



Byggmester Nils J Solend AS
Stølen 12
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/617 - 17/3774

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

Dato:
04.09.2017

Godkjenning - GBNR 26/20 - Løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg til "Mølla" på Litlebergen

Administrativt vedtak. Saknr: 55/2017

Tiltakshavar: Terje Larsen, Litlebergen Bårforening
Ansvarleg søkjar: Byggmester Nils J Solend AS, org nr 975 333 078
Søknadstype: Tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Omsøkt tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve til bruksendring av bygget "Mølla" på Litlebergen brygge, samt oppføring av mindre tilbygg (40 m² BYA) til bygget. Bygget er i dag matrikkelregistrert som 'verkstedsbygning', bygningskode 212.

Saka omfattar søknad om fritak frå TEK10 og krava til energieffektivitet, jf pbl § 31-2.

Det blei først søkt om rammeløyve i saka, men etter avtale med tiltakshavar er dette endra til søknad i eitt trinn. Føresetnadene for dette er oppfylt. Søknaden var komplett og klar for behandling ved mottak av tilleggskjøpende dokumentasjon frå tiltakshavar 30.08.2017.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 11.11.2016 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

Plan- og lovgrunnlag:

Bygget på gbnr 26/20 er i *Reguleringsplan for Litlebergen* (arealplanid 125620060004) regulert som «Forretning/Kontor (FK2), og bygget ligg innanfor spesialområde for bevaring av bygningar. Eigedomen elles (areala på land rundt bygget), er avsett til arealformålet «privat småbåtanlegg (land)». Desse areala skal nyttast til parkering av båteigarane sine biler dersom dei ikkje er i bruk til vinterlagring av båtar, sjå reguleringsføresegn § 7.1 nr 5.

Utval for drift og utvikling gav i møte 24.01.2017, sak 08/2017, dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for bruksendring og bygningsmessige tiltak i samsvar med søknaden.

Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Tilbygg og fasadeendring skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 15.11.2016, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket blir vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4 og dei rammar som elles er sett for tiltaket i gjeldande reguleringsplan.

Ansvarsrettar:

Det ligg føre følgjande erklæringar om ansvar:

| | |
|---|---|
| Byggmester Nils J Solend Organisasjonsnummer: 975 333 078 Sentral godkjenning | SØK, Ansvarleg søker (tkl 1) PRO, Prosjektering av bygningskonstruksjoner (tkl 1) UTF, Tømrerarbeid og konstruksjoner (tkl 1) |
| Helland Elektro AS Organisasjonsnummer: 986 751 718 Sentral godkjenning | PRO, Brannalarmanlegg og ledelys (tkl 2) UTF, Installasjon av brannalarmanlegg og ledelys (tkl 2) |
| Stendal VVS AS Organisasjonsnummer: 980 626 180 Sentral godkjenning | PRO, Innvendig sanitæranlegg (tkl 1) UTF, Innvendig sanitæranlegg (tkl 1) |
| Konsepta AS Organisasjonsnummer: 912 299 961 Sentral godkjenning | PRO, Brannkonsept (tkl 3) |
| | |

| | |
|---|---|
| KM Ventilasjon AS Organisasjonsnummer: 985 654 336 Sentral godkjenning (delvis) | PRO, Luftmengder og kanalnett (tkl 1) UTF, Montering av luftbehandlingsaggregat og kanaler (tkl 2) |
| Trycon AS Organisasjonsnummer: 988 970 522 | Uavhengig kontroll av brannsikkerhet (tkl 3) |

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.

Tilkopling til kommunalt vassforsyningsanlegg:

Administrasjonen er kjend med at bygget i lengre til har vore tilkopla kommunal vassforsyningsnett. Det er ikkje søkt om eller gitt løyve til tilkopling og har heller ikkje vore betalt tilkoplingsavgift eller abonnement. Det blir difor fakturert tilkoplingsgebyr etter gjeldande satsar på vedtakstidspunktet. Det må òg snarast installerast vassmålar i bygget, noko kommunen stiller som vilkår for ferdigmelding (bruksløyve), samt sendast inn situasjonskart som visar tilkoplingspunkt.

Utslepp:

Bygget har frå før privat slamavskiljar på 7 m³, som blir vurdert å vere tilstrekkeleg.

Vegtilkomst:

Eigedomen har godkjent tilkomst til offentleg veg. Tiltaket endrar ikkje desse tilhøva.

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

Søknaden gjeld bruksendring av heile bygget. I utgangspunktet følgjer det då av pbl § 31-2, første ledd at *heile* bygget skal stette dagens krav til byggverk i samsvar med TEK10 (TEK17 frå 01.07.2017), særskilt kap 10-15, men det er høve til å søke om fråvik (ikkje dispensasjon) for einskilde krav som det vil vere uforholdsmessig kostbart å oppgradere til dagens krav, dersom bygget har likevel forsvarlege løysingar og legg til rette for hensiktsmessig bruk.

På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at bygget har forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk. Vilkåra for å gi fritak i pbl § 31-2, fjerde ledd, blir på bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurdert å vere oppfylt.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg, samt fasadeendringar på gbnr 26/20, jf søknad journalført 15.11.2016, supplert sist 30.08.2017.

Plassering og utforming av tilbygget og andre byggetiltak skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan og plan- snitt og fasadeteikningar journalført motteke 15.11.2016.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir 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.

Meland kommune godkjenner at eigedomen blir tilknytt kommunalt vassforsyninganlegg på følgjande vilkår:

- Seinast innan det blir gitt ferdigattest eller bruksløyve for bygget skal det vere inninstallert vassmålar. Vassmålar må abonnenten sjølv koste.
- Det må sendast inn situasjonskart som viser tilkoplingspunkt.
- Tilknyttinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, Kommuneforlaget.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. Pr 1.1.2017 er tilknytingsgebyret for vatn kr 20 000,-,+ mva.»

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

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. Klagen skal grunngjevast. 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 blir 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 blir 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. Det er høve til å søke om redusert gebyr. Vilkår og heimel for gebyrreduksjon følgjer av gebyrregulativet punkt 4.12.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:

kart og utvendige teikningar
innvendige teikningingar

Kopi til:

Jostein Eldøy

Litlebergen Båtforening

Galtenesvegen 21 5918

Postboks 96 5906

FREKHAUG

FREKHAUG