



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for næring, plan og utvikling	13.02.2017	023/17

Søknad om dispensasjon, etablering av ett-roms leilighet, bruksendring til verksted og oppføring av bod/carport, gbn 12/176 Kabelvåg.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
31.01.2017	Søknad om tilbygg/fasadeendring gbn 12/176	1380350
31.01.2017	98421925_Boligspesifikasjoner	1380351
31.01.2017	98421925_Situasjonsplan	1380353
31.01.2017	98421925_Tegning_eksisterende_plan	1380354
31.01.2017	98421925_Tegning_ny_plan	1380355
31.01.2017	98421925_Tegning_eksisterende_plan2	1380356
31.01.2017	98421925_Tegning_eksisterende_snitt	1380357
31.01.2017	98421925_Tegning_ny_snitt	1380358
31.01.2017	98421925_Tegning_ny_snitt2	1380359
31.01.2017	98421925_Tegning_eksisterende_fasade	1380360
31.01.2017	98421925_Tegning_ny_fasade	1380361
31.01.2017	98421925_Tegning_ny_plan2	1380363
31.01.2017	98421925_Annet3	1380364
31.01.2017	98421925_Annet2	1380365
31.01.2017	Vedr tiltak på eiendom gbn 12/176 Kabelvåg.	1380366
31.01.2017	Uttalelse til søknad om bruksendring, rehabilitering og oppføring av utebod/carport, gnr 12 bnr 176, Kabelvåg	1380367
31.01.2017	Redegjørelse for fasadenes offerflatebehandling	1380369
31.01.2017	Scanned-image	1380370

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel Plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens formål «Industri» for etablering av bolig 2 (ett-roms boenhet) i eksisterende bygg, og plassering av utebod/carport m/takterrasse til bolig, eiendom gbn 12/176 Kabelvåg. Hensynet til planens bestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å innvilge dispensasjonen er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 20-3, jf. 20-1 gis det tillatelse til bruksendring av del av bolig til verksted/glasshytte og galleri, etablering av utebod/carport med takterrasse,

utskifting av tak over inngang til næringsdel, ombygging av del av bygningen til en liten bolig/hybelleilighet, samt etterisolering og ny fasadekledning på eiendom gbn 12/176 Kabelvåg, som omsøkt.

Vilkår:

1. Tiltaket må utføres etter tekniske krav gitt i byggt teknisk forskrift TEK 10.
2. All isolasjon(EPS) som er benyttet under utv fasadekledning skal fjernes og erstattes med godkjente isolasjonsprodukter.
3. Tiltaket skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi ihht. plan- og bygningsloven § 29-5. Det skal tas hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.
4. Tiltak utover dette vedtak, skal utføres etter bestemmelser gitt i gjeldende reguleringsplan.
5. Det er utbyggers ansvar å ivareta riktig eiendomsforhold, samt plassering i forhold til eiendomsgrensa og ledninger/rør i grunnen.
6. Det er utbyggers ansvar å ivareta/sikre privatrettslige avtaler.
7. Aktsomhets- og meldeplikten jfr. kulturminnelovens § 8 må etterkommes.
8. Utearealet skal sikres i tråd med krav i forskriften.
9. Avfallshandtering skal utføres i tråd med TEK 10.
10. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1. Gjennomføringsplan foreligger.
11. Rivingsarbeid kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk. Maskiner, stillaser og alt utstyr for byggearbeid skal være forsvarlig innrettet og vedlikeholdt, og driften skal være ordnet slik at fare for liv og helse ikke oppstår. Kommunen kan gi de pålegg den finner påkrevd for at disse bestemmelser blir holdt, herunder om grunnundersøkelser. Jfr. Plan- og bygningslovens § 28-2.
12. Gebyr for saksbehandlingen må innbetales, faktura ettersendes tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf plan- og bygningslovens § 21-9, 1.ledd.

