



Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS
Kvingebakkevegen 97
5981 MASFJORDNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2179 - 19/18129

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
17.12.2019

Løyve til bruksendring og oppføring av altaner - gbnr 44/70 og 45

Delegasjonssak nr.: 323/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 323/2019

Tiltakshavar: Manger Industrihus AS
Ansvarleg søkjar: Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå næring til 3 bueiningar og legalisering av altaner. Bygd areal (BYA) er opplyst til å vere ca. 614 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 53 % BYA.

Saka omfattar fråvik frå energikrava, krav til inneklima og krav til tilgjenge bad i TEK.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.09.2018 og supplert sist 12.12.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Dokumentasjon vart motteken sist den 12.12.2019. Fristen er 12 veker frå 12.12.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mangervåg Industriområde er definert som kombinert føremål bustad/industri/forretning.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt til Statens vegvesen for avklaring om kor fylkesvegen ender, samt om det er trong for handsaming etter veglova for bruksendringa.

Statens vegvesen har per telefon avklart at det ikkje er trong for utvida/endra bruk av eksisterande avkjørsel når tiltaka for øvrig er i tråd med reguleringsplanen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.12.2019, samt planteikning av plan 1 datert 11.12.2019 og øvrige planteikningar og fasadeteikningar datert 01.04.2018.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.
Tiltaket er tilknyta offentleg vassverk og privat avlaup.

Det skal byggast ut offentleg avlaup i området, når dette er utbygga vil det bli stilt krav om tilkobling til offentleg avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.
Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

1. Det er opplyst at det ikkje ligg føre tinglyst rett til atkomst. Før den kan søkast om bruksløyve/ferdigattest må det ligg føre tinglyst vegrett over gbnr. 44/14 for 44/70 og 45/313 og over 44/70 for 44/313.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 11 bilar. 4 av parkeringsplassane er vist med større bredde. Kommunen legg til grunn at 1 av desse parkeringsplassane vert opparbeid som HC parkering.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

I tiltaka er det berre altanar som gjev arkitektonisk endring. Her vert altanar bygga under eksisterande takutstikk som vart brukt til vareheis. Dette medfører at uttrykk i opphavleg fasade vert iverekte og gjev bygget i seg sjølv og i forhold til omgjevna ei god arkitektonisk utforming.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Det er opplyst tiltaket ikkje oppfyller krava til energi i TEK kap 14, samt krava til inneklima i kap. 13 og krav til tilgjenge bad i kvar bueining i kap 12. Det søkast om fråvik frå TEK kap. 12, 13 og 14.

VURDERING

Tekniske krav

Det kjem fram av søknaden at ikkje alle tekniske krav til planløyising, inneklima og energi vil bli innfridd ved bruksendringa.

Det følgjer av pbl. § 31-2 fjerde ledd at kommunen kan gje løyve til «*bruksendring/ombygging (...) når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen/ombyggingen (...) er forsvarlig og nødvendig for å sikre en 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 gje løyve sjølv om dei tekniske krava ikkje er oppfylt.

Det er tre kumulative vilkår som må vere innfridd dersom føresegna skal kunne nyttas. Vurderinga beror på eit rettsanvendingssskjønn, og denne skal vere objektiv. Dersom alle vilkåra er oppfylt skal kommunen gje løyve til fråvik. Forarbeida til føresegnas femte ledd er sentrale i denne vurderinga, jf. Prp. 91 L (2011-2012).

Etter Prp. 91 L (2011-2012) er føresegne grunngeve som følgjer:

«Reglene i byggteknisk forskrift er imidlertid for en stor del utformet med tanke på nye byggverk. Det er ikke alltid kravene lar seg tilpasse det eldre bygget på en fornuftig og regningssvarende måte. Denne problemstillingen blir mer og mer aktuell jo eldre byggene blir. Kravene i byggteknisk forskrift har endret seg betydelig over tid, og for eldre bygg er det store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav og de kravene som stilles i dag. Det gjelder ikke minst krav til energieffektivitet, tilgjengelighet, brann, mv. (...) Problemstillingen har blitt ytterligere aktualisert når kravene i byggteknisk forskrift har blitt mer ambisiøse på en rekke områder. Kravene i teknisk forskrift var tidligere ikke så markert forskjellige fra kravene som gjaldt da byggverket ble oppført som de er i dag. For eksempel innebærer kravene til energieffektivitet som er innført de senere årene at de någjeldende kravene til isolasjon forutsetter langt tykkere vegger og tak enn det som er vanlig i eldre bygg.»

