



Bergen Varme & Sanitær as
Wiggo Thornquist
Austre Sagstadveien 7
5243 FANA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4145 - 15/5524

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

Dato:
29.06.2015

Godkjenning - Gbnr 51/19 - Løyve til bruksendring og ombygging av loft i stallbygning

Administrativt vedtak. Saknr: 75/2015

Tiltakshavar: Tris Eiendom v/Ragnar Risholm
Ansvarleg søker: Tris Eiendom AS V/Ragnar Risholm
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav a og d

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ved søknad journalført 3.11.2014, supplert med tilleggsdokumentasjon journalført 9.1.2015 og 10.3.2015, har Tris Eiendom AS søkt om løyve til bruksendring og ombygging av eksisterande stallbygning på gbnr 51/19. Føremålet med søknaden er å leggje til rette for bruk av areala på loftet til innkvartering og vaktrom for egne ansatte knytt til stalldrifta.

I vedlegg F2 til søknaden er følgjande opplyst:

«Det beregnet at det skal overnatte inntil 6 personer på det meste. Dette gjelder hele året. De som skal overnatte er direkte knyttet til driften av stallen og gården Loftet skal ikke leies ut i leiemarkedet.»

Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av stallbygninga på eigedomen vart gjeve ved vedtak av høvesvis 20.1.2009 og 5.3.2009. Administrasjonen viser til at omsøkt bruksendring og ombygging er i samsvar med føremålet med dispensasjonen frå 2009, slik at dei endringar som no skal gjerast ikkje krev ny dispensasjon. Det vert vist til ovanstående opplysningar frå tiltakshavar.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 4.9.2014 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ligg ikkje føre nabomerknader til tiltaket.

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen gbnr 51/19 er ein landbrukseigedom som i kommuneplanen sin arealdel er utlagt til LNF-område.

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

Ansvarleg søkar har i vedlegg F1 søkt om fritak for oppgradering av den midtre og nordre del av stallen. Det er opplyst at desse delane av stallen allereie er innreia i samsvar med føreliggjande søknad. Konstruksjonsdelane i desse delane av bygget stettar dei krav som var gjeldande på tidspunktet for handsaming av rammeløyvet i 2009.

Den delen av loftet som no skal ombyggast (sørleg del) vert prosjektert og utført i samsvar med dagens krav i TEK10.

Tiltakshavar har oppsummert fritakssøknaden slik:

«En oppgradering av hele bygningen itl kravene i TEK10 vil bli svært kostbar i forhold til kva en sparer i byggets levetid. Det vil bli teknisk krevende og dyrt. Vi ber derfor om at det som allerede er bygget, midterste del og fløy mot nord, kan beholdes slik det er. Fløy mot sør vil bli bygget i henhold til gjeldende krav.»

Tiltakshavar har vidare gjennom korrespondanse med administrasjonen søkt om fritak frå TEK10 § 12-3 nr 1, krav om heis eller løfteplattform i byggverk for «arbeidsbygning med to etasjer».

På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at bygget har ein forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk. Vilkåra for å gje fritak i pbl § 31-2, fjerde ledd, vert på bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurdert å vere oppfylt. Når det gjeld fritak frå kravet om heis/løfteplattform, viser administrasjonen òg til samtykke frå Arbeidstilsynet.

Plassering og utforming av tiltaket:

Utføring av tiltaket skal vere som vist på fasade- og planteikningar stempla godkjend 18.3.2015. I forhold til trasé og tilkoplingspunkt for vass- og avlaupsleidningar vert det vist til vedlagt situasjonskart frå Bergen Varme & Sanitær AS.

Samtykke frå Arbeidstilsynet:

Arbeidstilsynet har ved vedtak dagsett 10.2.2015 gjeve samtykke til planane om bruksendring frå lager til innkvartering for eigne ansatte på loftet i stallbygninga, jf arbeidsmiljølova § 18-9.

Ansvarsrettar:

Det er søkt om følgjande ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningsområde for ansvar og funksjon:
Tris Eigedom AS Org. nr 955 407 385 Lokal godkjenning	SØK, heile tiltaket (tkl 1) PRO, heile tiltaket med unntak for VVS (tkl 1) UTF, byggmeister og ventilasjon (tkl 1)
Bergen Varme & Sanitær AS Org.nr 985 465 363 Sentral godkjenning	PRO, VVS (tkl 1) UTF, VVS (tkl 1)
Mestergulv AS Org.nr 898 304 442 Lokal godkjenning	KONT, våtrom og lufttetthet (tkl 1)

Tilkopling til offentlig vatn- og avlaupsnett:

I mangelsbrev frå administrasjonen dagsett 25.11.2014 vart følgjande opplyst:

«Kommunen kan i sine registre ikkje sjå at det er søkt om eller godkjent tilkopling til offentlig vatn- og avlaupsnett. Søknad om tilkopling må sendast inn saman med tilleggsdokumentasjonen nemnd ovanfor. Det må påreknast gebyr for tilkoplinga, kr 10 000 Pr bueining for høves vatn- og avlaup. Totalt kr 20 000,-. Dersom tiltakshavar har opplysningar om dette som ikkje er i samsvar med kommunen sine registreringar ber administrasjonen om at det vert opplyst.»

I følgjeskriv til søknaden dagsett 20.12.2014 opplyste tiltakshavar følgjande:

«Det søkes med dette om tilknytning til offentlig vann. Ny kommunal hovedvannledning går fra Kårbøtjørn og over eiendommen mot sør.

Det er i dag allerede septiktank og filtergrøft på eiendommen. Det er ønskelig å bruke denne videre, men vi vil søke tilknytning til kommunal avløpsledning dersom kommunen krever det.»

Administrasjonen etterspurde på denne bakgrunn søknad om tilkopling til offentlig VA-anlegg for egedomen. Søknad vart motteke 19.6.2015.

Meland kommune godkjenner at gbnr 51/19 vert tilkopla kommunalt VA- anlegg, jf pbl § 27-1 og 27-2, i samsvar med søknad med vedlegg frå Bergen Varme & Sanitær AS. Løyvet gjeld på dei vilkår som går fram av nedanståande vedtak.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gir Meland kommune løyve til bruksendring og ombygging av loft i stallbygning på gbnr 51/19 som omsøkt. Grunngeving for vedtaket framgår av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Tiltaket skal utførast i samsvar med søknad og plan-, snitt- og fasadeteikningar stempla godkjend 18.3.2015.

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 søker 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 løyvet 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.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf ovanfor.

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert tilknytt kommunalt VA-anlegg på følgjande vilkår:

- Trasé og tilkoplingspunkt for vass- og avlaupsleidningar skal vere som vist på vedlagt situasjonskart, jf tilkoplingssøknaden frå Bergen Varme & Sanitær AS
- Kommunen vurderer bygget som eit næringsbygg og det skal difor installerast vassmålar.
- Tilknytinga skjer elles på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningslinjer og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, Kommuneforlaget.
- Tilknytinga skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknytinga er utført.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. Pr 1.1.2015 er tilknytingsgebyret for vatn kr 10 000,- og for kloakk kr 10 000,- + mva.»

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 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 reisas 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

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Godkjente teikningar - gbnr 51-19

GBNR 51-19 - Godkjent VA-anlegg og trasé

Mottakere:

Bergen Varme & Sanitær as
Tris Eiendom

Wiggo Thornquist 5243
Ragnar Risholm

FANA