



Navar Takst og Eiendom AS  
Bustølvegen 40  
5919 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/2837 - 19/5055

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

Dato:  
05.03.2019

## Godkjenning - Løyve bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 10/69 Holme

### Administrativt vedtak. Saknr: 51/2019

**Tiltakshavar:** Øyvind Aasgard  
**Ansvarleg søkjar:** Navar Takst og Eiendom AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Ansvarleg søkjar har søkt om løyve i eitt trinn for bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr.10/69, Holme. Hytta har bruksareal, inklusiv bod, på ca. 66 m<sup>2</sup>. Hytta har tilhøyrande garasje med bruksareal på 13 m<sup>2</sup> og uthus med bruksareal på 6 m<sup>2</sup>.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 08.02.19.

Ansvarleg søkjar har søkt om fritak frå TEK-krav om ventilasjon i bustad, krav til rom(takhøgde) og krav til energieffektivitet i bustad i samsvar med PBL §31-2.

### VURDERING:

#### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3, og det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

#### Lov- og plangrunnlag:

Bruksendring er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav d) og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Den omsøkte eigedomen ligg i regulert område, vist som kombinert føremål: bygggeområde for bustader/fritidsbustader ifølgje reguleringsplan for Holmemarka Aust med plan ID nr 125620031029. Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er i samsvar med reguleringsplanen sine føresegnar.

#### Plassering av tiltaket:

Den omsøkte bruksendringa inneber ikkje nye byggetiltak som krev vurdering av plassering.

#### Utnyttingsgrad, parkering og tilkomst:

Den omsøkte bruksendringa stettar kravet til maksimal utnytting på 20 % bruksareal (BRA) på bustadtomter. Eigedom har areal på 1657 m<sup>2</sup>. Tomteutnytting på tomten er opplyst til å vere 7,3 % inklusiv parkeringsareal.

Situasjonskart vedlagt søknaden viser at bustaden har tilstrekkeleg parkering på eigedomen.

Når det gjeld tilkomst til eigedomen frå kommunal veg så vurderer administrasjonen at tilkomst er lovleg etablert frå før i samsvar med reguleringsplanen.

#### Vatn og avlaup:

Eigedomen er tilkopla kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

#### Tekniske krav:

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 planløsning 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 § 12-7
- Krav til ventilasjon i § 13-2
- 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 eksisterande 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.»<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 349

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 bustaden sine viktigaste opphaldsrom (stove, kjøkken og bad) har rikelig takhøgd. Største delen av soverommet har ei høgd på 210-230 cm, medan ein liten del av rommet har ei høgd på 190 cm.

Administrasjonen føreset at soverommet vert møblert på ein slik måte at høgda på 190 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 tilfredsstillast 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:

*-Prosjektering og montering av ventilasjonsanlegg for eksisterende bygg er ikkje mulig å gjennomføre utan uforholdsmessige kostnader. Jfr. Pbl. § 31-2 fjerde ledd.*

*-Tiltaket er godt ventilert med naturlig ventilasjon, gjennom ventiler, vinduer, ventilator over komfyr topp og liknande.*

Administrasjonen er einig med ansvarleg søkjar i at montering av ventilasjonsanlegg i bygningen nok vil medføre uforholdsmessige kostnader. Det er opplyst at tiltaket er 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 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 § 14-3 vert oppfylte. § 14-3 angjev minimumskrav til energieffektivitet for å sikre ein akseptabel kvalitet.

Ansvarleg søkjar skriv at tiltaket vart etterisolert i periode 2010-2018. Fråvik frå TEK17 § 14-2 er grunngjeve slik:

*-Boligens ytrevegger er etterisolert i perioden 2010-2018 i samsvar med vedlagte teikningar .*

*Vinduer på soverom, stue og terrassedør har fått 2 lags energiglass i 2017 og tilfredsstillende kravene så langt de passer. Jfr. Tek 17 § 14-1 femte ledd.*

*-Det er installert varmekabler med termostat, vedovn og varmepumpe luft til luft. Boligen vil dermed varmes opp med fornybare energikilder.*

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.

Bustaden vart etterisolert i samsvar med TEK10 i periode 2010-2018, og det er installert elektriske varmepumpe. 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, journalført motteke 08.02.19.

#### **VEDTAK:**

*«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav d) gir Meland kommune løyve til bruksendring av fritidsbustaden på gbnr.10/69, som omsøkt. Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.*

*Meland kommune gir fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 13-2,14-2 og 14-3, krav om ventilasjon i bustad og krav til energieffektivitet i bustad, for tiltak på eksisterande byggverk da er det ikkje mogeleg å tilpasse bygget til dagens tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader. Administrasjon anser bruksendringa som forsvarleg, jf. pbl § 31-2.*

*Ansvarsrett for bruksendringa gjeld i samsvar med innsendt erklæring.*

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

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt og 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 Vestland, 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

reisast 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.

### **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.

### **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 helsing

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Larissa Dahl  
Konsulent

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

### **Vedlegg:**

Kart og teikningar

### **Kopi til:**

Øyvind Aasgard

Leknesvegen 124 5915

HJELMÅS

### **Mottakarar:**

Navar Takst og Eiendom AS

Bustølvegen 40 5919

FREKHAUG