



Byggmester Øyvind Litangen
Orrhøyflaten 12
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2364 - 15/23131

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
04.01.2016

Godkjenning- Søknad om løyve til bruksendring frå barnehage til leilighet på gbnr 21/69 i Dalemarka

Administrativt vedtak. Saknr: 06/2016

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ørjan Sunnhordvik, representert av ansvarleg søkjar Byggmester Øyvind Litangen, har søkt om bruksendring av deler av sokkeletasje på gbnr 21/69 som er godkjent for barnehage til leilighet i Dalemarka i Meland kommune, jf plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d. Søknaden omfattar fritak frå TEK10 (på nærare skildra punkt, jf pbl § 31-2, fjerde ledd) for varmeisolering og ventilasjon.

Søknaden er journalført 3.12.2015. Det vert vist til søknad med vedlegg i sin heilskap.

VURDERING:

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Alle naboar har samtykka til bruksendringen som omsøkt.

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedommen er av reguleringsplanen for Dalemarka bustadområde regulert til bustadføre mål. Det blei 29.4.1997 gitt ferdigattest for einebustad med barnehage i delar av sokkeletasjen. Administrasjonen vurderer at omsøkt bruksendring er i samsvar med arealføremålet bustad i reguleringsplanen og krev ikkje dispensasjon frå plangrunnlaget.

Tiltak på eksisterande bygg- Fritak i medhald av pbl § 31-2, fjerde ledd:

I samband med handsaming av søknaden skal kommunen – i samsvar med plan- og bygningslova – sjå til at den delen av underetasjen som skal bruksendrast frå barnehage til leilighet er av ein slik teknisk kvalitet at den kan nyttast som heilårsbustad/leilighet, jf pbl. § 31-2.

Det er opplyst at konstruksjonen er delvis prosjektert med eigen branncelle, men at det no vert gjort mindre endringar som vil oppretthalde brannkrav. Eksisterande dør mellom bueiningane vert tetta, slik at omsøkt leilighet blir fysisk adskilt frå øvrig (bustad) areal. Leiligheten får egen separat inngang. Bad blir oppussa, parkeringsdekning for 2 bilar til bueininga er opparbeida.

Ansvarleg søker opplyser om at det er gjort vurderinger på at dersom den nye enheten skal oppfylle dagens krav til varmeisolering og ventilasjon vil det bli uforholdsmessige kostnader i forhold til å sikre hensynsmessig bruk, og administrasjonen handsamer opplysningane som ein søknad om fritak frå TEK 10 etter Pbl § 31-2, fjerde ledd.

På bakgrunn av opplysningane frå ansvarleg søker vurderer administrasjonen at bygget har ein forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk. Vilåra for å gje fritak i pbl § 31-2, fjerde ledd, vert på bakgrunn av opplysningane i søknaden vurdert å vera oppfylt.

Utnyttingsgrad, parkering, utandørs opphaldsareal og tilknytning til infrastruktur:

Reguleringsplanen sett krav til at samla tomteutnytting (TU) ikkje skal overstige 25%. Det skal i tillegg vera plass for minst ein garasje og 1 parkeringsplass på eigen grunn. På situasjonskartet er det vist tre parkeringsplassar i tillegg har bustaden garasje. Tiltaket er i tråd med reguleringsplanen.

Godkjenning av ansvarsrettar:

Føretak:	Ansvarsområde:
Byggm. Øyvind Litangen Org. Nr: 911913038 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarsleg søker, tkl 1 PRO, Prosjekterande for tømrararbeid med tilhørande detaljer, konstruksjoner, tkl 1 UTF, Membranarbeid, tkl 1
Ørjan Sunnhordvik Sjølvsbyggjar	UTF, Sjølvsbyggjar for utførelse, tkl 1

Tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsnett

Eigedommen er allereie tilkopla kommunalt vatn og avlaup. Omsøkt bruksendring medfører ei ekstra tilknytningsavgift til kommunalt vatn- og avlaupsnett for bueining nummer to.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gjer Meland kommune løyve til bruksendring av delar av underetasje på gbnr 21/69 frå barnehage til leilighet som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med søknad og plan- og fasadeteikningar stempla godkjend 4.1.2015 i medhald av pbl § 31-2, fjerde ledd, gjer kommunen fritak frå TEK10 som omsøkt. Grunngevinga for vedtaket går 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.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning».

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. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. 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. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

20160105141644

20160105141707

Mottakere:

Byggmester Øyvind Litangen

Orrhøyflaten 12 5918

FREKHAUG