13.02.2017 Hovedutvalg for næring, plan og utvikling

Innstillingen enstemmig vedtatt

NPU- 023/17 Vedtak:

Med hjemmel Plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens formål «Industri» for etablering av bolig 2 (ett-roms boenhet) i eksisterende bygg, og

plassering av utebod/carport m/takterrasse til bolig, eiendom gbn 12/176 Kabelvåg. Hensynet til planens bestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å innvilge dispensasjonen er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 20-3, jf. 20-1 gis det tillatelse til bruksendring av del av bolig til verksted/glasshytte og galleri, etablering av utebod/carport med takterrasse, utskifting av tak over inngang til næringsdel, ombygging av del av bygningen til en liten bolig/hybelleilighet, samt etterisolering og ny fasadekledning på eiendom gbn 12/176 Kabelvåg, som omsøkt.

Vilkår:

1. Tiltaket må utføres etter tekniske krav gitt i byggt teknisk forskrift TEK 10.
2. All isolasjon(EPS) som er benyttet under utv fasadekledning skal fjernes og erstattes med godkjente isolasjonsprodukter.
3. Tiltaket skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi ihht. plan- og bygningsloven § 29-5. Det skal tas hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.
4. Tiltak utover dette vedtak, skal utføres etter bestemmelser gitt i gjeldende reguleringsplan.
5. Det er utbyggers ansvar å ivareta riktig eiendomsforhold, samt plassering i forhold til eiendomsgrensa og ledninger/rør i grunnen.
6. Det er utbyggers ansvar å ivareta/sikre privatrettslige avtaler.
7. Aktsomhets- og meldeplikten jfr. kulturminnelovens § 8 må etterkommes.
8. Utearealet skal sikres i tråd med krav i forskriften.
9. Avfallshandtering skal utføres i tråd med TEK 10.
10. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1. Gjennomføringsplan foreligger.
11. Rivingsarbeid kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk. Maskiner, stillaser og alt utstyr for byggearbeid skal være forsvarlig innrettet og vedlikeholdt, og driften skal være ordnet slik at fare for liv og helse ikke oppstår. Kommunen kan gi de pålegg den finner påkrevd for at disse bestemmelser blir holdt, herunder om grunnundersøkelser. Jfr. Plan- og bygningslovens § 28-2.
12. Gebyr for saksbehandlingen må innbetales, faktura ettersendes tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf plan- og bygningslovens § 21-9, 1.ledd.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for formål "Industri" for etablering av bolig 2 på eiendom gbn12/176 Kabelvåg. Det søkes om endring av 153 m2 BRA til næring som er i tråd med reguleringsplanen. Bolig 2, BRA 54 m2, etableres i den eldste delen av bygningen, som også tidligere har vært bolig, men er i dag ubenyttet. Eiendommen er omkranset av boliger. Søker anser ikke at etablering av den ett-roms boenheten får negative konsekvenser for

området, men heller tvert imot, på grunn av nærheten til øvrige boliger.

Eiendommen ligger i område «I1» og er i følge reguleringsplanen for Smedvika regulert til industri, «*Bebyggelsen/området skal nyttes til industriformål, håndverksbedrifter*». Bygget er i matrikkelen registrert med flere formål, deriblant en boenhet.

Søknaden omfatter også bruksendring av del av bolig til verksted/glasshytte og galleri, etablering av utebod/carport med takterrasse, utskifting av tak over inngang til næringsdel, ombygging av del av bygningen til en liten bolig/hybelleilighet, samt etterisolering og ny fasadekledning.

I forbindelse med etablering av næringsdel og bolig 2 er det utarbeidet brannnotat av 08.06.16.

Næringsdelen skal drives av eierne av bygningen, uten ansatte. Det sendes dermed ikke søknad

til Arbeidstilsynet. Utebod/carport med takterrasse oppføres som frittstående konstruksjon, mindre enn 50 m². Avstanden til eksisterende bygning vil være større enn 0 meter.

