



Samfunnshuset Skogen SA  
Hellandsvegen 445  
5939 SLETTA

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/107 - 16/2316

Saksbehandlar:  
Hogne Askeland  
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:  
17.02.2016

## Byggesak Gbnr 98/17,37,40 Mellingen - Samfunnshuset Skogen - tilbygg - søknad om løyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 037/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1, 20-2, 20-3

**Adresse** : **Hellandsvegen 445**

**Tiltakshavar** : Samfunnshuset Skogen SA

**Ansvarleg søker** : Hammar-kameratane AS

**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til Samfunnshuset Skogen Sletta. Det er opplyst i søknaden at tiltaket går ut på fjerning av brakke og vidare ombygging av det eksisterande tilbygget.

Tilbygget sitt bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 117,8 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på ca. 114,4 m. Utnyttingsgrad er opplyst til 26 % BYA.

Det er søkt om unntak frå TEK10 for eksisterande byggverk etter Plan- og bygningslova § 31-2 for krav om lufttettleik.

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.01.2016.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for andre typar bygningar og anlegg.

#### **Uttalekrav frå annan styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

#### **Dispensasjon**

Godkjenning av tiltaket synast ikkje å krevje dispensasjonar.

#### **Nabovarsel**

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

#### **Plassering**

Plassering er vist i situasjonsplan datert 06.05.2015. Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 6.5 meter.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket medfører ikkje endring i høve til vatn og avløp, det omsøkte tilbygget skal ikkje knytast til vatn eller avløp.

#### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4.

#### **Terrenghandsaming**

Det er opplyst i søknaden at arealet som skal utbyggjast er planert i rett høgd, slik at det ikkje vert grunnarbeid.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

#### **Flom, skred og andre natur- og miljøforhold**

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommune har lagt 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 (TEK10).

Det er søkt om unntak frå TEK10 for eksisterande byggverk etter Plan- og bygningslova § 31-2 for krav om lufttettleik.

Ansvarleg søkjar har opplyst i søknaden:

Viser til TEK10 §14-1

(4) For bygning eller del av bygning som skal holde lav inne-temperatur, gjelder ikke energikravene dersom energibehovet holdes på et forsvarlig nivå.

For å sikre att transmisjonsvarmetapet ikkje blir for stort, heldt ein minstekrava i TEK10 §14-3. Ventilasjon vert gjennom kasseventilar og vinaugsventilar som sikrar 0,7 m<sup>3</sup> friskluft pr. time pr. m<sup>2</sup> gulvareal.

Søker om fråvik frå TEK når det gjeld lufttettleik.

Viser til:

*Plan og bygningsloven §31-2 tiltak på eksisterende byggverk.*

Då det berre er tilbygget som vert iht. TEK10, vil det ikkje vere mulig å oppnå lekkasjetall på 1,5 for heile samfunnshuset.

Iht. TEK10 §14-2

"Dersom det er vanskelig å måle hele bygningen, kan en representativ andel av bygningen måles".

Her er det ikkje mogeleg å måle berre tilbygget heller, då den gamle ytterveggen mot samfunnshuset skal vere uendra, sidan den er på innsida av eit lager.

Så det vil verte luftlekkasje i innervegg mot samfunnshuset.

Presiserar att heile tilbygget vil verte lufttetta ut mot friluft iht. forskrift.

Men dette kan ikkje testast utan å måtte ta opp igjen heile den gamle ytterveggen, noko som fører til uforholdsmessige kostnader berre for å kunne trykktesta.

Har derfor ikkje tatt med ansvarsrett for uavhengig kontroll av lufttettleik.

## **VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:**

### **Unntak etter Plan- og bygningslova §31-2 Tiltak på eksisterande byggverk.**

Det må her vurderast om kommunen kan gje løyve til etablering av tilbygg utan at krava i TEK10 §14 Energi vert oppfylt i full grad. Ansvarleg søkjar har opplyst i søknaden at energibehovet vert halde på eit forsvarleg nivå. Tilbygget skal nyttast til lager, rømmingsveg og trappegong, og skal såleis ha lav inne-temperatur. Minstekrava i Tek10 §14-3 vert ivaretatt. Då det berre er tilbygget som vert utført i henhold til TEK10 vil det ikkje vere mogleg å oppnå lekkasjetal innanfor krava i § 14-3.

Ansvarleg søkjar har i søknaden sin skildra korleis krava i TEK10 skal oppfyllest og kommunen legg denne til grunn for løyvet.

Kommunen legg vekt på at ansvarleg søkjar og prosjekterande i størt mogleg grad prosjekterer og oppfyller krav i TEK10 ved etablering av tilbygg. Det vil ikkje vera tenleg å påleggja tiltakshavar å tilfredstilla krav i TEK10 fullt ut når det gjeld lekkasjetal og krav et til uavhengig kontroll av lufttettleik.

Byggesaksmynde i Radøy kommune viser til TEK10 § 14-1: *For bygning eller del av bygning som skal holde lav inne-temperatur, gjelder ikke energikravene dersom energibehovet holdes på et forsvarlig nivå.*

Med heimel i Plan- og bygningslova § 31-2 vert det gjeve unntak frå krava om lekkasjetal og krav til uavhengig kontroll av lufttettleik.

### Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

### Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

I søknaden er det erklært ansvarsrettar for:

FØRETAK	S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Hammar-Kameratane AS, org.nr. 983 091 539	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Hammar-Kameratane AS, org.nr. 983 091 539	S	PRO	1	Prosjektering bygning og arkitektur
Terje Skjelvik AS, org.nr. 913 079 787	S	PRO	1	Prosjektering murarbeid
Hammar-Kameratane AS, org.nr. 983 091 539	S	UTF	1	Utføring tømrararbeid
Terje Skjelvik AS, org.nr. 913 079 787	S	UTF	!	Utføring murarbeid

\*S = Sentral godkjenning

### Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.01.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 3/12 veker frå denne dato.

### Vedtak:

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1a, 20-2a, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

3. Med heimel i Plan- og bygningslova § 31-2 vert det gjeve unntak frå kravet i TEK10 om lufttettleik og for kravet om uavhengig kontroll av lufttettleik.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

### **Klage**

Enkeltvedtak kan etter forvaltningslova klagast på innan tre veker frå mottak, jf. forvaltningslova § 29. Sjå vedlagde orientering om klagerett.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b.

### **Gebyr**

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 11.12.14 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.6	Basisgebyr andre bygningar, konstruksjonar og anlegg	kr	5 600,-
	<b>Totalsum</b>	<b>kr</b>	<b>5 600,-</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

### **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. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

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

### **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjer stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 16/107

**Klage:**

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland  
konsulent

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Samfunnshuset Skogen SA

Hellandsvegen 445 5939

SLETTA