



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes

Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12

E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no

www.svk.no

Tilleggsliste

Utvalg: Utvalg for plan og samferdsel
Møtedato: 16.02.2016
Møtested: Møterom Garsjøen, Rådhuset
Møtetid: 10:00

Kirkenes, 10.02.2016

Nesje, Robert

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	Arkivsak:	U.off:
018/16	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - TILLEGGSAREAL TIL LE MAIRES VEI 17 SØKER TIL SVK - BREDE SÆTHER Saksordfører: Robert Nesje, rne@svk.no , tlf. 91354852	14/2496	
019/16	KLAGEBEHANDLING - SØKNAD OM FRAVIK FRA TEK10 - SIKKERHET - GBNR 25/139 MELLOMVEIEN 34B Saksordfører: Eilif Johannesen, eilif.johannesen@airservice.no , tlf 90580920	14/1708	



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Eivind Iversen Enhetsleder: Eivind Iversen, tlf. 789 77416	Dato: 09.02.2016
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Nesje, Robert	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	013/16	16.02.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - TILLEGGSAREAL TIL LE MAIRES VEI 17

Vedlagte dokumenter:

UTTALELSE FRA SAMETINGET (L)(543369)
DELING FRA GBNR 27/3 - FORHÅNDSVURDERING AV DISPENSASJONSSØKNAD
lemairesvei17.kom.plan.arealdel
lemairesvei17.sit.plan.m.høydekurver

Dokumenter i saken:

2015023269 NABOVARSEL: SØKNAD OM FRADELING AV TILLEGGSTOMT FOR
27/414
2015023231 VEDTAK I FORHÅNDSVURDERING - DELING FRA 27/3
2015023018 VEDTAK I UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 12.10.15 - DELING FRA
GBNR 27/3 - FORHÅNDSVURDERING AV DISPENSASJONSSØKNAD
2015012908 VEDRØRENDE TILLEGGSTOMT TIL LE MAIRES VEI 17
2015011507 TAKKER JA TIL TOMT
2015007446 VEDRØRENDE SØKNAD OM TILLEGGSTOMT TIL LE MAIRES VEI 17
2015005150 VEDRØRENDE KJØP AV TILLEGGSTOMT
2014022718 VEDRØRENDE KJØP AV TILLEGGSTOMT
2014022134 VEDRØRENDE SØKNAD OM KJØP AV TILLEGGSTOMT TIL LE MAIRES
VEI 17
2014020853 SØKNAD OM KJØP AV TILLEGGSTOMT

Kort sammendrag:

Brede Sæther søker Sør-Varanger kommune om tilleggs tomt på ca 270 kvm fra gnr 27 bnr 3

til sin boligtomt gnr 27 bnr 414, Le Maires vei 17. Søknaden gjelder utvidelse av hage.

Omsøkte areal er i kommuneplanens areadel delvis avsatt til grøntområde (BG 10), samt delvis bybebyggelse (BB1). Søknaden må dermed behandles i henhold plan- og bygningslovens kap. 19, dispensasjon.

Søknaden har tidligere blitt behandlet som en forhåndsvurdering i Utvalg for plan og samferdsel, sak 058/15.

Faktiske opplysninger:

Søker har i dag boligtomt 27/152 og en tilleggs tomt 27/414, til sammen 2 295 kvm. I henhold til retningslinjene i kommuneplanens areadel skal tomtestørrelse i tettbygd strøk ved fradeling ikke overstige 1,5 daa. Total tomtestørrelse ved fradeling av tilleggsareal som omsøkt vil her overstige 2,5 daa. Søkers begrunnelse er at omsøkte areal kun er tilgjengelig fra søkers tomt, da det nærmest er som en fjellhulle omgitt av bratte skrånninger/stup, tett skog og andre boligtomter. Arealet er delvis opparbeidet med plen og blomsterbed.

Administrasjonen avsto i første omgang søknaden med bakgrunn i gjeldende plan, da området delvis er avsatt til grøntområde. Avslaget ble påklagd og søker ba om å få søknaden forelagt Utvalg for plan og samferdsel. Det ble påpekt i klagen at andre beboere på Storhaugen har fått kjøpe tilleggs tomt. På Storhaugen er det foretatt en reguleringsendring, hvor det ble justert mindre arealer som tilleggsareal fra grøntområde BG 10 til boligformål. Disse tildelingene av tilleggsareal er dermed ikke sammenliknbar med denne saken, da tildeling av tilleggsareal ble foretatt gjennom reguleringsendring.

Kommunen kan ved tomtesøknad avslå som grunneier, da et slikt avslag er dermed ikke å betrakte som et forvaltningsvedtak og videre ikke gjenstand for klagebehandling. Administrasjonen forela likevel søknaden til utvalget for en forhåndsvurdering, med innstilling på ikke å ta søknaden videre til behandling. Utvalget fattet følgende vedtak:

"Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 058/15:

Utvalg for plan og samferdsel anbefaler administrasjonen å ta søknad om deling av tilleggsareal fra gnr 27 bnr 3 videre til behandling."

Administrasjonen har etterfulgt utvalgets vedtak og formelt søkt dispensasjon fra kommuneplanens areadel. Saken er sendt på høring til Finnmark fylkeskommune, Fylkesmannen i Finnmark og sametinget. Følgende høringsuttalelser er innkommet:

Sametinget 26.11.2015:

Sametinget kan ikke se at omsøkte tiltak kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner og har ingen spesielle merknader i saken.

Øvrige instanser har ikke uttalt seg i saken.

Det er også sendt nabovarsel til eier av 27/33 i Presteveien 37A (tomten er ubebygget). Det er ikke kommet inn anmerkninger til tiltaket.

Vurdering:

Da omsøkte tiltak er i strid med kommuneplanens arealdel må søknaden behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, hvor § 19-2 gir kommunen anledning til å gi dispensasjon. I Plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd står følgende:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."

Det skjønner kommunen skal utøve når det vurderes om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger. Dette kommer klart fram i lovkommentaren til ny Plan- og bygningslov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For å innvilge dispensasjon må det således foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Som angitt i paragrafkommentarene i ny lov vil vurderingen av omsøkte tiltak i forhold til lovens kriterier være rettsanvendelse, og gjelder:

- Om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- Om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt
- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Dersom vurderinger etter første, andre eller siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderinger etter første og andre strekpunkt. Det gjelder for så vidt også femte strekpunkt, men dette punktet vil være en ramme og påminnelse overfor kommunene, og et grunnlag for vedkommende myndighet og klageorganet i forbindelse med en eventuell klagesituasjon dersom kommunen likevel fatter vedtak i strid med uttalelse fra fagorgan.

Rådmannens vurdering etter første strekpunkt:

Omsøkte areal ligger i et område som delvis er avsatt til grøntområde i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er heller ikke i tråd med retningslinjene for tomtestørrelse i kommuneplanen, da søker allerede har større tomt enn retningsgivende tomtestørrelser.

