

Byggmester Knut Henanger
Orrhøyflaten 3
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/274 - 15/5171

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
12.03.2015

Merknad til søknad om løyve til bruksendring frå blomsterbutikk til solstudio - gbnr 24/24 i Meland kommune

Det vert vist til søknad om løyve til bruksendring journalført mottatt 3.3.2015 og telefonsamtale mellom Knut Henanger (ansvarleg søkjar) og kommuneadministrasjonen av 12. dm.

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav d vert det søkt om løyve til bruksendring av lokale frå blomsterbutikk til solstudio i eksisterande bygning på gbnr. 24/24. Om bakgrunn for søknad vert det vist til brev frå Meland kommune til Frekhaug butikksenter AS v/ Elisabeth Ellingsen dagsett 30.1.2015.

Før administrasjonen kan handsame søknadar om løyve til tiltak etter pbl. må søknaden innehalde dei opplysningar som er naudsynt for at administrasjonen skal kunne godkjenne tiltaket. Kva opplysningar og dokumentasjon som krevst følgjer av pbl. § 21-2 («*søknad om tillatelse*») og Saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 5-4 («*fullstendig søknad*»).

Administrasjonen har i denne samanheng følgjande merknadar til føreliggjande søknad:

- Tiltakshavar har ikkje signert på søknaden, og det er heller ikkje opplyst i søknaden kven som formelt er å rekne som tiltakshavar. Dette er et absolutt krav etter pbl. § 21-2, m.a. på bakgrunn av dei krav og det ansvar som ligg på tiltakshavar i byggjesakar, sjå pbl. § 23-2 og SAK10 § 12-1.
- Dersom tiltakshavar er ein annan enn heimelshavar må ansvarleg søkjar òg sende inn fullmakt frå heimelshavar – frå ein som er rettkomen for signatur – om samtykkje til å søkje om tiltaket.
- Vedlagte skjema «*Opplysningar om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket*» må fyllast ut og sendast til kommunen, då dette omhandlar opplysningar som er naudsynte for at kommunen skal kunne handsame ein kvar byggjesak.
- Administrasjonen ber om å få opplyst kva seksjonsnummer innanfor gbnr. 24/24 lokalet ligg i.
- Det må sendast inn ein målestokkhaldig situasjonsplan (1:500 eller 1:1000) som m.a. viser utvendig tilkomst frå parkering til ytre inngangsdør til lokalet.

- Det må sendast inn målestokkhaldige planteikningar for lokalet, som skildrar situasjonen både før og etter omsøkt byggjetiltak/bruksendring. Av desse teikningane må det òg gå fram korleis innvendig tilkomst til lokalet og moglegskap for rømming vert løyst.
- Planføresegnene til gjeldande plan (*Områderegulering for Frekhaug senter*) stiller følgjande krav med omsyn til utforming, jf. § 2.3 («Universell utforming»): «*Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak. Det skal dokumenterast korleis universell utforming er ivareteke.*» [adm. understr.]
- Dersom fasaden vert endra – under dette òg om det er tale om å henge opp skilt- eller reklameinnretningar på ytre fasade – må det sendast inn målestokkhaldige fasadeteikningar som skildrar situasjon både før og etter omsøkt tiltak. Ei skilt- og reklameinnretning som er mindre enn 3,0m² treng normalt ikkje omsøkjast, så fram innretninga vert visuelt tilpassa dagens fasadeliv og eksisterande, tilsvarande innretningar. Det vert vist til SAK10 § 4-1 (c) tredje ledd.
- Vedlagte nabomerknadar er ikkje kommentert. Av pbl. § 21-2 går det dertil fram at kommunen ikkje kan handsame ein søknad om løyve før søkjaren har gjort greie for kva som eventuelt er gjort for å kome merknadane i møte. Dersom søkjar meiner at det ikkje er grunn til å kome merknadane i møte må dette opplysast med ei kort grunngjeving.
- Gjennom dei mottekne nabomerknadane vert det m.a. gjort gjeldande at varselet ikkje inneheld informasjon om opningstider, medan det i gjenparten av nabovarslet – som var vedlagt søknaden – er opplyst at opningstider skal vere 07.00-23.00. Kommunen ber derfor ansvarleg søkjar stadfeste at mottatt gjenpart av nabovarsel er identisk med varselet som vart sendt ut til naboane. For det tilfelle at det vert naudsynt å varsle naboane på nytt, legg administrasjonen til grunn at naboane vert gitt ny frist for merknadar i samsvar med pbl. § 21-3 (minst 2 veker). Om dei generelle krav til innhald i nabovarsel vert det vist til SAK10 § 5-2 andre ledd:

«Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. Begrunnelse for søknad om dispensasjon skal vedlegges varselet i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser.»

