



Møteprotokoll

Utvalg: Lyngen formannskap
Møtested: Kommunestyresalen, Lyngseidet
Dato: 09.07.2015
Tidspunkt: 09:45 – 10:15

Følgende faste medlemmer møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Hans Kristian Karlsen	Medlem	FRP
Stein Are Olsen	Medlem	AP
Karl Arvid Brose	Varaordfører	SP
Line van Gemert	Medlem	H

Følgende medlemmer hadde meldt forfall:

Navn	Funksjon	Representerer
Sølvi Gunn Jensen	Ordfører	AP
Liv Solberg	Medlem	AP
Reidar Lund	Medlem	KRF

Følgende varamedlemmer møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Cecilie Midttun Sigvaldsen	Sølvi Gunn Jensen	KL
Fred Skogeng	Reidar Lund	H

Merknader

Innkalling og saksliste godkjent.

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Viggo Jørn Dale	Leder plan og næring
Kåre Fjellstad	Leder teknisk sektor

Lyngseidet 09.07.15

Karl Arvid Brose
varaordfører

Inger-Helene B. Isaksen
utvalgssekretær

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
PS 72/15	Ferdigstilling av tiltak på eiendommen 115/32-søknad om dispensasjon fra tekniske krav.		2015/748



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
72/15	Lyngen formannskap	09.07.2015

Ferdigstilling av tiltak på eiendommen 115/32- søknad om dispensasjon fra tekniske krav.

Henvisning til lovverk:

Plan og bygningsloven

Saksprotokoll i Lyngen formannskap - 09.07.2015

Behandling:

VEDTAK:

Lyngen formannskap tiltrer rådmannens innstilling til vedtak. Vedtatt mot 1 stemme.

Vedtak:

I medhold av plan -og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon for tiltak på eiendommen 115/32 som omsøkt.

Det gis tillatelse til oppføring av fritidsbolig med 178 m² bruksareal som omsøkt, tiltaket kan ferdigstilles uten at kravet til energieffektivitet for bygning over 150 m² blir oppfylt jfr. TEK 07 § 8-21 og § 8-22. Bygningen skal oppfylle de krav som stilles i TEK 07 til bygning under 150m² jfr. opprinnelig søknad av 2009.

Ferdigstilling av bygning tillates uten at det dokumenteres fullt ut at deler av nedfylt grunnmur og fundament er isolert i henhold til gjeldende krav, det forutsettes at utførelsen er i henhold til preaksepterte løsninger.

Rådmannens innstilling

I medhold av plan -og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon for tiltak på eiendommen 115/32 som omsøkt.

Det gis tillatelse til oppføring av fritidsbolig med 178 m² bruksareal som omsøkt, tiltaket kan ferdigstilles uten at kravet til energieffektivitet for bygning over 150 m² blir oppfylt jfr. TEK 07 § 8-21 og § 8-22. Bygningen skal oppfylle de krav som stilles i TEK 07 til bygning under 150m² jfr. opprinnelig søknad av 2009.

Ferdigstilling av bygning tillates uten at det dokumenteres fullt ut at deler av nedfylt grunnmur og fundament er isolert i henhold til gjeldende krav, det forutsettes at utførelsen er i henhold til preaksepterte løsning.

Saksopplysninger

Lyngen kommune ga i delegert vedtak den 21.10.20019 tillatelse til oppføring av fritidsbolig på eiendommen 115/32. Tiltaket var belagt med ansvar i henhold til plan – og bygningslovens bestemmelser innenfor områdene ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. På dette tidspunktet stod NSM-Eiendom AS både som eier, tiltakshaver og ansvarlig utførende. Etter opplysninger i offentlig register er NSM-Eiendom AS nå konkurs. Med grunnlag i søknaden ble det gitt tillatelse til oppføring av bygning på 149 m² bruksareal.

Nåværende eier kjøpte eiendommen og hytteprosjektet som en pakke av NSM-Eiendom AS i 2011, det lå i avtalen at selger skulle føre opp allerede godkjent hytte og forestå alle offentligrettslige forpliktelser tiltaket medførte. Nåværende eier opplyser at det ble inngått avtale med selger/entreprenør om å føre opp hytte med 178 m² bruksareal på eiendommen. Kjøper opplyser at disse ikke kjente til tillatelsen fra 2009 der det var gitt tillatelse til oppføring av 149 m² bruksareal på dette tidspunkt.