Rådmannen vil ikke i denne saken vektlegge retningslinjene for tomtestørrelse i kommuneplanen i noen særlig grad. Omsøkte areal er ikke mulig å benytte til boligareal, annet enn som tilleggstomt til søkers tomt, da veiadkomst ikke er mulig å etablere fra andre steder. Arealet vil dermed ikke være egnet til noen form for fortetting, som retningslinjene har

til hensikt å ivareta.

Det som må vektlegges i saken er området funksjon som grøntområde. Søker argumenterer for at området kun er tilgjengelig fra hans tomt. Rådmannen vil ikke gå så langt å kalle området utilgjengelig utenom søkers tomt. Det omsøkte arealet ligger som et lite platå, men med begrenset og vanskelig tilgang fra andre steder enn søkers tomt med bratt berg og skrående terreng, både fra Storhaugens øvre side og videre ned mot boligbebyggelsen i Presteveien. Rådmannen ser det som lite sannsynlig at området i noen grad i dag benyttes, eller har noen verdi som allmenn friområde/rekreasjonsområde. Se for øvrig vedlagte situasjonsplan hvor terrenget fremkommer av høydekurver.

Rådmannen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Rådmannens vurdering etter andre strekpunkt:

Saken kan være av prinsipiell betydning med fare for presedens. Dersom man her dispenserer fra kommuneplanen, ved å gi tillatelse til fradeling av grøntområde til boligformål, kan man i større grad måtte innvilge liknende søknader i fremtida. Da vil vektleggingen av området funksjon som grøntområde/friområde hovedsakelig være avgjørende. Man må ikke få en praksis der man tar lett på omdisponering av grøntarealer. Ved søknad om tilleggsarealer i regulerte friområder/grøntområder er vanlig praksis at kommunen administrativt avslår søknaden på bakgrunn av gjeldende planstatus. Unntaksvis har man innvilget søknader etter en særskilt vurdering, hvor det som regel er snakk om betydelig mindre arealer, betinget av at det gis dispensasjon. Dette er gjerne saker der søker har langt mindre tomt, hvor bakgrunn for søknad utløses av arealmangel for utvidelse av bolig eller bygging av garasje. Denne saken skiller seg noe mer ut, da søker allerede har nok arealer.

Etter rådmannens vurdering fremstår hverken fordelene eller ulempene ved å gi dispensasjon som store i vesentlig grad. Rådmannen lar utvalget selv vurdere hvorvidt fordelene vil være klart større enn ulempene.

Rådmannens vurdering etter naturmangfoldslovens §§ 8-12, jf. § 7:

Tiltaket skal vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. I dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig, og det er ikke registrert forekomst av truede arter eller naturtyper, som vurderes til å ta særlig skade av et eventuelt tiltak i området.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling: ikke relevant

Infrastruktur: ikke relevant

Barn og ungdom: ikke relevant

Folkehelse: Området vurderes til ikke å være viktig som rekreasjons-/friluftsområde og rådmannen kan ikke se at tiltaket vil kunne være til ulempe i et folkehelseperspektiv.

Kompetansebygging: ikke relevant

Økonomi: ikke relevant

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov: ikke relevant

Alternative løsninger:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 gir utvalg for plan og samferdsel dispensasjon for fradeling på gnr 27 bnr 3, for tilleggsareal til boligtomt gnr 27 bnr 414, som omsøkt.

Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

Alternative løsninger:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel dispensasjon for fradeling på gnr 27 bnr 3, for tilleggsareal til boligtomt gnr 27 bnr 414, som omsøkt.

Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

Forslag til innstilling:

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

Sør-Varanger kommune
Boks 406
9915 KIRKENES

SØR-VARANGER KOMMUNE
Boks 406, 9915 Kirkenes

03 DES. 2015

Saksnr: 15/3360-
Dok.nr:
Off.vurdering:
Kopi til:

Samediggi
Avjovárgeaidnu 50
9730 Karáshihka



ÁŠŠEMEANNUDEADDJI/SAKSBEHANDLER
Thor-Andreas Basso, +47 78 47 40 16
thor-andreas.basso@samediggi.no

DIN ČUJ./DERES REF.
15/3360/2

MIN ČUJ./VÅR REF.
15/5658 - 2

BEAIVI/DATO
26.11.2015

Almmut go válddát oktavuoda/Oppgis ved henvendelse

telefuvdna: +47 78 47 40 00
www.samediggi.no
samediggi@samediggi.no

Apningstider:
Mandag - Fredag
08.00 - 15.30

Uttalelse vedrørende søknad om fradeling av tilleggsareal til boligformål fra Gbnr 27/3 til Gbnr 27/414 i Kirkenes, Sør-Varanger kommune

Vi viser til deres brev av 13.11.15.

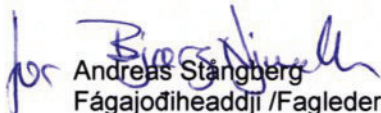
Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til søknaden.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre strukturer/spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være bygninger, hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er heller på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Finnmark fylkeskommune.

Dearvuodaiguin/Med hilsen


Andreas Stangberg
Fágajodiheaddji /Fagleder


Thor-Andreas Basso
ráđđeaddi/rådgiver

Kopiiija/Kopi til:
Finnmárkku fylkkagiella -
Finnmark fylkeskommune

Fylkeshuset

9815

VADSØ



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Eivind Iversen Enhetsleder: Eivind Iversen, tlf. 789 77416	Dato: 21.09.2015
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Norbeck, Per Ivar	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	058/15	12.10.2015

DELING FRA GBNR 27/3 - FORHÅNDSVURDERING AV DISPENSASJONSSØKNAD

Vedlagte dokumenter:

lemairesvei17.kom.plan.arealdel
lemairesvei17.sit.plan.m.høydekurver
SØKNAD OM KJØP AV TILLEGGSTOMT
VEDRØRENDE SØKNAD OM KJØP AV TILLEGGSTOMT TIL LE MAIRES VEI 17
VEDRØRENDE KJØP AV TILLEGGSTOMT
VEDRØRENDE KJØP AV TILLEGGSTOMT
VEDRØRENDE SØKNAD OM TILLEGGSTOMT TIL LE MAIRES VEI 17
TAKKER JA TIL TOMT
VEDRØRENDE TILLEGGSTOMT TIL LE MAIRES VEI 17

Dokumenter i saken:

2015012908 VEDRØRENDE TILLEGGSTOMT TIL LE MAIRES VEI 17
2015011507 TAKKER JA TIL TOMT
2015007446 VEDRØRENDE SØKNAD OM TILLEGGSTOMT TIL LE MAIRES VEI 17
2015005150 VEDRØRENDE KJØP AV TILLEGGSTOMT
2014022718 VEDRØRENDE KJØP AV TILLEGGSTOMT
2014022134 VEDRØRENDE SØKNAD OM KJØP AV TILLEGGSTOMT TIL LE MAIRES
VEI 17
2014020853 SØKNAD OM KJØP AV TILLEGGSTOMT

Kort sammendrag:

Brede Sæther søker Sør-Varanger kommune om tilleggstomt på ca 270 kvm fra gbnr 27/3 til sin boligtomt 27/414, Le Maires vei 17 i Kirkenes. Søknaden gjelder utvidelse av hage.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel delvis avsatt til grøntområde (BG 10), samt delvis bybebyggelse (BB1). Administrasjonen, ved eiendomskontoret, har med bakgrunn i plan avslått søknaden. Søker har klaget på avslaget og bedt om å få forelagt saken politisk ved Utvalg for Plan og samferdsel.

