



Mette Kyed Thorson

Referansar:
Dykkar:
Vår: 16/277 - 16/10029

Saksbehandlar:
Tonje Nepstad Epland
tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:
12.08.2016

Byggesak gbnr 34/9 Grindheim - våningshus - bruksendring av kjellar frå tilleggsdel til hovuddel og mellombels bruksendring til familiebarnehage i 5 år - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 225/2016

Tiltakshavar: Jeanette Villanger Håland og Stig Grindheim
Ansvarleg søkjar: Mette Kyed Thorson
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1, jf. § 20-3.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel av kjellaretasje i eksisterande bustad, og mellombels bruksendring av kjellaren til familiebarnehage (2 avdelingar/10 born).

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert elles vist til søknad motteke 23.06.16 og supplert 02.08.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 25.07.16, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Søknad om bruksendring til familiebarnehage
2. Samtykke frå arbeidstilsynet

Ansvarleg søker har svart ved e-post av 11.08.16 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiere av mindre gardsbruk kan sjeldent leve av gardsdriften alene, men er avhengig av annan inntekt i tillegg. Etablering av familiebarnehage på Grindheimsvegen 127 er i strid med kommuneplanens formål LNF-område, men det er ikke til hinder - tvert imot - for driften av garden.

Det er i samfunnets interesse at gardsbruk får mulighet for å skape alternative muligheter for inntjening, spesielt når det skjer ved å utnytte de kvaliteter som garden og bygningene har. Herved vedlikeholdes kulturlandskapet og bygningene på gardsbruket, i tillegg til at videre drift sikres. Tiltakshaver ønsker å etablere familiebarnehage i kjelleretasjen på våningshuset og skaper herved en arbeidsplass med 3 stillinger og et tilbud til barnehagebarn om en tettere tilknytning til naturen og dyrene på garden.

Godkjenning av familiebarnehage gis kun for 5 år av gangen, ved fortsatt drift må det søkes på nytt.

Tiltaket er ikke i strid med hensikten bak formålet LNF, men legger i stedet til rette for å kunne drive garden videre. Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra formål LNF oppveier eventuelle ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Statens vegvesen

Det ligg føre slik uttale frå Statens vegvesen datert 08.03.16:

I søknad om bruksendring til gardsbarnehage er det ikkje oppgitt kor mange barnehageplassar som skal opprettast. Det er difor vanskeleg å vurdere kor mykje trafikk som vert generert av tiltaket. Det kjem heller ikkje fram om det vurdert behov for trafikktryggingstiltak for å avgrense barnehagen sitt uteareal mot fylkesvegen. (...)

Statens vegvesen meiner at dersom Radøy kommune gjev dispensasjon frå arealføremålet til gardsbarnehage på gnr. 34 bnr. 9 i Radøy kommune må det setjast som vilkår at avkøyrsløse til kommunal veg vert nytta.

Landbrukskontoret

Det er ligg føre slik uttale frå Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje datert 11.02.16:

2005 utgav Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet ein rettleiar kalla «Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss». Intensjonen med den er korleis kan plan og bygningslova brukast for å tilrettelegge ny landbrukstilknytta næringsverksemd.

I denne rettleiaren står det at bruk av våningshus/kårbolig ikkje inngår i landbruksbegrepet LNF dersom bygningen i hovudsak brukast til anna føremål som til dømes turisme eller fritidsføremål, boligformål ut over garden sitt behov, kontor og liknande.

Ergo kan ein forstå rettleiaren slik at bruk av kjellaren i eit våningshus ikkje er i tråd med LNF-føremålet.

At eit tiltak ikkje er i tråd med LNF føremålet treng ikkje bety at ein ikkje får samtykke til tiltaket. Men, då lyt ein søkje om dispensasjon frå LNF-føremålet. I brevet frå arkitekt Mette Kyed Thorson er det skrive at det må søkjast om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for kjellaretsjen, ergo er dette forholdet kjent.

Dykk ynskjer uttale frå landbrukskontoret om korvidt landbruksmynde støttar bruksendringa. Ei slik endring vil kunne medføre ulemper for den som skal ha yrket sitt i landbruket frametter. Men, ein ser også at det kan være føremuner med å bruke delar av bygningsressursane til anna næringsutvikling, som også vil være med å styrke inntektene til familien som skal drive gardsbruket. Landbruksmynde finn det er bra å kunne nytte bygningsressursane på landbrukseigedommen til gardsbarnehage, og er positiv til dispensasjon frå LNF-føremålet for å kunne endre føremål i kjellaren på det eine våningshuset frå våningshus til gardsbarnehage.

Samtykke frå Arbeidstilsynet

Det ligg føre varsel om avslag frå Arbeidstilsynet datert 04.08.16. Søkjer har sendt revidert søknad til Arbeidstilsynet den 09.09.16. Arbeidstilsynet skal ha opplyst på telefon til ansvarleg søkjer den 11.08.16 at brevet frå Arbeidstilsynet i realiteten er eit vedtak om samtykke på vilkår, jf. e-post frå ansvarleg søkjer datert 11.08.16. Kommunen legg dette til grunn for handsaming av byggesaka.

Miljøretta helsevern

Det ligg føre førehandsuttale frå Miljøretta helsevern datert 14.07.16:

Grindheim familie- og gardsbarnehage vil vere godt egna som familiebarnehage med inntil 10 barn (dobbel gruppe).

Ei endeleg godkjenning av familiebarnehagen etter Forskrift om miljøretta helsevern i barnehagar og skular m.v. vil bli gitt etter at lokalar og uteareal er ferdigstilt. Miljøretta helsevern vil utføre eit nytt tilsyn medio august 2016.

