tatt inn som avsnitt i søknaden, er det vist til at eksisterende bod har en avstand på ca 2,3 meter til grense mot min klients eiendom bnr 213 i nord. Det er videre opplyst at avstand fra grense til min klients bolig er ca 8,4 meter. Riktig avstand fra min klients bolig til grense er ca 5,4 meter.

Det er opplyst at planlagt tiltak ikke vil føre til større bygningsmasse, hverken i høyde eller bredde. Det er ikke fremlagt målsatte fasadetegninger som gir grunnlag for å sammenligne eksisterende og ny fasade, men tegningene synes klart å vise at topp levegg på ny terrasse er høyere enn møne på dagens utebod. Tiltaket gir derfor større høyde ved møne, men i enda større grad ved gesims i øst og vest.

Ut fra de fremlagte tegningene, ser det også ut til at utspringet under den planlagte takterrassen går lenger mot nord enn eksisterende bygning. Det innebærer at avstand til grensen blir mindre enn dagens 2,3 meter. Dette er i så fall et forhold som i seg selv krever dispensasjon.

Det er i søknaden vist til at tiltaket ikke gir endring i solforhold eller utsikt for omkringliggende boliger. For min klients vedkommende er dette ikke riktig. Det ene bildet som er del av bilaget ovenfor, er tatt fra min klients terrasse. De to boligene er samme husbankfinansierte typehus, og min klients bolig ligger ca 1 meter lavere i terrenget en naboens bolig. Bildet viser klart at deler av min klients utsikt blir berørt.

Det som imidlertid er en langt større bekymring, er at terrassen som er planlagt oppført, vil gi mye innsikt til min klients eiendom og uteområde i sør. Kotehøydeforskjellen gjør at omsøkt terrasse oppå bodtaket vil ligge høyere enn min klients terrasse, som har utgang fra hovedetasjen. Den korte avstanden til grensen vil forsterke ulempen med innsyn betraktelig.

Søker viser også til at «alternativt tilbygg ville være mer skjemmende». Det er uklart hva som menes med dette. Eksisterende tilbygg fra er ca 30 år gammelt, og er åpenbart ikke mer skjemmende enn omsøkte tiltak. Noen andre alternativer enn det eksisterende og det omsøkte finnes ikke etter det vi kjenner til.

Søker viser til at ny takterrasse i nord vil tilføre ytterligere uteoppholdsareal i form av takterrasse. Boligen har allerede en stor terrasse i sør, og den har store uteoppholdsarealer i vest. Noe stort behov for ytterligere uteoppholdsareal i nord kan vi derfor ikke se at det er.

Dispensasjon etter § 19-2 kan bare gis der fordelene er klart større enn ulempene, det er altså et krav om *kvalifisert* interesseovervekt. Etter gjennomgangen ovenfor, er det etter vårt syn klart at vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt. Det pekes spesielt på at dagens tilbygg allerede er satt opp med dispensasjon fra avstandskrav, og at tiltakshaver nå søker om ny dispensasjon for bruksendring og fasadeendring på dette. Om det gis dispensasjon i en sak som allerede bygger på dispensasjon, vil reglene om dispensasjon bli uthult og miste sin effekt.

Med vennlig hilsen



Helge Posner
advokat

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 28.06.2023.
Ansvarleg sækjar opplyser at:

1. Innledning

Gnr. 323 bnr. 203 nabovarselet den 23.5.23 sin nabo med gnr. 323 bnr. 213 om følgende tiltak: bruksendring fra sekundær til primærrom, fasadeendring og dispensasjon fra nabogrense, samt dispensasjon fra TEK17 jf. pbl. § 31-2. Nabo på gnr. 323 bnr. 213 leverte den 5.6.23 inn nabomerknad v/ advokatfirmaet Judicium for varslet tiltak.

A/STAB representerer tiltakshaver og hjemmelshaver til gnr. 323 bnr. 203, Petter og Tonje-Lill Heskestad Thorgersen, i saken.

A/STAB har i saken gjennomgått nabovarselet med vedlegg, nabomerknad og tidligere nabomerknad i saken, tidligere byggetegninger og tilhørende vedtak, samt tidligere avgitt samtykke til avstand fra nabogrensen.

