



Adu-Ingeniør Atle D Utkilen
Postboks 75 Fønnes Senter
5952 FØNNES

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/2342 - 18/18448

Saksbehandlar:
Katrine Bjordal Midttun
katrine.bjordal.midttun@radoy.kommune.no

Dato:
25.01.2019

Byggesak Gbnr 19/5 Risnes/Gamle Risnes skule - bruksendring- rammeløyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 025/2019

Tiltakshavar: Dunaj Krzysztof Tomasz
Ansvarleg søkjar: ADU Ingeniør Atle D Utkilen, org nr 975 907 120
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Tiltakshavar, representert ved ingeniør Atle D Utkilen, har søkt om bruksendring av gamle Risnes skule på gbnr 19/5 i Radøy kommune, jf plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d.



Tiltaket inneber etablering av to leilegheiter i skulebygget, og omfattar tilbygg i form av terrasse, samt utbetring av avkøyring til fylkesveg i samsvar med krav frå Statens vegvesen. Søknaden omfattar vidare fritak frå Byggteknisk forskrift (TEK10) på nærare skildra punkt, jf pbl § 31-2, 4. ledd. Forsamlingslokale i kjellar er tatt ut av prosjektet.

Søknaden blei journalført motteke 03.10.2018, og blei endra og supplert gjennom revidert søknad journalført motteke 21.11.2018 og erklæring om ansvar for kontroll av tiltaket 11.01.2018. Bygget er allereie teke i bruk til bustadformål, slik at søknaden gjeld legalisering av tiltaket.

Størrelse og grad av utnytting:

Ansvarleg søkjar har opplyst at bygget samla sett har eit bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) på høvesvis 293 m² og 454 m². Samal BYA inkluderer tilbygg-terrasse på 48 m², medan BRA fordeler seg med 138 m² pr etasje i sjølve skulebygget og 40 m² for eldre tilbygg til skulebygget. Utnyttingsgraden for tiltaket er oppgitt til 8,94 %-BYA.

Nabovarsling:

Søknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Bruksendring av bygg er søknadspliktig etter plan- og bygningslova, og det er krav til bruk av kvalifiserte føretak som skal stå ansvarleg for søknad, prosjektering og utføring av tiltaket (ansvarsrettar), jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav b, jf § 20-3.

Gards- og bruksnummer 19/5 er i følge matrikkelen på om lag 3313 m². Eigedomen er uregulert. I kommuneplanen er eigedomen avsett delvis som byggeområde for 'Andre typer bebyggelse og anlegg' og delvis som LNF-område. Hovudutvalet i Radøy kommune har gjennom vedtak av 22.06.2018, sak 044/2016, gitt dispensasjon for bruksendring av skulebygget i samsvar med føreliggjande søknad. Tiltaket er soleis avklart i høve til plangrunnlaget og krev ikkje ytterlegare dispensasjon.

For historikken i saka blir det vist til arkivsakid 16/668 og 16/1741.

Plassering og utforming av tiltaket:

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar motteke 21.11.2018. Plassering blir godkjent i medhald av pbl § 29-4.

Plassering og avstand til fylkesveg er akseptert av Statens vegvesen gjennom vedtak av 29.03.2016. Vidare har kommunal vegstyresmakt gitt løyve til plassering av tiltaket som omsøkt gjennom vedtak av 01.06.2016.

Parkering, utandørs opphaldsareal:

Eigedomen har tilstrekkeleg parkering og utomhusareal.

Tekniske krav ved tiltak på eksisterande bygg – Vurdering av fritak i medhald av pbl § 31-2:

I samband med behandling av søknaden skal kommunen – i samsvar med plan- og bygningslova – sjå til at bygget er av ein slik teknisk kvalitet at ein kan bu der heile året, jf pbl § 31-2, fjerde ledd.

Føreliggjande søknad gjeld bruksendring av heile bygget. I utgangspunktet følgjer det då av pbl § 31-2, første ledd at *heile* bygget skal stette dagens krav til byggverk i samsvar med TEK10, men det er høve til å søke om fråvik (ikkje dispensasjon) for einskilde krav som det vil vere uforholdsmessig kostbart å oppgradere til dagens krav, dersom bygget likevel har forsvarlege løysingar og legg til rette for hensiktsmessig bruk.