Ansvarleg søkjar må i den samanheng ta stilling til om nabovarselet som allereie er sendt ut inneheld dei opplysningar som er relevante i høve til SAK10 § 5-2, eller om det – på bakgrunn av opplysningane i vedlagte nabomerknadar – er naudsynt med ytterlegare varsling.

Som utgangspunkt skal alle naboar og gjenbuarar varslast om eit søknadspliktig tiltak, jf. pbl. § 21-3 første ledd. Kommunen kan likevel fritta søkjaren frå å varsle naboar og gjenbuarar «*når deres interesser ikke eller i*

liten grad berøres av arbeidet», jf. andre ledd i same lovføresegn. Søkjaren har p.t. varsla samtlege seksjonshavarar i gbnr. 24/24, men ikkje eigarar av tilgrensande eigedomar eller gjenbuarar. Kommunen må difor vente med å ta endeleg stilling til om tilstrekkeleg av naboane er varsla, fram til opplysningane og dokumentasjonen som er etterspurt over er mottatt.

Administrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at kommunen som hovudregel ikkje skal ta stilling til privatrettslege tilhøve, t.d. om tiltaket er avhengig av godkjenning frå sameigestyre eller om tiltaket er i samsvar med sameigevedtekter. Det vert vist til pbl. § 21-6.

På bakgrunn av opplysningane i søknaden legg administrasjonen elles til grunn at tiltaket ikkje omfattar prosjektering, utføring eller kontroll av oppgåver som skal vere dekkja av ansvarsrettar. Med omsyn til tekniske installasjonar (ventilasjonsanlegg) vert det vist til unntaket i SAK10 § 4-1 (b) andre ledd. I alle høve ligg det innanfor søkjaren sitt ansvarsområde å sjå til at alle oppgåver er dekkja med naudsynt ansvar.

Dykkar søknad om byggjeløyve vert på denne bakgrunn vurdert som mangelfull og vert difor lagt i kommunen sitt ventearkiv, jf. pbl. § 21-2 og SAK10 kap. 5. Når søknaden eventuelt vert komplett vil saka bli tatt opp til endeleg handsaming. Kommunen held seg likevel rett til å be om ytterlegare dokumentasjon dersom administrasjonen finn dette naudsynt ved ein nærmare gjennomgang av søknaden.

Gebyr for kommunen si handsaming av føreliggjande søknad (kr. 3 000,-) vert ettersendt, jf. pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste (Gebyrregulativ 2015) pkt. 10.2.10 («*Mangelfull sak m/ melding til søker*»). Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr – eller over storleiken på gebyret – jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Eventuell klage skal vere grunngitt.

Med venleg helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

5175n-opplysningar_om_ytre_rammer
Nabomerknadar

Mottakere:

Byggmester Knut Henanger

Orrhøyflaten 3

5918

FREKHAUG

Vedlegg nr.

A-



Opplysningar om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskriving av korleis tiltaket oppfyller byggjesaksføresegnene, planføresegnene og planvedtak etter plan- og bygningslova (pbl) innanfor oppgitte

