



Kålås & Sønn Byggevarehandel AS
Sauvågen 83
5915 HJELMÅS

Referansar:
Dykkar:
Vår: 15/18 - 15/35025

Saksbehandlar:
Margit Rimeslåttan
Margit.Rimeslatten@lindas.kommune.no

Dato:
16.11.2015

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 217/31 Romarheim

Administrativt vedtak. Saknr: 512/15

Tiltakshavar: Romarheim Indremisjon
Ansvarleg søkjar: Kålås & Sønn Byggevarehandel AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande bedehus. Tilbygget skal innehalde anretningskjøkken, handikaptoalett og lagerrom. BYA for tilbygget er 29,6 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankravet i føresegnene til kommuneplanen punkt 1.1.

Sakshandsamingsfrist

Det vert elles vist til søknad motteke 02.07.2015, supplert 06.10.2015 og 05.11.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.11.2015, og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 fjerde ledd, jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen er lagt ut som offentleg tenesteyting i kommuneplanen. Vidare ligg eigedommen i faresone «Ras- og skredfare».

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen.



Det er søkt dispensasjon med følgjande grunngjeving:

Grunnar til at vi søker om dispensasjoner er:

- Ein reguleringsplan skal regulere fellesløysningar som veg, vatn/avløp, utnyttingsgrad, mønehøgd, utforming av bygg mm. Mesteparten av desse punkta er allerede ivaretatt i forbindelse med etablering av eksisterande bygg. Trafikkløysinga vert uforandra.
- Utnyttingsgraden er ca 13 % (BYA) så det er ein forholdsvis liten del av tomten som er utnytta.
- BRA =326 m² etter tilbygg. Det gir ein %BRA / %TU på 17,23%, noko som også er ein lav utnyttingsgrad av tomten.
- Området er i kommuneplanen satt av til offentleg eller privat tenesteyting, og det er ein forholdsvis stor tomt (3052,6m²)
- Tiltaket kjem ikkje i konflikt ang avstand til vegar i området, Riksveg E39 (ca 440m), kommuneveg Romarheim (ca 140m).
- Tiltaket kjem ikkje i konflikt ang avstand til sjø (ca 480m)
- Tiltaket kjem ikkje i konflikt ang avstand til elv/vassdrag, Romarheimselva (ca 230m) og Lonaelva/bekk (ca 54m).
- Slik vi ser det vil ikkje tiltaket råka almenne interesser knytt til helse, miljø, tryggleik eller landbruk.

På bakgrunn av ovannemnde punkt meiner me at ein reguleringsplan vil være overflødig, då omsyn til fellesløysningar/ naboar mm likegodt kan bli tatt hånd om i byggesaka. Ein vil også ha liten nytte av ein evt. reguleringsplan sett i forhold til kostnaden med å utarbeide den.

Det vert også søkt om dispensasjon frå tekniske krav og vert i den samanheng synt til pbl. § 31-2. Det vert gitt følgjande grunngjeving:

Søknad om dispensasjon fra tekniske krav, gbnr 217/31 Romarheim

I henhold til PBL §31-2, søker ein herved om dispensasjon frå krav til tetthet, ventilasjon og varmeisolering mm på eksisterande byggverk gitt i §14-3 i TEK 10.

Grunnar til at ein søker om dispensasjon:

- Det vil være omfattande og uforholdsmessig dyrt å tilpasse eksisterande byggverk til dagens krav.
- Det er vanskelig å få til å tette eksisterande bygg slik at det vil tilfredstille dagens krav til tetthet.
- Montering av ventilasjonsanlegg vil være vanskelig å få til, og vil være uforholdsmessig dyrt å måtte montere det i eksisterende del.

Tilbygg vil bli utført etter TEK 10.

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.

Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

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 datert 05.06.2015.



Vatn og avløp (VA)

Vatnklosset skal koplast på eksisterande avlaupsrør og eksisterande klosset i underetasjen vert fjerna. Det vert difor ikkje auka utslepp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ikkje relevant for saka.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Dispensasjon frå plankrav i kommuneplan

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 fjerde ledd.

Frå førearbeida vert det også sitert til følgjande som særskilt gjeld ved dispensasjon frå planar

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

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.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak føremålet vert vesentlig tilsidesett. Tiltaket er knytt til eit bygg som allereie er nytta til offentleg føremål og vil ikkje føre til ei vanskeleggjering av framtidig planlegging av området. Omsyna bak føremålet kan difor ikkje seiast å bli vesentleg tilsidesett i dette tilfellet.

Det vert synt til at grunngevinga i søknaden. Fordelane ved at det vert gitt dispensasjon må seiast å vere klart større enn ulempene i dette tilfellet. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plankravet fastsett i kommuneplanen.

Vurdering av dispensasjon frå tekniske krav

Pbl. § 31-2 slår fast at «Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-2 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».

