



Radøy Bemanning AS
Vetåsvegen 181
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/150 - 14/7743

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:
04.07.2014

Byggesak Gbnr 24/86 Bø - Hybelhus - Søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 163/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Nordbøvegen 61 A, B**
Tiltakshavar : Radøy Bemanning as
Ansvarleg søker : Åsane Byggmesterforretning as
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring av Hordabøheimen, tidlegare aldersheim, til hybelhus for innleigd arbeidskraft knytt til industriverksemd.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformål offentlege bygg etter reguleringsplan for Nordbø, planid 12601994000100.

Det er også søkt om unntak frå Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) i henhold til Plan -og bygningsloven § 31-2.

Det vert elles vist til søknad mottatt 29.01.14.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Nordbø er definert med arealformål byggjeområde for offentlege bygg.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Søknaden rårar ikkje LNF område, strandsone eller kulturminne, og er ikkje sendt på høyring til regionale styresmakter, jf Fylkesmannen i Hordaland sitt brev av 31.01.2012. Dispensasjonsvedtaket er sendt regionale styresmakter til klagevurdering. Det ligg ikkje føre merknad til klagevurderinga.

Dispensasjon arealformål

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål offentlege bygg etter reguleringsplan for Nordbø. Det er vidare søkt om mellombels dispensasjon frå parkeringskrav i kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2. Det er i sak 18/2014, datert 19.03.2014 gjeve dispensasjon med slikt vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 18/2014 PLT - behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål offentlege bygg til bustadføremål på følgjande vilkår:

- 1. Dispensasjonen fell bort tre år etter ikraftføring av ny områdeplan for Bø. Bruken av eigedomen må innan utløp av tre års fristen vere bragt i samsvar med arealføremål for eigedomen som føl av den nye områdeplanen.*
- 2. Naudsynt parkering skal løysast på eiga grunn.*
- 3. Dispensasjonen er gjeve under føresetnad av at bruk til hybelhus ikkje skal føre til trafikkauke i området.*
- 4. Det må opprettast abonnement for vatn og avløp som står i samsvar med bruken av bygget.*
- 5. Dispensasjonen er gjeve under føresetnad av at det vert lagd til rette for ein bruk av bygget som tek i vare omsynet til kringliggjande offentleg verksemd og nærmiljø når det gjeld helse, miljø og tryggleik.*

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2 jf. §§ 12-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Unntak frå byggtknisk forskrift.

Det er søkt om unntak frå Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

Tiltakshaver ønsker i hovedsak å renovere bygget som det står i dag. Det er ikke planlagt for rivningsarbeider, eller oppføring av ny bygningsmasse. Alle arealer i bygget vil dermed forbli like før og etter renovasjonen. Det planlegges kun for en oppjustering av overflatemessige kvaliteter. Det er avgjørende for tiltakshaver at en renovasjon av bygget kan utføres rasjonelt uten uforholdsmessige høye kostnader som følge av krav i dagens lovverk. Vi viser til paragraf under.

Plan- og bygningsloven § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

<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.>

Det ligg føre brannteknisk notat ved siv.ing. Vidar Mjøs datert 28.01.14:

«Anlegget har vore nytta som aldersheim med om lag 30 pasientrom og 6 servicebustader i tilbygget. Bygningane vart oppgradert i 1992. Til den tidlegare bruken av anlegget – som alders og sjukeheim – har det vore strenge krav til det branntekniske. Den planlagte bruken – til bustadformål, utan vesentleg ombygging, eller seksjonering – vil neppe skape behov for, eller medføre krav om, vesentleg brannteknisk oppgardering så lenge den nye bruken ikkje medfører søknadsppliktige (etter pbl § 20) bygningsmessige endringar som berører dei branntekniske hovedelementa: brannveggar, rømningsvegar, brannceller og varslingsanlegg.»

Bygget er i følge søknaden tenkt nytta utan bygningsmessige endringar.

Bygningent tilfredsstillar ikkje alle tekniske krav som gjeld sikkerhet ved brann, jf. TEK kap 11, men bygningsstyresmakta legg til grunn vurdering frå siv.ing. Mjøs om at branntryggleiken er teke i vare. Vurdendinga er gjort med grunnlag i ca 30 beburar. Det er ein føresetnad for vurderinga at automatisk varslingsanlegg er i drift, samt at det vert gjennomført branntilsyn ved Nordhordland og Gulen interkommunale branntilsyn før byggverket vert teke i bruk.

