



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Marianne Sandvik, 55 57 21 04

Vår dato
08.12.2015
Dykkar dato
29.10.2015

Vår referanse
2015/14108 423.1
Dykkar referanse
12/1837

Øygarden kommune
Ternholmvegen 2
5337 RONG

Byggesak - Øygarden - Gnr 36 Bnr 179 - Fagerbakkane - Bruksløyve for bustad

Vi viser til oversending av ovannemnde sak, motteke av Fylkesmannen den 29.10.2015.

Vedtak:

Fylkesmannen opphevar Øygarden kommune sitt vedtak om tildeling av mellombels bruksløyve datert 31.08.2015 på gnr. 36 bnr. 179.

Saksgang

Øygarden gav mellombels bruksløyve til bustad på gnr 36 bnr 179 den 17.12.2014. Løyvet vart forlenga den 18.02.2015, 29.04.2015 og 31.08.2015. Vedtaka vart klaga på av André Monsen i fleire omgangar. Øygarden kommune opplyser at klagen vart sett fram innan klagefristens utlauf, jf. forvaltningslova (fvl) §§ 29 og 30.

Klagene vart handsama av Øygarden kommune v/planutvalet i møte den 20.10.2015, sak 46/15, men vart ikkje tekne til følgje. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Mellombels bruksløyve datert 17.12.2014, 18.02.2015 og 29.04.2015 er gått ut. Fylkesmannen tek difor berre stilling til klage på mellombels bruksløyve som vart gjeve 31.08.2015.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. fvl § 17 første ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for sakshandsaming hos Fylkesmannen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, medrekna nye omstende, jf. fvl § 34 andre ledd.

Det følgjer av pbl § 21-10 tredje ledd at «[n]år det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.»

«Mindre vesentlige arbeider» tilseier at arbeid som står att bør ha liten verknad for bustaden viss det skal gis mellombels bruksløyve. For det tilfellet at vilkåret er oppfylt, er det opp til kommunens frie skjønn å avgjere om det «kan» gis mellombels bruksløyve.

Vilkåra i pbl § 21-10 tredje ledd er det same som etter lova av 1985. I rettleiinga til byggesaksforskrifta frå 2003 (SAK 03) side 75 er det uttalt følgjande:

«Manglene må ikke ha særlig betydning for sikkerhet eller helse for personer som bruker tiltaket/byggverket. (...). Forhold som reduserer brannsikkerheten for personer anses som vesentlig mangel, og vil normalt utelukke midlertidig brukstillatelse (...).»

Mellombels bruksløyve datert 17.12.2014, 18.02.2015 og 29.04.2015 er gått ut, men Fylkesmannen finn likevel grunnlag for å nemne løyva.

Etter søknad gav Øygarden kommune mellombels bruksløyve den 17.12.2014 på vilkår om at følgjande arbeid må utførast før det vert søkt om ferdigattest:

- *Th Bahs Bygg må, ved søknad om ferdigattest, dokumentere at det er ein forsvarlig løysing for overvann.*
- *Det skal dokumenteras at veg ikkje er bygget inn på eigedom gnr 36 bnr 166. Dette da det ikkje er søkt om å byggje veg på eigedom gnr 36 bnr 166.*
- *Merkebolt er det kun kommunen som har heimel til å sette opp og fjerne. Det er samstundes et krav om at merkebolt skal være synlig.*
- *I søknad om Mellombels bruksløyve er det gjeve opp at ein må monter vedovn før ein kan søka om ferdigattest.*

Det vart gjeve forlenga mellombels bruksløyve på same vilkår den 18.02.2015. Den 29.04.2015 vart det gjeve forlenga mellombels bruksløyve på følgjande vilkår:

- *I søknad om Mellombels bruksløyve er det gjeve opp at ein må monter vedovn før ein kan søka om ferdigattest. Avvik i tilsyn frå Øygarden brannvesen 01.04.15 må være lukka før ein kan søkar om ferdigattest.*
- *Trappeoppgang 2. etasje er litt for lav i forhold til TEK 10. Dette avvik må være lukka før ein kan søkar om ferdigattest.*
- *Det skal dokumenteras lovlig adkomst til hus i ferdigattest.*

Det vart gjeve forlenga mellombels bruksløyve på følgjande vilkår den 31.08.2015:

- *Trappeoppgang 2. etasje er litt for lav i forhold til TEK 10. Dette avvik må være lukka før ein kan søkar om ferdigattest.*

Det ovannemnde viser at det ikkje var opplyst om tilhøve i strid med byggteknisk forskrift (TEK10) ved første og andre søknad om mellombels bruksløyve. Dette inneber at mellombels bruksløyve datert 17.12.2014 og 18.02.2015 vart gjeve på feil premisser.