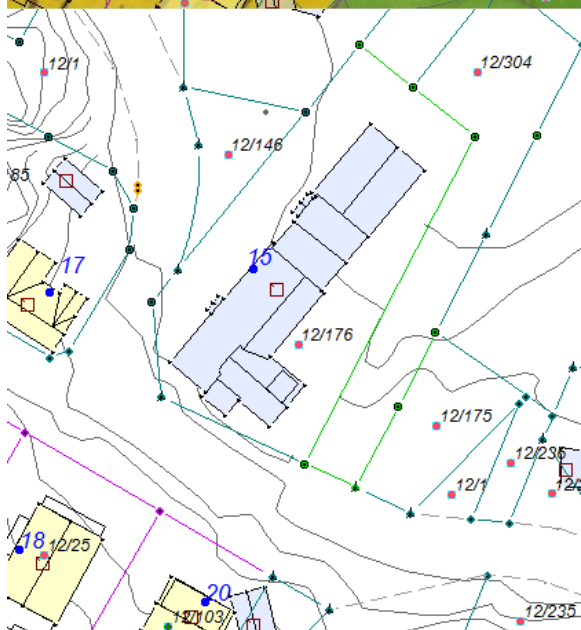
Avstanden til

eiendomsgrensen vil være ca. 1 meter. Bolig 2/hybelleilighet etableres med inngang og bad i 1. etasje og øvrige rom i 2. etasje.

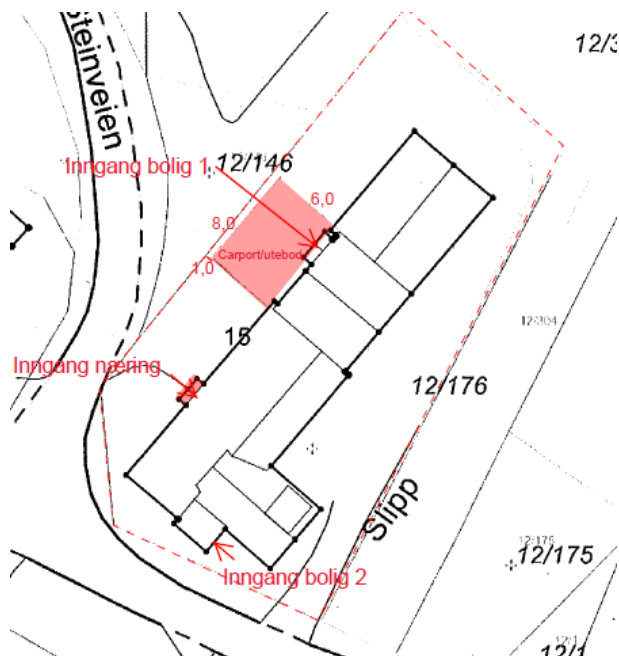
Uttalelse fra Fylkeskommunen og erklæring adkomst (gang-adkomst og bil) over eiendom gbn. 12/146 foreligger saken. Naboer varslet, uten merknader.

Ansvarlig søker: Narud Stokke Wiig AS

Tiltakshaver: John Arne Jensen, Kabelvåg



Situasjonskart



Bekymringsmelding

I forbindelse med en bekymringsmelding september 2016 ble det foretatt en befarings av bygget på gbn 12/176 Kabelvåg. Det viste seg at det var benyttet 120 mm EPS som isolasjon under fasadekledning, og tiltaket var heller ikke omsøkt. Narud Stokke Wiig AS ble engasjert som ansvarlig søker og Rambøll AS ble ansvarlig for brannprosjektering. Bygningsmyndigheten var kritisk til brannprosjekteringen mht bruk av EPS og krevde en uavhengig kontroll av brannprosjektering. Krav om uavhengig kontroll frafalles da tiltakshaver velger å rive av all fasade kledning og erstatte EPS med godkjent isolasjon (Rockwool). Utskifting av isolasjon planlegges utført i løpet av januar/februar 2017.

Uttalelse fra ansvarlig søker:

Hei

Tiltakshaveren har bestemt seg for å rive av bordkledningen og bytte ut skumisolasjonen med Rockwool. Dermed utgår brannvurderingen for etterisolering av fasader fra Rambøll av 24.05.15. Fasadene vil bli utført som preakseptert løsning iht. TEK 10. Ansvarlig for brannprosjektering ttkl. 1 er Narud Stokke Wiig, som fremgår av søknad om gjennomføringsplan versjon 1. Arbeidet med utskifting av isolasjonen planlegges utført i januar/februar.

Vi ber om en bekreftelse på at krav om uavhengig kontroll frafalles.