Omsynet bak føresegna er at bygningar skal kunne nyttas framfor å forfalle. Det følgjer av Ot. Prp. Nr. 45 (207-2007) at føresegna søkar å sikre ei hensiktsmessig bruk av eksisterande bygg. Kommunen gis derfor moglegheit til å gi løyve sjølv om dei tekniske krava ikkje er oppfylt.

Ved skriv datert 28.09.2018 har ansvarleg søkar søkt om fritak i medhald av pbl § 31-2, 4. ledd. Det er søkt om fritak for følgjande krav;

1. TEK10 kap 12 , krav til heis
2. TEK10 kap 14, energi og energieffektivitet
3. TEK10 kap 13, radon

Med tilvising til opplysningane i søknaden vurderer administrasjonen at bygget har ein forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk. Og vidare at det vil vere uforholdsmessige kostnader knytt til oppgradering til TEK10. Vilkåra for å gi fritak for dei omsøkte krava blir på bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurdert å vere oppfylt.

Når det gjeld tekniske krav til bygget elles, legg kommunen til grunn av krava i TEK10 blir stetta. Det er ikkje opplyst noko anna og det er tiltakshavar sitt ansvar å sjå til at krava blir stetta. Når det gjeld vurderingar av brannkonsept, produktdokumentasjon, samt utføring og utbetring av arbeid knytt til brannsikkerheit, viser administrasjonen til rapport frå ansvarleg søkjar vedlagt søknad journalført motteke 03.10.2018 (vedlegg F2).

Ansvarsrettar:

Tiltaket er omsøkt i tiltaksklasse 1. Det er erklært ansvar for følgjande funksjonar:

Føretak:	Godkjenningssområde for ansvar og funksjon:
ADU – Ing. A. D. Utkilen Org.nr 975 907 120	SØK, heile tiltaket (tkl 1) PRO, arkitekturprosjektering (tkl 1) KONT, av tidlegare utførte søknadspliktige tiltak i perioden 2012-2015
Seim VVS Johannes Lie Org.nr 948 217 058	PRO, utvendig og innvendig rørarbeid (tkl 1) UTF, utvendig og innvendig rørarbeid (tkl 1)
Taule Bygg AS Org.nr 974 433 117	PRO, prosjektering av tiltaket (tkl 1)
Entreprenør Bjørn Dale AS Org.nr 987 814 128	PRO, graving av VA, terrengarbeid (tkl 1) PRO, utviding av eksisterande avkjørsle (tkl 1) UTF, graving av VA, terrengarbeid (tkl 1)

	UTF, utviding av eksisterande avkjørsle (tkl 1)
--	---

Det blir sett som vilkår for igangsettingsløyve (IG) at grensesnittet mellom for prosjekteringsansvaret mellom Ingeniør Utkilen og Taule Bygg AS blir klargjort, jf vedtaket nedanfor.

Det er opplyst i følgjebrev til søknaden at erklæringar om ansvarsrett gjeld vidare arbeid i bygget, ikkje for det som tiltakshavar sjølv utan løyve har utført. Dette vil då vere arbeid som tiltakshavar sjølv har ansvar for åleine, jf pbl § 23-1, tredje ledd.

Ansvarleg søker har i følgjebrev til søknaden datert 28.09.2018 (vedlegg F1 til søknad journalført motteke 03.10.2018) opplyst følgjande [utdrag]:

«VI HAR UTFØRT EIN FORM FOR UAVHENGIG KONTROLL, OG IVERKSATT NAUDSYNTE TILTAK

Då vi vart kontakta av tiltakshavar, om bistand, valte vi å ha fokus på:

1. Det skal vera trygt å bu i huset; også før det formelle er på plass
2. Formelle krav skal på plass

Punkt 1 har vore det viktigast. Det budde folk i huset då vi kom inn i saka. Formelt hadde dei ikkje lov til dette, slik kommunen har gjort merksam på ved fleire høve, men det budde no folk der. Det gjorde det også då kommunen eigde bygget, og utan at det då var gjort noko.

Våre vurderingar av huset/skulen er basert på at bygget har føremål bustad, og har 2 bueiningar; slik det no vert søkt om.