Saken behandles som en forhåndsvurdering, der Sør-Varanger kommune vil ta saken til behandling etter plan- og bygningslovens § 19-2 - dispensasjon, dersom utvalget anbefaler det.

Faktiske opplysninger:

Søkers begrunnelse er at arealet det søkes om kun er tilgjengelig fra søkers tomt, da det nærmest er som en fjellhille/platå omgitt av bratte skråninger/stup, tett skog og andre boligtomter. Arealet er delvis opparbeidet med plen og blomsterbed.

Sør-Varanger kommune avsto søknaden på bakgrunn av planstatus i brev 05.11.2014. Kommunen kan som grunneier, på lik linje som enhver grunneier, avslå ved søknad om tomt. En slik avvisning er dermed ikke å betrakte som et forvaltningsvedtak, og da ikke gjenstand for klagebehandling.

Søker har likevel klagt på avslaget og ønsker å få behandlet saken i Utvalget for Plan og samferdsel. Det påpekes i klagen at andre beboere på Storhaugen har fått kjøpe tilleggstomt. På Storhaugen er det foretatt en reguleringsendring, hvor det ble justert mindre arealer som tilleggsareal fra grøntområde BG 10 til boligformål. Disse tildelingene av tilleggsareal er dermed ikke sammenliknbar med denne saken, da tildeling av tilleggsareal ble foretatt gjennom reguleringsendring.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel delvis avsatt til grøntområde. Fradeling av dette arealet til boligformål vil være i strid med planen og betinget av dispensasjon. Søker har i dag boligtomt 27/152 og en tilleggstomt 27/414, til sammen 2 295 kvm. I henhold til retningslinjene i kommuneplanens arealdel skal tomtestørrelse i tettbygd strøk ved fradeling ikke overstige 1,5 daa. Total tomtestørrelse ved fradeling av tilleggsareal som omsøkt vil her overstige 2,5 daa.

Søkers begrunnelse er at omsøkte areal kun er tilgjengelig fra søkers tomt, da det nærmest er som en fjellhille omgitt av bratte skråninger/stup, tett skog og andre boligtomter. Det omsøkte arealet ligger som et lite platå, med noe begrenset og vanskelig tilgang fra andre steder enn søkers tomt, med bratt berg og skrående terreng, både fra Storhaugens øvre side og videre ned mot boligbebyggelsen i Presteveien. Se for øvrig vedlagte situasjonsplan med høydekurver.

Administrasjonen ønsker på bakgrunn av sakens karakter en forhåndsvurdering av utvalget. Vurderingen vil være av prinsipiell betydning for liknende saker da den kan danne presedens. Ved søknad om tilleggsarealer i regulerte friområder/grøntområder er vanlig praksis at kommunen administrativt avslår søknaden på bakgrunn av gjeldende planstatus. Unntaksvis har man innvilget søknader etter en særskilt vurdering, hvor det som regel er snakk om betydelig mindre arealer, betinget av at det gis dispensasjon. Dette er gjerne saker der søker har langt mindre tomt, hvor søknaden utløses av arealmangel for eksempelvis ved utvidelse av bolig eller oppføring av garasje. I denne saken er det snakk om areal av mer betydelig størrelse, ca. 270 kvm, hvorav ca. 180-190 kvm er avsatt til grøntområde. Samtidig har området noe begrenset tilgjengelighet, sett bort i fra søkers egen tomt.

Dersom søknad om dispensasjon her innvilges, vil kommunen som grunneier i større grad måtte vurdere å ta søknader om deling i grøntområder til dispensasjonsbehandling. Spesielt søknader der det ikke helt tydelig fremkommer interessekonflikter i forhold til formålet i planen.

Ved positiv forhåndsvurdering av utvalget vil kommunen formelt søke om deling etter pbl § 19-2, dispensasjon.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling: Ikke relevant.

Infrastruktur: Ikke relevant.

Barn og ungdom: Ikke relevant.

Kompetansebygging: Ikke relevant.

Økonomi: Ikke relevant.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov: Ikke relevant.

Alternative løsninger:

Utvalg for plan og samferdsel anbefaler administrasjonen å ta søknad om deling av tilleggsareal fra gnr 27 bnr 3 videre til behandling.

Begrunnelse;

Utvalget begrunner selv sin anbefaling.

Forslag til innstilling:

Utvalg for plan og samferdsel anbefaler ikke administrasjonen å ta søknad om deling av tilleggsareal fra gnr 27 bnr 3 videre til behandling.

Begrunnelse;

Arealbruken av området er klarlagt gjennom kommuneplanens arealdel og i strid med omsøkte formål.

Behandling 12.10.2015 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Norbeck, Per Ivar

Forslag foreslått av :

Alternativt forslag:

Utvalg for plan og samferdsel anbefaler administrasjonen å ta søknad om deling av tilleggsareal fra gnr 27 bnr 3 videre til behandling.

Votering:

3 mot 2 stemmer for alternativ forslag (Kurt Wikan, SP og Per Ivar Norbeck, FRP) .

