



Stian Davanger
Røfjellsvegen 23
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1240 - 19/12868

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:
12.06.2019

Godkjenning - GBNR 20/42 - Løyve til bruksendring fra tilleggsdel til hovuddel - Øvre Dale

Administrativt vedtak. Saknr: 136/2019

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Tiltakshavar har søkt om løyve i eitt trinn utan ansvar for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på gbnr. 20/42 i Meland kommune. Det er søkt om bruksendring frå garasje til soverom, disponibelt rom til soverom, bod og biovac er omsøkt til ein bod, og kjølerom og WC er omsøkt til WC/bad.

Eigedomen gbnr. 20/42 er i følge matrikkelen om lag 894,7 m², og Stian Davanger og Julie Mari Marøy er registrert som heimelshavarar.

Bruksendringa vil ikkje påverke bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA) ettersom det kun er rominndelinga det er søkt om bruksendring for.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.05.2109 og supplert 07.06.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Stian Davanger ved e-post av 06.06.2019, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Kor lenge har romma som er omsøkt blitt brukt som dette?
2. Høgde på alle romma.

Dokumentasjon vart motteke ved e-post frå tiltakshavar 07.06.2019.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.06.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

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

VURDERING:

Nabovarsel

Søknaden gjeld bruksendring for enkelt rom inni bustaden, og administrasjonen vurderer at det ikkje er trong for nabovarsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Lov- og plangrunnlag

Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav d), og er søknadspliktig etter pbl § 20-2. Ettersom det i dette tilfellet er søkt om bruksendring innanfor ein brukseining, og det ikkje har verknad for bærande konstruksjonar, kan tiltakshavar sjølv stå som ansvarleg for søknad og utføring, jf. byggesaksforeskrifta (SAK10) §§ 2-1 c, jf. 3-1 c, jf. pbl § 20-4.

Eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) gitt status som LNF-spreidd bustad, jf. føresegn 3.2.3, tabell 9.1. Omsøkt tiltak er i samsvar med formålet og krev ikkje dispensasjon, jf. føresegn 3.2.1.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Plassering

Omsøkt bruksendring inneber ikkje nye byggetiltak som krev vurdering av plassering.

Vatn og avlaup

Bruksendring som omsøkt krev ikkje endring av desse tilhøva. Eigedomen er tilkopla kommunalt vassforsyningsanlegg og har godkjent utslepp (minirensanlegg).

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).

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 ikkje er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten forholdsmessige 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 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.»*¹

- Krav til utforming i TEK17 § 12-7:

Det følgjer av rettleiaren til TEK17 § 12-7 tredje ledd pkt. 2, at bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i boeining der oppføring av bustaden vart omsøkt før 01.07.2011, så må romhøgden vere minimum 2,0 meter.

Einebustaden vart søkt oppført i 1989 og tiltakshavar opplysar at alle dei omsøkte romma, bortsett frå soverom 2, har takhøgde på 2,4 meter. Soverom 2 har takhøgde på 2,2 meter.

På bakgrunn av dette oppfyller dei omsøkte romma krava til romhøgde i TEK17 § 12-7.

- Krav til termisk inneklima i TEK17 § 13-2:

TEK17 § 13-2 andre ledd legg til grunn at «i rom for varig opphald skal minst ett vindu eller én dør kunne åpnes mot det fri og til uteluft.» Rom for varig opphald i boeining er i følge TEK17 § 1-3 bokstav l) stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom.

Soverom 1 og 2 som er omfatta av bruksendringssøknaden har begge vindu som tilfredstiller krava i nemnde bestemmelse.

På bakgrunn av opplysningar frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at dei omsøkte rommene har ein forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav d) gir Meland kommune løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på gbnr. 20/42, som omsøkt. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

«Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf. Matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.»

Mynde

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

¹ Ot.prp.nr 45 (2007-08) s. 349

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen, 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 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

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

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar etter endring
Teikningar

Mottakarar:

Stian Davanger

Røfjellsvegen 23 5919

FREKHAUG