



Knut Jarle Rødseth
Georgernes verft 23
5011 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2883 - 15/13379

Saksbehandlar:
Line Hervig
line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:
12.11.2015

Byggesak Gbnr 43/27, 151 Toska - bedehus - søknad om bruksendring - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 299/2015

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

Adresse : Toskavegen 549
Tiltakshavar : Knut Jarle Rødseth
Ansvarleg søker : Kraftværk AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring i frå bedehus til fritidsbustad og opparbeiding av parkeringsplass på eigedom gbnr. 43/27, 151 Toska. Eigedom gbnr. 43/151 er tilegna og samanføya med eigedomen. På denne delen er det opparbeida parkeringsareal og ny avkjørsle.

Det er søkt fritak i frå Plan- og bygningslova § 31-2 for energi TEK10 kap.14.

Det vert elles vist til søknad mottatt 06.05.2015 og supplert 10.11.2015.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy kommune er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv – spreidd busetnad tillat (LNF-SB). Det er gjeve dispensasjon til tiltaket i saknr 043/2015 datert 10.06.2015.

Dispensasjon

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 043/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF-SB for å kunne søkje om bruksendring av eksisterande bedehus til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Det må søkjast om utvida bruk av avkjørsle frå privat veg over gbnr 43/5 og eksisterande avkjørsle til kommunal veg frå gbnr 43/2 7skal fysisk stengjast.
2. Det må treffast tiltak for å sikre uteareale på eigedomen mot den kommunale vegen. Sikring må skje på ein måte som ikkje hindrar frisikt i området.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12. Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 24.04.2015.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk. Det er søkt om og gjeve utsleppsløye i sak 354/13 datert 13.11.2013. Utsleppsløye gjeld etablering av minireinseanlegg med utslepp via tett leidning til heilårsresipient.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4. Det er i søknaden opplyst at tinglyst erklæring føreligg.

Avkjøring til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 14/2883 datert 26.06.2015.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, byggestyresmakta i Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrengendringar.

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 etter Plan- og bygningslova § 31-2 jf. TEK10 med følgjande grunngjeving:

Det søkes herved om fravik fra TEK 10 for eksisterende byggverk. Argumentasjon for fravik:

Det søkes om fravik fra å oppdatere til dagens forskriftskrav for fritidsbustad gnr/bnr 43/27,151 iht PBL § 31-2. Dette gjelder primært energikrav - Kapittel 14 i TEK 10.

Alle krav som har med sikkerhet, rømning og lysforhold å gjøre er ivarettatt.

Byggets tilstand er i dag god selv om energikrav ikke oppfylles.

Bygget utgjør ingen fare for helse, miljø og sikkerhet.

Kostnader ved en ombygging til dagens krav vil være urimelig store. I hovedsak må da store deler av huset bygges på nytt.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Unntak etter Plan- og bygningslova § 31-2

Det er bygningsstyresmakta sin vurdering at «det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader» og at bruksendringen «er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk». Det gis fritak i frå TEK10 kap. 14 om energi for eksisterande byggverk.

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga.

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.

Føretaket **Kraftværk AS**, org.nr. 999529690, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kvalheim VVS AS**, org.nr. 988408700, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO utvendig avlaup.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synliggjør naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for PRO.

Føretaket **Kvalheim VVS AS**, org.nr. 988408700, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF utvendig avlaup.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synliggjør naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søker ved e-post av 06.10.2015 og 10.11.2015.

Manglane vart retta ved brev frå ansvarleg søker av 10.11.2015.

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

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.11.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 d jf 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for bruksendring av bedehus og etablering av parkeringsplass 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. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert (dato), og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak X, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert (dato)/ godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert (dato).
7. Det er gjeve fritak for TEK kap.14 med heimel i pbl. § 31-2(4).

8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK L/S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Kraftværk AS	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Kvalheim VVS AS	L	PRO	1	Utvendig avlaup
Kvalheim VVS AS	L	UTF	1	Utvendig avlaup

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

Mynde

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

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 10.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	kr	11 000
Kode 10.2.9 b)	Lokal godkjenning av ansvarsrett, kr 810 x 1 stk	kr	<u>810</u>
	Totalsum	kr	11 810

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 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 gjenståande 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.: 14/2883

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 jurist/ byggesakshandsamar Line Hervig.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig
jurist/ byggesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Knut Jarle Rødseth

Georgernes verft 5011
23

BERGEN

