



Straume Byggkompetanse AS
Trygve Berg
Smålonane 2
5353 STRAUME

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7848 - 15/25999

Saksbehandlar:
Tor Hegle
Tor.Hegle@lindas.kommune.no

Dato:
05.08.2015

Løyve til dispensasjon og løyve til bruksendring av kjellar - 137/156 Alver

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Vivian Moen, Hylkjevegen 60 C, 5109 Hylkje
Ansvarleg søkjar: Straume Byggkompetanse AS, Smålonane 2, 5353 Straume.
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av sekundærbustad i underetasjen i eksisterande bustad på gbnr 137/156. Bueininga har bygd areal (BYA) på ca. 130 m². Utnyttingsgrad reknast til 29% BYA der det er lagt til grunn 4 p-plassar à 18m².

Søknaden omfattar søknad om dispensasjon frå punkt 2.3 i føresegner til kommunedelplan Knarvik – Alversund som gjeld krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad mottatt 15.12.14.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden er i utgangspunktet ikkje komplett ved mottak. Som følgje av at saka har vore på vent ei lengre periode, har kommunen funne at ein likevel vil behandle søknaden slik den ligg føre og at det i løyve sett inn vilkår for godkjenning

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan Knarvik-Alversund 2007-2019 sin arealdel er definert som byggjeområde for bustadar.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 2.3 i føresegna til planen som gjeld krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 15.12.14.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eksisterande bustad er tilknytt kommunalt vassverk, medan utslepp skjer via privat leidningsnett. Utsleppsløyve for eigedomen må sikre auka utslepp som følgje av sekundærbustaden. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utvida bruk av utslepp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har tilkomst til offentleg veg via privat veg. Det ligg ikkje føre dokumentasjon for rett til utvida bruk av privat veg for 2 bueiningar. Dokumentasjon på privat rett må ligge føre før det kan gjevast bruksløyve.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasje og avkjørsle.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. PBL. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg 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 (TEK), jf. PBL. § 29-5. Det er i denne saka søkt om unntak jfr. Eige skriv av 17.11.14.

Branntryggleik. TEK kap 11.

Det er en føresetnad for at bygget skal være forsvarleg og at branntekniske krav er ivaretatt, jf. Gjeldande føresegner om tryggleik ved brann, leggest til grunn ved bruksendring/oppdeling av eksisterande bygning. Myndekravet fokuserer først og fremst på persontryggleiken og dei førebyggjande tiltaka som må ivaretas for å hindre at personar døyr eller påførast skader ved brann. Ettersom krav til sikkerhet ved brann må oppfyllest, er det ikkje grunnlag for unntak etter PBL§31-2, 4.ledd.

Romhøgde. TEK§kap12.

1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader. Ved ombygging av eksisterande bygg med liten romhøgde (lågare enn 2,4 m) vil det normalt ikkje vere muleg å oppfylle krav til romhøgde tilsvarande nye bygg utan uforholdsmessige kostnader.

2. Forsvarleg tryggleik. Omsynet bak regelen er mellom anna å førebygge skade på person ved sammenstøyt. Fare for samanstøyt vil normalt vere neglisjerbart i rom med romhøgde minimum 2,2 m. Rom som har romhøgde minimum 2,2 oppfyller krav til forsvarleg tryggleik. Dette grunnast med at det vil vere muleg å nytte standard dører med fri høgde 2,0 m. Enkelte rom kan ha romhøgde minimum 2,1 m. Slike rom er soverom, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue. Unntak kan gis etter PBL§31-2, 4.ledd.

TEK§13-7 Lydisolasjon.

Ettersom oppfylling av krav til lyd og vibrasjonar for den nye bueninga normalt ikkje inneberer uforholdsmessige kostnader, er det ikkje er grunnlag for unntak etter PBL 31-2, 4.ledd.

Det er derfor ikkje behov for vurdering av forsvarligheit og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. I dette tilfellet avgrensar eksisterande romhøgde høvet til tiltak.

Unntak kan gis etter PBL§31-2, 4.ledd.

Radon TEK§13.

Vurdering av uforholdsmessige kostnader. Ved ombygging av einebustad til tomannsbustad vil det ikke være muleg å oppfylle krava til radonsperre.

Unntak kan gis etter PBL§31-2, 4.ledd.

Lys. TEK§13-12.

