



Kvala Arkitekter AS

Vestheimvegen 49

4250 Kopervik

Dato: 19.07.2022

Dokumentnummer: 21/2111-10

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

**Vedtak om avslag - Bruksendring og påbygg - Løe - Gnr. 47 bnr. 671 - Solvigvegen 33**

|  |  |                        |                 |                    |
|--|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Adresse</b><br>Solvigvegen 33   | <b>Gårdsnr.</b><br>47  | <b>Bruksnr.</b><br>671 | <b>Festenr.</b> | <b>Seksjonsnr.</b> |
| <b>Ansvarlig søker</b><br>Kvala Arkitekter AS<br>Vestheimvegen 49<br>4250 Kopervik | <b>Tiltakshaver</b><br>Loyd Arve Nornes<br>Postvegen 47<br>4280 SKUDENESHAVN |                        |                 |                    |
| <b>Type tiltak/bygning</b><br>Bruksendring og påbygg / løe                         |  |                        |                 |                    |

**Vedtak**

Kommunen avslår søknaden i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 31-2 fjerde ledd.

Søknaden gjelder bruksendring av og påbygg på eksisterende løe.

Søknaden betinger fravik fra teknisk forskrift jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd. Eiendommen ligger i boligområde og friområde i kommunedelplanen for Skudeneshavn, reguleringsplan 118 Ershaug og kommuneplanens arealdel.

**Søknad og saksopplysninger**

|                                  |                        |                        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Adresse</b><br>Solvigvegen 33 | <b>Gårdsnr.</b><br>47  | <b>Bruksnr.</b><br>671 |
| <b>Bebyggd areal (BYA)</b>       | 325 m <sup>2</sup>     |                        |
| <b>Vann</b>                      | Kommunalt vannverk     |                        |
| <b>Kloakk</b>                    | Kommunalt avløpsanlegg |                        |
| <b>Installert pipe</b>           | Ja                     |                        |

**Tegningsdokumentasjon**

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 17.09.21 og 18.03.22

## Søknad om ansvarsrett

| Foretak  | Funksjon  | Tiltaksklasse |
|--|---|---------------|
| Kvala Arkitekter AS<br>Aa bygg v/Alf Andreas Braut<br>Loyd Arve Nordnes (selvbygger)<br>Kristoffer Sirevåg AS<br>Aa bygg v/Alf Andreas Braut<br>Kristoffer Sirevåg AS<br>Alf Melhus AS | SØK Hele tiltaket<br>PRO Ansvar jf. søknad<br><br>UTF Ansvar jf. søknad | 1             |

## Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding av 23.03.22.

## Plangrunnlag

- Plantype: kommunedelplan for Skudeneshavn
- Planformål: boligbebyggelse og friområde
- Utnyttingsgrad for område avsatt til boligbebyggelse: 50 %

## Avstander

- Avstand til nabogrense: mer enn 4 meter
- Avstand til nærmeste bygning: mer enn 8 meter
- Omsøkt tiltak er innenfor regulert byggegrense mot vei

## Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Tiltaket oppfyller ikke alle relevante tekniske krav i TEK17. Det er søkt om unntak fra enkelte bygningstekniske krav.

### Tiltakshavers begrunnelse for unntak:

#### 1. Begrunnelse lagt ved søknad:

«§12-7 vedrørende romhøyde legger følgende til grunn:

a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.

b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.

1. etasje inneholder bad og hall/ trapp og har romhøyde 2,2m. Rom vil ikke være til varig opphold og krav er ivaretatt i hht bokstav b).

2. etasje har skråhimling hvor høyden varierer fra 2,7m på det høyeste til 1,95m på det laveste.

I hht bestemmelsens andre ledd bokstav d) kan deler av et rom ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. Det er ikke satt noen grense for hvor stor del av rommet som kan ha lavere høyde og preaksepterte ytelse legger følgende til grunn:

- Deler av et rom for varig opphold med horisontal himling kan ha høyde på minimum 2,2 m der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

- Deler av et rom kan ha skrå himling med lavere høyde enn 2,2 meter.

