



Og Arkitekter AS
v/Magdalena Konopka
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2355 - 18/22371

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

Dato:
24.10.2018

Godkjenning - GBNR 23/68 - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og rammeløyve for bruksendring av Meieriet

Administrativt vedtak. Saknr: 285/2018

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Omsøkt tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av Meland kommune søkt om løyve til bruksendring av bygget "Meieriet" på Frekhaug til kafé, konsertsal og ungdomsklubb (bygningkode 669).



Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

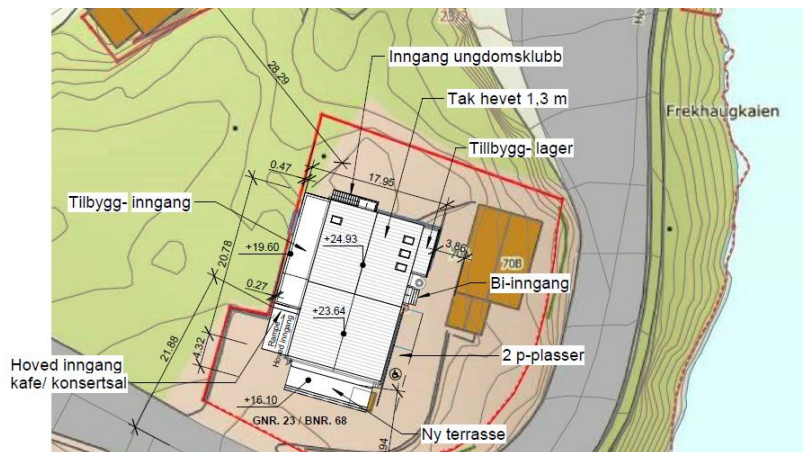
Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Tiltaket omfattar mellom anna heving av tak og oppføring av nye tilbygg til bygget. Bygget er i dag matrikkelregistrert som 'annen lagerbygning' (bygningstype 239). Vidare omfattar saka søknad dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad, samt fråvik frå TEK17; krava til energieffektivitet og radonmembran, jf pbl § 31-2, 4. ledd.



Oppsummering av areal:

Tomteareal: 1354,5 m²

Eksisterende enebolig på tomten:
BRA= 198 m²

Eksisterende Meieri bygg:
BRA= 322,5 m²

Ny Meieri bygg etter ombygging:
BRA= 436,4 m²

Total BRA på tomten etter ombygging = 634,4 m²

TU=46,84% (tillat TU <= 40%)

To parkeringsplasser er ikke tatt i beregning av TU.

Gbnr 23/68 har i følgje søknaden eit tomteareal 1354,5 m² og Meland kommune står registrert som eigar. Det er søkt om løyve til ombygging/restaurering av Meieriet til eit bygg med bruksareal (BRA) på 436,4 m².

Kopi av samtykke frå Arbeidstilsynet må sendast inn seinast samstundes med søknad om løyve til igangsetting.

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 07.09.2018 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

Det ligg føre avstandserklæring frå eigar av gbnr 23/2 om rett til utbygging av Meieriet med plassering i samsvar med situasjonsplanen.

Høyring og klagerett for sektormyndede:

Tiltaket berører ikkje nasjonale eller regionale interesser og dispensasjonssøknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til fylkesmannen og fylkeskommunen. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast sektorstyresmaktene for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 23/68 er i *Reguleringsplan for Frekhaug aust* (arealplanid 1256 1993 0624) regulert som byggeområde for offentlege bygg (O2). Tiltaket er i samsvar med arealformålet. Tillate utnyttingsgrad etter reguleringsplanen er 40 %-TU. Etter gjennomføring av omsøkt tiltak vil eigedomen får ein utnyttingsgrad på 46,84 %-TU. Tiltaket krev difor dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad i samsvar med søknad.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Med tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknad datert 27.09.2018, vurderer administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i saka. Tiltaket inneber ei positiv restaurering av bygget, som legg til rette for framtidsetta bruk i Frekhaug sentrum. Årsaken til at BRA aukar som følgje av tiltaket er nytt tilbygg i 1. etasje mot vest (48,3 m²), samt at taket på bygget blir løftet 1,3 meter. Sistnemnde inneber at BRA aukar betydeleg som følgje av regelen om at ein for etasjehøgder over 3 meter skal rekne BRA som om det var lagt plan for kvar 3,0 meter (tenkte plan). Auken i bruksarealet vil difor ikkje i vesentleg grad endre bruksintensiteten av eigedomen. Administrasjonen er samd med tiltakshavar at auka bruksareal på Meieriet som følgje at tiltaket slik det er omsøkt ikkje vil vere til ulempe for naboeigedomar eller i vesentleg konflikt med omsyna bak fastsett utnytingsgrad i reguleringsplanen.

