



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 leggst 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 framt 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 søknadspiktig 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