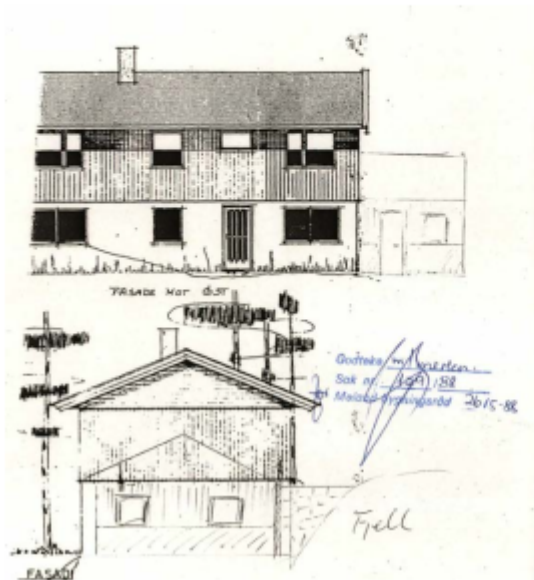
I det følgende vil vi gjennomgå sentrale deler av eiendommens historikk og bakgrunn for søknad, samt inngi tilsvaret til nabomerknad fra bnr. 213 på vegne av tiltakshaver.

2. Historikk og bakgrunn for søknad

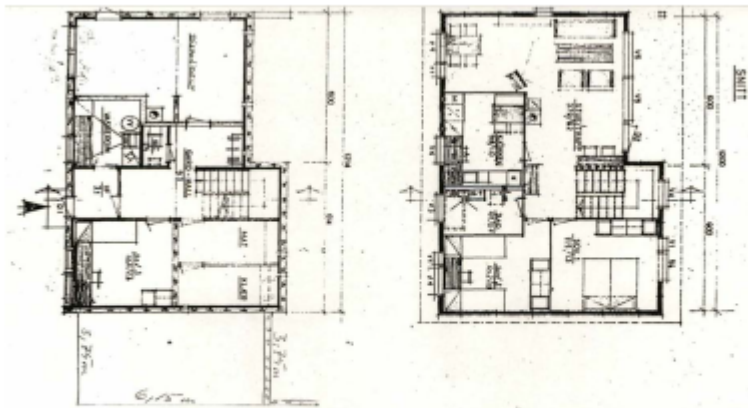
Meland bygningsråd gav den 27.5.1977 tillatelse til å oppføre bolig på gnr. 323 bnr. 203. Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 14.5.1979.

Den 26.05.88 ble det gitt tillatelse til etablering av utvendig bod, inkl. bygging nærmere enn 4 meter fra nabogrense mot gnr. 323 bnr. 213. Nabo på gnr. 323 bnr. 213 gav i denne saken samtykke til oppføring av tilbygg på bnr. 203, som kom nærmere enn 4 meter mot sin grense (dat. 28.4.1988).

I byggetillatelsen fra 1988 ble tilbyggets fasade vist med skråtak, jf. tegning 1. Innvendig bruk av tilbygget fremgikk ikke av tegning eller søknad, jf. tegning 2.



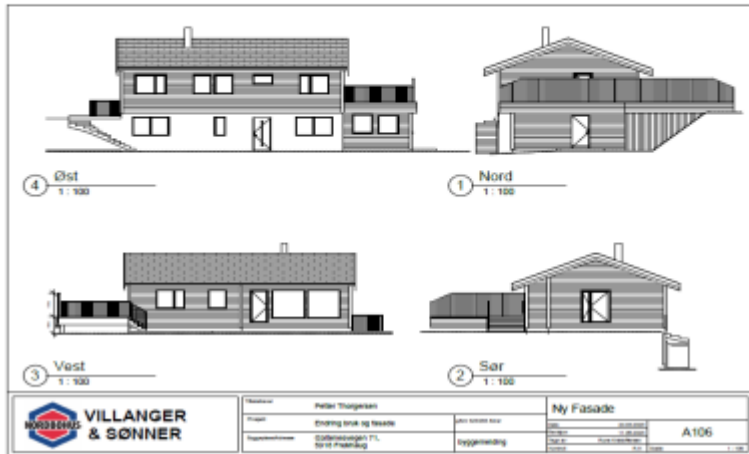
Tegning 1: Tegning av eksisterende godkjente fasade, dat. 28.04.1988.



