



Tømrerfirma Madsen & Hesthammer AS Maria Myge Kolnes  
Frakkagjerdvegen 252  
5563 FØRRESFJORDEN

## Endringsvedtak - Søknad om bruksendring, fasadeendring og tilbygg - gnr. 29 bnr. 166 - Skjoldavegen 86

Journal nr.: 21/27963

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 20/66765	Dato: 18.12.2020

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skjoldavegen 86	29	166		
Ansvarlig søker Tømrerfirma Madsen & Hesthammer AS Frakkagjerdvegen 252 5563 FØRRESFJORDEN	Tiltakshaver Redesign AS Frakkagjerdvegen 191 5563 FØRRESFJORDEN			
Type tiltak/ bygning Ombygging av enebolig				

### Vedtak

Søknad om endring av gitt tillatelse er godkjent. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vi gir unntak fra TEK17

- Kap. 12 § 12-7
- Kap. 14 §§ 14-2 og 14-3

### Vilkår

- Det blir lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområde i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. Pbl. 23-3.
- Du må sørge for søknad om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten foreløpig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. Pbl §21

### Saksopplysninger

Det søkes om endring av gitt tillatelse for fravik fra TEK17. Under arbeidet ble det oppdaget at planlagt isolering av kjellergulvet ikke kan gjennomføres. Ny løsning forbedrer eksisterende situasjon, men møter ikke kravene i TEK17 til u-verdi. Det blir foretatt kompensierende tiltak med etterisolering, skifte av vinduer og montering av varmpumpe. Den nye løsningen medfører også redusert takhøyde i kjelleren slik at denne blir lavere enn krav i TEK17. Det blir montert større vinduer for å kompensere for redusert takhøyde.

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 22.04.2021.

## Plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan RL779, vedtatt 20.03.1970.

## Nabovarsling

Endringen er utelukkende innvendig og vil ikke berøre omkringliggende naboer. Kommunen gir derfor fritak fra nabovarsel.

## Tekniske kvaliteter

Kravene i Teknisk forskrift (TEK17) gjelder fullt ut dersom det ikke er gjort unntak eller dispensasjon.

Det er søkt om fravik fra enkelte tekniske krav i TEK17.

1. § 12-7 Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal

### Søkers begrunnelse:

*Konstruksjonen gjør at det ikke er mulig å heve himling for å oppnå romhøyden etter TEK17 (2,4 m). Romhøyden er 2,15 m og i tråd med preaksepert løsning i veiledningen til Tek 17-forskriften. Eneste mulighet for å øke romhøyden vil da bli å refundamentere hele kjelleretasjen, som får følger for all bærende konstruksjon i bygget. Dette vil ikke være mulig uten uforholdsmessige kostnader. Kompenserende tiltak, for å øke romfølelsen vil det settes inn vinduer større og flere enn minimumskravet tilsier i alle rom for varig opphold. Større vindusflater vil dermed kompensere i form av å slippe inn mer dagslys samt at utsynet bedres. Det er mulig å senke gulvet 5 cm, men det gir mindre isolasjon i gulv.*

### Kommunens vurdering:

Vi anser det forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk at det gis unntak fra § 12-7. Romhøyden reduseres for å kunne etterisolere i gulv. Alternativer for å beholde eller øke romhøyden vil gi en uforholdsmessig høy kostnad. Den positive effekten av etterisolering av gulv sammen med tilførsel av større vindusflater anses som større enn en eventuell negativ effekt av redusert takhøyde.

