



Rolf Hansen
Holmemarka 45
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2964 - 16/3846

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

25.02.2016

Merknad til søknad om bruksendring av delar av byggverk frå produksjonslokale til bustad på gbnr. 45/14 i Meland kommune

Med heimel i Plan- og bygningsloven §§ 20-2 jf. 20-1 bokstav d vert det søkt om løyve til bruksendring av del av eksisterande bygning frå produksjonslokale til bustadformål på gbnr. 45/14 i Meland kommune, jf. søknad m/ vedlegg datert 24.10.2015.

Før kommunen kan handsame ein søknad om byggjeløyve må denne innehalde dei opplysningar som er naudsynte for at kommunen skal kunne gi løyve til tiltaket, jf. pbl. § 21-2. På grunnlag av søknaden må kommunen òg kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med gjeldande lov- og plangrunnlag. Kommuneadministrasjonen har i så måte fleire merknadar til søknaden:

Gbnr. 45/14 ligg i eit uregulert område som i arealdelen til gjeldande kommuneplan (KPA) er sett av til byggeområde for bustader. For desse områda gjeld det eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan som føresetnad for byggjetiltak («*plankrav*») – under dette òg bruksendring – jf. pkt. 1.2.1 i føresegnene til KPA. Den planlagde bruksendringa er på denne bakgrunn avhengig av at området først vert regulert, med mindre det vert søkt om og gitt dispensasjon frå dette plankravet, jf. pbl. § 19-2.

Nemnde avvik er så grunnleggjande for den vidare handsaminga av saken at administrasjonen ikkje i denne omgang finn grunn til å gå nærmare inn på føreliggjande søknad, men kor det likevel kan knytast nokre merknadar til nokre openbare omstende:

- I støtteskrivet til søknaden om bruksløyve er det gitt enkelte opplysningar om dagens bruk av eigedomen og utførte arbeid på eksisterande bygning dei seinaste tiåra, men kor kommunen ikkje utan vidare kan sjå at nemnde bruk og byggjearbeid er i samsvar med tidlegare gjevne godkjenningar og gjeldande regelverk elles. Søknaden om bruksløyve må difor uansett supplerast med nærmare opplysningar om kva grunnlag dagens bruk og dei utførte arbeida byggjer på.
- I denne saka er det tale om bruksendring med tilhøyrande byggjearbeid på eit meir enn 100 år gammalt byggverk. Både KPA og pbl. kap. 31 stiller særskilte krav til slike tiltak. For det første inngår

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 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

den aktuelle eigedomen i KPA sin omsynssone H570_6 Vikebø. Planføresegn 4.3.4 inneheld nærmare reglar om kva særlege krav og retningsliner som gjeld for dette området. Vidare stiller pbl. § 31-1 nærmare krav ivaretaking av kulturell verdi mv. ved arbeid på eksisterande byggverk, medan det gjennom pbl. § 31-2 er fastsett kva byggt tekniske krav som gjeld for slike tiltak. Søknaden må difor m.a. supplerast med nærmare opplysningar om eksisterande byggverk, korleis dei planlagde arbeida tek omsyn til eksisterande verneverdige kulturminne og kulturmiljø, kva delar av byggverket som eventuelt ikkje stettar gjeldande krav til bustadar i TEK10, om det er naudsynt med fritak frå krava i TEK10 mv. Tilhøva til kulturmiljø mv. vert normalt vurdert gjennom prosessen fram mot reguleringsplan, men som ved eventuell søknad om dispensasjon uansett må klarleggjast.

- Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å unnlate varsling av naboar og gjenbuarar, jf. pbl. 21-3. Slik varslingsplikt gjeld òg ved eventuell søknad om dispensasjon.
- Søknad om bruksendring til bustadformål vil auke – eller uansett endre bruken – av teknisk og sosial infrastruktur i høve til tidlegare gokjent bruk. Slik endring er difor avhengig av omsøkte godkjenningar om tilknytning til kommunale anlegg og eventuelt auka utslepp av avlaupsvatn. I tillegg vil det normalt vere naudsynt å avklare skule- og barnehagedekninga på staden.
- Søknaden om lokal godkjenning inneheld ikkje tilstrekkeleg dokumentasjon til at kommunen kan ta stilling til denne, jf. pbl. kap. 23 og SAK10 kap. 9-12. Administrasjonen stiller òg spørsmål ved om alle turvande oppgåver og fagområde vert dekt med ansvar gjennom føreliggjande søknad.
- Det ligg ikkje føre dokumentasjon på situasjon både før og etter gjennomføringa av den planlagde bruksendringa, t.d. plan- og fasadeteikningar og detaljert utomhusplan.

Punkta over er ikkje uttømmmande m.o.t. manglar ved føreliggjande søknad, jf. pbl. § 21-2 og SAK10 § 5-4.

Føreliggjande søknad om bruksendring vert etter dette lagt i kommunen sitt ventearkiv i påvente av at søknad om dispensasjon og annan naudsynt dokumentasjon og supplerande opplysningar er innsendt.

Med venleg helsing

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Rolf Hansen

Holmemarka 45 5918

FREKHAUG