Tilsyn gjennomført av Øygarden brannvesen den 01.04.2015 viser at det førelåg 8 forhold som openbart kunne føre til brann på bustaden. Til tross for dette gav Øygarden kommune mellombels bruksløyve den 29.04.2015. At det førelåg 8 forhold som kunne føre til brann er forhold som er av *«særlig betydning for sikkerhet eller helse»* for dei som eventuelt skulle

bruke bustaden.¹ Vilkåret om «*[m]indre vesentlige arbeider*» var såleis ikkje oppfylt når det vart gjeve mellombels bruksløyve den 29.04.2015.

På bakgrunn av det ovannemnde finn Fylkesmannen at det ikkje førelåg grunnlag for å gje mellombels bruksløyve den 29.04.2015, jf. pbl § 21-10 tredje ledd.

Vidare vart det gjeve mellombels bruksløyve den 31.08.2015 til tross for at det er angjeve at trappeoppgang til 2. etasje er litt for lav i forhold til TEK10.

Klager viser til at høgda i 2. etasje er i strid med TEK10. Teikningar over bustaden og bilete som viser høgda er lagt ved i saka.

Det følgjer av TEK10 § 12-7 første ledd at «*[r]om og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning.*»

«Hensikten med bestemmelsen er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning som er tilpasset rommets forventede bruk.»²

Det er på førehand akseptert at høgda på eit rom må vere minimum 2,4 meter. Deler av arealet kan likevel ha ei høgde på minimum 2,2 m. Deler av rom kan ha skrå himling med lågare høgde enn 2,4 meter under føresetnad av at det ikkje hindrar forventa bruk av rommet.³

Ansvarleg søker har sjølv angjeve at trappeoppgang til 2. etasje er litt for lav i forhold til TEK10.

Klagar har lagt ved bilete i saka som viser høgda på arealet rundt trappa i bustadens 2. etasje. På bileta må klagar bøye hovudet for å kome fram til bad og opphaldsrom i 2. etasje. Om det står loftstove på teikningane og klagar ønskjer å nytte rommet til soverom utgjør ingen forskjell. Framkomst til rom som er meint for varig opphald, må sikrast i form av tilstrekkeleg høgde.

Ettersom området rundt trappa i 2. etasje er den einaste gangsona i 2. etasje, kan ikkje Fylkesmannen sjå at kravet til ei høgde på 2,4 meter, minimum 2,2 meter, kan fråvikast, sjølv om rommet har skrå himling.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at arbeid for å sikre passasje i 2. etasje er «*[m]indre vesentlige arbeider*» som kan gjennomførast medan ein bur i bustaden.

I tillegg er det i denne saka uklårt om bustaden har privatrettsleg «*sikret*» avløp etter pbl § 27-2. Vi viser i den samanheng til e-post frå Sverre Hagelin til Øygarden kommune datert 08.09.2015.

På bakgrunn av det ovannemnde finn Fylkesmannen at kommunen sitt vedtak om mellombels bruksløyve er gjeve på feil premisser når dei byggjer på ansvarleg søker sine opplysningar om at trappeoppgang til 2. etasje er litt for lav i forhold til TEK10. Etter dette finn

¹ Jf. rettleiinga til byggesaksforskrifta frå 2003 (SAK 03) side 75.

² Jf. rettleiar til TEK10 § 12-7 første ledd.

³ Jf. same rettleiar som ovanfor.

Fylkesmannen å måtte oppheve vedtak om mellombels bruksløyve datert 31.08.2015, ettersom vedtaket er ugyldig.

Klaga er teken til følgje.

Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Vi gjer merksam på at klagar kan sende inn krav om dekking av vesentlege og nødvendige sakskostnader etter fvl § 36. Sakskostnadskravet skal sendast Fylkesmannen i Hordaland innan tre veker.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Marianne Sandvik
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

TH BHAS BYGG AS	Pålsneset 2	5337	RONG
Øygarden Boligutvikling AS	Pålsneset 2	5337	RONG
André Monsen	Orratuo 12	5381	GLESVÆR