



Tris Eiendom  
Gerhard Gransveg 36  
5094 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/4145 - 14/18517

Saksbehandlar:  
Tore Johan Erstad  
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:  
25.11.2014

## GBNR 51/19 - Manglar ved søknad om ombygging av loft i stallbygning - Trong for tilleggsdokumentasjon

### TRONG FOR TILLEGGSDOKUMENTASJON TIL SØKNAD OM ETABLERING AV ROM FOR VARIG OPPHALD I STALLBYGNING

Det vert vist til søknad journalført 3.11.2014. I følgeskriv til søknaden dagsett 2.11.2014 er mellom anna følgjande opplyst:

«Vedlagt følger søknad om innredning av den delen av loftet som ikke allerede er innredet i stallbygning på Landsvik 6. Det er tidligere gitt dispensasjon for oppføring av stall med delvis innredet loft. Vi ønsker å utvide innredningen til å gjelde hele loftet. Tiltaket medfører en økning av vaktrom-kapasiteten, uten endring av eksisterende bruk.

På bakgrunn av ingen fasadeendring, uendret drift og ingen økning i biltrafikk, anser vi det som unødvendig å søke om dispensasjon. Tidligere gitt dispensasjon må kunne gjøres gjeldende for omsøkte tiltak, da søknaden er i tråd med denne»

Innsendte planteikningar synar følgjande rom/funksjonar på loftet i stallbygninga:

Oppgjewe som eksisterande:

- Vaktrom (4 stk)
- Aktivitetsrom
- Kjøkkenkrok
- Bad/toalett (3 stk)

Oppgjewe som nye/omsøkt:

- Stue/kjøkken
- Soverom (4 stk)

- Bad/toalett (4 stk)
- Felles gang

Kommunen har gjennomgått søknaden og tidlegare dispensasjon og byggjeløyve ved oppføring av stallen.

Dispensasjonen vart gjeve 20.1.2009, arkivsakid 08/1508, og hadde følgjande vedtakstekst:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 7 dispensasjon som omsøkt frå kommuneplanen sin arealdel for omsøkte stall med tilhøyrande anlegg, nytt framtidig våningshus, vegar/treningsbaner»

Det går ikkje fram av saksutgreiinga at dispensasjonen gjaldt rom for varig opphald på loftet av stallen. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at dette gjekk fram av teikningsgrunnlaget innsendt av tiltakshavar den gong.

Rammeløyve for oppføring av stallen vart gjeve ved administrativt vedtak av 5.3.2009, sak 098/09, og i vedtak av same dato vart det gjeve igangsettingsløyve for betong- og tømrararbeid (komplette byggearbeid), sak 099/09.

I rammeløyvet heiter det:

«Meland kommune gjev rammeløyve for omsøkt tiltak i samsvar med søknad stempla motteke 20.02.09 i medhald av plan- og bygningslova §§ 93 og 95 a. Det vert også vist til kart og teikningar stempla motteke 20.02.09.»

Teikningane som dette vedtaket viser til, inneheld ikkje rom for varig opphald på loftet, men berre lager med eit bruttoareal på ca 139 m<sup>2</sup>.

#### Administrasjonen sitt syn på vidare handsaming av søknaden:

Etter administrasjonen sin oppfatning er loftet på stallbygninga ikkje godkjent til eksisterande eller omsøkt bruk gjennom forutgåande dispensasjonsvedtak eller rammeløyve.

Omsøkt ombygging av loftet i bygningen vert vurdert som ein søknadspliktig bruksendring av bygget etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav (d), jf sakshandsamingsforskrifta (SAK10) § 2-1 bokstav (a) og (c).

Bruksendring av bygget handsamast etter plan- og bygningslova § 31-2, tiltak på eksisterande byggverk. Tiltak på eksisterande byggverk skal prosjekterast og utføres i samsvar med føresegn gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. I utgangspunktet er det dagens krav til byggverk som gjeld for tiltenkt bruk etter bruksendring. Det er høve til å søke unntak frå dagens krav dersom vilkåra i § 31-2, fjerde ledd er oppfylt. Det er tiltakshavar sitt ansvar å dokumentere kva for krav som gjeld og at vilkåra for eventuelt å gje unntak er tilstade.