Kjøkken og spisestue har høyde i hht krav, men deler av stuen har høyere gulv grunnet isolasjonskrav mot uoppvarmet garasje. Det er etablert sittegruppe i denne delen av rommet og vi legger til grunn at lavere høyde ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon i særlig grad.

§12-13 legger til grunn at inngangsdør skal ha fri bredde på minimum 0,86m. Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76m og fri høyde på minimum 2,0m.

Inngangsdører har bredde i hht krav, men avviker fra krav til fri høyde med ca. 0,1m.

Interne dører i 2. etasje (soverom) har også bredde i hht krav, men avviker fra krav til fri høyde med ca. 0,2m.

Boligen er ikke stor og har enkel planløsning med få rom. Det vil ikke være særlig personbelastning og ikke fare for oppstuing ved f. eks. rømning. Både sikkerhet og forsvarlighet vil være ivaretatt.

Begge soverom fraviker fra krav til lys med et avvik på 0,2. (krav vil være 0,8, mens glassareal utgjør 0,6m<sup>2</sup>) Vi legger til grunn at krav til lys i soverom ikke er like påkrevd og anser avviket som mindre problematisk. Rom er innredet slik at eventuell pult kan plassert under vindu og på den måten sikre nødvendig dagslys/ arbeidslys.

#### §§14-2 og 14-3 Energi

Bygningen er ombygd fra tidligere driftsbygning og er tilpasset eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler. Gulv, yttervegger og tak er etterisolert, men tilfredsstiller ikke krav til energirammer eller energieffektivitet. Gulv beregnes til en u-verdi på 0,28 som avviker med 0,18 fra krav i §14-2 og 0,1 fra minstekrav i §14-3. Yttervegger beregnes til en u-verdi på 0,3 som avviker med 0,12 fra krav i §14-2 og 0,08 fra minstekrav i §14-3. Yttertak og etasjeskille mot kaldt rom beregnes til en u-verdi på 0,19 som avviker med 0,06 fra krav i §14-2 og 0,01 fra minstekrav i §14-3. Vinduer og dører har en u-verdi på 1,2 som avviker med 0,4 fra krav i §14-2, men er i tråd med minstekrav i §14-3.

Deler av 1. etasje vil være garasje og disponibelt rom, tiltenkt som hobby/ treningsrom. Rom har uisolerte konstruksjoner og er ikke medregnet i oppvarmet BRA.

Oppvarming av elektrisitet og vedovn som alternativ oppvarming i hht krav i §14-4.

Det er etablert varmekabler i gang/ hall og bad i 1. etasje.

Det vil være naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad».

#### 2. Begrunnelse lagt ved svar på mangelbrev:

«Det er søkt om fravik fra §12-7 romhøyde, §12-13 dører, §13-7 lys og §§14-2 - 14-3 energi.

For romhøyde er det lagt til grunn at «Deler av rom kan ha skrå himling med lavere høyde enn 2,2m», ref. preakseptert ytelse i TEK. For soverom vil høyden være fra 1,95m til 2,4m, med skrå himling. Dette er beskrevet i søknaden og lagt til grunn at: «lavere høyde ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon i særlig grad» og vil dermed ikke være et fravik.

Inngangsdør avviker fra krav til fri høyde med ca. 0,1m. Interne dører til soverom avviker fra krav til fri høyde med ca. 0,2m. Med henvisning til at boligen har få rom, som gir liten personbelastning, og har en enkel planløsning vil krav til sikkerhet og forsvarlighet være ivaretatt. En ombygging av dører til soverom vil by på utfordringer i forhold til skråtak og dette vil følgelig medføre en uforholdsmessig kostnad for å bygges om. Inngangsdøren vurderes som lite problematisk i forhold til det avviket som omsøkes og en ombygging, med innkjøp av ny dør, fremstår som uforholdsmessig i forhold til hva som oppnås med endringen.

Det er opprinnelig søkt om fravik fra krav til lys, men vi har nå endret tegninger og bytter ut begge vinduene i soverom. Disse vil ivareta krav til lys og fravik utgår på dette området.