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 058/15:

Utvalg for plan og samferdsel anbefaler administrasjonen å ta søknad om deling av tilleggsareal fra gnr 27 bnr 3 videre til behandling.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr/Fnr.:

Målestokk: 1:1000

Adresse:

Areal:

Dato: 07.09.2015

Saksbehandler:

Planid:

Plannavn:



**SØR-VARANGER
KOMMUNE**

Pb. 406, 9915 Kirkenes

Originalformat: A4

Koordinatsystem: Euref89 UTM sone35



Eiendomskart, kvalitet

God Middels Dårlig

Vann & Avløp

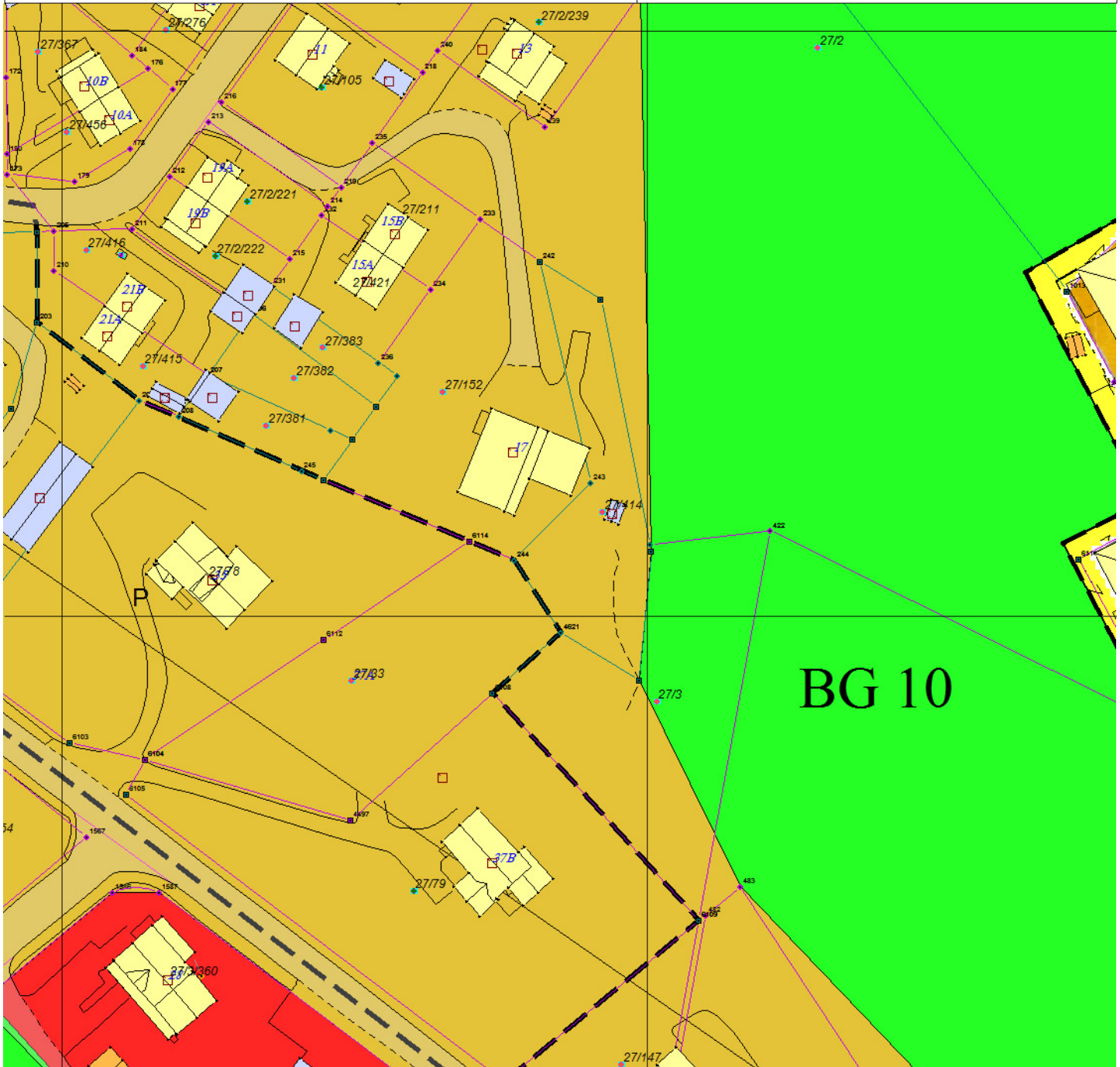


AF

OV

SP

VL



Fyller ut av ansvarlig søker:

Hvis ja på enten flom, flystøy, radon, ras & skred eller vegstøy er mottilatt påkrevd

Flom:

Flystøy:

Radon:

Ras & skred:

Vegstøy:

Vedlegg:



Søknad om tiltak



Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Murkronehøyde _____ m.o.h

Tiltakshaver: _____

Ansvarlig søker - Prosjekterende: _____

Dato: _____

Eiendomsgrensene på kartet er ikke juridisk bindende

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget

Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr/Fnr.:

Målestokk: 1:1000

Adresse:

Areal:

Dato: 09.09.2015

Saksbehandler:

Planid:

Plannavn:



**SØR-VARANGER
KOMMUNE**

Pb. 406, 9915 Kirkenes

Originalformat: A4

Koordinatsystem: Euref89 UTM sone35



0 10 20 30 40 m

Eiendomskart, kvalitet

God Middels Dårlig

Vann & Avløp

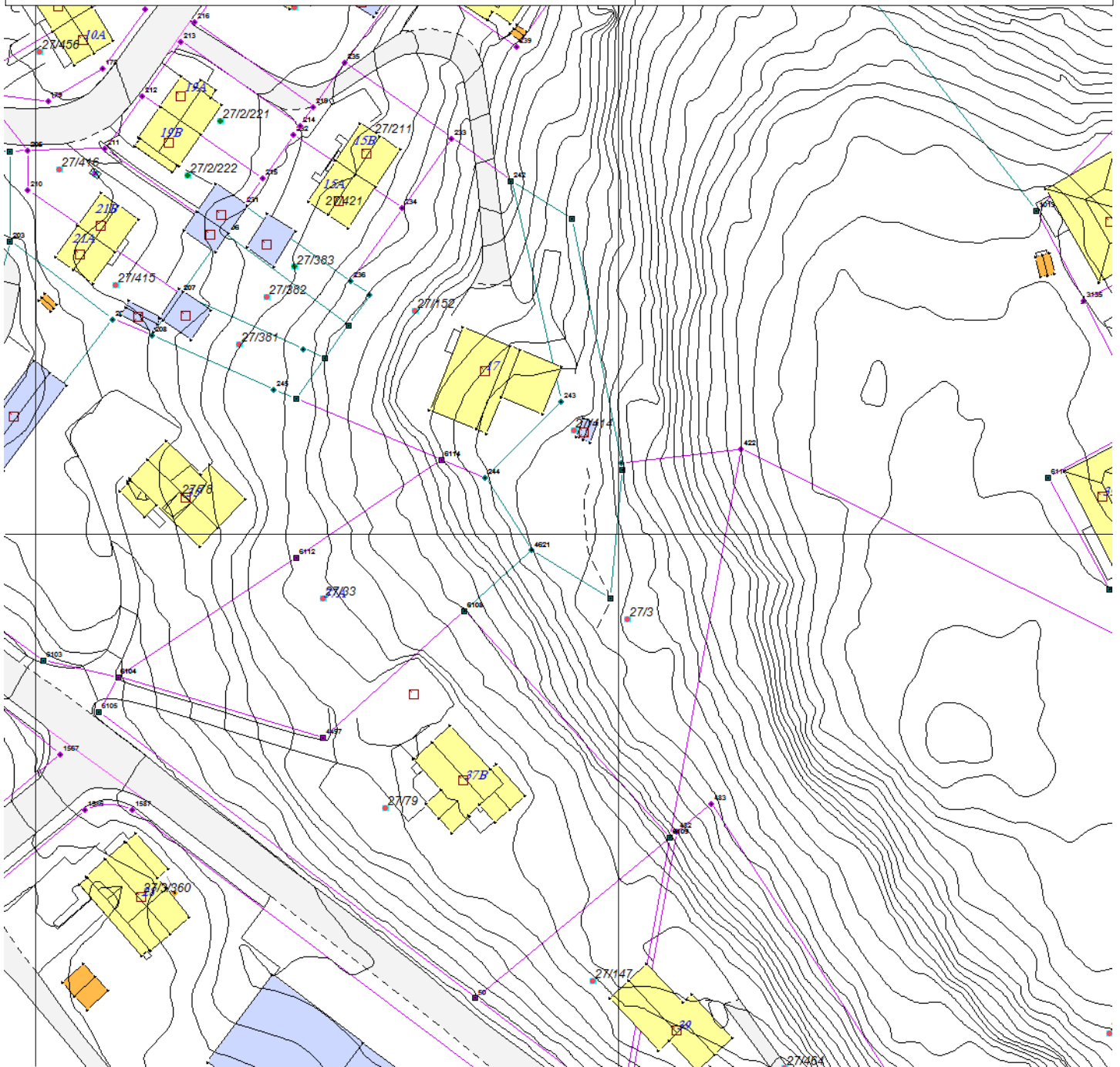


AF

OV

SP

VL



Fylles ut av ansvarlig søker:

Hvis ja på enten flom, flystøy, radon, ras & skred eller vegstøy er mottiltak påkrevd

Flom:

Flystøy:

Radon:

Ras & skred:

Vegstøy:

Vedlegg:

Søknad om tiltak

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Murkronehøyde _____ m.o.h

Tiltakshaver: _____

Ansvarlig søker - Prosjekterende: _____

Dato: _____

Eiendomsgrensene på kartet er ikke juridisk bindende

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget

Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Hansen, Anja Enhetsleder: Hansen, Anja, tlf. 78 97 74 85	Dato: 09.02.2016
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	014/16	16.02.2016

KLAGEBEHANDLING - SØKNAD OM FRAVIK FRA TEK10 - SIKKERHET - GBNR 25/139 MELLOMVEIEN 34B

Vedlagte dokumenter:

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRAVIK FRA TEK10 - KRAV OM RØMNINGSVINDU
I KJELLER GBN 25/139
VEDTAK PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING AV KJELLER GBNR 25/139 MELLOMVEIEN
34B
2016-02-08 Bilder kjellervindu med mål.pptx

Dokumenter i saken:

2016002393 MÅL AV RØMNINGSVINDU
2016000234 PÅMINNELSE - MÅL AV RØMNINGSVINDU - GBNR 25/139 MELLOMVEIEN
34B
2015022973 VEDRØRENDE MÅL AV RØMNINGSVINDU - GBNR 25/139 MELLOMVEIEN
34B
2015022888 OVERSENDELSE BILDER AV RØMNINGSVINDU MED EKSakte MÅL -
GBN 25/139
2015021743 VEDR. KLAGEBEHANDLING - RØMNINGSVEI GBNR 25/139
MELLOMVEIEN 34B
2015021678 VEDTAK I UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 24.09.15 -
KLAGEBEHANDLING - SØKNAD OM FRAVIK FRA TEK10 - SIKKERHET -
GBNR 25/139 MELLOMVEIEN 34B
2015018433 KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRAVIK FRA TEK10 - KRAV OM
RØMNINGSVINDU I KJELLER GBN 25/139
2015016980 VEDTAK PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING AV KJELLER GBNR 25/139
MELLOMVEIEN 34B
2015016776 ANGÅENDE SØKNAD OM BRUKSEDNING FRA TILLEGGSDTEL TIL

HOVEDDEL
2014018927 OPPFØLGINGSBREV
2014018647 VEDRØRENDE SØKNAD OM TILLATELSE TIL BRUKSENDRING AV
KJELLETASJEN FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL PÅ GBNR 25/139 -
MELLOMVEIEN 34B PÅ HESSENG
2014017961 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT GBN 25/139
2014014245 VEDRØRENDE BRUKSENDRING AV KJELLERETASJEN I
TOMANNSBOLIG PÅ GBNR 25/139 - MELLOMVEIEN 34B, HESSENG
2014013393 ANG. BRUKSENDRING PÅ BOLIG

Kort sammendrag:

Evelyn Kjærtrød søkte om tillatelse til bruksendring av underetasje fra bod og gang til kjellerstue/soverom på gbnr. 25/139, Mellomveien 34B. Det ble søkt om fravik fra TEK10 § 11-13 – utgang fra branncelle, rømningsvei.

I vedtak datert 16.07.2015 gis det tillatelse til bruksendring, men det gis avslag på søknad om fravik fra krav til rømningsvei.

Etter behandlingen er det mottatt klage fra Evelyn Kjærtrød angående avslag på fravik fra TEK10 og saken må dermed gjennomgå klagebehandling av Utvalg for plan- og samferdsel før endelig klagebehandling hos Fylkesmannen.

Klagesaken ble behandlet i Utvalg for plan- og samferdsel 24.09.2015 og følgende ble vedtatt: «*Utvalg for plan og samferdsel utsetter saken og ber administrasjonen få eksakte mål på åpningsbane i vinduet.*»

Faktiske opplysninger:

I søknad datert 28.08.2014, søker Evelyn Kjærtrød om tillatelse til bruksendring av underetasje fra bod og gang til kjellerstue/soverom på gbnr. 25/139, Mellomveien 34B. Tiltaket ble utført i 2007/2008, men det ble ikke søkt om tillatelse til bruksendringen. Ved søknad om tiltak, skal tiltaket gjennomføres iht. gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter. Det vil si gjeldende regler etter søknadsdato.

Tiltaket er ikke utformet som egen boenhet. Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og dette er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-2. Rømningsvei fra denne etasjen er gjennom vindu. Ettersom vinduet ikke oppfyller størrelseskrav i teknisk forskrift, søkes det om fravik fra TEK10 § 11-13 – utgang fra branncelle.

I vedtak datert 16.07.2015 gis det tillatelse til bruksendring, men det gis avslag på søknad om fravik fra krav til rømningsvei.

11.08.2014 mottok kommunen klage fra tiltakshaver på den del av vedtaket som omhandler avslag på søknad om fravik fra TEK10 angående rømningsvindu i kjeller. Klagen er mottatt innen frist.