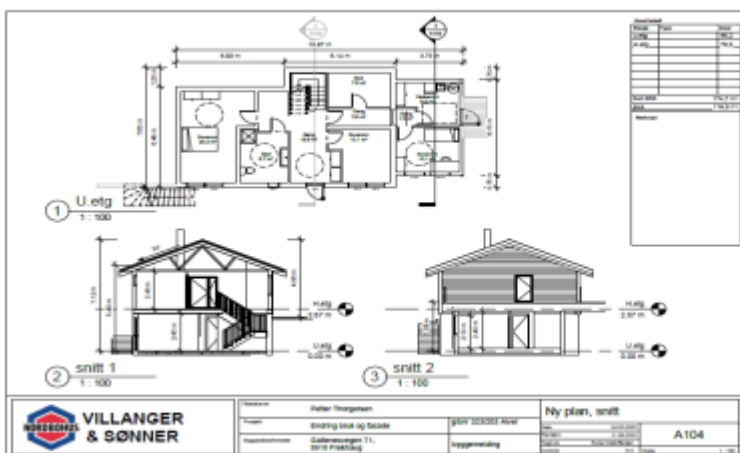
Tegning 2: Tegning av eksisterende godkjent plantegning, dat. 28.04.1988.

Som del av byggesøknad i 2023 ble nabo på gnr. 323 bnr. 213 varslet om at tiltakshaverne ønsker å bruksendre en bod i tilbygget fra sekundærrom til primærrom, samt bruksendre et disponibelt rom sør i

boligen. Tiltaket medfører også mindre fasadeendringer utvendig med enkelte vinduer og dører. I tillegg ønsker tiltakshaver å endre taket på tilbygget fra saltak til flatt tak, samt oppføre en levegg. På denne måten kunne tilbyggets tak benyttes som terrasse og kobles sammen med eksisterende terrasse og levegg på boligens vestside.



Fasadetegning av omsøkt tiltak.



Plan- og snittegning av omsøkt tiltak.

I nabovarselet ble det også opplyst om at det vil søkes om dispensasjon fra 4-meters grense mot nabo etter pbl. § 19-2, samt dispensasjon fra TEK17.

Nabo har v/advokat Judicium inngitt merknader til tiltaket som vil gjennomgås under.

3. Tilsvar til nabomerknad

3.1 Formelle og tekniske forhold

Det vises til inngitt nabomerknad fra gnr. 323 bnr. 213 v/ advokatfirmaet Judicum. Merknaden ligger vedlagt søknad i sin helhet, jf. vedlegg C-3.

Nabo viser for det første til at det kun er én av eiendommens hjemmelshavere som står som søker. Dette er riktig - eiendommen har to eiere; Petter og Tonje-Lill Heskestad Thorgersen. Hjemmelshaverne er gift med hverandre. Merknaden anses imidlertid lite relevant ettersom tiltakshaver har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter jf. pbl. § 21-6.

Nabo mener videre at ansvarlig søker har opplyst at avstand fra eiendomsgrense til naboens bolig er 8,4 meter. Dette beror trolig på en misforståelse. Ansvarlig søker har korrekt vist at avstand fra omsøkt tiltak til naboens bolighus er 8,49 meter. Merknaden anses derfor ikke relevant.

Nabo har påpekt at utspringet under terrassen går lenger mot nord enn eksisterende bygning. Forholdet tas til etterretning og den mindre endringen i utspringets avstand mot nabogrensen er derfor inntatt i dispensasjonssøknaden, jf. vedlegg B-1.

Nabo mener også plantegning manglet i nabovarselet. Ansvarlig søker/tiltakshaver la ved samtlige tegninger, inkl. plantegning, i nabovarselet til alle naboer. Innvendig planløsning vil ha liten/ingen relevans for nabo på bnr. 213 men for ordens skyld oversendes plantegning igjen til nabo.

