



Enehaug arkitekter

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/73 - 16/5457

Saksbehandlar:

Tonje Nepstad Epland

tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:

21.04.2016

Byggesak gbnr 28/80 Kvalheim nedre/Radøytunet - hovudbygg - bruksendring og bygningsmessige endringar - rammeløyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 094/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Marøyvegen 100**

Bygningsnummer : 9861548

Tiltakshavar : Bjørn Kåre Vågenes Eigedom AS

Ansvarleg søker : Enehaug arkitekter AS

Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om permanent bruksendring av eksisterande lagarbygning (hovudbygning) overnattingsformål og mellombels bruksendring til asylmottak.

Søknaden omfattar bygningsmessige arbeidar for etablering av 3 nye gjesteeiningar og eit kontor.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Radøytunet , planid. 12602000000100, er definert som Byggeområde for gjestehus/serveringsstad .

Dispensasjon

Det er i sak 007/2016 av 03.02.2016 gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål Byggeområde for gjestehus/serveringsstad til Byggeområde for privat tenesteyting – asylmottak på følgjande vilkår:

1. *Dispensasjonen gjeld for inn til 6 år.*
2. *Før mottaket vert teke i bruk skal felles leik- og fritidsområde ved fylkesveg (C1) vere opparbeidd i samsvar med reguleringsplan og sikra mot trafikkfare.*
3. *Innan 31.12.16 skal felles leik- og fritidsområde ved sjø (C2) vere opparbeidd i tråd med reguleringsplan.*
4. *Før mottaket vert teke i bruk skal det etablerast egna leikeareal som skal opparbeidast med minimum to leikeapparat, bord og benkar.*
5. *Før mottaket vert teke i bruk skal det vere plassert livredningsutstyr på høvelege stader i strandsona.*
6. *Før mottaket vert teke i bruk skal trafikksikringstiltak vere gjennomført.*
7. *Før mottaket vert teke i bruk skal det haldast branntilsyn v/Nordhordland og Gulen interkommunale brannforebyggende avdeling.*
8. *Før mottaket vert teke i bruk skal driftsoperatør på høveleg vis orientere dei faste campinggjestane og naboar om etablering av asylmottaket. Informasjonen skal gjere greie for driftsperiode, tal plassar og tilsette, korleis mottaket skal driftast, rutinar for tryggleik, konsekvensar for campingplassen og nærområda, kontaktinformasjon og andre naudsynte opplysningar for å leggje til rette for god sameksistens og integrering.*

I tillegg til komplett søknad må følgjande liggje føre før søknad om bruksendring kan handsamast:

1. *Søknad om tilkopling til kommunalt vassverk for bygningar som ikkje er søkt tilkopla tidlegare.*
2. *Søknad om nytt utsleppsløyve for eigedomen i samsvar med auka tal per, jf. forureiningslova § 12-3.*
3. *Situasjonsplan som viser parkeringsplasser, løysing for trygg ferdsel for mjuke trafikkantar, plassering, opparbeiding og sikring av leike- og uteopphaldsareal, og plassering av livredningsutstyr.*

Bygningsstatus

Eksisterande hovudbygning er i følge søker godkjent i 1986 og registrert tatt i bruk i 1988. Det er registrert eit tilbygg tatt i bruk i 1993.

Bygningen er registrert i matrikkelen med bygningskode 239 Annen lagerbygning. Det er storkjøkken og forsamlingslokale i bygningen i tillegg til lagerrom.

Bygningen er i matrikkelen registrert med 760 kvm pluss tilbygg på 100 kvm, totalt 860 kvm.

Det ligg ikkje føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve for opphavleg bygning eller tilbygg. Tiltaket er godkjent før 01.01.98 og fell etter lovendringa 01.07.15 inn under unntaksføresegna i plan- og bygningslova 21-10(5):

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Bruksendring og tiltak kan godkjennast utan at det vert stilt krav om ferdigattest for eksisterande bygning.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 den 15.01.16.

Tiltakshavar har ved e-post av 01.02.16 stadfesta at det ikkje ligg føre merknader frå nabo.

