



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
125/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	25.10.2022

Gnr. 47 bnr. 671 - vedtak i klagesak - tilbygg løe - Solvigvegen 33

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1227/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 25.10.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak 125/22. 47/671. Tilbygg løe Solvikveien 33, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befaring.

Forslag til vedtak, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Klagen tas til følge. Nødvendige tillatelser og dispensasjoner gis.

Hagland fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes for befaring.

Utsettelsesforslaget fremsatt av Hagland (KL) fikk 3 stemmer og falt. (KL 1, KrF 1, Frp 1).

Hagland (KL) fremmet følgende forslag:

Klagen tas til følge. Nødvendige tillatelser og dispensasjoner gis.

Innstillingen ble vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme for Hagland (KL) sitt forslag, som falt (KL 1).

HTM- 125/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1227/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1227/22 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring av og påbygg til eksisterende løe. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker. Tiltaket er allerede utført.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende:

«Omsøkte fravik er etter vår vurdering beskjedne og mindre enn det som tidligere har blitt godkjent i lignende saker. Kommunen legger vekt på hensiktsmessig bruk og viser til at ombygging i hht krav ikke vil føre til uforholdsmessige kostnader.

Vi vil vise til at vurdering av uforholdsmessige kostnader er foreslått tatt ut av forskriften, og at dette

ikke lenger skal være grunnlag for vurdering av fravik. Vi mener det av den grunn vil være uheldig å vektlegge dette, og har også beskrevet i søknaden forholdet til kostnader i forhold til hva man faktisk

oppnår med å gjøre disse endringene.

Omsøkte fravik er etter vår vurdering beskjedne og mindre enn det som tidligere har blitt godkjent i lignende saker. Det vil være feil å vurdere denne saken strengere enn det som blir gjort i tilsvarende bruksendringer og vi ber Hovedutvalget om å gjøre en ny vurdering av saken.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Påbygg og bruksendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d) og a). Eiendommen er regulert til bolig, og avsatt til boligformål i kommunedelplan for Skudeneshavn. Reguleringsplanen, plan nr. 118, gjelder ikke foran kommunedelplanen, jf. § 1-4 i kommunedelplanens bestemmelser. Det er dermed kommunedelplanen som er gjeldende for eiendommen.

Søknaden omfatter påbygg og bruksendring til bolig i eksisterende løe på eiendommen. I medhold av pbl.

§ 31-2 skal tiltak på eksisterende byggverk «*prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.*» 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*». Bestemmelsen er en unntakshjemmel som gir adgang for kommunen til å gi tillatelse til hensiktsmessig bruksendring, ombygging eller rehabilitering uten at alle tekniske krav er oppfylt. 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.

Klager viser i hovedsak til at omsøkte fravik er beskjedne, samt at vilkår om uforholdsmessige kostnader er foreslått tatt ut av loven.

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.

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.

Gulv, yttervegger og tak tilfredsstillende 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 tilfredsstillende 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 ikke å være vesentlige. Som nevnt over anser 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 ivaretatt.

Det er riktig som klager påpeker det er foreslått å fjerne vilkåret om uforholdsmessige kostnader. Kommunen kan imidlertid ikke se at dette er relevant for saken. Lovforslaget er ikke vedtatt, og kommunen må behandle søknaden ut fra gjeldende rett. Uavhengig av dette anser kommunen at

bruksendringen/påbygget ikke er forsvarlig eller nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk av bygningen. Før bruksendring/påbygg kunne bygningen anvendes som løe. Det er allerede en bolig på eiendommen, og bruksendring av løen er dermed ikke nødvendig for å benytte eiendommen som boligeiendom. For å oppnå tilstrekkelig bokvalitet ved omsøkt bruksendring, må tekniske krav oppfylles.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1227/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 47, bnr. 671 - klage på vedtak

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

Gnr. 47, bnr. 671 - Supplering av dokumentasjon

Flyfoto

Tegning - Plan 1.etasje

Tegning - Plan 2.etasje

Tegning - Fasade, Nordøst- Sørvest

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

Følgebrev

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Erklæring om ansvarsrett - PRO KRISTOFFER SIREVÅG AS

Erklæring om ansvarsrett - UTF AA BYGG VALF ANDREAS BRAUT

Erklæring om ansvarsrett - UTF KRISTOFFER SIREVÅG AS

Erklæring om ansvarsrett - UTF ALF MELHUS AS

Erklæring om ansvarsrett - PRO AA BYGG VALF ANDREAS BRAUT

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig

Gjennomføringsplan

47.671