3.2 Bruksendring og fasadeendring

3.2.1 Anførte påbegynte arbeider

Innledningsvis anfører nabo at

«tiltakshaver allerede for to år siden var i gang med arbeid med bruksendring av bod til soverom og vaskerom. I den forbindelse ble det meislet ut hull i grunnmur, der det skulle settes inn dør fra kjeller til tilstøtende utebod. Bodene har før dette kun hatt utvendig tilkomst fra øst. Min klient tok forholdet opp med kommunen i e-post 24.05.2021. Min klient hadde den gang innsigelser til bruksendringen, bl a begrunnet i avstand til eiendomsgrensen. Dette komme jeg tilbake til under pkt 3.»

Kommunen konkluderte i 2021 med at saken med at innvendig arbeid ikke var søknadspliktig.

Følgelig ble saken avsluttet, jf. kommunens sak 21/5376 – 21/38859 og 21/39644, samt 21/43765. Vi

kan derfor ikke se at dette forholdet – knyttet til grunnmursarbeidet - er relevant for gjeldende søknad.

3.2.2 Ombygging og fasadeendring

Naboen mener at tiltaket med ombygging og fasadeendring av tilbygget vil medføre endring i solforhold og utsikt, samt økt innsyn til nabo. Det hevdes også at vilkårene for dispensasjon fra nabogrense ikke er oppfylt. Det vises særlig til at fasadeendring – særlig endring av fasade/tak og terrasse på selve tilbygget – medfører en høyere topp på tilbygget enn hva dagens situasjon har, herunder at levegg vil bli høyere enn topp møne på eksisterende tilbygg, samt at gesimsen utvides i øst og vest.

Tiltakshaver er av en annen oppfatning enn nabo. Den anførte høydeforskjellen i møne og gesims medfører minimale endringer i solforhold og utsikt for nabo. Ansvarlig søker og tiltakshaver har – så langt som mulig – forsøkt å tilpasse tiltaket slik at ulempene reduseres for nabo. Det vises bla. til at leveggen mot nabo skrår nedover i sørlig og vestlig retning hvor naboen har deler av sin utsikt. På denne måten vil tiltaket ikke påvirke sol- og utsikt i nevneverdig større grad enn dagens situasjon og eventuelle ulemper for nabo minimeres, jf. bilde fra naboen's terrasse jf. fasadetegning retning øst/nord under.



Nabo mener at endringen av tak og terrassedør på tilbygget vil «forsterke ulempen med innsyn betraktelig», ettersom hans bolig ligger 1 meter lavere i terrenget. Tiltakshaver mener dette ikke er riktig og at leveggen - som er planlagt 1,6 meter høy - i stor grad avhjelper eventuelle innsynsulemper naboen mener at tiltaket medfører.

Det vil også vises til at leveggen som utgangspunkt vil være unntatt søknadsplikt opptil 1,8 meter etter SAK § 4-1 bokstav f) og derfor som utgangspunkt kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense uten søknad. Leveggen kan dermed justeres i høyden og plasseres uten søknad, uten krav til nabovarsling.

Tiltakshaver har imidlertid søkt å tilpasse tiltaket best mulig for nabo med at leveggen skrår nedover og eventuelle innsynsulemper for nabo blir minimert ved at levegg oppføres.

Vi kan videre ikke se at de inngitte merknader til fasadeendringen som gjelder endring av to vinduer til terrassedør over tilbygget medfører noen negative konsekvenser for nabo. Innsyn mot nabo vil derimot reduseres ved at vinduer i 2.etg fjernes som omsøkt, og terrassedør plasseres bak omsøkt levegg.