Vurderinga er om det «*ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen/ombyggingen (...) er forsvarlig og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk.*»

Ansvarleg søker har i følgjebrev til søknad kome med følgjande uttale kring søknad om fråvik:

Krav frå Byggeforskriftene frå 1997 er ivareteke. Det søkast fråvik frå §12-9 første ledd, krav om eit tilgjenge bad i kvar bustadeining.

Bustadeiningane ligg i eit området med god kvalitet på utelufta. Materialval som forureinar inneklima lite. Våtrom og kjøkken har mekanisk ventilasjon. Elles er det i alle opphaldsrom store opningsvindauger som er egna for naturleg utlufting ved behov.

Radontiltak er vurdert å ikkje ha relevans da tiltaket ligg i 2. etasje og der 1. etasje er lufta lager utan varig opphald.

Det søkjast fråvik frå §§ 13-2, 13-3 og 13-5

Tiltaket er prosjektert og utført etter krav i TEK97.

Det søkjast fråvik frå § 14 Energi

SØKNAD OM FRAVIK FRÅ TEKNISKE KRAV I TEK 17, JFR. PBL §31-2 TILTAK PÅ EKSISTERANDE EIGEDOM

Med bakgrunn i §31-2 fjerde ledd i Pbl søkjast de om fråvik for følgjande tekniske krav i TEK 17 fordi det medfører uforholdsmessig store kostnader .

Det søkast fråvik frå §12-9 første ledd, krav om eit tilgjenge bad i kvar bustadeining.

Det søkjast fråvik frå §§ 13-2, 13-3 og 13-5

Det søkjast fråvik frå § 14 Energi

Dersom det måtte ha blitt utført større endringar i bærnde konstruksjonar ville dette ha medført så høge kostnadar at fortsatt bruk ikkje ville ha vore kostnadssvarande.

Fråvika er knytt til inneklima, planløysing og energi og ikkje krav til sikkerhet. Fråvika er vidare lav og dermed finn kommunen at bruken av bygget vil vere forsvarleg.

Kravet til nødvendighet er naturleg og sjå i samanheng med omsynet bak føresegna og vurderinga er kva som reknast som ein hensiktsmessig bruk av areala. I prp. Nr. 91 L (2011-2012) følgjer det at føresegna skal «(...) bidra til at eksisterende bebyggelse oppgraderes og benyttes, i stedet for å stå ubenyttet eller at de brukes med lite hensiktsmessige løsninger».

Bruksendringa er ynskelig ut frå endra behov frå næring/industri til bustad. Arealet har vidare vore

nytta som bustad lenge, og det har vore gjeve løyve til bruksendingen i vedtak datert 01.02.2005, men blei ikkje ferdigstilt innan frista. Tiltaka vil resultere i eit bygg med gode bustadkvalitetar Bygget vil bli oppgradert og nytta framfor å forfalle. Kommunen finn etter dette at bruksendingen er «nødvendig» for å sikre en hensiktsmessig bruk.

Vilkåra for fritak frå krav til inneklima, planløyising og energi som søkt om er dermed oppfylt, jf. pbl. § 31-2.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for etablering av tre nye bueiningar og etablering av altan på følgjande vilkår:

2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.12.2019, og planteikning for bueingar datert 01.04.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. 1 parkeringsplass skal opparbeidast som HC parkering.
4. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest må det ligg føre tinglyst vegrett over Gbnr. 44/14 for 44/70 og 45/313 og over 44/70 for 44/313.

Gebyr

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

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.6	Basisgebyr bustad	3	13 100,-
	Totalt gebyr å betala		39 300,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

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 vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngeven.

Mynde

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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 vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 17/2179

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal
leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS Kvingebakkevegen 5981
97

MASFJORDNES