Vurdering av uforholdsmessige kostnader. Ved bruksendring/oppdeling av einebustad til bustadbygg med to bueningar, kan det være vanskelig å oppfylle krava til dagslys som ved nybygg. Dette gjelder spesielt for plan som ligg delvis under terreng (kjeller). For plan delvis under terreng kan derfor oppfylling av krav til dagslys innebære ein uforholdsmessig kostnad. Dette grunnast med at det ikkje er tilstrekkeleg å lage lysgraver, men at større deler av terrenget må senkast (det er bare den delen av vinduet som ligger over lysgraven som medregnes i dagslysflaten).

Unntak kan gis etter PBL§31-2, 4.ledd.

Energi. TEK§kap 14.

1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader. Å oppfylle krav til varmeisolering for den nye bueninga som for nybygg, vil være en uforholdsmessig høg kostnad. Samanblanding av ulike konstruksjonar (byggemåtar) gir også kostbare tilpassingar.

2. Forsvarlig energibruk. Der det skal installerast nye vindauger må desse oppfylle krava tilsvarande som ved nybygg.

Unntak kan gis etter PBL§31-2, 4.ledd.

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 føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng slik at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. I tillegg vil ein reguleringsplan gje føresegner om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Området er del av uregulert areal som ikkje er innlemma i eksisterande reguleringsplanar eller tatt med i reguleringsarbeidet som er starta opp på Kubbaleitet og Alverneset. Ein dispensasjon frå plankravet vil måtte vurderast ut frå teknisk infrastruktur, estetikk, uteopphaldsareal m.m.

Administrasjonen meiner at det er lite hensiktsmessig å krevja utarbeiding av reguleringsplan for omsøkte tiltak då området i stor grad er utbygd. Veg, vatn og avlaup synast muleg å sikre for omsøkte tiltak.

Ombygginga vil ikkje gje auke i bygd areal, men endra bruken av arealet, og er godt tilpassa eksisterande bygg og omgjevnader. Eigedommen er opparbeidd med areal for parkering og uteopphald.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering av omsyna bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. Fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert å vera større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf PBL § 19-2.

Dispensasjon vert gitt knytt il vilkår som går fram av saksutfreiinga og vedtaket.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Det må dokumenterast at eigedommen har rett til å knyta 2 bueningar til det private utsleppsanlegget og off.vassleidning.

Eigedomen har tilkomst til kommunal veg via privat veg. Det må dokumenterast at eigedomen har vegrett for 2 bueiningar.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Straume Byggkompetanse AS**, org.nr. 993737429, har søkt ansvarsrett som ansvarleg søkjar (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Straume Byggkompetanse AS**, org.nr. 993737429, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet kontrollerande (KONT). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. 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 Kommunedelplan Knarvik-Alversund når det gjeld punkt 2.3 i føresegna (plankrav) for bruksendring av kjellar til ny bueining på gbnr 137/156.

Med heimel i PBL§31-2,4.ledd, vert det gitt unntak frå krava i TEK10, med tilvising i avsnitt om tekniske krav i dette brevet.

Med heimel i PBL§31-2.4.ledd, vert det ikkje gitt unntak frå kravet i TEK om branntryggleik.

Det må dokumenterast at det er gjort branncelleavgrensande løysingar bueininga. Det vert ikkje git bruksløyve før slik dokumentasjon blir lagt fram til godkjenning.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 g vert det gjeve løyve for bruksendring av kjellar på gbnr 137/156 i samsvar med søknad mottatt 15.12.14., på følgjande vilkår:

1. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
2. Det blir ikkje gitt bruksløyve/ferdigattest til sekundærbustaden før det er lagt fram følgjande dokument til godkjenning:
 - a) Godkjent tilknytning for ny bueining til kommunalt vassverk.
 - b) Privat avtale med rett til utvida bruk av utslepp til godkjent privat avlaupsanlegg og utsleppsløyve.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Straume Byggkompetanse AS	993737429	S	1	Ansvarleg søkjar
KTR	Straume Byggkompetanse AS	993737429	S	1	Ansvarleg kontr.

*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 SAK kapittel 10.

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.: 14/7848

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 bygggearbeidet 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.

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
C.4.1 1	Dispensasjon frå ei enkel føresegn gitt i eller i medhald av PBL	1	Kr 8 500,-
C.5.2b	Ny bueining mm	1	Kr 13 500,-
C.5.32	Godkjenning av ansvarsrett der det ligg føre sentral godkjenning	1	Kr 1 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 23 000

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

Klage

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.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Vivian Moen

Hylkjevegen 60 C 5109

HYLKJE

Mottakarar:

Straume Byggkompetanse AS

Smålonane 2 5353

STRAUME