2. §§ 14-2 og 14-3 Krav om energieffektivitet

### Søkers begrunnelse:

*Eksisterende konstruksjon oppfyller ikke energikravene i TEK17 §§ 14-2. 2. ledd og 14-3. 1. ledd. Som følge av at tiltaket utløser krav om bedre u-verdi i bygningsdeler, vil det være behov for å søke om unntak fra TEK17 vedrørende dette. Boligen er bygget på slutten av 60- tallet. Yttervegger og etasjeskiller er tidligere isolert med 100 mm mineralull. Vinduene i hele etasjen er fra opprinnelig byggeår, disse vil bli erstattet med nye vinduer som tilfredsstiller dagens krav til U-verdi. Alle yttervegger vil etterisoleres i henhold til U-verdi i Tek 17. Tettheten på boligen endres, slik at det blir et betraktelig mindre varmetap. Det er i gulvet mot grunnen kun isolert med 20 mm isopor. For å bedre dette vil gulvene hugges opp og isolasjonen byttes ut med 50 mm. Mer kan ikke gulvet endres uten at hele bygget refundamenteres. Det vil medføre uforholdsmessig store kostnader å oppfylle kravene til energieffektivitet i gulvet mot grunnen fullt ut. Som kompenserende tiltak vil det etableres varmpumpe for å redusere energibehovet til boenheten. Ved å bytte ut vinduer, etterisolere yttervegger, minske varmetapet, sette inn balansert ventilasjon med varmegjenvinning og etablere varmpumpe anses krav til forsvarlig energibruk å være ivaretatt.*

### Kommunens vurdering:

Vi anser det forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk at det gis unntak fra §§ 14-2 og 14-3. Å oppfylle krav til varmeisolering i kjellergulv, tilsvarende som for nybygg, vil gi en uforholdsmessig høy kostnad for denne boligen. Valgt løsning gir bedre u-verdi enn eksisterende situasjon, og det monteres varmpumpe for å sikre temperatur i de berørte arealene. Resterende overflater og bygningselementer møter kravene i TEK17.

## Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produktet som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen/ferdigattesten.

## Plassering av tiltaket

Tiltaket godkjennes som vist på situasjonsplan godkjent i vedtak av 18.12.2020. Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

### Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger. Kravene til nøyaktighet er som følger:

- Samlet areal for bygning skal angis i kvadratmeter og med nøyaktighet +/- 0,5 m<sup>2</sup>. Ved beregning av arealet for en etasje angis arealet i kvadratmeter med én desimal, og med nøyaktighet +/- 0,1 m<sup>2</sup>.
- Største tillatte avvik på bygningens høyde (gesims og møne) ved etterprøving/måling er +/- 0,1 m.
- Avstander angis med én desimal, og med nøyaktighet +/- 0,05 m.

Ved innlevering av asbuilt-data skal det leveres oversikt som viser avvik mellom prosjektert og faktisk plassering. Hvis avvik er større enn de tillatte grenseverdiene, skal det samtidig leveres avviksrapport.

Kravene til nøyaktighet forutsetter at høyder, avstander og areal ikke kommer i konflikt med bestemmelser i lov, forskrift eller plan.

## Tilsyn

Vi vurderer gjennomføring av tilsyn i alle byggesaker. Tilsynet kan bli gjennomført som et dokumenttilsyn eller tilsyn på byggeplass.

## Obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

## Vilkår i den videre prosessen

Erklæring om ansvarsrett for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og sendes inn hver gang det skjer endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

For midlertidig brukstillatelse blir dere fakturert et saksbehandlingsgebyr på kr 4120. I tillegg må dere betale et depositum på kr 20 000 som blir tilbakebetalt innen oppgitt tidspunkt for ferdigstillelse.

## Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl § 21-9.

## Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer info om klageretten på siste side.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er iht. Haugesund kommune sitt gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt tiltakshaver.

Tiltak	Antall	Pris
Endring av søknad	1	6180,-
Fravik fra TEK	1	8240,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>14 420,-</b>

Det er Byggesak og tilsyn som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 227/21.

Med hilsen

Hein Tangen  
fagansvarlig

Signe Elvik Svoen  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Redesign AS

Frakkagjerdvegen 191

5563

FØRRESFJORDEN

### Vedlegg:

Plan og snitt fravik

## 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 BYGGE@haugesund.kommune.no eller i brev til Byggesak og tilsyn, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. 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>Rett 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.