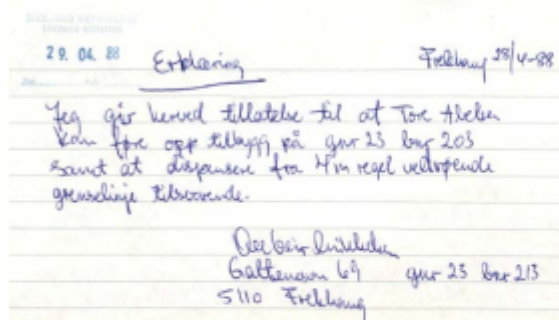
Øvrige merknader knyttet til størrelse på terrasse og alternativ plassering anses ikke relevant for søknaden, og derfor ikke kommenteres nærmere.

Samlet sett er de påståtte ulemperne fra nabo små og påregnelige i et tettbygd strøk. Tiltaket er tilpasset for å avhjelpe potensielle ulemper for nabo, og vi kan ikke se at naboens merknader dermed skal være til hinder for tiltaket.

3.3 Dispensasjon

Når det gjelder den varslede dispensasjonen fra avstandskrav mot nabo, mener nabo at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt. Dette er tiltakshaver ikke enig i og det vises til vedlegg B.1, som klart illustrerer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Vi vil likevel kort gjengi sentrale forhold knyttet til dispensasjonssøknaden her;

Innledningsvis vil vi påpeke at naboeiendommen (bnr. 213) i 1988 gav den omsøkte eiendommen samtykke til oppføring av tilbygget som er gjenstand for søknadsendringen, uten nærmere begrensninger av bruken i tilbygget, jf. kopi av samtykke under;



Nabo har med dette ikke angitt privatrettslige begrensninger i samtykket – verken for bruken av tilbygget eller hvilken utforming tilbygget kan ha. Samtykke er fortsatt gjeldende og kan dermed tas til inntekt for at tiltakshaver i utgangspunktet kan endre bruk og fasade, uten behov for nytt samtykke fra bnr. 213 eller ny dispensasjon. Det er likevel – for enkelhetens skyld - søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-2 hvor det er forsøkt å tilpasse tiltaket etter naboens interesser så langt det har vært mulig. Intensjonen har vært å ivareta godt naboskap og minimere eventuelle ulemper.

Fordeler ved dispensasjonen er at tiltaket i seg selv medfører en hensiktsmessig utvidelse av uteoppholdsareal for familieboligen. Det er en fordel at tiltaket ikke medfører utvidelse av eiendommens fotavtrykk i nevneverdig grad, og en omdisponering av eksisterende bygningsmasse medfører høy arealutnyttelse. Dette er også i tråd med overordnede retningslinjer for arealbruk, blant annet statlige planretningslinjer for BATP samt nasjonale føringer om reduksjon av klimautslipp.

Ellers er tilbygget allerede godkjent oppført nærmere nabogrensen enn 4 meter. Forholdene knyttet til luft, lys, utsikt, innsyn etc. er i hovedsak vurdert i tidligere byggesak. De reelle endringene for nabo ved en bruksendring og fasadeendring i denne saken er små, da tiltaket vil medføre minimale endringer i solforhold og utsikt. Det er også vår oppfatning at tiltaket medfører en *forbedring* når det gjelder eventuelt sjenerende innsyn mot nabo, samt at den nye konstruksjonen vil ha bedre branntekniske egenskaper. Leveggen gir som nevnt mindre innsyn mot nabo (bnr. 213), og når to vinduer fjernes og erstattes med en dør i 2. etg. mot nabo begrenser dette også eventuelt innsyn. Vi kan dermed ikke se at tiltaket medfører relevante ulemper.

Med dette mener vi at tiltaket «klart» medfører større fordeler enn ulemper. Hensynene bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 vil videre ikke tilsidesettes ved dispensasjonen, jf. også bilag B-1.

3.4 Oppsummert

Tiltakshaver/ansvarlig søker mener vilkårene i pbl. § 19-2 for omsøkte dispensasjon er oppfylt. Eventuelle ulemper ved tiltaket er små og påregnelige i tettbygde strøk. Det er søkt å avhjelpe eventuelle ulemper for nabo ved tiltakets utforming, samt vektlagt å finne gode løsninger, bla. levegg som forhindrer innsyn, at leveggen skråner for å ivareta sol- og utsikt for nabo, samt fjerning av vinduer for forhindrer innsyn. Samlet sett foreligger det rettslig grunnlag for å innvilge søknaden som omsøkt, og vi anmoder kommunen følgelig om å innvilge søknaden.