Trygg bustad

Vi vurderte kor trygt det var å bu i huset, korleis konstruksjonar var satt saman, og kva som var naudsynt av tiltak for å kunne forsvare at det budde folk i huset. Vertikale rør-gjennomføringar vart branntetta. Naudsynte tiltak for å sikre rømnings-vegar vart iverksett (førebelse tiltak). Det som står igjen på lista og som kunne vore gjort i tillegg, er å få ferdig vegg i trapperom mot kjellar. Utover dette er det så langt vi kan sjå forsvarleg å bu i huset.

Formelle krav

Tiltakshavar har bruk mange produkt som han mangla dokumentasjonen på, og som er naudsynt for å kunne dokumentere at formelle krav er ivaretatt. Slik dokumentasjon ligg no føre.

For utfyllande informasjon, viser vi til vår vurdering av bygget, F-2.»

På førespurnad frå administrasjonen har Ingeniør Atle Utkilen gjennom erklæring om ansvarsrett journalført motteke 11.01.2018, erklært ansvar for «Kontroll av tidlige (2012-2015) utførte søknadspliktige tiltaket i bygget opp mot krav i denne rammesøknad». Dette i samsvar med opplysningar gitt i vedlegg F1 og F2.

Vegtilkomst:

Eigedomen har tilkomst direkte via avkøyring frå fylkesveg 409. Statens vegvesen har gjennom vedtak datert 29.03.2018 gitt tilsegn om løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløye for to bueiningar på vilkår om utbetring av eksisterande avkøyrsløye.

I samsvar med vilkår nr 2 i statens vegvesen sitt vedtak, blir det stilt som vilkår for igangsetting av omsøkt tiltak at det ligg føre «endeleg godkjent avkøyrsløye frå Statens vegvesen». Når det gjeld nødvendig grunnarbeid, kan kommunen gi løyve til dette når krav til friskt er oppfylt.

VA-løysingar:

Bygget er knytt til offentleg vassforsyning. Det skal ikkje gjerast endringar utvendig. Innvendig blir anlegget tilpassa dei to bueiningane. Det skal nyttast rør-i-rør med fordelarskap i kvar bueining.

Avløp er privat; septiktank på 7 m³ knytt til felles leidning med godkjent utslepp til sjø. Avlaupsanlegget blei bygd i 2003 medan kommunen var eigar av bygget. Ansvarleg søkjar har opplyst at frostfritt avlaupsanlegg blir ivareteke under prosjektering og utføring.

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

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 og 21-4 fjerde ledd, gir Radøy kommune rammeløyve for bruksendring av skulebygget på gbnr 19/5 som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 21.11.2018.

I medhald av pbl § 31-2, fjerde ledd, gir kommunen fritak frå TEK10 som omsøkt. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Det gjeld følgjande vilkår for rammeløyvet:

1. Før det blir gitt løyve til igangsetting av tiltaket, må Statens vegvesen ha godkjent arbeidsteikningar for avkøyrsløye og godkjent at kommunen gir igangsettingsløyve til tiltaket. Kommunen kan godkjenne igangsetting av grunnarbeid når krav til friskt er stetta.
2. Grensesnittet mellom ansvarleg prosjekterande føretak må klargjerast, jf vurderinga ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld elles i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søkar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

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.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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 skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode: 10.2.9	Basisgebyr bruksendring, jf. kode 10.2.1 x 2 bueingar	Kr. 26 200,-
Kode: 10.2.11.	Mangelfull sak m/melding til søker	Kr. 2 400,-
Kode: 12.1.1	Avdekking av ulovleg tiltak	Kr. 3 200,-
Totalt gebyr:		Kr. 31 800,-

Faktura vert sendt per post.

Klage på gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir 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.

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt jurist byggesak Katrine Bjordal Midttun.

Med helsing

Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Katrine Bjordal Midttun
jurist byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Krzysztof Tomasz Dunaj	Rossnesvegen 270	5937	BØVÅGEN
------------------------	------------------	------	---------

Mottakere:

Adu-Ingeniør Atle D Utkilen	Postboks 75	5952	FONNES
	Fonnes Senter		