Med tilvising til ovannemnde konkluderer administrasjonen med at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2.

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

Tilbygg og fasadeendring skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 28.09.2018, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Under føresetnad av samtykke frå Arbeidstilsynet, vurderer administrasjonen at det omsøkte tiltaket 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. Tiltaket skal oppførast i samsvar med TEK17 og prinsipp for universell utforming, sjå nedanfor om fråvik frå TEK17.

Ansvarsrettar:

Det ligg føre følgjande erklæringar om ansvar:

OG ARKITEKTER AS Organisasjonsnummer: 996 052 958 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarleg søker PRO, Arkitekturprosjektering (tkl 2)
---	--

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 VA-anlegg:

Bygget er allerede tilkoppa kommunale VA-løysingar, slik at dette er sikra i samsvar med pbl kap 27. Det er installert vassmålar i bygget i dag, og kommunen føreset at dette blir vidareført.

Vegtilkomst:

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

Tiltak på eksisterande bygg – Fråvik 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 TEK17, 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 likevel har forsvarlege løysingar og legg til rette for hensiktsmessig bruk.

Tiltakshavar har søkt om fråvik frå TEK17 kva gjeld krava til energieffektivitet og radonmembran. Det er gitt følgjande opplysningar:

Det er krav til radonmembran i alle rom for varig opphold. Legging av radonmembran i hele 1. etasje vil kreve riving av eksisterende gulv på grunn.
Det vil føre til store kostnader og betydelig forlengelse av byggearbeider.

Bygget skal isoleres og nye installasjoner skal monteres, men det er ikke mulig å tilpasse eksisterende byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, derfor vi ber om positiv behandling av fråvik.

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 § 19-2 dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad i *Reguleringsplan for Frekhaug aust* (arealplanid 1256 1993 0624) til bruksendring og ombygging av bygget 'Meieriet' på gbnr 23/68 i Meland kommune i samsvar med dispensasjonssøknad journalført motteke 28.09.2018.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a og 31-2 fjerde ledd, rammeløyve til bruksendring og ombygging av bygget 'Meieriet' på gbnr 23/68 i samsvar med søknad journalført motteke 28.09.2018.

Plassering og utforming av tilbygg og andre byggetiltak skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan og plan-snitt og fasadeteikningar journalført motteke 28.09.2018.

Rammeløyvet blir gitt på følgjande vilkår:

- Det skal vere vassmålar i bygget som i dag.
- Seinast samstundes med søknad om løyve til igangsetting av tiltaket må det liggje føre samtykke frå Arbeidstilsynet.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring og gjennomføringsplan.

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.

Saka er behandla 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 blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg E15 _ Nye fasader
Vedlegg D2 _ Riving- situasjonsplan
Vedlegg D3 _ Ny situasjonsplan
Vedlegg E9 _ Ny plan 1. etasje
Vedlegg E10 _ Ny plan 1. etasje- alternativ møblering
Vedlegg E11 _ Ny plan 2. etasje
Vedlegg E12 _ Ny takplan
Vedlegg E13 _ Nytt snitt A-A
Vedlegg E14 _ Nytt snitt B-B

Mottakarar:
Og Arkitekter AS

Kanalveien 11 5068

BERGEN