



Gail Louise Thornton
Stekkevikvegen 51
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2964 - 16/19846

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

Dato:
19.10.2016

Godkjenning - GBNR 45/14 - Løyve til bruksendring av skule- /fabrikkbygg til bustadformål

Administrativt vedtak. Saknr: 339/2016

Tiltakshavar: Gail Louise Thornton
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

Saka gjeld:

Med heimel i Plan- og bygningsloven §§ 20-2, jf 20-1 bokstav (d), har Gail Louise Thornton, representert ved Rolf Hansen, søkt om løyve til bruksendring av del av eksisterande bygning frå produksjonslokale til bustadformål på gbnr 45/14 i Meland kommune, jf søknad m/ vedlegg datert 24.10.2015, supplert 5.10.2016.

Søknaden gjeld i realiteten godkjenning av bruksendring i samsvar med eksisterande bruk. I følgjeskriv til søknaden datert 12.11.2015 har tiltakshavar opplyst:

«Det søkes om bruksendring av fra produksjonslokaler til bolig på deler av bygningen. Dette var også gjort i 2006 men kommunen behandlet ikke søknaden fordi området var under regulering. Vedlagt følger tegninger som viser arealet det søkes om:

- 1 etasje: BRA er 126m² og totalt BYA inklusiv eksisterende lager og verksted er 245m²
- 2 etasje: BRA er 73m² totalt når målverdi areal etter reglene er fratrukket.

Bygningen er fra ca 1900 og ble den gang benyttet til skolehus og senere strikkevarefabrikk. I 2 etasje har det i hele perioden vært leilighet til lærer og personalet. Skoledelen (1etg) ble ombygget på begynnelsen av 2000 tallet og er blitt brukt til bolig siden. Det er lagt ned mye kvaliteter i bygningen. Nytt rør i rørsystem og vannbåren varme i boligdelene. Balansert ventilasjonssystem og nytt elektrisk anlegg.

Ytter og innvendige vegger er satt opp i 9 toms plank og etterisolert i senere tid. Noen av vinduene er gamle og bør skiftes. Andre vinduer i verkstedsbygger er av isolerglass datert 1978 og 1985. Deler av himling i 1 etasje er senket fra 3 meter til 2,6 meter.

Skjema for matrikkelføring og ytre rammer fylles ikke ut da det kan være vanskelig å tolke. Tegningsgrunnlaget kan brukes.

Det søkes om fritak for nabovarsling da dette ikke berører naboer og bygningen har vært brukt til bolig i lang tid.

Det er god plass til parkering for flere biler på eiendommen. Vann er offentlig og det foreligger fra tidligere godkjent utslipp til privat felles renseanlegg.»

Administrasjonen etterspurde i brev datert 25.2.2016 ytterlegare opplysningar og dokumentasjon for handsaming av saka. På bakgrunn av telefonsamtale med tiltakshavar 5.10.16, og etter gjennomgang av historikken i saka knytt til tidlegare søknad om bruksendring og godkjenning av tilbygg med areal for bustad, vurderer administrasjonen søknaden som tilstrekkeleg opplyst for handsaming. Når det gjeld vurdering av plankravet i kommuneplanen sin arealdel blir det vist til vurderinga nedanfor.

Søknaden var klar for handsaming etter svar frå tiltakshavar 5.10.16.

VURDERING:

Nabovarsel:

Tiltaket er ikkje nabovarsla då tiltakshavar har vurdert at søknaden ikkje har påverknad for naboane, jf pbl § 21-3, 2. ledd. På bakgrunn av historikken i saka og etablert bruk av eigedomen over lang tid er kommunen samd i denne vurderinga.

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen gbnr 45/14 er i følge matrikkelen på ca 1,3 daa. Det er registrert fabrikkbygg (byggningskode 211) og tilbygg på eigedomen. Eigedomen er uregulert og vist i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i område B_21 (noverande bustadområde). I tillegg er den omfatta av omsynssone for kultur i KPA, sone H570_6 (kulturmiljø og kulturminner, Vikebø).

Bruksendring er i utgangspunktet et tiltak som er omfatta av plankrav i KPA føresegn 1.2. På nærare vilkår skildra i KPA føresegn 2.1.1, første avsnitt, kan kommunen frita frå plankrav (utan dispensasjon) tiltak som inneber fortetting i uregulerte byggeområde som kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og som er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting.

Vidare er plankravet etter KPA føresegn 2.1.1, tredje avsnitt, ikkje til hinder for godkjenning av tiltak på eksisterande bygg som kan omsøkast utan ansvarsrettar, jf pbl § 20-4. Føreliggjande søknad blir i medhald av pbl 20-4, bokstav (e), handsama som søknad utan ansvarsrett. Bruksendring er eit tiltak som normalt ikkje kan fritakast frå plankravet med heimel i tredje avsnitt, slik at det er 2.1.1 første avsnitt som formelt gir heimel for fritak i denne saka.