Vennlig hilsen
for A/STAB AS

Ellen Høysæter-Fjeldalen
Avdelingsleder eiendomsutvikling/ jurist

M / 901 963 56
E / ellen@a-stab.no

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.03.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1.3 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Visuelle kvaliteter

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.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg.

Fråviket gjeld krav sett i

- § heimat: 13-5 (krav til radonsikring), 13-7 (krav til lysinnslipp), og 14-1 (krav til energieffektivitet) skildring:

SØKNAD OM UNNTAK FRA TEKNISKE KRAV

Vi søker med dette om unntak fra tekniske krav til eksisterende byggverk jmf PBL § 31-2.

Det søkes om fritak for følgende tekniske krav jmf TEK 17:

§13-5 krav til radon forebyggende tiltak

§13-7 krav til lys innslipp

§14-1 minimum energi krav, herunder u-verdi og tetthet

Det vil være urimelig og oppnå dagens krav til Radon forebygging, tetthet, gjennomsnittlig u-verdi og krav til lysinnslipp i alle oppholdsrom. Dette vil føre til store endringer i terreng, fasade og klimaskall.

Det er allerede gjort tiltak som etterisolering av noen yttervegger, montert balansert ventilasjonsanlegg og endring av vinduer med bedre isoleringsevne. Planlagt ombygging av bod i nord blir tilstrebet dagens krav så langt dette lar seg gjøre.

VURDERING

Dispensasjon

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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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

Omsynet bak pbl. § 29-4 annet ledd er primært å ivareta naboeigedommen sine interesser og sikre tilstrekkeleg lys, luft og lysforhold både for naboar og egen eigedom. Avstandskravet sikrar at byggverk ikkje vært sett så nære grensa at naboeigedommen ikkje mistar mykje sol eller utsyn, og bidreg til å oppretthalda naboar sitt privatliv.

Vidare kan avstandskravet bidra til å hindra brannspreiing mellom byggverk og sikra tilstrekkeleg avstand for evakuering og brannsløkking.

I denne saka vil bruksendringa av eksisterande bod ikkje endra dei ytre rammene for bustaden. Omsynet bak avstandskravet vært dermed ikkje vesentleg satt til sides. For takterrassen vurderer kommunen at tiltaket ikkje i særleg grad har konsekvensar for helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge. Boden har alt eit saltak og ending av denne til takterrasse vil ikkje etter kommunens syn sette til sides omsynet bak avstandskravet i pbl. § 29-4

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak pbl. § 29-4 blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den totale yte størrelsen på bustaden ikkje vert utvida.

Av ulemper ser administrasjonen at tiltaket medfører noko meir innsyn på nabo sin terrasse. Saksbehandlar har etter avtale med tiltakshavar vært på synfaring på hans eigedom og observert at nabo ikkje har vindu mot omsøkte takterrasse. Økt innsyn gjeld då utelukkande mot uteareal. Det vurderast at i tettbygde strøk må tolegrensa for innsyn mot hagar og terrasser væra noko høgare enn det man krevje i meir rurale strøk.

I denne saka eksisterer bygget som skal bruksendrast, og dette er allereie plassert nærare nabogrensa etter tidlegare samtykke frå nabo. At bruken i no endrast vil ikkje medføre endringar i potensialet for brannspreiing eller evakuering, det vil heller ikkje i vesentleg grad påverka naboar sitt privatliv, sol eller utsyn. Administrasjonen ser det som ein fordel at eksisterande bygg oppgraderast og kan nyttast i tråd med dagens behov.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 29-4 er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg.

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.

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 moglegheit til å gi løyve til unntak frå tekniske krav når det er forsvarleg, men det bør *«ikkje 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.»

Spørsmålet er om etablering av ny bueining i eldre bustad kan tilpassast tekniske krav utan «uforholdsmessige kostnaden». Viss tilpassing medfører uforholdsmessige kostnadar, 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.