Opplysningane gjeld								
Eigedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune	
	Adresse				Postnr.	Poststad		
Førehandskonferanse								
Pbl § 21-1	Førehandskonferanse er halden og referat ligg føre <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
Dispensasjonssøknad og avvik frå TEK10								
Pbl Kap. 19	Det blir søkt dispensasjon frå føresegnene i: (grunngeving for dispensasjon skal gjevast på eige ark)					Vedlegg nr.		
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	<input type="checkbox"/> Arealplanar	<input type="checkbox"/> Veglova		B --		
Pbl § 31-2	<input type="checkbox"/> Det blir søkt om avvik frå TEK for eksisterande byggverk (pbl § 31-2) Pbl § 31-2					Utgreiing i eige vedlegg	Vedlegg nr. B --	
Arealdisponering								
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldande plan							
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan		<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan			
	Namn på plan							
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/utbyggingsplan - beskriv								
		Vel aktuell kolonne etter berekningsregel oppgitt i gjeldande plan*						
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad		
a. Grad av utnytting iht. gjeldande plan		%	m ²	%	m ²			
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneigedom**		m ²		m ²	m ²		
	c. Ev. areal som blir trekt frå etter berekn.reglar	-	m ²	-	m ²			
	d. Ev. areal som blir lagt til etter berekn.reglar					+ m ²		
	e. Berekna tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	= m ²		
Grad av utnytting	Arealnemningar	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA		
	f. Berekna maks. byggjeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		
	g. Areal eksisterande bygningar	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		
	h. Areal som skal rivast	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²		
	i. Areal nye bygningar	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²		
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²			
	k. Areal byggjesak	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²		
Berekna grad av utnytting (jf. e. og k.)***		%	m ²	%	m ²			
Bygningsoppl ysnningar som skal forast i matrikkelen	l. Opne areal som inngår i k		- m ²		- m ²			
	j. Parkeringsareal på terreng		- m ²		- m ²			
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		= m ²		= m ²	= m ²		
	Tal på etasjar	Tal på brukseiningar bustad	Bustader	m ²	Bustader	m ²	Bustader	m ²
		Tal på brukseiningar anna	Anna	m ²	Anna	m ²	Anna	m ²
Utgreiingar	* Skal utrekning av utnyttingsgrad skje etter annan regel, beskriv nærare					Vedlegg nr. D --		
	** Dersom areal i rad b ikkje er framkome av målebrev, beskriv nærare					Vedlegg nr. D --		
	*** Vis ev. underlag for utrekninga av grad av utnytting i vedlegg					Vedlegg nr. D --		

Bygningsopplysninger som skal først i matrikkelen		
Næringsgruppekode	Oppgi kode for kva næring brukaren av bygninga høyrer til. Bygningar som er nytta til fleire formål skal kodast etter den næringa som tek opp størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal berre nyttast når bygget berre har areal til bustadformål.	
Næringsgrupper - gyldige kodar		
A Jordbruk, skogbruk og fiske	H Transport og lagring	P Undervisning
B Bergverksdrift og utvinning	I Overnattings- og serveringsverksemd	Q Helse- og sosialtjenester
C Industri	J Informasjon og kommunikasjon	R Kulturell verksemd, underhaldning og fritidsaktivitetar
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvassforsyning	K Finansierings- og forsikringsverksemd	S Anna tenesteyting
E Vassforsyning, avløps- og renovasjonsverksemd	L Omsetning og drift av fast eigedom	T Lønna arbeid i private hushald
F Bygginge- og anleggsverksemd	M Fagleg, vitenskapleg og teknisk tenesteyting	U Internasjonale organisasjonar og organ
G Varehandel, reparasjon av motorvogner	N Forretningsmessig tenesteyting	X Bustad
	O Offentleg administrasjon og forsvar, trygdeordningar underlagt offentlig forvaltning	Y Anna som ikkje er næring.

Plassering av tiltaket	
Kan høgspent kraftlinje vere i konflikt med tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom ja, må avklaring med berørt rettshavar vere dokumentert	Vedlegg nr. Q –
Kan vass- og avløpsleidningar vere i konflikt med tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom ja, må avklaring med berørt rettshavar vere dokumentert	Vedlegg nr. Q –

Krav til byggjegrunn (pbl § 28-1)							
Skal byggverket plasserast i område med fare for:							
Flaum (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasserast i flaumutsatt område? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, oppgi tryggleiksklasse: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>F1 (liten konsekvens og sannsyn lågare enn 1/20 år)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>F2 (middels konsekvens og sannsyn lågare enn 1/200 år)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>F3 (stor konsekvens og sannsyn lågare enn 1/1000 år)</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	F1 (liten konsekvens og sannsyn lågare enn 1/20 år)	<input type="checkbox"/>	F2 (middels konsekvens og sannsyn lågare enn 1/200 år)	<input type="checkbox"/>	F3 (stor konsekvens og sannsyn lågare enn 1/1000 år)
<input type="checkbox"/>	F1 (liten konsekvens og sannsyn lågare enn 1/20 år)						
<input type="checkbox"/>	F2 (middels konsekvens og sannsyn lågare enn 1/200 år)						
<input type="checkbox"/>	F3 (stor konsekvens og sannsyn lågare enn 1/1000 år)						
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasserast i skredutsatt område? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, oppgi tryggleiksklasse: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>S1 (liten konsekvens og sannsyn lågare enn 1/100 år)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>S2 (middels konsekvens og sannsyn lågare enn 1/1000 år)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>S3 (stor konsekvens og sannsyn lågare enn 1/5000 år)</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	S1 (liten konsekvens og sannsyn lågare enn 1/100 år)	<input type="checkbox"/>	S2 (middels konsekvens og sannsyn lågare enn 1/1000 år)	<input type="checkbox"/>	S3 (stor konsekvens og sannsyn lågare enn 1/5000 år)
<input type="checkbox"/>	S1 (liten konsekvens og sannsyn lågare enn 1/100 år)						
<input type="checkbox"/>	S2 (middels konsekvens og sannsyn lågare enn 1/1000 år)						
<input type="checkbox"/>	S3 (stor konsekvens og sannsyn lågare enn 1/5000 år)						
Andre natur- og miljøtilhøve (pbl § 28-1)	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg						

