



Link Arkitektur AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2535 - 20/199

Saksbehandlar:
Torbjørn Helgeland
torbjorn.helgeland@osteroy.kommune.no

Dato:
09.01.2020

92/9,13 Hole - Søknad om løyve til tiltak - legging av vass- og avlaupsleidning samt fasadeendring av verkstad

Administrativt vedtak. Saknr: 001/20

Tiltakshavar: Mjøsvågen Sjøeiendom AS
Ansvarleg søkjar: Link Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om legging av vass- og avlaupsleidning (VS-leidning) samt fasadeendring på eksisterande verkstadbygg bygningsnr. 175904174 og bygningsnr.175950508 på gnr. 92 bnr. 9,13, Hole.

Søknaden omfattar leidningsnett og fasadeendring. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.11.2019 og supplert 09.12.2019, 16.12.2019 og 03.01.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved telefon 02.01.2020. Dokumentasjon vart motteken ved e-post med vedlegg frå ansvarleg søkjar 03.01.2020. Sakshandsamingsfristen vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. forskrift om byggesak § 7-2, 1. ledd.

Søknaden var klar for handsaming den 03.01.2020 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum planid 504_63 er definert som bevaringsområde naust/verkstad .

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre mellom anna slike merknader frå eigar av gbnr. 92/32 ved brev av 05.11.2019:

"Vert det søkt om tiltak som kan medføre varig opphold i bygningen skal Statens vegvesen ha sak til uttale etter Plan og bygningslova § 27-4.

Vi minner om at dersom søknaden gjeld endra/utvida bruk av avkjørsle, byggjegrense langs fylkesveg eller andre forhold som vedkjem vegvesenets fagområde, skal Statens vegvesen som vegmynde ha saka tilsendt for uttale etter plan- og bygningslova, eventuelt for saksbehandling etter veglova."

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad i brev datert 18.11.2019. Ansvarleg søkjar opplyser at: "Det er ingenting i søknaden som påverkar avkjørsle, byggjegrense langs fylkesveg eller andre tilhøve.

Iht. veglova §32 skal VA-leidning ikkje liggenærare offentleg veg enn 3 meter frå vegkant, målt vassrett. Som vist på vedlagt situasjonskart for VA, er avstanden til vegkant og til fortauskant høvesvis 10 m frå kum, og 8,2 m til næraste avstand i luftline. Høgdemessig ligg grøft (overkant terreng) meir enn 2 m lågare enn veg og fortau, og vil ikkje ha påverknad for vegtryggleiken i utføreslesfase. Stor vegforbetring og rassikring for FV 567 gjennom Hosanger, med tilhøyrande fortau og rassikring var ferdigstilt i 2016, tiltaket kjem difor ikkje i konflikt med eventuelle vegutbetringar.

Grøft og kum er på privat eigedom og krenker ikkje vegvesenet si eigedomsgrense."

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan M = 1:1000 datert 13.06.2019 og situasjonsplan M = 1:250 datert 06.11.2019. Bygning som fasadeendringa skal utførast på er synt på situasjonsplan datert 28.10.2019.

Situasjonsplanen syner at VA-leidning vert lagt inn på gnr. 92 bnr. 7 der påkopling til offentlege leidningar vert utført. Eigar av gnr. 92 bnr. 7 har i dokument datert 19.03.2019 samtykka til at VA-leidningar kan plasserast inn på denne eigedomen. Eigar av gnr. 92 bnr. 35 har samtykka til at VA-leidningar kan leggjast over deira eigedom i same dokumentet.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 8,2 meter (på situasjonsplan datert 06.11.2019 - 7,2 meter).

