



AUSTRHEIM KOMMUNE

Plan, bygg, oppmåling og miljø

Hans Jacob

Referanser:

Dykkar:

Vår: 20/4634 - 21/6606

Saksbehandlar:

Christopher Marius Straumøy

christopher.marius.straumoy@austrheim.kommune.no

Dato:

26.08.2021

Tilleggssøknad for saknr. 145/20 vedrørende garasje på gbnr 160/123

Administrativt vedtak. Saknr:

Vi syner til søknad motteke 16.08.2021.

Vedtak

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt bruksendring av annen etasje i garasje medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav d, 20-3, 23-3, 29-2, 29-4, 27-1, 27-2 og naturmangfaldslova §§ 8-12 på følgjande vilkår:

1. Det vert forutsett at byggverket vert oppført i tråd med kommuneplanen sine føresegner.
2. Det vert forutsett at annen etasje i garasje ferdigstillast i tråd med offentlege føresegner til varig opphald/beboelse i tråd med TEK 17.

Saksutgreiing:

Tiltak

Søknaden gjeld omsøkte ansvarsrettar på tilretteleggjing av VA og bruksendring i bygg med garasje (1. etg) og rom til varig opphald (2. etg) med bruksareal (NS 3940) opplyst til å vere på ca. 40 m² (1. etg) og på ca. 30 m² (2.etg).

Nabovarsel

Oppføring av bygget vert i si tid nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det lå ikkje føre merknader i samband med nabovarslinga. Omsøkt tiltak treng ikkje nabovarslast.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i bebyggelsesplan for Hytteområde Lauvøy H2 & H3 er definert som byggeområde. I KPA er område avsett til fritidsbebyggelse. Utrekna grad av utnytting er oppgjeve til ca 10 % på tomta. Tiltaket er etter kommunen sin vurdering i tråd med planer.

Vurdering etter 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 Statsforvalteren i Vestland.

Situasjonsplan og terrengprofilar

Tiltaket er teikna inn med tilstrekkeleg målsetting. Det er ingen terrengendringar som følgje av det nye tiltaket. Tilkomst/avkøyring vert uendra.

Teikningar

Det ligg føre målsette planteikningar for alle plan, målsett snitteikning samt fasadeteikningar.

Tilknytting

Tiltaket skal knytast til offentleg vatn og offentleg kloakk via allereie etablert tilknytting.

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.

Bygningsmynda si drøfting/grunngeving:

Søkar har grunngeve søknad slik:

Viser til hyggelig samtale i dag, og søker om godkjenning for å sette opp et bad med WC i 2. etg. I garasjen. Vi ser nå at det vil være dumt om de som overnatter i 2. etg. I garasjen må gå ut om natten og bort i hytten dersom de må på toalettet.

Det er lagt opp til utekran på garasjen, og jeg hadde tenkt å ha en utslagsvask inne i 1. etg. Det er derfor lagt opp for vann og kloakk inn i garasjen, koblet på eksisterende vann og avløpssystem inne i hytten. Jeg har nå forstått at dette skulle vært godkjent på forhånd, så jeg beklager det. Søknaden gjelder da innlagt vann og avløp i garasjen med installert baderom i 2. etasje, utslagsvask i 1. etasje (garasjerommet) samt en utekran.

Som avtalt legger jeg ved mail fra Asbjørn Nagel Toft, der det er godkjent at man kan overnatte i 2. etg. i garasjen. Her er også beskrevet at trapp til 2. etasje blir lagt på utsiden av bygget, for å få en sikrere branncelle. Utover det så er det ingen endring på tegningen av garasjen.

Tross søknad om ny plassering av Garasjen, er den ikke plassert i tomtegrensen, da vi fant ut at det var fornuftig å ha luft mellom fjell og bygning.

Jeg legger ved et bilder av garasjen, som er ferdig utvendig, bortsett fra at rekkverk på trapp opp til 2.etasje ikke har kommet på plass enda.

1. etasje er ferdig gipset med doble plater.

I 2.etasje er det nesten ferdig isolert, sponplategulv lagt, og elektriker holder på med å legge opp bokser, slik at vi kan få på dampsperre og panel.

Det må nemnast at det ikkje før har vore godkjent tidlegare bruksendring til overnatting i annen etasje av garasjen. Dette er søknadspliktig. E-post frå Toft merka berre kva som kunne godkjennast.

Søklar har no garantert for at omsøkte tiltak med bruksendring frå loft/bod til varig opphald i annen etasje i garasjebygg skal sikrast slik at offentlege føresegn til branntryggleik og inneklima vert ivaretatt. Det finnast eit mindre unntak som bygningsmynda finn grunn til å kunne dispensere frå. Dette gjeld takhøgden i 2. etasje. Dette skal i utgangspunktet vere 2,2 meter ved bruksendring frå tilleggsdel til hoveddel, jf. TEK 17 § 12-7(3). Omsøkt tiltak held berre ein høgde på 2,0 meter. Grunngevinga for godkjent unntak frå takhøgde er at annen etasje si bruk er av beskjednt omgang. Bygget tilhører ein privat fritidsbustad som ikkje kan brukast til fast beboelse. Det skal ikkje brukast til fast beboelse, utleige o.l., (men sporadisk bruk frå familie og venner). Dette er også ein føresetnad for godkjend bruksendring.

Konklusjon:

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt bruksendring av annen etasje av garasjebygg.

Det vert forutsett at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

Byggverket si plassering på tomte skal kunne dokumenterast, og slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Slik dokumentasjon skal sendast inn saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Ved evt. avvik skal det søkjast om endring av løyve.

Når arbeida vert å sjå på som ferdige, skal ansvarleg søkjar skriftleg rapportere dette til kommunen, jf. plan- og bygningslovas § 21-10, og oppdatert gjennomføringsplan skal leggjast fram. Gjenstår noko av arbeida skal dette vere angitt. Det kan bli aktuelt at kommunen gjer ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Ved handsaminga av denne saka har kommunen teke omsyn til den sivile beredskap og samfunnstryggleik.

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

Dersom 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. plan- og bygningslova § 29-1

Alt arbeid skal følgje plan- og bygningslova, forskrifter og andre føresegner. Dersom innsendte planar er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre planane.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentlig forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med vennleg helsing

Christopher Marius Straumøy
rådgjevar

Kopi til:

Bjørn Bjørge Torsvik Størkersen

Mottakere:

Hans Jacob

Hans Jacob Sortland

Heiane 53

5131

NYBORG