



Norgeshus Hindenes Hus AS
Eidavegen 532
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3475 - 15/36145

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
27.11.2015

Manglar i søknad om tilbygg og bruksendring - gbnr 211/21 Eikangerlid

Viser til søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon motteke den 26.09.2015, og beklagar at vi ikkje har fått sendt ut denne informasjonen tidlegare.

Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4.

Vi har følgjande merknader til søknaden og ber om supplerande dokumentasjon:

Plangrunnlag

Eigedommen ligg i område med arealføremålet LNF med spreidd utbygging i *kommuneplan for Lindås 2011-2022*. Ut frå søknaden legg vi til grunn at bruksendringa ikkje medfører etablering av ny bueining, jf dibk sin rettleiar Om utleie, boenheter og søknadsplikt:

<http://www.dibk.no/no/Tema/Soknader/Soknader-veiledningsstoff/Om-utleie-boenheter-og-soknadsplikt/>

Teikningar og arealoppgåve

Det er litt uklart for oss kor stor utvidinga av bustaden er ved utført og planlagt bygging. Oppgje spesifisert arealutvidingane og marker dei på teikningane. Er omsøkt utviding meir enn 50 m² BRA eller BYA, er det i strid med komuneplanen pkt 5.18, og krev dispensasjon frå planen. **Garasjen** er godkjent i 2004.

Nabovarsling:

Sidan bruksendring og tilbygg er varsla, kan vi godta at det ikkje vert varsla særskilt om dispensasjon.

Uttale frå andre styresmakter

Dispensasjonane det skal søkast om , krev ikkje førehandsuttale frå andre planstyresmakter. Tiltaket kjem heller ikkje inn under komuneplanen pkt 5.18 om obligatorisk oversending til fylkeskommunen.

Tekniske krav

Post

postmotak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) gjeld i utgangspunktet også for bruksendring og tilbygg. 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 søknad om dispensasjon frå TEK 10. Dersom søknad om bruksendring eller legalisering av ulovleg oppførte tiltak skal realitetshandsamast utan at tekniske krav etter TEK 10 vert oppfylt, kan ein enten dokumentera at ein oppfyller krava i pbl § 31-2 eller søke om dispensasjon frå TEK 10. Uansett må det spesifiserast kva slags reglar i TEK det vert søkt om fåvik/dispensasjon frå.

Kommunen har ikkje fått tilstrekkelege opplysningar for å vurdere om § 31-2 bokstav d kan nyttast i dette tilfellet. 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 i samsvar med teknisk forskrift på byggetidspunktet. Det må spesifiserast kor store avvika frå TEK 10 er, og gjerast greie for korleis dei kan oppfyllast, og om det vil medføre urimeleg store kostnader å oppfylla krava.

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 utføre 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.

Eg legg ved eit **eksempel på søknad** om fråvik frå TEK 10.

Frist for komplettering av søknad:

Kommunen ber om at tilleggsdokumentasjon vert sendt inn samla **innan 15.01.2016**. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka arkivert utan vidare handsaming.

Sakshandsamingsfrist

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1. Tidsfristane vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. SAK § 7-2 (1).

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Med helsing

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om fråvik

Kopi til:

Gunnar Namdal

Li 25

5913

EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Norgeshus Hindenes Hus AS

Eidavegen 532

5993

OSTEREIDET