

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
004/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2349	19/227

Byggesak Gbnr 34/28, Grindheim - Søknad om dispensasjon og løyve til bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Det blir vist til søknad frå Daniel Brzostowicz, representert ved ansvarleg søker Ing. K. Dømbe, om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel og løyve etter plan- og bygningslova (pbl) for bruksendring av eigedom frå fritidsbustad til heilårsbustad på Grindheim, gbnr 34/28.

Saka omfattar søknad om fritak frå krav i byggteknisk forskrift (TEK10) kva gjeld krav til romhøgde, lufttettleik, og energi, jf pbl § 31-2, fjerde ledd.

Gjennom dispensasjonssøknad datert 23.05.2018 har tiltakshavar grunngitt søknaden slik:

- Det er allereie fritidsbustad på eigedomen som er fullt brukbar utan endringar.
- Noverande eigarar har budd på eigedomen i 10 år og dette fungerer fint
- Bruksendring frå fritidsbruk til heilårsbruk vil ikkje vere vesentleg i strid med arealformålet LNF
- Naboar har ikkje merknader til bruksendring
- Eigedomen har godkjent avløp
- Statens vegvesen har godkjent utvida bruk av avkøyring til fylkesveg
- Tiltakshavar ønskjer å bu fast på eigedomen
- Fritidsbustaden ligg i eit område med heilårsbustader

Det blir vist til søknad motteke 24.05.2018, supplert sist 18.12.2018.

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er ikkje motteke merknader.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen ligg i uregulert område, vist som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Den er i matrikkelen oppgitt med størrelse på om lag 480 m².

Bruksendring til heilårsbustad er ikkje eit landbrukstiltak og krev difor dispensasjon frå arealformålet i KPA. Bruksendring er vidare eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d), og det er krav om bruk av ansvarlege føretak, jf pbl § 20-3.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1, som har følgjande ordlyd (første og fjerde ledd):

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

Det er altså to vilkår som *må* vere oppfylt for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje blir vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggest vekt på. Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men kommunen må ha sakleg grunn for å avslå ein søknad. Kommunen har etter lova plikt til å avslå dispensasjonssøknader som ikkje oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (planomsyn)
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var)

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftsumsyn vurderast.

Bruksendring vil i nokon grad føre til auka bruk av eigedomen. Rådmannen vurderer at pårekeleg auka bruk og utnytting av eigedomen ikkje vil vere vesentleg i strid med arealformålet LNF. Landbruksomsyn er ikkje sentralt i denne saka, då bruksendring som omsøkt ikkje vil ha negativ verkand for landbruket.

Det avgjerande punkt i saka vil vere om bruksendring som omsøkt inneber at «fordelene med å gi dispensasjon» vil vere «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Den omsøkte eigedomen ligg i eit område med overvekt av heilårsbustader. Nokre fritidsbustader er det på staden, men ikkje mange. Eventuelle presedensverknader ved dispensasjon synast å vere avgrensa. Rådmannen vurderer at ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i framtida kan tale for bruksendring til heilårsbustad. Rådmannen kan ikkje sjå gode grunnar til å nekte bruksendring av bygget til heilårsbustad, og legg då vekt på eigar si interesse i å kunne bruksendre bygget. Vidare vil tiltaket innebere betre trafikkikkerheit gjennom forbetra utforming av avkøyrsløse til fylkesvegen i tråd med krav frå Statens vegvesen.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngrjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

Plassering, utforming og utandørs opphaldsareal:

Utføring av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan motteke 18.12.2018, samt fasade-, snitt- og planteikningar motteke 24.05.2018. Eigedomen har hensiktsmessige utomhus- og parkeringsareal, jf pbl § 28-7 andre ledd.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket blir vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4. Sistnemnde tilhøve blir ikkje endra gjennom føreliggjande søknad.

VA-løysingar og tilknytting til teknisk infrastruktur:

Eksisterande fritidsbustad har privat vassforsyning. Gjennom vedtak datert 18.12.2018, delegert sak 317/2018, godkjente Radøy kommune løyve til utlepp etter forureiningslova (minireinseanlegg). Statens vegvesen har gjennom brev datert 20.11.2018 gitt løyve til flytting av avkøyrsløse frå fv. 412 til gbnr 34/28, samt bruk av avkøyrsløse for ei buening.

Rådmannen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Tiltak på eksisterande bygg – Fritak i medhald av pbl § 31-2, 4. ledd:

I samband med handsaming av bruksendringssøknader 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. Tiltaket er omsøkt etter byggteknisk forskrift (TEK10), som var i samsvar med overgangsføresegn i TEK17 på søknadstidspunktet.

