



Steinar Thunold

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/392 - 15/8515

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

28.04.2015

Gbnr 1/66 - Trong for tilleggsinformasjon

Det vert vist til tidlegare kontakt vedrørande søknad om bruksendring for ovannemnde eigedom.

Saka gjeld:

Vibeke Eikehaug og Jo-Einar Risch Vabø, representert av ansvarleg søkar Byggmester Steinar Thunold AS, har søkt om bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr 1/66 i Meland kommune.

Søknaden er journalført 5.2.2015. Tilleggsopplysningar etter mangelsbrev vart motteke 2.3.2015. Utsleppsløyve frå Meland kommune vart gitt 23.4.2015.

Det vert vist til administrasjonen sitt skriv om trong for tilleggsopplysningar av 13.2.2015. Følgjande vart der opplyst:

«I samband med handsaming av søknaden skal kommunen – i samsvar med plan- og bygningslova – sjå til at bygget er av ein slik teknisk kvalitet at ein kan bu på staden heile året, jf pbl. § 31-2. [...]

Det sentrale er at søknaden gjeld bruksendring av heile bygget. I utgangspunktet følgjer det då av pbl § 31-2, første ledd at heile bygget skal stette dagens krav til byggverk i samsvar med TEK10, særskilt kap 10-15, men det er høve til å søke om fråvik (ikkje dispensasjon) for einkilde krav som det vil vere uforholdsmessig kostbart å oppgradere til dagens krav, dersom bygget har likevel forsvarlege løysingar og legg til rette for hensiktsmessig bruk. Sistnemnde kan vere tilfelle dersom bygget vart oppført i samsvar med dei krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Kommunen ber om at det vert sendt inn dokumentasjon og konkret utgreiing av kva for delar av tiltaket som stetter dagens tekniske krav og kva for delar som ikkje gjer det. Søknad om fritak for enkelte delar må grunngjevast og sendast kommunen i samsvar med pbl § 31-2, fjerde ledd [adm.understreking]. For dei arbeida som må gjerast for å oppgradere bygget må det søkast om naudsynte ansvarsrettar av kvalifisert føretak.»

Svar på dette skriv vart motteke frå ansvarleg søkar ved brev dagsett 26.2.2015, der følgjande vart opplyst:

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Ved en gjennomgang av eksisterende bygning så er det følgende kriterier:

1:Første byggetrinn i 1939.Andre byggetrinn, ukjent.

2:Tredje byggetrinn er godkjent i 1995 og følgende er det da 1987 forskrift gjaldt .

Konstruksjonsmessig så er bygget tilstrekkelig sikker nok ut ifra de observasjoner som jeg har gjennomført på bygningen.

Bygget har noen variabel takhøyde 2,22m til 2,30m.

Yttervegger, tak er isolert og det er isoler vindu i yttervegger.

Når det gjelder avløp så ble denne tilknyttet en ledning fra et bolighus som en må gå ut ifra har vært behandlet i kommunen på et tidligere tidspunkt, samt på godkjenningen på siste tilbygg er det jo tegnet inn et bad, og da skulle en tro at kommunen vurderte tiltaket den gang med tilkobling til denne ledning som går til sjø.

På vegne av tiltakshaver så vil jeg søke om fritak for 31-2,da det vil bli uforholdsmessig kostbart å oppgradere til dagens krav . Kost/nytte.

Begrunnelsen for søknad om fritak beror jo også at tiltakshaver ønsket ikke å legge ut for mye resurser og penger, før han hadde bygget godkjent for helårsbolig .

Da vil hele bygget bli oppgradert til dagens krav.

Vurdering - Trong for ytterlegare dokumentasjon:

Søknaden inneheld framleis ikkje tilstrekkeleg informasjon til at søknaden om bruksendring kan handsamast/godkjennast.

Med tilvising til utsleppsløyve frå Meland kommune dagsett 23.4.2015, legg administrasjonen til grunn at eigeodomen er sikra tilknyting til infrastruktur, jf pbl kap 27.

Det som derimot står att før kommunen kan godkjenne søknaden, er dokumentasjon for at bustaden anten; stettar krava i TEK10, særskilt kap 10-15, eller; det vert søkt om og grunngjeve fritak frå krava i TEK10, særskilt kap 10-15, jf pbl § 31-2, fjerde ledd.

Skildringa som er gitt av ansvarleg søkar i skriv av 26.2.2015, inneheld ikkje tilstrekkeleg informasjon til at administrasjonen kan gjere ei tilstrekkeleg konkret og forsvarleg vurdering av krava i TEK10. Det er ikkje høve til å gi generelle unntak frå TEK10, slik søknaden frå tiltakshavar inneber.

På generelt grunnlag treng administrasjonen for å kunne fritta frå i medhald av pbl § 31-2 ein samla og kvalifisert utarbeida oversikt – **t.d. ein tilstandsrapport** – som klargjer kva for delar av bygget som allereie stettar krava, kva for krav som vert stetta gjennom planlagde byggearbeid og kva for tilhøve det vert søkt om fritak frå TEK10 med heimel i § 31-2. Innsendt dokumentasjon stettar ikkje krava til ein slik samla og

kvalifisert utarbeida oversikt, som lova sitt krav om individuell og konkret vurdering i den einsskilde sak inneber at kommunen må krevje.

Vilkåra for å kunne fritta følgjer som nemnd av pbl § 32-1 (tiltak på eksisterande byggverk), fjerde ledd. Administrasjonen kan etter lova berre gi fritak;

- i saker der det ikkje er mogleg å tilpasse bygget til tekniske krav utan uforholdsmessig kostnad, **og**
- dersom bruksendringa eller ombygginga er forsvarleg **og**
- naudsynt for å sikre hensiktsmessig bruk.

Åtgangen for administrasjonen til å gi fritak er soleis gjennom plan- og bygningslova avgrensa i samsvar med pbl § 31-2. Det er søkar/tiltakshavar sitt ansvar å sannsynleggjere at vilkåra for fritak er oppfylt.

Tiltakshavar har opplyst at ein på eit seinare tidspunkt – etter at bygget er godkjent og tatt i bruk som heilårsbustad – planlegg oppføring av tilbygg, og at ein på dette tidspunkt vil oppgradere bygget i samsvar med TEK10. Plan- og bygningslova sitt system bygger av gode grunnar på det motsette utgangspunkt; oppgradering i samsvar med TEK10 skal skje før det vert gitt løve til ny bruk, - ikkje etterpå. Når det er sagt, vil kommunen halde seg til ei praktisk tilnærming til ved praktisering av fritaksregelen i pbl § 31-2, fjerde ledd. Administrasjonen har likevel ikkje høve til å fritta tiltakshavar frå dei krav til dokumentasjon og grunngeven søknad som følgjer av plan- og bygningslova sine tekniske krav ved bruksendring, eventuelt vilkår for fritak, jf ovanfor.

Sakshandsamingsfrist:

Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn samla innan **15.6.2015**. Saka vert lagt i ventearkiv til dokumentasjon er motteke i samsvar med ovanstående. Dersom tilleggsinformasjonen ikkje er motteke innan fristen, vil søknaden verte handsama på bakgrunn av den informasjonen som ligg føre. Det må då påreknast at den ikkje vert godkjent.

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

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Steinar Thunold