Administrasjonen finn, etter ei ny vurdering av saka, at omsøkt bruksendring i medhald av føresegn 2.1.1 kan og bør bli fritatt frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan og heller ikkje krev dispensasjon frå plankravet. Grunngevinga for dette er at det i 1998 blei godkjent tilbygg innehaldande rom for varig opphald (bustadformål) mellombels i 8 år. I følgje opplysningar frå tiltakshavar har bruken av eigedomen til bustadformål vore etablert lengre enn dette, i alle fall for delar av skulebygget. Søknaden gjeld difor i stor grad formalisering av ein etablert situasjon. Tiltaket inneber ikkje etablering av ny bueining, auka bruksintensitet eller andre søknadspliktige byggetiltak. Søknaden er i samsvar med arealformålet i KPA (bustad). Administrasjonen vurderer det heller ikkje som hensiktsmessig å halde fast ved plankravet for det omsøkte tiltak, og fritek difor tiltaket frå dette kravet på dei vilkår som er stilt i vedtaket nedanfor.

Plassering, utforming, utnyttingsgrad, parkering, utandørs opphaldsareal:

Det går fram av søknaden at bruksendringa ikkje endrar utnyttingsgraden eller tilhøva til parkering og utandørs opphaldsareal, og at både lova og planen sine krav til desse tilhøva allereie er stetta.

Tiltakshavar har gjennom søknaden gjort greie for teknisk standard i bygget. Det er ikkje søkt om fritak frå tekniske krav, men gjort greie for at bygget har forsvarleg standard for å kunne nyttast til bustadformål. På bakgrunn av historikken i saka, etablert bruk og godkjenninga av tilbygget i 1998, finn administrasjonen ikkje grunnlag for å stille ytterlegare krav til dokumentasjon knytt til teknisk standard. Kommunen har ikkje gjort sjølvstendige vurderingar av dette, men legg opplysningane frå tiltakshavar til grunn.

Ansvarsrettar:

Tiltakshavar hatt hjelp i søknadsprosessen av Rolf Hansen, som òg har søkt om lokal godkjenning av ansvarsrett som ansvarleg søkjar og ansvarleg prosjekterande for heile tiltaket. Denne søknaden har administrasjonen vurdert til å ikkje innehalde tilstrekkeleg dokumentasjon til å kunne godkjennast, sjå opplysningar i brev frå kommunen datert 25.2.2016. Søknaden om lokal godkjenning er ikkje blitt supplert i ettertid.

Søknaden om bruksendring blir i medhald av pbl § 20-4, bokstav (e), og etter avklaring med tiltakshavar, i staden handsama utan krav til ansvarsrettar. Kommunen vurderer dette som forsvarleg fordi søknaden har som formål å bruke bygget i samsvar med etablert situasjon, og fordi tiltaket ikkje inneber søknadspliktige byggearbeid. Det blir vist til opplysningane ovanfor frå tiltakshavar om bygget si tilstand og elles om bakgrunnen for søknaden.

Tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsnett - Vegrett:

Eigedomen er allereie tilkopla kommunalt VA-anlegg. I samband med handsaming av føreliggjande søknad blir eigedomen lagt inn med årsavgift for kloakk, men det blir ikkje kravd tilkoplingsgebyr. Søknaden inneber ikkje endring av desse tilhøva.

Eigedommen har tilkomst via privat veg til avkjørsle til kommunal veg. Erklæring om vegrett blei dokumentert i samband med søknad om bruksendring i 2006, arkivsakid 06/379. Dersom framtidig reguleringsarbeid tilseier dette må eigedomen tilpasse seg nye vegløyisingar, jf vilkår i vedtak nedanfor. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje krev løyve til endra/utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg etter veglova.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gir Meland kommune løyve til bruksendring av gbnr 45/14 som omsøkt. Vedtaket inneber godkjenning av bruksendring i samsvar med eksisterande bruk til bustadformål for ei bueining. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

1. Dersom framtidig områdeplan eller reguleringsplan tilseier endra vegtilkomst, er gbnr 45/14 forplikta til å tilpasse seg dette.
2. Bustaden er tilkopa kommunalt vass- og avlaupsnett og skal betale årsavgift på vanlige vilkår.
3. Bruksendringa blir godkjent i samsvar med vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke 24.10.2015.

Grunngjeving for vedtaket framgår av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement. Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Innvndige teikningar
Kart og utvendig teikning

Kopi til:

Rolf Hansen

Holmemarka 45 5918

FREKHAUG