Med vennlig hilsen

Kari Fauske

Regionsjef

Uttalelse Fylkeskommunen

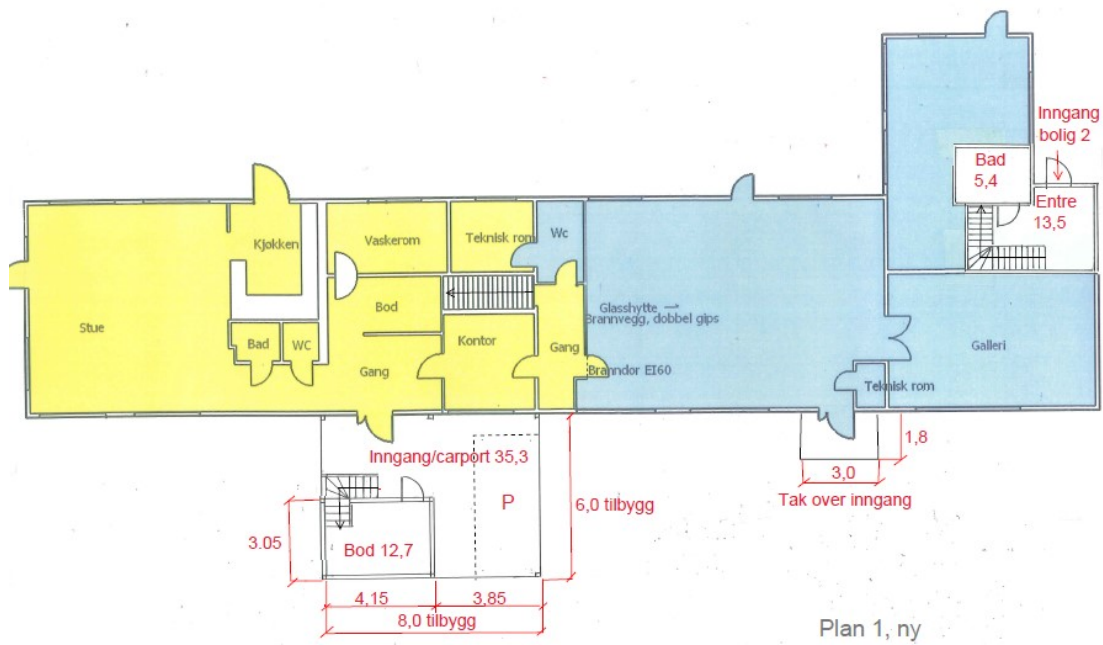
Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre uakseptable negative konsekvenser for det nærliggende kulturmiljøet. Vi vil likevel påpeke at det ikke er tradisjon for bruk av sibirsk lerk som fasadekledning i Kabelvåg, og Vågan kommune bør vurdere om bruk av overflatebehandlet kledning vil være bedre tilpasset omgivelsene.

Fylkeskommunen har ingen øvrige merknader utover å vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jfr. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