Tiltakshavers begrunnelse for klagen:

Ifølge informasjon fra Direktoratet for byggkvalitet heter det: «Plan- og bygningsloven overlater i stor grad til kommunene å vurdere om TEK10 krav skal gjøres gjeldende ved søknadspliktige tiltak på eksisterende bygg. Dette angår blant annet vedlikehold, modernisering, restaurering, rehabilitering og ombygging.

Kommunen kan gi dispensasjon fra loven og fravik fra TEK10 i tilfeller der det ikke er mulig å tilpasse byggverket til gjeldende tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader.»

«Når eksisterende bygninger skal omdannes til boligareal, kan det blant annet være vanskelig å tilfredsstille alle krav i byggteknisk forskrift. Kravene kan blant annet være knyttet til romhøyde, lys, utsyn, brannsikkerhet og radon.»

Tiltakshaver vil hevde at rømningsveien er forsvarlig, selv om den ikke tilfredsstiller kravene i TEK10. Det er utnyttet maksimalt tilgjengelig åpning for vinduet. I tillegg til rømningsvinduet har kjellerrommet utgang til halvetasjen over der det er flere andre rom med tilfredsstillende rømningsveier. Med bakgrunn i uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet om erfaringer med praktisering av TEK10-regelverk på eksisterende bygg, ber tiltakshaver om at rømningsveien godkjennes.

Klagesaken ble behandlet i Utvalg for plan- og samferdsel 24.09.2015 og følgende ble vedtatt:

«Utvalg for plan og samferdsel utsetter saken og ber administrasjonen få eksakte mål på åpningsbane i vinduet»

Bygningsmyndighet etterspurte eksakte mål fra tiltakshaver den 25.09.2015. Ettersom mål av tilgjengelig åpningshøyde synes feil målsatt, ble dette etterspurt på nytt med anvisning på foto for riktig plassering av måling av åpningshøyde. Ettersom utfyllende mål ikke mottas, sendes påminnelse 08.01.16. Nye målinger mottas 08.02.16. Nye mål er heller ikke utført på anvist plass, men viser at tilgjengelig åpningshøyde er mellom 55 - 60 cm.

Vurdering

Plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd lyder som følger:

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.

I henhold til plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd kan det gis tillatelse til bruksendring når det ikke er mulig og tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Dersom det gjøres fravik fra de preaksepterte ytelsene må brannsikkerheten verifiseres ved analyse eller vurdering, jf. TEK10 § 2-1. Omfanget av analysen er avhengig av hvor omfattende fravik som er gjort fra de preaksepterte ytelsene, men det skal uansett gjøres en vurdering av hvilke konsekvenser fraviket får for de ulike kravområdene. Verifikasjonsbehovet må vurderes i det enkelte tilfellet. Vurderingen må dokumenteres av kvalifisert fagpersonell.

Branncelle

Byggverk skal deles opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse og/eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller. Boenhet som innehar alle nødvendige funksjoner, regnes som en egen branncelle. Kjellerstuen og soverommet i underetasjen, kan etter dette anses som samme branncelle som hovedetasjen, jf. TEK10 § 11-8 første ledd med veiledning. Boligen er i risikoklasse 4, jf. VTEK10 § 11-2, Tabell 1.

Følgende ytelser for vindu må minst være oppfylt:

- I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.
- Rømningsvindu må ha høyde minimum 60cm og bredde minimum 50cm, jf. figur. Summen av høyde og bredde må likevel være minimum 150cm.
- Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.

Tiltakshaver leverte nye målsatte bilder den 08.02.16 som viser at vinduet har en tilgjengelig rømningsåpning med bredde på 76 cm x maks høyde 60 cm. Dette gir en sum på 136cm, og avvik fra kravene er minst 14 cm.

Det er tiltakshavers plikt og gi riktige opplysninger i søknad. Ved etterspørsel til tiltakshaver for riktige mål, markerte byggesaksbehandler på foto av aktuelle vindu hvor disse målene skulle utføres. Det er likevel ikke levert riktige mål, men mål som viser større rømningshøyde enn hva som er fakta for aktuelle vindu. Da innsendte målinger viser at høyden er målt fra

terreng med 60 cm som resultat, stilles det tvil om krav til tilgjengelig åpnings høyde er oppnådd. Åpningshøyde måles fra innvendig karm til underkant vindusblad, altså den minste åpning som er tilgjengelig for rømning. Avviket på 14 cm fra kravene er derfor sansynligvis noe større en oppgitt.

Minste mål på rømningsvei er satt for å ivareta sikkerheten. Analysen/vurderingen skal vise at brannsikkerheten er ivaretatt. Tiltakshaver mener at rømningsveien er forsvarlig fordi det er utnyttet maksimalt tilgjengelig åpning for vinduet og etasjen har utgang fra halvetasjen over, der det er flere andre rom med tilfredsstillende rømningsveier. Tiltakshaver mener at kommunen har anledning til å gi fravik fra krav til rømningsvindu.

Å utnytte maksimalt tilgjengelig åpning for vinduet, kan ikke vurderes som forsvarlig med mindre dette er verifisert ved analyse. Hvor stort vindu som er mulig å sette inn, gjør ikke rømningsveien mer forsvarlig. Videre stiller plan og bygningsloven krav til at det skal være utgang fra alle etasjer, mellometasje regnes også som etasje.

Byggteknisk forskrift § 11-13 tredje ledd lyder som følger:

«Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning».

Forskrifthjemlene til § 31-2 gir ikke rom for lokal differensiering, ut over at kommunen etter § 31-2 fjerde ledd har en viss anledning til å avgjøre konkret om et tiltak skal tillates selv om det ikke kan oppfylle tekniske krav. En absolutt sperre mot unntak vil kun gjelde krav til sikkerhet, som regler om brannsikring og konstruksjonssikkerhet. Vinduet oppfyller ikke krav til rømningsvei iht. TEK10 § 11-13 og avviker med minst 14cm.

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

Utvalg for plan- og samferdsel tar ikke klagen til følge og opprettholder vedtak av 16.07.2015, sak 14/1708. Saken sendes Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Begrunnelse:

Klagen frembringer ingen nye momenter som ikke har vært vurdert tidligere.

Forskrifthjemlene til § 31-2 gir ikke rom for lokal differensiering, ut over at kommunen etter § 31-2 fjerde ledd har en viss anledning til å avgjøre konkret om et tiltak skal tillates selv om det ikke kan oppfylle tekniske krav. En absolutt sperre mot unntak gjelder for krav til sikkerhet. Vinduet oppfyller ikke krav til rømningsvei iht. TEK10 § 11-13 og avviker med minst 14cm, tiltakshaver har ikke verifisert forsvarligheten ved avviket.

Saken sendes Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

Fra: Evelyn Kjøtrød <evelynhk7@yahoo.no>
Sendt: 11. august 2015 21:41
Til: Postmottak
Kopi: Per Arne Kjøtrød
Emne: Saksnummer 14/1708
Vedlegg: 2015-08-03 Bilder kjellervindu.pptx

Viser til tidligere korrespondanse i saken om bruksendring av kjeller gbnr 25/139 Mellomveien 39.