Fravik fra krav til energi avviker i varierende grad og er redegjort for i søknaden. Avvikene vurderes ikke til å være vesentlige og en ombygging for å tilfredsstille krav fullt ut vil i realiteten bety at hele bygningen må bygges om, og følgelig være en uforholdsmessig kostnad.

Arealene til disp/stue er beskrevet i søknaden at vil være hobby/ treningsrom med uisolerte konstruksjoner som ikke er medregnet i oppvarmet BRA. Arealene vil med andre ord ha bod/ lager funksjon og ikke ha krav til energieffektivitet. Arealene som viser disp/lager søkes ikke bruksendret og er ikke en del av søknaden».

#### **Vurdering av unntak fra krav i TEK17**

Kommunen kan med hjemmel i pbl. § 31-2 fjerde ledd gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk når det «ikke er mulig å tilpasse byggverket tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk». Hensynet bak lovbestemmelsen er at kommunen skal ha mulighet til å legge til rette for at bygninger fortsatt skal kunne brukes og ikke forfalle.

Det er søkt om fravik fra TEK 17 § 12-7 vedrørende krav til romhøyde, § 12-13 krav til høyde på dører og §§ 14-2 og 14-3 krav til energieffektivitet. Det ble opprinnelig også søkt om fravik fra § 13-7 vedrørende krav til lys, men tegninger er endret for å unngå fravik på dette området.

### **TEK 17 § 12-7 Romhøyde**

Det følger av TEK 17 § 12-7 (2) at rom for varig opphold skal ha minimum høyde 2,4 meter. Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 meter. Etter TEK 17 § 12-7 (2) bokstav d kan deler av rom ha lavere høyde enn minimumskravet der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

I dette tilfellet er romhøyden på det laveste 1,95. Det er deler av stuen og soverom som har lavere takhøyde enn minimumskravet for rom for varig opphold. Både stue og soverom er viktige oppholdsrom, og selv om det er etablert sittegruppe i det området i stuen der takhøyden er lavest, er det rommets tiltenkte funksjon, og ikke den konkrete bruken, som skal vurderes.

Takhøyden fraviker på det laveste med hele 45 cm fra hovedkravet som er 2,4 for rom for varig opphold. Bruksendringen/påbygget anses ikke som forsvarlig og nødvendig, eller å sikre hensiktsmessig bruk. Det aktuelle tiltaket medfører ikke en mer hensiktsmessig bruk av bygningen, som før bruksendring og påbygg kunne anvendes som løe. Eiendommen er delvis avsatt til boligformål, men det er allerede en bolig på eiendommen, og bruksendring av løen er derfor ikke nødvendig for å benytte eiendommen som bolig for fremtiden. Nødvendighetsvilkåret medfører at en eventuell bruksendring bør oppfylle tekniske krav. Det er heller ikke beskrevet at oppfyllelse av tekniske krav vil medføre uforholdsmessige kostnader, jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd. Forholdet mellom bygningens markedsverdi før og etter bruksendring og påbygg (fra løe til bolig) tilsier at det ikke er en uforholdsmessig kostnad forbundet med å oppfylle krav til romhøyde.

### **TEK 17 § 12-13 Høyde på dører**

Ifølge TEK 17 § 12-13 (2) skal inngangsdør ha fri bredde på minimum 0,86 meter. Internt i boenheter skal dører ha fri bredde på minimum 0,76 meter. Hensynet bak krav til fri bredde i dør er å ivareta sikkerhet ved rømning fra tilstøtende rom til rømningsvei. Dører skal videre ha fri høyde på minimum 2 meter. Hensynet bak kravet til fri høyde i dør er å unngå skade på person ved sammenstøt, og for å sikre normal transport av møbler og utstyr.

I denne konkrete saken avviker inngangsdør fra kravet til fri høyde med 10 cm og interne dører i 2. etasje fra kravet til fri høyde med 20 cm. Det er beskrevet at ombygging av dører til soverom vil by på utfordringer i forhold til skråtak og dette vil følgelig medføre en uforholdsmessig kostnad. Videre er det opplyst om at boligen er liten og har en enkel planløsning med få rom, slik fravik ikke vil medføre særlig personbelastning eller fare for oppstuing ved for eksempel rømning.