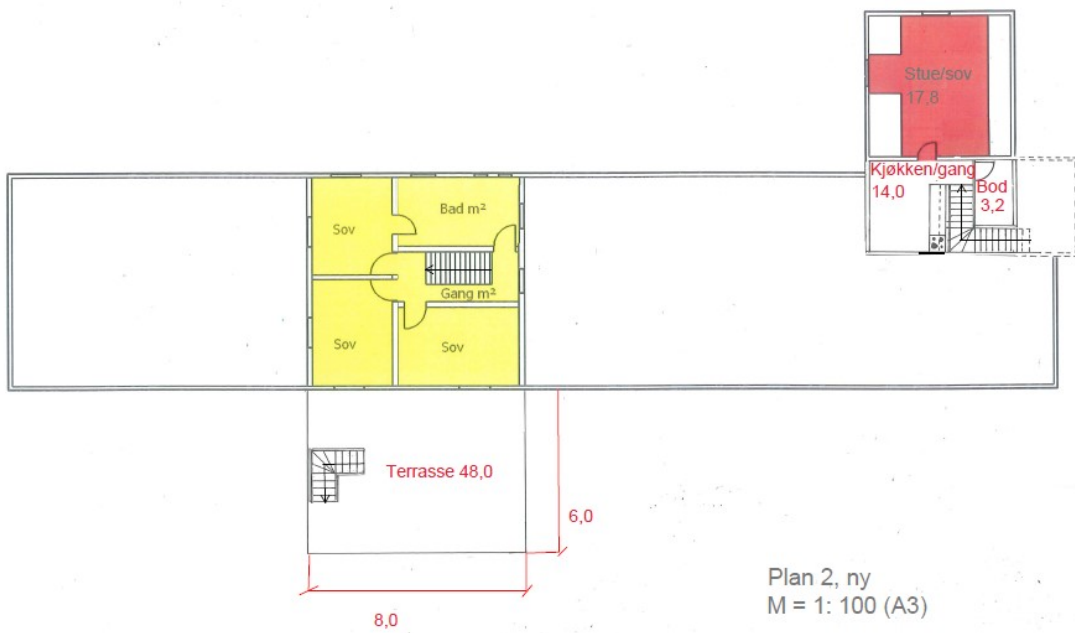
Utsnitt reguleringsplanen for Smedvika

2.1 Plankrav.

- a) Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i områdene I1 og F1 skal det fremlegges bebyggelsesplan for hele området. Dette gjelder ikke område I1 dersom arbeidene bare omfatter en eiendom. Unntatt fra kravet er også garasjer og mindre tilbygg.**



Plan2



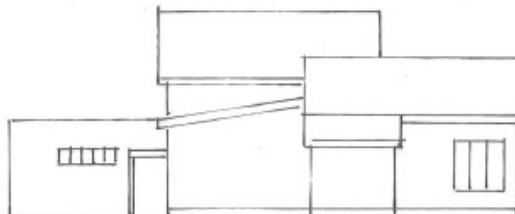
Fasader



Sydøst



Nordøst



Sydvest



Nordvest

Fasader

Gjennomføringsplan



Søknaden gjelder						
Eiendom/Byggested						
Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Versjonsnr.	Dato	Sign.Ansv.søker
Vågan	12	176	Steinveien 15, 8310 KABELVÅG	1	29.06.2016	Elektronisk signert

Beskrivelse fagområde									
Prosjektering									
Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om byggesmessige tiltak/lett-brinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdiggjøst	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet	
Bygningsmessige arbeider	Bygningsmessige arbeider	1	890878962 TROMSØ BYGG OG VEDLIKEHOLD AS		23.06.2016				
Rørleggerarbeider	Rørleggerarbeider	1	887687412 HÅKON HANSEN		29.06.2016			X	
Brannkonsept bruksendring	Brannkonsept bruksendring	1	940716845 NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS		29.06.2016				

Alternative løsninger

To alternative løsninger foreligger:

1. Gi avslag til omsøkte tiltak med hjemmel i reguleringsplanen.
2. Gi dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av ett-roms boenhet og plassering av utebod/carport med takterrasse.

Vurdering/Konklusjon

Bygget er registrert med en boenhet i dag, og det søkes nå om etablering av en ekstra ett-roms boenhet med BRA 54 m². Videre søkes det om endring av av del av bolig til verksted/glasshytte og galleri som er i tråd med planen, og skal drives av eierne selv. Carport søkes oppført med takterasse inntil eiendomsgrense, der det foreligger erklæring for adkomst (gang- og bil) over eiendom gbn 12/146. Naboer varslet, uten merknader. Fylkeskommunen påpeker at det ikke er tradisjon for bruk av sibirsk lerk som fasadekledning i kabelvåg og Vågan kommune, men ser ikke at omsøkte tiltak vil medføre uakseptable negative konsekvenser for det nærliggende kulturmiljøet.

Når det gjelder utv fasadekledning, fremkommer det av reguleringsbestemmelser at;

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en harmonisk utførelse m.h.t. størrelse, form, farge, byggematerialer, farge. osv.

Tiltakshaver har benyttet sibirsk lerk som utvendig fasadekledning. Sibirsk lerk er et naturlig tremateriale som med tiden vil få gråtoner når det utsettes for regn og vind. Dette bygget anses heller ikke som en del av bryggemiljøet i Kabelvåg havn. Smedvikområdet har et spredt byggeområde og til dels ulike byggestiler. Det er gjennomført befaring etter kledningen ble lagt på og bygningsmyndigheten vurderer at bruk av sibirsk lerk som kledning, ikke vil gi noen negativ konsekvenser for området.

Tommy Stensvik
Rådmann

Kurt Ove Gunnarsen
Ingeniør byggesak