Kravet om istandsetjing av andre delar av byggverket må ha samanheng med bruken av bygget som heilheit, og kan ikkje brukast som en generell mulegheit til å få oppgradert større delar av bygningen enn det sakleg sett er naudsynt for i det konkrete byggjetiltaket. Vi kan ikkje sjå at det er grunnlag for å krevje at eksisterande bygg skal oppgraderast i samsvar med TEK10.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltaket skal plasserast i eit område der det er fare skred som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Rapport frå geolog er lagt ved søknaden og supplert 25.09.2015.

I tilleggsopplysningar til rapport av 01.05.2015 vert det synt til at

De angitte snittene er skisser og uten målestokk. Det er også usikkerhet om overflaten av berggrunnen. Tykkelsen på løsmassene er målt ved hjelp av penetrering av målestikker og avlesning av dyp til fast grunn. Angivelse av overflate på berggrunn kan derfor ikke bestemmes før løsmassene er fjernet. Dette betyr igjen at høyden på skrenten er angitt som usikker.

Det forutsettes at den utsprengte skrenten enten er stabil eller sikres. For å hindre sig av løsmasser etableres en mur på minst. 1 m over fast fjell, og som også er minst 50 cm over løsmassene. Nøyaktig angivelse av høyden på muren kan først etableres etter at løsmasser er fjernet og tomten er klar. Muren må forankres ved innboring av bolter som skal gå minst 30 cm inn i fast fjell.

På bakgrunn av rapport og tilleggsopplysningar vert det sett som vilkår for mellombels bruksløyve/ferdigattest at det skal sendast inn tversnitt/profil (i målestokk) av etablert forstøtningsmur.

Plassering

Tilbygg vert godkjent plassert slik det går fram av situasjonskart datert 05.06.2015.

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.

Ansvarsrett og tiltaksklasse

På grunn av storleiken av tiltaket kunne dette vore gjennomført utan ansvarsrett, jf. pbl. § 20-4 første ledd bokstav a, jf. SAK10 § 3-1. Kommunen legg difor søkjars vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Kålås & Sønn Byggvarehandel AS**, org.nr. 940215897, har søkt ansvarsrett for ansvarsområda **ansvarleg søkjar (SØK), prosjekterande (PRO) for arkitektur, tømrararbeid og grunnarbeid. Vidare er det søkt om ansvarsrett for ansvarsområdet utførande (UTF) for tømrararbeid.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområda.

Føretaket **Geolog AS**, org.nr. 990041431, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) geoteknikk – vurdering av stabilitet av skråning.**

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt frem dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for PRO.

Føretaket **H. Sandvik**, org.nr. 989482920, har søkt ansvarsrett for ansvarsområda **prosjekterande (PRO) for betongarbeid inklusiv radonsikring og utførande (UTF) for betongarbeid inklusiv radonsikring.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområda.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. 988410586, har søkt ansvarsrett for ansvarsområda **prosjekterande (PRO) for sanitærinstallasjon og utførande (UTF) for sanitærinstallasjon.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområda.

Føretaket **Frode Haugsvær Maskin AS**, org.nr. 985442320, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for grunnarbeid.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Konsepta AS**, org.nr. 912299961, har søkt ansvarsrett for ansvarsområda **prosjekterande (PRO) for brannkonsept.**

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 punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg og mur på følgjande vilkår:

1. Tilbygg og mur vert godkjent plassert slik det går fram av søknad og situasjonskart datert 05.06.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskroll".
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket skal det sendast inn tversnitt/profil (i målestokk) av oppført forstøtningsmur.
4. Tilbygg og mur skal koordinatutrekna før bruksløyve/ferdigattest vert gitt. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal leggast ved søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf. pbl § 21-10.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK), 23-5 (PRO), 23-6 (UTF) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Kålås & Sønn Byggvarehandel AS	940215897	S	1	
PRO	Kålås & Sønn Byggvarehandel AS	940215897	S	1	arkitektur, tømrararbeid og grunnarbeid
	Geolog AS	990041431	L	1	geoteknikk – vurdering av stabilitet av skråning
	H. Sandvik AS	989482920	S	1	betongarbeid inklusiv radonsikring
	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	sanitærinstallasjon
	Konsepta AS	912299961	S	1	brannkonsept
UTF	Kålås & Sønn Byggvarehandel AS	940215897	S	1	tømrararbeid
	Frode Haugsvær Maskin AS		S	1	grunnarbeid
	H. Sandvik AS	989482920	S	1	betongarbeid inklusiv radonsikring
	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	sanitærinstallasjon

*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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27 bokstav b.

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 saksnummer: 15/18.

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 andre 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 leggast 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 søker 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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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
6.1	Kartbasis	1	500,-
10.2.1	Basisgebyr bygg	1	13.700,-
10.2.9	Godkjenning ansvarsrett sentral	5	5.000,-
	Godkjenning ansvarsrett lokal	1	2.500,-
9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav	1	8.400,-
	Totalt gebyr å betala		30.100,-

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

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

Siril Sylta
avdelingsleiar byggjesak

Margit Rimeslåttan
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Romarheim indremisjon v/ Helge
Eidsheim

Postboks 7310 5020
Romarheim 86 5994

BERGEN
VIKANES