På bakgrunn av en privatrettslig tvist mellom tiltakshaver og ansvarlig utførende er kontrakten mellom partene hevet og tiltaket skal fullføres av annen entreprenør. Byggearbeidene har en vært stanset i påvente av nye entreprenører og ansvarshavende. For å klarlegge grensesnittet mellom tidligere og nye ansvarshavende skal det forelegges sluttokumentasjon/samsvarserklæring fra avtroppende ansvarshavende før ny overtar sitt ansvarsområde.

Det har ikke lyktes å fremskaffe slik dokumentasjon og tiltakshaver har derfor på egen regning engasjert fagkyndig foretak til å dokumentere utførelsen fra tidligere ansvarshavende. Det er utarbeidet en rapport der det i 21 punkter er bemerkede feil og mangelfull utførelse, rapporten gir også en beskrivelse på nødvendige tiltak for å bringe utførelsen i tilfredsstillende stand.

Det er ikke avdekket avvik som truer sikkerheten, men kravet til energieffektivitet i trekonstruksjonen er ikke i henhold til krav for bygning av denne størrelse. I tillegg er det ikke dokumentert tilstrekkelig isolasjonstykkelse i langs deler av grunnmur som er fylt ned under bakken.

Siden opprinnelig tillatelse tillot oppføring av 149 m² bruksareal og det nå er oppført 178 m² bruksareal kreves endring eller ny søknad på det som faktisk er under oppføring. Teknisk

forskrift av 2007(TEK 07) var gjeldende da søknad ble behandlet i 2009. Dette innebærer blant annet skjerpede krav til varmetap fra fritidsbolig over 150 m². Bygningen er i dag utført og for det meste fullført etter kravene i TEK 07 for fritidsbolig under 150 m² bruksareal. Oppgradering av isolasjonstykkelsen i ytterkonstruksjonen vil medføre betydelig kostnader, det søkes derfor dispensasjon fra TEK 07 § 8-21 og § 8-22 for å føre opp fritidsbolig over 150 m² uten å oppfylle gitte varmetapskrav.

I tillegg er det ikke mulig å dokumentere isolasjonstykkelse langs deler av fundament og grunnmur for bygningsdel som nå er fylt ned. Dette skal dokumenteres av tidligere ansvarshavende, men dette forholdet er ikke bragt i orden. Nåværende ansvarshavende har en plan for utbedring av dette forholdet. Løsningen er i henhold til pre-akseptert og anerkjent i bransjen. Det kan ikke dokumenteres at varmetap oppfyller kravet til slike konstruksjoner satt i TEK 07, det søkes derfor dispensasjon fra TEK 07 også på dette området.

Bygningen fremstår i dag som ikke fullført og er dermed ikke fullt ut beskyttet mot vær og vind. Tiltakshaver er avhenges av en avklaring om dispensasjon før bygningen kan ferdigstilles, det er derfor nødvendig med fremskyndet behandling i formannskapet.

Vurdering:

Med grunnlag i TEK 07 kan fritidsboliger under 150 m² oppføres med mindre krav til varmetap enn det krav som stilles for samme type bolig over 150 m², dette er et krav som i utgangspunktet ikke bør fravikes for nybygg. I denne situasjonen er tiltakshaver havnet i en situasjon der utførende er konkurs og kan ikke utbedre eller stilles til ansvar for de feil og mangler som eventuelt er utført.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Dette er et krav. Vurderingstemaet er skjønnsmessig og vil bero på en konkret vurdering ut fra de hensyn loven er satt til å ivareta og som gjør seg gjeldende i den konkrete saken. En viss tilsidesettelse av formål/hensyn aksepteres. Det er den *vesentlige* som er til hinder for dispensasjon.

Ut fra den dokumentasjon som er forelagt fra nye ansvarshavende så finner kommunen grunn for å anse utførelse og ferdigstilling som fullt ut forsvarlig. Utbedring av de mangler det søkes dispensasjon fra vil medføre store kostnader for tiltakshaver uten at effekten, i form av redusert varmetap, kan sies å stå i samsvar med dette. Rådmannen ser det slik at lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges som omsøkt. Søknad om dispensasjon for nybygg skal som hovedregel ikke gis. Det faktum at tiltaket har pågått over lang tid og at det har vært noe uklart for tiltakshaver om hva som faktisk var tillatt vektlegges her.

Rådmannen er derfor av den oppfatning at omsøkte dispensasjon innvilges, det henstilles allikevel til aktørene i tiltaket at utførelsen gjøres slik at tilfredsstillende løsninger bli valgt.

Det er et faktum at bygningen under oppføring fraviker i størrelse fra det som opprinnelig er tillatt. Slik ulovlighet vil bli forfulgt mot den ansvarlig av kommunen som bygningsmyndighet.