#### Ansvarsrettar:

Det må omsøkast naudsynte ansvarsrettar i samband med ombygging og bruksendring av bygget av føretak som har tilstrekkelege kvalifikasjonar for å kunne godkjennast for dette. Føretaket må enten ha sentral godkjenning som omfattar relevante ansvarsområde, eller dokumentere naudsynte kvalifikasjonar for det

same etter søknad om lokal godkjenning. Innsendt søknad – vurdert mellom anna på bakgrunn av manglar ved søknaden – inneheld ikkje tilstrekkelig dokumentasjon til å kunne godkjennast.

#### Dispensasjon frå LNF-føremålet – Trong for tilleggsopplysningar om tiltenkt bruk:

Etter ei førebels vurdering finn administrasjonen at det ikkje er grunnlag for å krevje ny dispensasjonssøknad frå LNF-føremålet i KPA i samband med bruksendringa. Grunngevinga for dette er at tiltaket ikkje inneber at nytt areal vert be bygd, og at omsøkt tiltak skal leggje til rette for drift av stallen i samsvar med dispensasjonen frå 2009.

Dersom bruksendringa inneber at heile eller deler av loftet skal leigast ut som eigen brukseining utan tilknytning til drift av stallen, må dette opplysast. I alle høve ber administrasjonen om tilleggsopplysningar knytt til bruken av bygningen i høve til:

- Antall overnattingsdøgn
- Antall personar som nyttar loftet til varig opphald og kva for tidsperiodar det er tale om
- Anna utleigeverksemd

Tiltakshavar har plikt til å gje uttømmende og korrekte opplysningar om tiltaket. Dersom tilleggsinformasjonen tilseier det, kan administrasjonen krevje dispensasjonshandsaming av saka.

#### Uttale frå Arbeidstilsynet:

Tiltakshavar som vil oppføre bygning etter utføre bygningsmessig arbeid som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og der bygget skal nyttast til verksemd som er omfatta av Arbeidsmiljølova, har plikt til å innhente Arbeidstilsynet sitt samtykke på førehand, jf arbeidsmiljølova § 18-9.

Tiltakshavar må kontakte Arbeidstilsynet for avklaring av trong for førehandssamtykke i denne saka. Administrasjonen viser til at eksisterande bruk og bruksendringa skal leggje til rette for bruk av loftet til vaktrom. Informasjon om søknadsprosessen er tilgjengeleg på Arbeidstilsynet sine heimesider på internett.

#### Offentleg vatn- og avlaup:

Kommunen kan i sine registre ikkje sjå at det er søkt om eller godkjent tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsnett. Søknad om tilkopling må sendast inn saman med tilleggsdokumentasjonen nemnd ovanfor. Det må påreknast gebyr for tilkoplinga, kr 10 000 Pr bueining for høves vatn- og avlaup. Totalt kr 20 000,-. Dersom tiltakshavar har opplysningar om dette som ikkje er i samsvar med kommunen sine registreringar ber administrasjonen om at det vert opplyst.

Administrasjonen har med denne gjennomgangen tatt sikte på ei så komplett tilbakemelding som mogleg i høve til dei føreliggjande søknadane, men gjer samstundes merksam på at me kan måtte be om ytterlegare opplysningar – når ovannemnde dokumentasjon er motteke – ved den nærmare handsaminga av søknadan. Me minner òg om at det uansett er ansvarleg søkjar sitt ansvar å sjå til at all naudsynt dokumentasjon følgjer søknaden.

Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn samla innan 30.1.2014. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka tatt til handsaming ut frå dei opplysningane som ligg i søknaden.

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1. Tidsfristane vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. SAK § 7-2 (1).

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Tris Eiendom

Gerhard Gransveg 5094  
36

BERGEN

Tris Eiendom AS

Gerhard Gransveg 5094  
36

BERGEN