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK-17

§ 13-5 Radon:

Det kan ikkje gjevast fråvik frå TEK17 § 13-5 knytt til radon. Tiltaket skal tilfredsstillе krava i loven. Dersom årsmiddelverdi ikkje overstig 200Bq/m³, krev TEK17 ikkje aktive tiltak jf. § 13-5(3). Tekniske krava til i så fall vere tilfredsstillt utan aktive tiltak. Søkjar har ansvaret for vurderinga av om det krevjast aktive tiltak.

§ 13-7 Lys:

Det kan ikkje gjevast fråvik frå TEK17 § 13-7 knytt til lysinnslipp. Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket ikkje krev fritak for gang og vaskerom. Soverom reknast som et opphaldsrom og må følgje krava føreset i § 13-7 andre ledd. I soverom må vindu følgja de preaksepterte løysningane som er skissert i veiledninga til byggteknisk forskrift på direktoratet for byggkvalitet sine side.

I veiledninga til § 13-7 andre ledd fastsettast følgande i bokstav c): *For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.*

Kommunen legg til grunn at det omsøkte tiltaket omfattast av vilkår i § 1-2 åttende ledd.

Å fråvika denne preaksepterte løysinga for dagslys sjåast ikkje som forsvarleg. Kravet må derfor oppfyllast. Eitersom fråvik av kravet ikkje kan sjåast som forsvarleg, er det ikkje grunnlag for unntak etter pbl. § 31-4 første ledd.

§ 14-1 Energi:

Kommunen vurderer at det gis delvis fråvik frå føresegn § 14-1. Det følgje av veiledninga til byggteknisk forskrift på direktoratet for byggkvalitet sine side at dei relevante energikrava som utgangspunkt ikkje skal fråvikast. Vidare at for bruksendring i eksisterande bygg kan kommunen etter søknad gje heilt eller delvis unntak frå tekniske krav dersom det vurderast som forsvarleg ut ifrå sikkerheit, helse og miljø. Jf. andre ledd i veiledninga til § 14-1 på dibk.no

I denne saka har tiltakshavar opplyst at det i arealet som skal bruksendrast allereie er etterisolert og at det er montert balansert ventilasjonsanlegg. Kommunen anser det som forsvarleg å gje unntak frå energikrav som rettar seg mot ytterveggar og grunn.

Tiltaket medfører likevel riving av eksisterande saltak, dette skal erstattast av flatt tak som tenar som terrasse. Kommunen finn ikkje at det er forsvarleg å gje fritak frå tekniske krav i relasjon til nytt tak. Vidare sjåast det som lite byrdefullt og sikra at vinduar og dør møter tekniske krav etter dagens standard.

Det blir gitt unntak for energikrav for veggjar og grunn jf. pbl. 31-4.

Det blir ikkje gitt unntak frå TEK 17 § 14-1 for vinduer, dør og nytt tak.

Plassering av tiltaket

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.

Nabomerknad

Administrasjonen har vurdert nabomerknadar frå grunneigar på gbnr. 232/213. Som del av denne vurderinga har saksbehandlar vært på synfaring og vurdert tiltaket frå tiltakshavar sin eigedom. Det er administrasjonen sin vurdering at nabo sine innsigelsar om økt innsyn og tap av utsikt ikkje kan takast til følgje. Etter synfaring finn administrasjonen at dei potensielt negative utslag av omsøkte tiltak ikkje overstig grensa for innsyn, støy og generell nærleik til naboar som en må forventa i tettbygde strøk.

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.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 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 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.: 23/4538

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Følgeskriv-signed B-1 Q-1
Søknad om endret bruk og fasadeendring - gbnr 323/203 Frekhaug
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
merknader til nabovarsel
Tilsvar til merknad på nabovarsel
situasjonsplan
tegninger ny samlet
tegninger eksisterende samlet

Kopi til:

Advokatfirmaet Judicium Da Strandgaten 1 5013 BERGEN

Mottakarar:

Petter Heskestad Thorgersen Galtenesvegen 5918 FREKHAUG
71
Villanger & Sønner As KNARVIK 5914 ISDALSTØ