Det er opplyst at topp installasjon vil liggja på kote ca. + 1,6 meter med totalhøgde på 2 meter.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedomen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentlege vass- og avlaupsleidningar.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunale vass- og avlaupsleidningar den 17.07.2019.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det skal ikkje etablerast avkjørsle til eigedomen, som berre har gangtilkomst. Eventuell parkering må skje på godkjent parkeringsplass. Det er ingen bruksendring på bygningen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser kvar VA-leidningane skal plasserast og kvar tilkopling skal utførast i kum. Vidare viser situasjonsplan kva bygning som skal renoverast med fasadeendring på.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

"Det utvendige arbeidet gjeld vøling og oppgradering av eksisterande fasade og tak, samt innsetting av fleire vindauger for å ivareta krav til dagslys.

Fasadeendringa vil kun gjelde fasade mot vest og del av fasade mot nord, samt innsetting av takvindauger – sjå vedlagt fasadeteikning. Det vil bli utført naudsynt vøling av dei resterande fasadene.

Det er planlagt etablering av wc og bøttekott i bygget. Det er ein form for utedo i bygget i dag som ikkje er i bruk grunna forureining, denne vil bli tatt bort. Det er gjeve løyve til sanitærabonnement for eigedomen 17.07.19.

Bygningsmiljøet i Mjøsvågen er i hovudsak prega av tradisjonelle naust langs sjøkanten på austsida, mens på vestsida ligg det nokre eldre verkstadbygg, i tillegg til naust og småbåthamn. Mot sør grensar eigedomen mot fylkesveg 567, og på motsett side av vegen ligg produksjonslokala til Mjøs Metallvarefabrikk.

Hosangerplanens reguleringsføresegn 5 pkt. 5.4: «området sin kulturelle verdi skal bevarast på best mogeleg vis og takast vare på gjennom stadtilpassa utviding og tradisjonell verkstaddrift». Tradisjonell verkstaddrift er ikkje realistisk i dag, men eit fasadeuttrykk tradisjonelt nytta til dette formålet er vidareført reint arkitektonisk for å gje ei historisk forankring.

«Hensynsone bevaring kulturmiljø H570_75» KDPSS/KPA, blir ivaretatt ved å nytta element frå tradisjonell sjøhusarkitektur, og fasade for næringsbygg. I det to-etasje høge bygget er det sett inn opningar/dører i gavl sentrert på mønet.

Dette uttrykket kjenner me frå dei tradisjonelle sjøhusbygga, og frå andre bygg innanfor same reguleringsfelt i Hosanger-planen. Dørene har glasfelt og vil opne fordagslys inn i rommet, gje utsyn, samt moglegheit for utlufting. Det er lagt liggande trespiler utanpå dørøpning i 2. etasje for å visuelt dempe opningsfeltet, og samstundes danne rekkverk.

For den fremste bygningskroppen (lengst mot nord), er det satt inn ekstra vindauger, samla i vindusband. Prinsippet vindusband er typisk fasadeuttrykk for verkstad og produksjonslokale, dette sikrar betre tilgang på dagslys. Det er satt inn to dører på austfasade, desse gjev tilgang til sjøsida, opnar for dagslys til romma innanfor, samt sikrar ekstra rømmingsveg.

Fasademateriale blir vidareført som i dag med malt, liggande trepanel og stålplater. Eksisterande takmateriale er stålplatetak og gjennomsliktig platetak, dette vil bli vidareført.

Ansvarleg søkjar vurderer tiltaket som vedlikehald og naudsynt oppgradering for å kunne nytta bygga som enkel verstad, der det blir produsert kunst. Brukar av bygget driv enkeltpersonføretak, og er ikkje underlagt arbeidsmiljølovenskrav, det er derfor ikkje naudsynt med arbeidstilsynets samtykke. Aktiviteten er i tråd med regulert formål i Hosangerplanen (Naust /verkstad 2), samt KDPSS/KPA (sentrumformål).

Foreslått endring er skånsam og ivaretarog styrkar kulturell verdi på staden i tråd med reguleringsføresegna i dei ulike planane. Oppgraderinga av bygga vil leggja til rette for «vern gjennom bruk», og bygga vidare på den positive utviklinga ein har sett i Hosanger dei seinare åra.

