



Kjell Vidar R. Øvrebø
Postboks 8
5902 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/163 - 15/20454

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
01.06.2015

Manglar i søknad - GBNR 44/16 Skauge - bruksendring og nybygg garasje

Viser til søknad om dispensasjon frå LNFR i kommuneplanen og søknad om løyve til tiltak for oppføring av garasje og bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad. Dispensasjonssøknaden har vore på høyring og er klar for handsaming. Det same gjeld søknaden om oppføring av garasje, som er komplett. Men søknaden om bruksendring er svært mangelfull.

Bruksendring er søknadspiktig etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d). Dette er søknad med krav om ansvarsrettar: Kvalifisert(e) føretak skal søka om ansvarsrett som søker, prosjekterande og utførande.

Dersom vi etter å ha motteke ein fullstendig søknad, godkjenner bruksendring for bygningen slik han er i dag, trengst det ikkje ansvarsrett for utføring.

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) gjeld i utgangspunktet også for bruksendring. Men plan- og bygningslova § 31-2 siste ledd opnar for visse unntak:

§ 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon. For øvrig gjelder oreigningslova § 28. Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 10 aug 2012 nr. 61. Endres ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (i kr. fra den tid Kongen bestemmer).

Kommunen treng meir dokumentasjon enn det som er opplyst i dispensasjonssøknaden, og kommunen må kanskje ha ein eigen søknad om dispensasjon knytt til TEK §§ 12-7, 12-16, 13-1 14-1 og fritak for trykktesting. Kommunen må ha utfyllande dokumentasjon for å handsame søknaden.

Dersom søknad om bruksendring skal realitetshandsamast utan at tekniske krav etter tek 10 vert oppfylt, kan ein enten dokumentere at ein oppfyller krava i pbl § 31-2 eller søke om dispensasjon frå TEK 10. Kommunen har ikkje fått tilstrekkelege opplysningar for å vurdere om § 31-2 bokstav d kan nyttast i dette tilfelle, men ut frå det opplyste har kommunen tidlegare lagt til grunn at vilkåra for unntak etter føresegna ikkje let seg gjennomføre. Det må dokumenterast kva type utbetringar som let seg utføre og dokumentasjon på kor store avvika blir i forhold til krava i TEK 10.

Det er altså ikkje nok å visa til at standarden på bygningen er oppgradert. Det må spesifiserat kor store avvika frå TEK 10 er, og gjerast greie for korleis dei kan oppfyllast, og om det vil medføra urimeleg store kostnader å oppfylla krava. Det er difor denne søknaden må overlatast til profesjonelle, som kan gjera desse vurderingane. Elles kan du som sjølvbyggjar søka om ansvarsrett for enkle arbeid som skal utførast. Ein ting du kan gjera sjølv, er å få utført radonmåling. Statens Strålevern har rettleiing på nett <http://www.nrpa.no/temaartikler/89992/maaling-av-radon-i-boliger> (TEK § 13-5)

Uavhengig om det vert søkt om dispensasjon eller at ein legg fram dokumentasjon i samsvar med pbl § 31-2, må det dokumenterast kva type utbetringar som let seg utføra og dokumentasjon på kor store avvika frå det omsøkte blir i forhold til krava i TEK 10. I forhold til søknad om dispensasjon frå teknisk forskrift må ein presisere nøyaktig kva det blir søkt om dispensasjon for, mao. kva for eit krav i forskrifta ein søker dispensasjon for. Søknaden må grunngjevast.

Nabovarsling

med opplysning om dispensasjon er utført, og naboane har signert for samtykke.

Vassforsyning og avløp

Mengde og hygienisk kvalitet på drikkevatt skal dokumenterast før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan gjevast. Utsleppsløyve og løyve til utføring av avløpsanlegg er på plass, men det manglar søknad om ferdigattest.

Veg og tilkomst

Vegtilkomst via privat veg er vist på situasjonskartet. Rett til å bruka denne må dokumenterast. Det må sendast inn søknad til vegavdelinga om utvida bruk av eksisterande avkjørsel til den kommunale Uglåsvegen.

Eg beklagar at vi ikkje har fått ut denne informasjonen til deg tidlegare.
Dersom du ønsker det, kan vi handsama garasjesaka før vi får inn komplett søknad om bruksendring.
Vi ber om skriftleg tilbakemelding seinast innan 1. september 2015, elles vert saka avslutta

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kjell Vidar R. Øvrebø

Postboks 8

5902

ISDALSTØ