Arbeidstilsynet

Det ligg føre godkjenning på vilkår frå Arbeidstilsynet datert 21.01.16:

Arbeidstilsynets vedtak

Arbeidstilsynet gir med hjemmel i arbeidsmiljøloven §§ 18-9 og 18-6 sjette ledd samtykke til planene på følgende vilkår:

1. Planene for ventilasjon med tegninger og dokumentasjon etter sjekklister i veiledning best nr 444, skal sendes arbeidstilsynet snarest mulig og i god tid før arbeidet starter opp. Jf. Arbeidsmiljøloven §§ 4-4 (1) og 18-9
2. Pålagte personalrom som garderobes/vaskerom, toalett og pause/spiserom skal legges til rette for yrkeshemmet arbeidstakere, Jf. Arbeidsmiljøloven § 4-1 (5) og forskrift best nr 702 "arbeidsplassforskriften" § 2-4
3. Det skal legges til rette med personalgarderober både for kvinner og menn. Areal skal stå i forhold til antall tilsette. Jf. Forskrift best nr 702 "arbeidsplassforskriften" § 3-4
4. Det skal legges til rette med passende antall toalett både for kvinner og menn. Antall skal stå i forhold til antall tilsette. Jf. Forskrift best nr 702 "arbeidsplassforskriften" § 3-7

Situasjonsplan

Revidert situasjonsplan er mottatt 05.02.16. Situasjonsplanen viser parkeringsplasser, løysing for ferdsel for mjuke trafikkantar, plassering, opparbeiding og sikring av leike- og uteoppholdsareal, og plassering av livredningsutstyr, jf. krav i sak 007/2016.

Parkeringsplass er plassert i regulert Spesialområde – camping.

Plassering av gjerde mot fylkesveg må ikkje kome i konflikt med byggegrense mot fylkesveg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket er knytt til offentleg vassverk.

Eigedomen er ikkje sikra lovleg avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket er knytt til privat avlaupsanlegg. Det ligg føre utsleppsløyve datert 25.09.85 frå Radøy kommune og frå Fylkesmannen i Hordaland datert 29.08.1983. Løyvet gjeld utslepp til djup sjø (20 meter) via 3-kammer slamavskiljar og med krav om tømning 2. gongar per år, og er godkjent for 75 p.e.

Det er opplyst at det vert ca. 170 personar på asylmottaket, her av 160 asylantar og 10 tilsette. I tillegg kjem campingplassen med 60-80 campingvagnar. Søkjer har vurdert kapasiteten på eksisterande anlegg som tilstrekkeleg. Eksisterande utsleppsløyve kan etter kommunen sin vurdering ikkje dekke drifta på eigedomen med asylmottak og campingplass.

Det er den 05.04.16 søkt om nytt utsleppsløyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjøring til fylkesveg følgjer av reguleringsplan.

Statens vegvesen har i brev av 22.01.16 opplyst at dei ikkje har merknader til etablering av mellombels asylmottak, men at:

Dersom tiltaket får ein meir varig karakter vil det vere aktuelt å vurdere behovet for mellom anna tilrettelegging for mjuke trafikantar.

Situasjonsplanen viser interne veger og parkeringsplass. Situasjonsplanen viser at ein parkeringsplass er plassert i område som etter reguleringsplanen har arealføremål Spesialområde – campingplass. Opparbeiding av denne parkeringsplassen vil krevje dispensasjon frå arealføremål.

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).

Tiltakshavar er ansvarleg for at bygning er i samsvar med krav som følgjer av TEK10, jf. pbl. § 23-1. Bygningsstyresmakta kontrollarar ikkje prosjekteringa ved handsaming av søknaden, jf. pbl. § 21-4(1), men kan kontrollere om prosjektering og utføring er i samsvar med TEK10 ved tilsyn, jf. pbl. §§ 25-1 og 25-2.

Bygningen er ein arbeidsbygning med krav til universell utforming, jf. pbl. § 29-3.

Bygningen er med heimel i TEK10 § 11-2 avviksprosjektert i risikoklasse 4, jf. brannkonsept utarbeidet av Konsept AS. Bygningsstyresmakta rår til at brannprosjekterande gjer ein vurdering knytt til at del av bygningen er forsamlingslokale/storkjøkken som normalt vil vere i ein høgare risikoklasse.

