



Meland kommune  
Postboks 79  
5906 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/694 - 19/6693

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

Dato:  
01.04.2019

## Godkjenning - Løyve til oppføring av tilbygg til Lerketunet - omsorgsbustad - gbnr 23/238 Frekhaug

**Administrativt vedtak. Saknr: 78/2019**

**Tiltakshavar:** Meland kommune  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande omsorgsbustad Lerketunet med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 32 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 36 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 26 % BRA. Tilbygget skal nyttast som garderobe til personale på Lerketunet.

Saka omfattar søknad om fråvik frå TEK §§ 14-2, 14-3 Energieffektivitet. Søknaden og fråvik er motteke her den 25.03.2019.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 25.03.19.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.03.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nordgarden Frekhaug er definert som byggjeområde O3- offentlig føremål. Reguleringsplan har ID nr 125619961113 og er vedtatt i 1996.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA. Tiltaket inneber ei samla utnyttingsgrad på 26 % BRA på eigedomen og er i samsvar med planen.

---

#### 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)

### **Nabovarsel**

I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling til naboar. Deira interesser vert ikkje råka av arbeidet.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.03.19.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 11,2 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til kommunal veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

### **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, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune vurdert at tilbygget harmonerer med hovudbygget og underordnar seg det.

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

Tiltakshavar 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 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 14 stiller energikrav.

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

- 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.»<sup>1</sup>

Spørsmålet er om tilbygget 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 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.

Tiltakshavar skriv at fråvik frå TEK17 § 14-2 er grunngjeve slik:

*«Søker med dette fritak for krav til U-verdi for gulv, vegger og tak samt lekkasjetall for tilbygg til Lerketunet. Å bygge etter krav i TEK 17 vil medføre at det blir vanskelig å tilpasse tilbygget til eksisterende bygg med hensyn på inngang fra gammelt bygg og ferdig takhøyde i tilbygget. I tillegg er tilbygget lite med tanke på samlet areal, og en eventuell gevinst vil ikke oppveie for økte kostnader som følge av nødvendige tilpasninger.»*

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.

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.

#### **VEDTAK:**

*«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 bokstav a) og 20-4 gir Meland kommune løyve til oppføring av tilbygg på gbnr.23/328, som omsøkt. Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.*

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

*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.»*

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

\*\*\*\*\*

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.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

### **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.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Larissa Dahl  
Konsulent

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

### **Vedlegg:**

Søknad om fritak fra TEK 17  
Kart  
Teikningar

### **Kopi til:**

Haakon Anderssen

### **Mottakarar:**

Meland kommune

Postboks 79

5906

FREKHAUG