Nordhordland og gulen interkommunale brannførebyggjande avdeling (NGIB)

NGIB har gjennomført branntilsyn den 21.06.16 og har komen med følgjande merknad:

Etter befaring på Grindheim familie og gardsbarnehage den 21/6-2016, så er det tre punkter som må vera på plass før opning.

1. *Det er ikkje varsling i det rommet som skal nyttast til kjøkken, samtidig som det er lang avstand til varslaren i rommet utanfor. Det må takast ein gjennomgang med leverandør/montør av alarmanlegg for plassering av røykvarslarar.*
2. *Dei utgangane som skal nyttast til evakuering frå den delen av boligen som er barnehageareal, må merkast.(vindu og dør)*
3. *Det må på plass tilstrekkeleg med sløkkjemidler. Kva for type må vurderast opp mot risiko.(husbrannslange, brannslukningsapparat, brannteppe)*

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning, men ikkje lovleg avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Eigedomen er knytt til kommunalt vassverk.

Bustaden har avlaup via slamavskiljar til sandfiltergrøft. Anlegget tilfredsstillar ikkje dei krav som i dag følgjer av Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg. Bruksendring til familiebarnehage for inn til 10 born og 3 tilsette vil medføre vesentleg auke i utslepp av både gråvatn- og sortvatn. Vesentlig auke i eksisterande avlaup fell inn under søknadsplikta etter forureiningsforskrifta § 12-4:

§ 12-4. Søknad om tillatelse

Ved etablering av nye utslipp eller vesentlig økning av eksisterende utslipp av sanitært avløpsvann(...)

Det må søkjast om nytt utsleppsløyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg er godkjent av vegstyresmakta den 16.02.16.

Statens vegvesen har i uttale av 08.03.16 opplyst at avkjørsle frå eigedomen til FV412 ikkje er ein godkjent avkjørsle. Avkjørsle er utvida/oppgradert i seinare tid. Statens vegvesen har sett krav om fysisk stenging av avkjørsle:

Før det eventuelt vert gjeve dispensasjon, må kommunen kome til semje med grunneigar om at landbruksavkjørsle til Fv. 412 vert stengd med bom slik at privatbilar ikkje kan nytte denne.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar.

Uteopphaldsareal

Situasjonsplanen viser inngjerda uteopphaldsareal. Arealet er ikkje målsett.

Terrenghandsaming

Søknaden omfattar ikkje terrenginngrep.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er omsøk i tiltaksklasse 1.

Følgjande føretak har erklært ansvar i tiltaket:

	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Mette Kyed Thorson	987 788 682	L	1	Søkjar
PRO	Mette Kyed Thorson	987 788 682	L	1	Prosjektering av bruksendring

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 bare om søkt bruksendring og ikkje søkt om bygningsmessige tiltak. Kommunen legg til grunn at søker har vurdert at dei innvendige innreiingsarbeida ikkje er søknadspliktig. Tiltakshavar er ansvarleg for at utført arbeid tilfredsstillar krav i teknisk forskrift.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Landbrukskontoret har i den 11.02.16 komen med positiv uttale i saka i høve landbruksføremålet og peikar særskilt på at det er eit *føremuner med å bruke delar av bygningsressursane til anna næringsutvikling, som også vil være med å styrke inntektene til familien som skal drive gardsbruket*. Landbrukskontoret har ikkje vist til negative verknader for landbruket.

Når det gjeld omsynet til natur vil tilhøva verte uendra. Det er eksisterande bygningsmasse som skal nyttast og det vert ikkje nye tiltak/inngrep i terrenget.

Når det gjeld omsynet til friluftsliv vil tilhøva verte uendra. Barnehagen skal nytte eksisterande bygningar og areal i tunet, og det vil ikkje påverke ålmenta sin ferdsle i området meir enn det øvrige bygningar og aktivitet i tunet allereie gjer.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at familiebarnehage, og spesielt i nær tilknytning til gardsdrift, er eit positivt tiltak i eit samfunnsperspektiv. Når det ikkje er vesentlege ulemper i høve andre omsyn er det klart at fordelane er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for mellombels bruksendring til familiebarnehage for ein periode av 5 år.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 d, jf. § 20-3 vert det godkjent bruksendring av kjellaretasjen frå tilleggsdel til hovuddel i samsvar med teikningar datert 09.08.16.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 d, jf. § 20-3 vert det godkjent bruksendring av kjellaretasjen frå våningshus til familiebarnehage i samsvar med teikningar datert 09.08.16 på følgjande vilkår:

1. Bruksendringa gjeld for ein periode på 5 år.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Merknader frå branntilsynet skal vere retta før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve.
4. Vilkår i Arbeidstilsynet sitt vedtak må vere oppfylt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for meir enn 2 månader.
5. Tiltaket får tilkomst til kommunal veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve til utvida bruk av avkjørsle frå vegstyresmakta datert 16.02.16 før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for meir enn 2 månader.
6. Avkjørsle mot Fylkesveg skal fysisk og permanent stengjast for å hindre at avkjørsle vert nytta for trafikk til familiebarnehagen før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for meir enn 2 månader.
7. Det må liggje føre utsleppsløyve for auka bruk før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for meir enn 6 månad.

Mynde

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

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, ver venleg og referer til saknr.: 16/277.

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 føre 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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til 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 søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

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

1. 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
10.2.7, jf. 10.2.3	Bruksendring, basisgebyr bygg for tenesteyting	1	11 000
10.2.3	Fast arealtillegg, kr 5,-/kvm	79	395

9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan på bygd eigedom	1	4 800
	Totalt gebyr å betala		16 195

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

Gebyrklage

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 grunngjeven.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentlig 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:

Mette Kyed Thorson