Det er med heimel i plan- og bygningslova § 31-2 søkt unntak frå TEK10 når det gjeld:

- Energikrav, jf. TEK §§ 14-2 og 14-3
- Radonsikring, jf. TEK § 13-5.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Føretaket **Enerhaug arkitekter AS**, org.nr. 968 459 341, har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK) i tiltaksklasse 2.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bjørn Kåre Vågenes Eigedom**, org.nr. 974 453 134, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO overordna og UTF overordna i tiltaksklasse 1.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Konsepta AS**, org.nr. 912 299 961, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO Brannkonsept i tiltaksklasse 3. Tiltaksklasse 3 er valgt på grunn av avviksprosjektering i risikoklasse 4.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt 13.01.16. Manglane vart meddelt ansvarleg søker ved brev av 14.01.16. Manglane var som følgjer:

- *Søker må ta stilling til om tiltaket er i tråd med plan, og eventuell dispensasjonssøknad skal være konkret, grunngitt og nabovarslet.*
- *Søknader om unntak fra TEK må angi hvilke bestemmelser det søkes unntak fra, med grunngiving.*
- *Det kan ikke søkes om ett-trinnslyve før det foreligger samtykke fra arbeidstilsynet.*
- *Det skal ikke sendes inn søknad om ansvarsrett. Etter ikrafttredd lovendring fra 01.01.16 skal skjema for erklæring av ansvar benyttes.*
- *Vi kan ikke se at det er søkt om tekniske installasjoner – automatisk slukkeanlegg, jf. TEK § 11- 12b, og ber om å få tilsendt brannkonsept.*
- *Det må dokumenteres at det foreligger utslippstillatelse og at anlegget har kapasitet til nye bygg som tas i bruk til beboelse.*
- *Dersom nye bygg skal knyttes til kommunalt ledningsnett for vatn må det søkes om tilknytning.*
- *Vi ber om en vurdering når det gjelder plassering av PRO i tiltaksklasse 1.*
- *I tiltaksklasse 2 er det krav til uavhengig kontroll. Det er ikke søkt uavhengig kontroll eller gjort rede for hvorfor kontroll er utelatt.*
- *Riktig gbnr er 28/80 Kvalheim nedre.*

Ansvarleg søker og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentakning.

Kommunen mottok revidert søknad 18.01.16, samtykke frå arbeidstilsynet 21.01.16, uttale frå Statens vegvesen 22.01.16, stadfesting på utløp av nabovarslingsfrist 01.02.16, søknad om tilkopling til kommunalt vassverk for lagerbygg 11.02.16, revidert situasjonsplan 05.02.16, søknad om installasjon av automatisk sløkkjeanlegg 25.02.16 og søknad om utsleppsløve 06.04.16. Det ligg føre vedtak i dispensasjonssaka av 03.02.16.

Revidert søknad av 18.01.16 er endra til rammeløve og saken kan difor handsamast sjølv om tilhøve til avlaup ikkje er avklart.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.02.13 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato – 25.04.16.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Det er bygningsstyresmakta sin vurdering at det kan gjevast rammeløve som omsøkt.

Naturmangfaldslova

Bygningsstyresmakta finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Det vert med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 b, jf. § 20-2a og 20-3, gjeve løyve til etablering av 3 nye gjesteeingar, samt eit kontor i del av eksisterande lagarbygning (hovudbygning).

Det vert med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 d jf. § 20-2a og 20-3, gjeve løyve til bruksendring av del av eksisterande hovudbygning med bygningskode 239 Annen lagerbygning til bygningskode 519 Annan hotellbygning.

Det vert med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 d jf. § 20-2a og 20-3, gjeve løyve til mellombels bruksendring i 6 år til bygningskode 529 Annan bygning for overnatting - asylmottak.

Før det vert gjeve løyve til igangsetting må følgjande liggje føre:

1. Vilkår i Arbeidstilsynet sitt samtykke må vere oppfylt.
2. Det må liggje føre utsleppsløyve og løyve til tiltak for etablering/ending av VA-anlegg.
3. Det må liggje føre revidert situasjonsplan når det gjeld parkeringsplass, eller søknad om dispensasjon frå arealføremål for etablering av parkeringsplass i Spesialområde – Camping.
4. Det må sendast inn erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av branntryggleik (brannkonsept), jf. SAK § 14-2(2) d.

Det vert med heimel i plan- og bygningslova § 31-2 gjeve unntak frå TEK10 § 13-5 og §§ 14-2 og 14-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve må vilkår i dispensasjonssak 007/2016 vere oppfylt.

Mynde

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

Gebyrfastsetting

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

Kode 10.2.7	Basisgebyr bruksendring – som for ny sak (samordna)	kr	0
Kode 10.2.2	Basisgebyr bygg for tenesteyting	kr	11 000
Kode 10.2.3	Fast arealtillegg for bygg etter pkt 10.2.2 (860 kvm x 5,-/kvm)	kr	4 300
	Totalsum	kr	15 300

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 søker 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 leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenstående arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillende 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.: 16/73

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 leiar teknisk forvaltning Tonje Nepstad Epland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Enehaug arkitekter