Bygningen har heis, jf TEK § 12-3(2), og tilfredstillande universell utforming i høve uteareal, jf. TEK § 8-2b og gangtilkomst til byggverk, jf. TEK § 8-6(3).

Bygningen tilfredsstillar langt på veg andre krav i TEK når det gjelder planløyning og bygningsdeler, jf. TEK kap 12 og miljø og helse, jf. TEK kap 13. Bygningen tilfredsstillar ikkje krav til radonsikring, jf. TEK 13-5. Bygningen tilfredsstillar truleg ikkje energikrav etter TEK kap 14.

Bygningsstyresmakta finn at bruksendring er forsvarleg og naudsynt for å sikre teneleg bruk av bygningen i påvente av ferdigstilling av ny områdeplan for Bø. I vurderinga er det lagt vekt på at bruksendringa er mellombels.

Nabovarsel

Søknaden er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Radøy kommune er eigar av alle nabo- og gjenbuareigedomane. Andre eigedomar i området er ikkje varsla. Det ligg ikkje føre nabomerknader.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Det er sett som vilkår i dispensasjonsvedtaket at eigedomen skal opprette abonnement for vatn og avløp som står i samsvar med bruken av eigedomen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4. Avkjøring til offentlig veg følgjer av reguleringsplan.

Eigedomen har tilkomst frå kommunal veg, Nordbøvegen, med avkjørsle frå fylkesveg FV409. Vegen går forbi Hordabø skule og gjennom eit mindre bustadområde.

Det er sett som vilkår i dispensasjonsvedtaket at naudsynt parkering skal løysast på eigen grunn og at bruken av bygget til hybelhus ikkje skal føre til trafikkauke i området. Eigedomen har per i dag ikkje tilstrekkeleg areal for å oppfylle parkeringskrav som følgjer av kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2. Det er plass til oppstilling av nokre få bilar på eiga eigedom.

Det er gjeve mellombels dispensasjon frå parkeringskrav under føresetnad av at arbeidarane skal fraktast til og frå hybelhuset i minibuss.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 2.

Føretaket **Åsane Byggmesterforretning as, org.nr. 962116663**, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Åsane Byggmesterforretning as, org.nr. 962116663**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering av overordna ansvar for prosjektering av bruksendring.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Åsane Byggmesterforretning as, org.nr. 962116663**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring av overordna ansvar for utføring av bruksendring.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Søknaden omfattar ikkje bygningsmessige endringar og det er difor ikkje krav til uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 etter Byggesaksforskriften § 14-2(2).

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.01.2014. Dispensasjonssøknaden vart handsama 19.03.2014 og sendt til Fylkesmanne for klagevurdering 29.04.2014. med klagefrist 27.05.2014. frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 d og § 32-1 vert det GODKJENT søknad om løyve til mellombels bruksendring til hybelhus på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen fell bort tre år etter ikraftreding av ny områdeplan for Bø.
2. Det vert føresett at tiltaket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2.
4. Vilkår sett i dispensasjonsvedtak sak 18/2014 skal etterkomast.
5. Det er eit vilkår for unntak frå Teknisk forskrift at det vert gjennomførast branntilsyn ved Nordhordland og gulen interkommunale tilsyn før bygningen takast i bruk og at automatisk varslingsanlegg vert sett i drift.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) vert det **GODKJENT ANSVARSRETTAR** for:

FØRETAK L/S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAROMRÅDE
Åsane Byggmesterforretning as, org.nr. 962116663	S	SØK	2	Ansvarleg søkjar
Åsane Byggmesterforretning as, org.nr. 962116663	S	PRO	2	Prosjektering overordna ansvar for prosjektering
Åsane Byggmesterforretning as, org.nr. 962116663	S	UTF	2	Utføring av overordna ansvar for utføring

*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 føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.7	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	kr	10 500
Kode 9.1.5	Dispensasjon frå andre krav i plan, lov eller forskrift		7 300
Kode 9.1.2	Dispensasjon frå arealformål i plan	kr	<u>9 200</u>
	Totalsum	kr	27 000

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

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 plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket førar med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve 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 søker stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillende tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

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 saksnr.: 14/150

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Radøy Bemanning AS

Vetåsvegen 181 5938

SÆBØVÅGEN