Tilknytning til veg og leidningsnett													
Tilkomst veglova §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endra tilkomst? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg</td> <td>Er avkøyringsløve gitt?</td> <td><input type="checkbox"/> Ja</td> <td><input type="checkbox"/> Nei</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kommunal veg</td> <td>Er avkøyringsløve gitt?</td> <td><input type="checkbox"/> Ja</td> <td><input type="checkbox"/> Nei</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Privat veg</td> <td>Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring?</td> <td><input type="checkbox"/> Ja</td> <td><input type="checkbox"/> Nei</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkøyringsløve gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkøyringsløve gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkøyringsløve gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei										
<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkøyringsløve gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei										
<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei										
Vassforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg vassverk</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vassverk</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Anna privat vassforsyning, innlagt vatn</td> <td rowspan="2" style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 20px;">Beskriv</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn</td> </tr> </table> Dersom vassstilførsel føreset tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Offentleg vassverk	<input type="checkbox"/> Privat vassverk	<input type="checkbox"/> Anna privat vassforsyning, innlagt vatn	Beskriv	<input type="checkbox"/> Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn							
<input type="checkbox"/> Offentleg vassverk	<input type="checkbox"/> Privat vassverk												
<input type="checkbox"/> Anna privat vassforsyning, innlagt vatn	Beskriv												
<input type="checkbox"/> Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn													
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg avløpsanlegg</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg</td> <td>Skal det installerast vassklosett?</td> <td><input type="checkbox"/> Ja</td> <td><input type="checkbox"/> Nei</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Ligg det føre utsleppsløve?</td> <td><input type="checkbox"/> Ja</td> <td><input type="checkbox"/> Nei</td> </tr> </table> Dersom avløpsanlegg føreset tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Offentleg avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installerast vassklosett?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei			Ligg det føre utsleppsløve?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
<input type="checkbox"/> Offentleg avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installerast vassklosett?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei									
		Ligg det føre utsleppsløve?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei									
Overvatn	Takvatn/overvatn blir ført til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng												

Løfteinnretningar	
Er det i bygninga løfteinnretningar som er omfatta av TEK10?: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Blir det søkt om å installere slik innretning?: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Dersom ja, sett X <input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis <input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullande fortau	

Bebuarar i Sameiget Frekhaug Senter
Havnevegen 3
5918 Frekhaug

Byggmester Knut Henanger
Orrhøyflaten 3
5918 Frekhaug

**Arbeid Gnr 24, bnr 24 i Meland - Bruksendring av butikklokale
frå blomsterbutikk til solstudio, Sun2 Frekhaug**

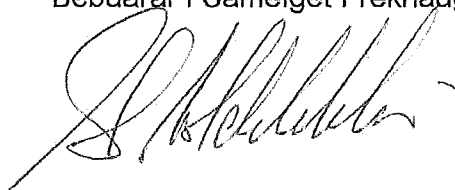
Underteikna representerer eigarane av seksjoner i ovennevnte
eigedom, seksjon nr 7, 8, 9, 11, 12, 14 og 16.

Nabovarsel er motteke. Det er vanskeleg å kommentere nabovarselet.
Ein ber om å få tilsendt kopi av søknad når det gjeld arbeider som skal
gjerast. Fleire av seksjonseigarane har reagert på at arbeidene i lokala
er så godt som ferdig utført før dei mottok nabovarslet.

Det er av særleg interesse å få klarlagt om åpningstider og om studioet
skal være betjent.

Kopi av brevet går til Meland kommune i det det blir lagt til grunn at frist
for merknader blir utsett 14 dager etter at søknaden er motteke.

Med helsing
Bebuarar i Sameiget Frekhaug Senter



Alf-Helge Moldekleiv

Kopi: Meland kommune, Postboks 79, 5906 Frekhaug

