



Saksbehandler: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
041/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Vedtak i klagesak - Avslag på søknad om mellombels bruksløyve - Påbygg og fasadeendring, enebolig - gnr. 148 bnr. 179 - Jomfruvegen

Forslag til vedtak:

Hovedutval teknisk og miljø finn å ikkje ta klaga til følgje.

Saka vert sendt til statsforvaltaren i Rogaland til endeleg avgjerd.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HTM- 041/22 Vedtak:

Hovedutval teknisk og miljø finn å ikkje ta klaga til følgje.

Saka vert sendt til statsforvaltaren i Rogaland til endeleg avgjerd.

Saksutgreiing

Samandrag

Saka gjeld klage på avslag på søknad om mellombels bruksløyve. Det er tiltakshavar som har klaga på avslaget.

Bakgrunn for saka

12.03.2019 vart det gjeve rammeløyve til hovudombygging og tilbygg til bustadhus på Norheim.

I rammeløyve vart det sett følgjande vilkår for mellombels bruksløyve/ferdigattest:

«Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattest før følgende dokumentasjon foreligger:

1. Dokumentasjon fra uavhengig kontroll skal være innsendt.
2. Dokumentasjon av avfallshåndtering skal innsendes.
3. Brann- og lydprosjektering for sekundær leilighet.»

Det vart gjeve igangsettingsløyve den 22.04.2021.

Den 03.03.2022 vart det søkt om mellombels bruksløyve. I søknaden vart det opplyst at gjenstående arbeid var utvendig rekkverk på terrasse og mindre innvendige arbeid. Dato for søknad om ferdigattest vart oppgjeve til å vera den 30.09.2022. Det var oppgjeve at tiltaket har tilstrekkeleg tryggleiksnivå til å verta teke i bruk.

Ved synfaring den 16.03.2022 ser ein at det gjenstår mykje arbeid utvendig, dette er ikkje opplyst om i søknaden. Kommunen vurderar då at tiltaket ikkje har tilstrekkeleg tryggleiksnivå og gjev avslag på søknaden den 18.03.2022.

Saks- og faktaopplysningar

Det vart søkt om ombygging og tilbygg til ein eksisterande einebustad. Opprinneleg areal var 231 m², tilbygg skal vera på 81 m². Tiltaket omfatta endring av hovudetasje, etablering av sokkelleilegheit, ny altan og fasadeendring. Takform vart endra til tilnærma flatt tak.

Klage

Den 21.03.2022 sendte ansvarleg søkjar inn klage på avslaget. Klaga er rettidig.

«Vedrørende avslag på søknad om avslag på brukstillatelse i Jomfruvegen 181. Fasader er ikkje pusset pdd, dette grunnet vær og klima. Dette må utføres på vårpart når klima tillater dette. Det ønskes å legge til grunn ifht brukstillatelse at fasadearbeid ikkje har noen direkte konsekvens på levevilkår i innvendig bolig, og det ønskes brukstillatelse med forbehold om at fasader pusses til vår/sommer 2022. Angående terrasserekkverk er det presisert i søknad at terrasser er fysisk avsperrret med boltet terrassedør. Det er derfor god sikkerhet da det ikkje er fysisk mulig å benytte dette arealet. Rekkverk utføres i samband med pussing av fasader. Det ønskes på grunnlag av overnevnte at søknad om midlertidig brukstillatelse innvilges.»

Vurdering av klaga

Mellombels bruksløyve er eit «unntak» frå hovudregelen om at søknadspliktige tiltak skal avsluttast med ferdigattest.

Det er eit vilkår for mellombels bruksløyve at det gjenstår «mindre vesentlig arbeid» og at kommunen finn det «ubetenkelig» å gje bruksløyve, jfr. pbl. § 21-10, 3. legg. Søknad om mellombels bruksløyve skal identifisera kva arbeid som gjenstår. Det er ein føresetnad at informasjonen som vert gjeve er korrekt. Det var beskrive at mindre arbeid innandørs, samt rekkverk på terrasse gjensto. Ved synfaring såg kommunen at dette ikkje var korrekt. Det gjensto omfattande arbeid utvendig, og tomte var ikkje sikra. Blant anna var det stor nivåforskjell mellom gardsplass og bustad, bilete er vedlagt.

Klagar visar til at det berre gjenstår pussearbeid ute, kommunen vurderar at bileta visar noko

anna. Tomta må sikrast mot fallskade, Vidare er det leidningar og trekkerøyr som heng laust, bustaden er heller ikkje ferdig kledd alle stader og taket har berre vindsperre. Det er attstår i tillegg ein del oppryddingsarbeid på tomta, det ligg mykje byggavfall på eigedommen.

Det framgår ikkje av vedlagt gjennomføringsplan at uavhengig kontroll er utført. Det ligg heller ikkje føre dokumentasjon på brann- og lydprosjektering for sekundærleilighet. Det var sett som vilkår i rammeløyvet at dette måtte liggja føre ved søknad om mellombels bruksløyve.

Fyrste punktum i 3. ledd er ei «kan»-føresegn. Sjølv om vilkåra er oppfylt, vil det vera opp til kommunen sitt skjønn om mellombels bruksløyve kan gjevast. Sjølv om det berre gjenstår mindre vesentleg arbeid i tiltaket, har tiltakshavar ikkje rettskrav på at kommunen gjev mellombels bruksløyve.

Kommunen fann det i dette tilfellet ikkje «ubetenkelig» å gje mellombels bruksløyve. Ein kan ikkje sjå at det i klaga er kome fram nye opplysningar som endrar denne vurderinga. Kommunalsjef teknisk vurderar at det framleis er for store avvik frå det gjevne byggjeløyvet til at ein kan utsteda mellombels bruksløyve. Manglane er av ei slik art at dei kan ha negativ innverknad på liv og helse. Kommunalsjef teknisk finn det difor betenkeleg å gje mellombels bruksløyve i denne saka.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det har ikkje kome fram opplysningar i klaga som endrar denne vurderinga. Kommunalsjef teknisk vurderar at vilkåra for å gje mellombels bruksløyve ikkje er oppfylt, det vil i dette tilfellet ikkje vera «ubetenkelig» å gje mellombels bruksløyve, jfr. pbl. § 21-10, 3. ledd.

Vedlegg:

Gnr. 148 bnr. 179 - Klage på avslått søknad

Avslag - Midlertidig brukstillatelse - tiltak med ansvarsrett - Påbygg og fasadeendring, enebolig - gnr. 148, bnr. 179 - Jomfruvegen

IMG_20220316_125549

IMG_20220316_125527

IMG_20220316_125418

IMG_20220316_125628

IMG_20220316_125746

Gnr. 148 bnr. 179 - Søknad om midlertidig brukstillatelse

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Vedtak om igangsetting - Påbygg og fasadeendring, enebolig - gnr. 148 bnr. 179 - Jomfruvegen

Gjennomføringsplan

Rammeløyve gnr. 148 bnr. 179

Situasjonsplan

Tegning fasade øst

Tegning fasade nord

Tegning fasade sør

Tegning fasade vest

Tegning snitt1

Tegning plan hovedetasje

Tegning fasade plan underetasje