I brev av 16.07.2015 med saksnummer 117/15 gis det tillatelse til bruksendring på kjeller, men avslag på søknad om fravik fra TEK10 angående krav til rømningsvindu i kjeller.

Jeg ønsker å anke vedtak om avslag på søknad om fravik fra TEK10 angående krav om rømningsvindu i kjeller.

Ifølge informasjon fra Direktoratet for byggkvalitet heter det:

"Plan- og bygningsloven overlater i stor grad til kommunene å vurdere om TEK10 krav skal gjøres gjeldende ved søknadspliktige tiltak på eksisterende bygg. Dette angår blant annet vedlikehold, modernisering, restaurering, rehabilitering og ombygging.

Kommunen kan gi dispensasjon fra loven og fravik fra TEK10 i tilfeller der det ikke er mulig å tilpasse byggverket til gjeldende tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader."

Videre heter det:

"Når eksisterende bygg skal omdannes til boligareal, kan det blant annet være vanskelig å tilfredsstille alle krav i byggeteknisk forskrift (TEK) Kravene kan blant annet være knyttet til romhøyde, lys, utsyn, brannsikkerhet og radon."

Jeg vil hevde at den rømningsveien vi har er forsvarlig, selv om den ikke tilfredsstiller kravene i TEK10. Vi har utnyttet maksimalt tilgjengelig åpning for vinduet. (se vedlagte bildedokumentasjon). I tillegg til rømningsvinduet har kjellerrommet utgang til halvetasjen over der det er flere andre rom med tilfredsstillende rømningsveier.

Med bakgrunn i uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet om erfaringer med praktisering av TEK10-regelverk på eksisterende bygg, ber jeg om at rømningsveien godkjennes.

Med vennlig hilsen
Evelyn Kjøtrød

<http://dibk.no/no/Tema/Eksisterende-bygg/Eksisterende-bygg-publikasjoner/Erfaringer-med-dagens-regelverk-i-forhold-til-TEK10-krav/>

http://dibk.no/no/Om_oss/Arkiv/Nyhetsbrev-arkiv/Nyhetsbrev-2013/Nyhetsbrev-72013/Artikkelliste-72013/Bolig-i-kjeller/

<http://dibk.no/no/Tema/Eksisterende-bygg/Eksisterende-bygg-publikasjoner/Erfaringer-med-dagens-regelverk-i-forhold-til-TEK10-krav/>



SØR-VARANGER KOMMUNE
PLAN- OG UTVIKLING

Evelyn Kjørtrød
Mellomveien 34B
9912 HESSENG

Vår ref.: Saksnr.: 14/1708/7	Deres ref.:	Dato: 16.07.2015
Saksbehandler: Anja Hansen	Telefonnr.: 78 97 74 85	Epostadresse saksbehandler: postmottak@svk.no

DELEGERT VEDTAK:

Utvalg	Saksnummer
Bygge- og delingssaker, delegert	117/15

**VEDTAK PÅ SØKNAD OM BRUKSENDING AV KJELLER GBNR 25/139
MELLOMVEIEN 34B**

Saksopplysninger

Evelyn Kjørtrød søker om tillatelse til bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel på gbnr. 25/139, Mellomveien 34B. Kjelleren er i dag registrert med vaskerom, gang og bod. Bod og gang ønskes bruksendret til kjellerstue/soverom. Tiltaket ble utført i 2007/2008, men det ble ikke søkt om tillatelse for bruksendringen. Ved søknad om tiltak, skal tiltaket gjennomføres ihht. gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter. Det vil si gjeldende regler etter søknadsdato.

Tiltakshaver: Evelyn Kjørtrød

Tiltaket ble utført etter daværende regelverk TEK07. Rømningsvei vindu er ikke ihht. TEK10 som er gjeldende forskrift og det søkes derfor om å få godkjent tiltaket ihht. TEK07. Søknaden vurderes derfor som søknad om fravik fra TEK10 § 11-13 tredje ledd, etter pbl § 31-2, *tiltak på eksisterende bygning*.

Plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd lyder som følger:

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.

TEK10 § 11-13 tredje ledd stiller krav til minst en utgang fra hver etasje. For bygninger i risikoklasse 4 (boliger), kan utgang være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning. Rømningsvindu må ha minst 60 cm høyde og minst 50 cm bredde. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter.

Vurderinger

I henhold til plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd kan det gis tillatelse til bruksendring når det ikke er mulig og tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Postadresse: Boks 406 9915 KIRKENES	Telefonnr.: Sentralbord 78 97 74 00	Telefaksnr.: 78 97 76 83	Bankgiro: 4930.13.83281	www.svk.no postmottak@svk.no
---	---	-----------------------------	----------------------------	--

Hensynet med bestemmelsen i pbl § 31-2 fjerde ledd bygger på at bygninger skal kunne brukes i stedet for å forfalle. Dette følger av Ot. Prp.45 (2007-2008) at bestemmelsen søker å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende bygg.

Dette er først og fremst for å sikre at gammel bebyggelse fortsatt kan brukes på en hensiktsmessig måte i stedet for å forfalle. Unntakshjemmelen er tatt inn i § 31-2 siste ledd

I Plan- og bygningslovens § 31-2 femte ledd står følgende:

"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."

Forskrifthjemlene til § 31-2 gir ikke rom for lokal differensiering, ut over at kommunen etter § 31-2 fjerde ledd har en viss anledning til å avgjøre konkret om et tiltak skal tillates selv om det ikke kan oppfylle tekniske krav. En absolutt sperre mot unntak vil kun gjelde krav til sikkerhet, som regler om brannsikring og konstruksjonssikkerhet.

For at kommunen skal kunne gi slik tillatelse uten å dispensere etter lovens kapittel 19 må en rekke kriterier være oppfylt:

- Det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens tekniske krav
- Bruksendringen/ombyggingen er forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk
- Bruksendringen/ombyggingen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

I vurdering av kostnadene bør det sees på:

- Verdien på tiltaket, markedsverdi salg/leie og byggekostnader
- En sammenligning av kostnadene knyttet til tiltaket med og uten kostnadene som knytter seg til oppfyllelse av de aktuelle tekniske kravene.
- Eventuell verdiøkning/besparelser som resultat av tiltaket.

Ved søknad om unntak/fravik må søker redegjøre for hvorfor kravene ikke kan oppfylles. Tiltakshaver henviser i til gjeldende regelverk for 2007/2008.