Fasadeendringa er vurdert som så marginal, at ho ikkje utløyser krav om søknad om dispensasjon frå plankrav, føresegn 1.2 i KDPSS. Tiltaket fører ikkje til endra BRA/TU, og vidarefører eksisterande bygg slik det står i dag. Om kommunen vurderer det annleis, ber vi at søknaden blir behandla som dispensasjon."

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Ansvarleg søker har i si utgreiing i høve til flaum vurdert at påkoplingspunkt til pumpekum og vasskum på gnr. 92 bnr. 7 er plassert i tryggleiksklasse F1 etter forskrift om tekniske krav til byggverk § 7-2. Overfløyming har liten konsekvens, og byggverket omfattar «*lite personopphald og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvensar.*»

Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har, i fylgje matrikkelen, eit bruksareal samla på om lag 220 m². Tiltaket har difor krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Kommunen vurderer at det ikkje treng søkjast om dispensasjon då VA-leidningane skal plasserast på privat grunn i regulert byggeområde.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Det vert sett som vilkår at vegmurar eller vegfundament ikkje vert eller kan verta skada som konsekvens av plassering og legging av VA-leidningar med kummar.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Nabomerknad

Kommunen legg til grunn at tilkome og bruk av området er uendra. Det vert difor synt til uttale i følgjebrevet frå ansvarleg søker som har utgreidd merkningen, og kommunen legg denne grunngjevinga til grunn for vedtaket.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Ansvarsrettar

Ved tiltak etter plan- og bygningslova § 20-3 pliktar tiltakshavar å vidareføre sitt ansvar til ansvarlege føretak, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 3. ledd, 1. punktum.

Kommunen mottok i søknaden søknad om personleg ansvarsrett etter forskrift om byggesak § 6-8 som sjølvbyggjar for eigen bustad på utføring på tømmerarbeid og grøfting. Tiltaket er ikkje eigen bustad eller mindre tiltak på bustadeigedom og undervegs fekk kommunen inn melding om endring av ansvarsrett der eit autorisert føretak har erklært ansvarsrett for tømmerarbeidet. Det er ikkje motteke ansvarsrett for grøftearbeidet eller innmåling av VA-leidningane og kommunen vurderer at tiltaket ikkje er tilstrekkeleg dekkja med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 4. ledd, og krev ytterlegare ansvarlege føretak:

Rolle	Tk	Ansvarsområde
PRO og UTF	1	Gravearbeid
PRO og UTF	1	Innmåling av VA-trase

SØK = ansvarleg søkjar, PRO = prosjektering av, UTF = utføring av, Tk = Tiltaksklasse

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for legging av vass- og avlaupsleidning samt rehabilitering og fasadeendring av verkstadbygg på gnr. 92 bnr. 9,13 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 20.11.2019 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,3 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstad b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
2. Tiltaka må utførast slik at vegmurar eller vegfundament ikkje vert eller kan verta skada som konsekvens av plassering og legging av vass- og avlaupsleidningar med kummar.
3. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 17.07.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Det må sendast inn erklæring om ansvarsrett for grøftearbeid og innmåling av VA-leidningane før tiltaket tek til, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 4. ledd.
5. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
6. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
7. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
8. Faktisk plassering av vass- og avlaupsleidningar må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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. Føretak 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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket, og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/2535

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
10.2.7	Tiltak: VA-leidningar	4.500,-
10.2.8	Tiltak: Fasadeendring	8.400,-
	Totalt gebyr å betala	12.900,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					12.900,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

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 grunnngjeven.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Torbjørn Helgeland
fagansvarleg byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann-redning tilsyn

Statens Vegvesen region vest

Postboks 43

0609

OSLO

Mottakarar:

Lars Magne Bysheim

Link Arkitektur AS

Tveitavegen 48

Postboks 383

Sentrum

5282

0102

LONEVÅG

OSLO

Mjøsvågen Sjøeiendom AS