



Byggteam Vest As
Mjåtveitflaten 1A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/436 - 17/3784

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
13.03.2017

Godkjenning - GBNR 51/91 - Løyve til ombygging av bustad og oppføring av tilbygg, samt løyve til å fråvike byggteknisk forskrift - Landsvik

Administrativt vedtak. Saknr: 56/2017

Tiltakshavar: Tormod Skurtveit
Ansvarleg søkjar: Byggteam Vest AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg til eksisterande bustad, samt ombygging av bustaden, på gbnr. 51/91 på Landsvik i Meland kommune. Vidare er det søkt om løyve til å fråvike krav til isolering i byggteknisk forskrift, for eksisterande del av bustaden.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 1,87 daa, og er bebygd med ein bustad med bruksareal (BRA) på 189 m². Arealet som skal rivast er oppgjeve med 6,7 m², medan tilbygget som skal førast opp er oppgjeve med 87 m². Omsøkt riving og oppføring av tilbygg inneber at eigedomen vil vere bebygd med 234,3 m². Siri Bye og Tormod Skurtveit står registrert som heimelshavar.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 16.2.201, samt revidert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett for kontroll av våtrom journalført motteke 13.3.2017.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Lov- og plangrunnlag:

Riving av sportsbod på 6,7 m² er ikkje søknadspliktig, ettersom den ikkje er eigna til varig opphald, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav b), jf. pbl § 20-5.

Ombygging og oppføring av tilbygg på 87 m² er søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a). På grunn av storleiken på tilbygget som skal oppførast er det søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl § 20-3. Tiltaka må vere i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, samt gjeldande planar, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Den omsøkte eigedomen er satt av til landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), men har status som LNF-spreidd bustad etter tabell 9.1 i føresegn 3.2.3 til KPA. På bakgrunn av dette kan oppføring av tilbygg på 87 m² tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf. føresegn 3.2.1 til KPA.

Byggverket si høgd, plassering og avstand til nabogrense:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassing, og byggverket si høgd.

Kommunen godkjenner omsøkt høgd og høgdeplassing som vist på vedlagte teikningar, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Vidare kjem tiltaket ikkje nærare nabogrensa enn 4 meter, og kan difor godkjennast plassert som omsøkt, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Visuelle kvaliteter:

Administrasjonen vurderer at tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

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 byggtknisk forskrift (TEK10). TEK10 kapittel 14 stiller energikrav.

Det er søkt om løyve til å fråvike TEK10 på følgjande punkt:

- Krav til energieffektivitet i §§ 14-2 og 14-3.

Pbl § 31-2 fjerde ledd gjev heimel til å fråvike TEK10 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 følge 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 (...)».

TEK10 § 14-2 legg til grunn eit netto energibehov for ulike bygningar, og føreset at krava i § 14-3 vert oppfylt. § 14-3 angjev minimumskrav til energieffektivitet for å sikre ein akseptabel kvalitet.

Ansvarleg søkjar skriv at det omsøkte tilbygget vil bli oppført med gjeldande isolasjonskrav i TEK10, medan den eksisterande delen av bygningen vil bli tilleggsisolert med 5 cm på yttervegg i samband med utskifting av kledning.

Administrasjonen ser at ei isolering i samsvar med TEK10 for den eksisterande delen av bygningen vil medføre uforholdsmessige kostnader. I tillegg er det fullt forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK10 på dette punktet, for å sikre vidare bruk av bygningen som bustad.

På bakgrunn av dette gir Meland kommune løyve til å fråvike TEK10 §§ 14-2 og 14-3 for den eksisterande delen av bygningen, jf. pbl § 31-2 fjerde ledd.

Vatn- og avlaup:

Omsøkt ombygging og tilbygging endrar ikkje eksisterande situasjon i forhold til vassforsyning og bortleiding av avlaup, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst:

Omsøkt ombygging og tilbygging endrar ikkje eksisterande situasjon i forhold til tilkomst, jf. pbl § 27-4.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 16.2.2017. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, jf. pbl § 23-1.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4 andre ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) løyve til ombygging av eksisterande bustad, samt oppføring av tilbygg på 87 m², på gbnr. 51/91. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Plassering og utforming skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan og fasade-, snitt og planteikningar , journalført 16.2.2017.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring. Det må søkjast om ferdigattest for tiltaket.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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. Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Innvendige teikningar

Utv. teikningar, samsvarserklæring, ansvarsrett, gjennomføringsplan

Mottakere:

Byggteam Vest As
Tormod Skurtveit

Mjåtveitflaten 1A 5918

FREKHAUG