Det er beskrevet at oppfyllelse av tekniske krav vil medføre uforholdsmessige kostnader. Kommunen vurderer imidlertid at bruksendringen/påbygget ikke er forsvarlig eller nødvendig, eller bidrar til å sikre hensiktsmessig bruk. Hensynet bak bestemmelsen om fravik fra teknisk forskrift er å tilrettelegge for at bygninger fortsatt skal kunne brukes og ikke forfalle. I den konkrete saken kunne bygningen før bruksendring og påbygg brukes som løe. Kommunen mener det før bruksendring var mulig å bruke bygningen, og at krav til høyde på dører burde ivaretas ved en ny bruk av bygningen til bolig.

### **TEK 17 §§ 14-2 og 14-3 Krav til energieffektivitet**

Gulv, yttervegger og tak tilfredsstiller ikke krav til energiramme eller energieffektivitet, jf. TEK 17 §§ 14-2 og 14-3. Det er opplyst om at fravik fra krav til energi avviker i varierende grad. Gulv avviker med 0,18 i U-verdi fra krav i § 14-2 og 0,1 fra minstekrav i § 14-3. Yttervegger avviker med 0,12 fra krav i § 14-2 og 0,08 fra minstekrav i § 14-3. Yttertak og etasjeskille avviker med 0,06 fra krav i § 14-2 og 0,01 fra minstekrav i § 14-3. Vinduer og dører avviker med 0,4 fra krav i § 14-2, men er i tråd med minstekrav i § 14-3.

Det er beskrevet at ombygging for å tilfredsstille krav fullt ut vil medføre at hele bygningen må bygges om, noe som vil være en uforholdsmessig kostnad sett i lys av at avvikene vurderes å ikke være vesentlige. Som nevnt over anses kommunen ikke bruksendringen/påbygget som forsvarlig eller nødvendig, eller å bidra til å sikre hensiktsmessig bruk. Hensynet bak bestemmelsen om fravik fra teknisk forskrift er å tilrettelegge for at bygninger fortsatt skal kunne brukes og ikke forfalle. I den konkrete saken er det ikke tale om å tilrettelegge for fortsatt bruk av bygningen, men å gjøre om løe til bolig, der tekniske krav ikke er ivarettatt.

## Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

## Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

| Gebyr   | Pris | Antall | Beløp         |
|---|------|--------|---------------|
| 3.18.2 - Mangelbrev   | 1050 | 1      | 1050          |
| 3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift                               | 7500 | 1      | 7500          |
| 3.13.1-2021 - Bruksendringer av mindre del av bolig med ansvarsrett | 4550 | 1      | 4550          |
| 3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm                      | 5200 | 1      | 5200          |
| <b>Totalt gebyr å betale</b>  |      |        | <b>18.300</b> |

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

## Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettedde ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1227/22.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Mottaker:

Loyd Arve Nornes

Postvegen 47

4280

SKUDENESHAVN

## Vedlegg:

Gnr. 47, bnr. 671 - Supplering av dokumentasjon

Flyfoto

Tegning - Plan 1.etasje

Tegning - Plan 2.etasje

Tegning - Fasade, Nordøst- Sørvest

**Vedlegg:**

Tegning - Fasade, Sørøst- Nordvest

Tegning - Snitt-A-A og B-B

Tegning - Snitt-C-C og D-D

Gnr. 47, bnr. 671 - Søknad om tillatelse i ett trinn

Situasjonsplan

Situasjonsplan - Flyfoto

Situasjonsplan - Reguleringsplankart

Følgerev

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

|  |   |
|--|---|
| <b>Klagefrist</b>  | Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.  |
| <b>Innhold i klagen</b>                                      | Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.   |
| <b>Hvem sender du klagen til?</b>                            | Klagen sender du på e-post til <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.  |
| <b>Klageinstans</b>  | Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.  |
| <b>Retten til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b> | Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.  |
| <b>Kostnadene med klagesaken</b>                             | Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.  |
| <b>Klage til sivilombudsmannen</b>                           | Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen. |