Dette tiltaket har ett rømningsvindu på 57cm høyde og 77 cm bredde. Dette gir en sum på 1,34 meter mens kravet er 1,5 meter. Det kan bare gis tillatelse til unntak fra tekniske krav når dette er forsvarlig. Det kan ikke gis fravik fra sikkerhet ved brann. Det kan derfor ikke gis godkjenning av tiltaket ihht. TEK07.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-2, gir plan- og utviklingssjef tillatelse til bruksendring av underetasje fra boder til kjellerstue/soverom på gnr. 25/139 Mellomveien 34B, Hesseng.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-2, gir plan- og utviklingssjef avslag på søknad om fravik fra TEK10 § 11-13, krav til rømningsvindu i kjeller på gbnr. 25/139 Mellomveien 34B, Hesseng. Tiltaket utføres ihht. Plan- og bygningsloven med forskrifter.

Begrunnelse:

TEK10 § 11-13 tredje ledd stiller krav til minst en utgang fra hver etasje. For bygninger i risikoklasse 4 (boliger), kan utgang være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning. Rømningsvindu må ha minst 60 cm høyde og minst 50 cm bredde. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Det kan bare gis tillatelse til unntak fra tekniske krav når dette er forsvarlig. Det kan ikke gis fravik fra sikkerhet ved brann.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- **Arbeidet skal utføres etter gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter.**
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9
- Det må anmodes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket / omsøkte bygg tas i bruk.

GEBYR

Det skal betales gebyr for byggetillatelsen etter satser fastsatt av kommunestyret.

	Grunnlag	Jfr. punkt
Bruksareal BRA	15m ²	C.3.2.1

Gebyrsats:

C.3.2.1 Søknad om tiltak som krever oppdatering av offentlige kart eller register 2 650,-

Å betale: **kr 2 650,-**

Gebyret faktureres på en egen innbetalingsblankett som vil bli tilsendt. Ved arbeid som ikke kommer til utførelse, betales 50 % av satsen for fullt gebyr.

Vi ber om at vårt saksnummer 14/1708 oppgis ved alle henvendelser angående saken.

I hht. forvaltningsloven §§ 28 og 29 er det adgang til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal sendes den instans som har truffet vedtaket.

Med vennlig hilsen

Anja Hansen
Byggesaksbehandler

FAKTURERINGSBILAG:

Oppdrags- giver:	Varenr.:	Mottakers navn, adresse	Beløp:	Tekst
04	202	Evelyn Kjøtrød, Mellomveien 34B, 9912 HESENG	2 650,-	Godkjent søknad om bruksendring av kjeller på gbnr. 25/139 Mellomveien 34B, Hesseng

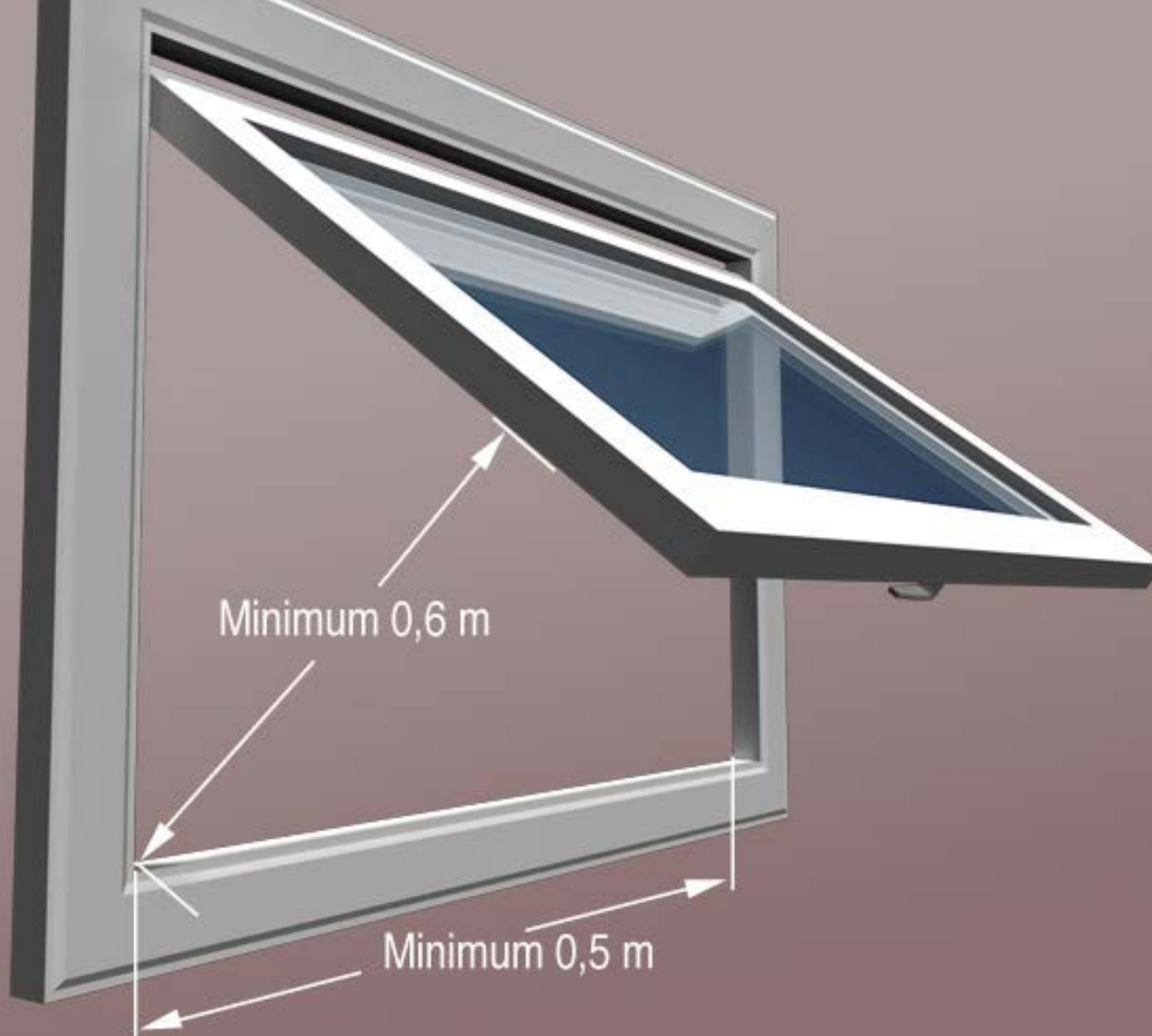
Vindu/Rømningsvei sett fra utsiden.

Opprinnelig størrelse på vindu (til venstre).

Nytt vindu satt inn i forbindelse med bruksendring (til høyre).



§ 11-13 Figur 5:
Minimumsmål (fri bredde og
høyde) for rømningsvinduer.



Høyde målt til ca 60 cm



Høyde målt til ca 60 cm



Høyde ved maks åpning av vinduet målt til nær 70 cm



Bredde mål til å være ca 76 cm (Bildet tatt fra innsiden)