Søknaden gjeld bruksendring av heile bygget. I utgangspunktet følgjer det då av pbl § 31-2, 1. ledd at *heile* bygget skal stette dagens krav til byggverk i samsvar med TEK10, men det er høve til å søkje om fråvik (ikkje dispensasjon) for einskilde krav som det vil vere uforholdsmessig kostbart å oppgradere til dagens krav, dersom bygget likevel har forsvarlege løysingar og legg til rette for hensiktsmessig bruk.

Ved skriv datert 23.05.2018 har ansvarleg prosjekterande Hammar-Kameratane AS på vegne av tiltakshavar søkt om fritak i medhald av pbl § 31-2, fjerde ledd. Det er gitt følgjande opplysningar [utdrag]:

Unntaket det søkjast om frå denne paragrafen gjeld romhøgde, lufttettleik og energi.

Når det gjeld TEK10 §14

Å kunne oppnå krav til energi på dette tiltaket utan uforholdsmessig store kostnader er ikkje mogeleg.

Det vil omfatte etterisolering av heile bustadens tak, veggjar og golv samt byte av samtlege vindauge.

Dette vil føre til ein total rehabilitering med relativt begrensa energi sparing i forhold til storleik og dagens isolasjonsverdi.

TEK10 §14.3 (1.b.1)

Lekkasje tal under 1,5 vil følgjeleg ikkje la seg gjere utan uforholdsmessig store kostnader.

TEK10 §12-7 (1)

Romhøgde må vere minimum 2,4m, deler av arealet kan likevell ha romhøgde på minimum 2,2m, eksempelvis utanfor møbleringssone i stove.

Her har heile hytta høgde på 2,32m, noko som ikkje er problematisk, men ikkje innanfor krav til 2,4m i oppholdsareal utanfor møbleringssone.

Å auke høgda 8cm vil føre til store uforholdsmessige kostnader.

Bustaden tilfredsstillar elles krava i TEK10.

På bakgrunn av opplysningane frå ansvarleg prosjekterande vurderer administrasjonen at bygget har ein forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk. Og vidare at det vil vere uforholdsmessige kostnader knytt til oppgradering til gjeldande byggteknisk forskrift (TEK10). Vilkåra for å gi fritak i pbl § 31-2 fjerde ledd, blir difor vurdert å vere oppfylt, jf vedtaket nedanfor.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og oppdatert gjennomføringsplan motteke 18.12.2018.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Vidare saksgang:

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Radøy kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå det generelle forbodet mot byggetiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr 34/28 i samsvar med søknad motteke 24.05.2018, supplert sist 18.12.2018.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til bruksendring av fritidsbustaden på gbnr 34/28 som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med vedlagt situasjonsplan og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 07.11.2017. Løyvet omfattar fritak frå byggteknisk forskrift i samsvar med søknad og opplysningar gitt i vedlegg B1. Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 004/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå det generelle forbodet mot byggetiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr 34/28 i samsvar med søknad motteke 24.05.2018, supplert sist 18.12.2018. Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til bruksendring av fritidsbustaden på gbnr 34/28 som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med vedlagt situasjonsplan og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 07.11.2017. Løyvet omfattar fritak frå byggteknisk forskrift i samsvar med søknad og opplysningar gitt i vedlegg B1. Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over

eller gjennom tidlegare godkjenning.

Vedlegg:

Byggesak gbnr 34/28 Grindheim - oppfølging av mogeleg ulovleg tiltak - mellombels bruksendring -
supplerande dokumentasjon

Tilleggsopplysninger til søknad

Tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Gjennomføringsplan ver. 2

Fråsegn erklæring PRO

Fråsegn ansvar Kvalheim VVS

Vedlegg

Situasjonsplan

Profil

Situasjonsplan med foto

Fråsegn ansvar grunn

Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - utsløppsløyve - godkjenning

Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - bruksendring frå fritidsbustad til einebustad - søknad om utsløpp
av sanitært avlaupsvann

Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - bruksendring frå fritidsbustad til einebustad - avkøyrsløve - nytt
førehandstilsegn

Førehandstilsegn

Byggesak gbnr 34/28 Grindheim - oppfølging av mogeleg ulovleg tiltak - mellombels bruksendring -
søknad om bruksendring

Søknad om dispensasjon

Søknad om løyve til tiltak

Opplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Bruksendring

Nabovarsling

Situasjonskart

Plan og snitt

Fasadeteikningar

Gjennomføringsplan

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett

Søknad om utsløppsløyve

Kart utsløppsløyve

Vegrett

Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - Søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - bruksendring frå fritidsbustad til einebustad - mellombels svar