



Jens H N Bjordal
Jens Bjordal
Grønlandsvegen 11
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/1665 - 21/26963

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
08.07.2021

Rammeløyve til bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 øvingslokalar Flatøy

Administrativt vedtak: Saknr: 496/21
Tiltakshavar: Øystein Sulebakk
Ansvarleg søkjar: Jens H N Bjordal
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for bruksendring frå naust til næring - musikk øvingslokalar, ombygging og oppføring av fasadeendring på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, datert 23.03.21 motatt 21.06.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. Løyve til påkopling er gjeve i eigen sak 21/4875 den 21.06.21.
3. Tiltaket skal knytast til privat avløp via slamavskiljar til sjøen. Utsleppsløyve i sak 21/1531 er gjeve den 21.05.21. Løyve til montering av slamavskiljar er gjeve i sak 21/4881 den 14.06.21.
4. Det skal monterast trappeheis ved inngangen til bygget.

Før det vert igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Utvida bruk av avkøyrsløp med avkøyrsløp frå kommunal veg skal vere godkjent av samferdsel, veg vatn og avløpsavdelinga her.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Det skal liggje føre ferdigmelding frå røyrleggjar på tilkopling til kommunalt vatn i sak 21/4875.

2. Det skal liggje føre ferdigattest på slamavskiljar i sak 21/4881.

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksending frå naust til næring i form av musikk øvings lokalar, endra planløyising (ombygging) og fasadeendring til bustad i form av: fjerning av eit vindauge i fasade nord i 1.etasje, endring av plassering og form på andre vindauge i fasade nord i 1 etasje, erstatting av port mot sjøen med skyvedør i glass i 1.etasje, treluke i 2.etasje skal erstattast med glassvindauge med same storleik, treluke i 3.etasje skal erstattast med vindauga med same storleik, fjerning av midtvindauge i fasade sør i 3.etasje, endra utforming av resterande vindauga mot sør i 3.etasje, fjerning av sørlegaste takvindauga i fasade aust i 3 etasje.

Nytt tiltak skal ikkje få endra bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA). Utnyttingsgrad er ikkje opplyst.

Ansvarleg søkjar har søkt om fritak frå TEK17- krav om tilgjengeleg adkomst for tiltak og krav om universell utforming av eksisterande byggverk i samsvar med PBL §31-2. Administrasjonen har vurdert at fritak frå krav i TEK kan ikkje gjevast for dette tiltaket og søkjar kom med løysing i form av trappeheis ved inngangen som er i samsvar med TEK17.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.03.21 og supplert 17.04.21 og 21.06.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 14.04.21.

Søknaden kom inn som eitt-trinnssøknad, men vart endra til rammeløyve pga. manglande vedtak for utvida bruk av eksisterande avkøyrsl etter stadfesting på e-post frå søkjar. Avkøyrsl skal handsamast av samferdsel, veg, vatn og avløpsavdelinga, som ventar på tilleggsopplysningar.

Dokumentasjon for byggesak vart delvis motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 17.04.21 og ved brev av 21.06.21.

Sakshandsamingsfristen på 12 veker er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomane ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Flatøy vest med planid: 125619890001 er definert som industri/fiskeribruk/hamn føremål i føresegn §12.

Eigedomane ligg også innafor reguleringsplan for flytebru over Salhusfjorden med tilførselsvegar med planid: 125619890002 og har same plankart som reguleringsplanen for Flatøy Vest, men denne reguleringsplanen vert ikkje gjeldande for noverande tiltak.

Eigedomane ligg i kommunedelplanen for Meland i området for vidareføring av reguleringsplan (H910).

Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen går i sjøkanten i KPA.

Eigedomane ligg innafor områdeplankrav H810_2 Flatøy i kommuneplanen sin arealdel for Meland (KPA), jf. føresegn 4.5.

Eigedomen – gbnr 1/285 ligg delvis i regulert område innafor det som i nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområde #91_3. Området kan nyttast til riggplass og mellomlagring i anleggsperioden for veganlegget.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan KDP for Meland er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Tidlegare vart det gjeve følgjande dispensasjonar i saka i politisk sak APM 108/20 saksnr. 20/1665:

1. Eigedomen – gbnr 1/80 er bygd med naust/sjøbu i samsvar med reguleringsplan. Det vart gjeve dispensasjon frå arealføremålet fiskeribruk/fiskerihamn for bruksendringa frå naust/båthus/sjøbu til næring/kulturlokala krev.
3. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen går i sjøkanten. Bygget ligg delvis ut i sjø. Det er gjeve dispensasjon frå byggegrensa i kommuneplanen for bruksendringa.
4. Dei omsøkte tiltaka er innanfor sone H810_2 Flatøy i KPA. Det vart gjeve dispensasjon frå plankravet for utarbeiding ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd, jf. føresegn 1.2.2 til KPA.

Det vart ikkje gjeve dispensasjon for delar av tiltaket- parkeringsplassar på gbnr 1/285 - kjem mellombels i konflikt med nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområde #91_3. Området kan nyttast til riggplass og mellomlagring i anleggsperioden for veganlegget.

I politisk sak 186/20 saksnr. 20/1665 vart det vurdert følgjande:

«Administrasjonen vurderer at trongen for dispensasjon frå parkeringskrav kan bortfalle med tinglyst parkeringsavtale. Parkeringskravet anses oppfylt.»

Tinglyst avtale datert 26.10.20 for leige av areal for 5 parkeringsplassar på gbnr 1/263 ligg føre.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om bruksendring på grunn av tiltaket sin art ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland fekk tidlegare dispensasjonsvedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.03.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca. 2,5 meter og er uendra.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan. Dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen er gjeve i politisk sak 108/20.

Avstand til offentleg veg er ikkje endra.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Løyve til tilknytning til kommunalt vatn er gjeve i sak 21/4875 den 21.06.21. Utsleppsløyve for utslepp til sjøen via slamavskiljar på 4m³ er gjeve i sak 21/1531 den 21.05.21. Løyve til montering av slamavskiljar er gjeve i sak 21/4881 den 14.06.21.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg.

Utvida bruk av avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent i vedtaket ovanfor.

Det ligg føre tinglyst avtale av 26.10.20 for oppstillingsplass for 5 bilar i nærleiken på eigedommen gbnr 1/263. Parkeringsforhold vart vurdert i politisk sak 176/20.

Tinglyst avtale datert 26.10.20 for leige av areal for 5 parkeringsplassar på gbnr 1/263 ligg føre.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser tiltaket, gangtilkomst, trappeheis, parkering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ikkje kommune merknader i saka.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltakshavar har søkt om fråvik frå TEK17 kva gjeld krava til tilgjengelegheit for adkomst for tiltak på eksisterande byggverk.

Administrasjonen har vurdert at fritak frå krav i TEK kan ikkje gjevast for dette tiltaket og søkjar kom med løysing i form av trappeheis ved inngangen som er i samsvar med TEK17.

VURDERING:

Tekniske krav til byggverk

Tekniske krav:

Det følger av pbl § 29-5 første ledd at «[et]hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.» Andre ledd legg til grunn at «[b]ygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.»

Tiltaket skal utførast i samsvar med krav er stilt i byggt teknisk forskrift (TEK17).

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslas i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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 klagt 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/1665

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.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Barbro Wiig Sulebakk	Grønlandsvegen 5918 20	FREKHAUG
Øystein Sulebakk	Grønlandsvegen 5918 20	FREKHAUG

Mottakarar:

Mottakarar:

Jens H N Bjordal

Grønlandsvegen 5918
11

FREKHAUG