



Jan Rune Fjellsende

Sæbøvegen 436

5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:

Saksbehandlar:

Dato:

Dykkar:

Madeleine Fonnes Aase

11.12.2019

Vår: 19/1913 - 19/18048

Madeleine.Fonnes.Aase@radoy.kommune.no

Byggesak Gbnr 90/3 Hole - tilbygg einebustad - Løyve

Delegasjonssak nr.: 320/2019

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Sæbøvegen 438, 5938 Sæbøvågen**

Tiltakshavar : **Jan Rune Fjellsende**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 37,30 m² og bebygd areal (BYA) på ca 41,10 m². Saka omfattar søknad om fråvik frå TEK17.

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.10.2019 og supplert 18.10.2019.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.10.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Post

postmottak@radoy.kommune.no

Radøyvegen 1690, 5936 Manger

Kontakt

Telefon +47 56 34 90 00

Telefaks +47 56 34 90 01

www.radoy.kommune.no

Konto 3636 07 00776

Org.nr. 954 748 634



Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 15.08.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,5 meter.

Eigarar av gnr. 90 bnr. 2 har den 24.09.2019 samtykka til at tiltaket kan plasseras 2,5 meter frå nabogrense.

Vatn og avløp (VA)

Vert ikkje endra av omsøkte tiltak.

Tilkomst, vatn og avløp

Vert ikkje endra av omsøkte tiltak.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17).

Det er søkt om fråvik frå kapittel 14 i TEK17.

VURDERING:

Tekniske krav

Det kjem fram av søknaden at ikkje alle tekniske krav til energi vil bli innfridd ved tilbygg. Det følgjer av pbl. § 31-2 fjerde ledd at kommunen kan gje løyve til «bruksendring/ombygging (...) når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen/ombyggingen (...) er forsvarlig og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk.»

Omsynet bak føresegna er at bygningar skal kunne nyttas framfor å forfalle. Det følgjer av Ot. Prp. Nr. 45 (207-2007) at føresegna søkar å sikre ei hensiktsmessig bruk av eksisterande bygg. Kommunen gis derfor moglegheit til å gje løyve sjølv om dei tekniske krava ikkje er oppfylt.

Det er tre kumulative vilkår som må vere innfridd dersom føresegna skal kunne nyttas. Vurderinga beror på eit rettsanvendingskjønn, og denne skal vere objektiv. Dersom alle vilkåra er oppfylt skal kommunen gje løyve til fråvik. Forarbeida til føresegnas femte ledd er sentrale i denne vurderinga, jf. Prp. 91 L (2011-2012).

Etter Prp. 91 L (2011-2012) er føresegne grunngeve som følgjer:

«Reglene i byggteknisk forskrift er imidlertid for en stor del utformet med tanke på nye byggverk. Det er ikke alltid kravene lar seg tilpasse det eldre bygget på en fornuftig og regningsvarende måte. Denne problemstillingen blir mer og mer aktuell jo eldre byggene blir. Kravene i byggteknisk forskrift har endret seg betydelig over tid, og for eldre bygg er det store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav og de kravene som stilles i dag. Det gjelder ikke minst krav til energieffektivitet, tilgjengelighet, brann, mv. (...) Problemstillingen har blitt ytterligere aktualisert når kravene i byggteknisk forskrift har blitt mer ambisiøse på en rekke områder. Kravene i teknisk forskrift var tidligere ikke så markert forskjellige fra kravene som gjaldt da byggverket ble oppført som de er i dag. For eksempel innebærer kravene til energieffektivitet som er innført de senere årene at de någjeldende kravene til isolasjon forutsetter langt tykkere vegger og tak enn det som er vanlig i eldre bygg.»

Det kjem fram av søknaden at energikrava i teknisk forskrift ikkje vil kunne oppfyllas ved tilbygg av bustaden av den eksisterande bygningen. Det kan likevel gis løyve til tiltaket dersom vilkåra i pbl § 31-2 er oppfylt.

Vurderinga er om det «ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen/ombyggingen (...) er forsvarlig og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk.»

Tiltakshavar har i søknad vist til at det er vanskeleg å oppfylle alle krava i TEK17, og har difor søkt fråvik.

Slik kommunen forstår tiltakshavar er det snakk om mindre fråvik frå energikrava knytt til tetthet.

Fråvika er berre knytt til energikrava og ikkje krav til sikkerhet. Fråvika er vidare lav og dermed finn kommunen at bruken av bygget vil vere forsvarleg.

Kravet til nødvendighet er naturleg og sjå i samanheng med omsynet bak føresegna og vurderinga er kva som reknast som ein hensiktsmessig bruk av areala. I prp. Nr. 91 L (2011-2012) følgjer det at

føresegna skal «(...) bidra til at eksisterende bebyggelse oppgraderes og benyttes, i stedet for å stå ubenyttet eller at de brukes med lite hensiktsmessige løsninger».

Tilbygg er ønskeleg ut frå endra behov og få større plass. Bygget vil bli oppgradert og nytta framfor å forfalle.

Vilkåra for fritak frå energikrava er dermed oppfylt, jf. pbl. § 31-2.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-4 a jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.08.2019 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Søknadspåttige tiltak		Gebyr		
Kode	Skildring	Tal	Sats	Sum
10.3.1	Basisgebyr	1	6 700	6 700

	Totalt gebyr å betala:		6 700
--	-------------------------------	--	--------------

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage på gebyr

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.

Mynde

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

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. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 19/1913

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, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt rådgjevar Madeleine Fonnes Aase.

Med helsing

Silje Haukedal

konst. leiar teknisk forvaltning

Madeleine Fonnes Aase

rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk
godkjent og har difor ingen signatur.*

Mottakere:

Jan Rune Fjellsende

Sæbøvegen 436 5938

SÆBØVÅGEN