

Helgesen Tekniske Bygg As
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:

Dykkar: Ole-Harald Bleikli
Vår: 16/1417 - 23/15004

Saksbehandlar:

Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:

27.06.2023

137/40 Valestrand - Søknad om endra tiltak - bruksendring og ombygging - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 183/23

Tiltakshavar: Norsk Peniche Holding As
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg As
Tiltak: Bruksendring og ombygging
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve nytt endra løyve til tiltak for bruksendring og ombygging av eksisterande bygning på gnr. 137 bnr. 40 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i teikningar mottekne 12.06.2023, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Før søknad om igangsetjing av tiltaket kan handsamast skal det sendast inn dokumentasjon som syner at tilhøvet til andre styresmakter er avklart, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav c.
3. Elles gjeld tidlegare vedtak i saka og alle vilkår skal tilfredsstillast."

Tiltak

Saka gjeld søknad om nytt endra tiltak for ombygging og bruksendring av eksisterande bygning på gnr. 137 bnr. 40 Valestrand.

Kommunen har i vedtak av 29.09.2016 saknr. 307/16 gjeve rammeløyve til tiltaket.

Kommunen har i vedtak av 02.07.2019 saknr. 219/19 gjeve løyve til endra tiltak.

Post

post@osteroy.kommune.no
Postboks 1
5293 Lonevåg

Kontakt

www.osteroy.kommune.no
Telefon 56 19 21 00
Telefaks 56 19 21 01

Konto
Org.nr. 864.338.712

Kommunen har i vedtak av 03.07.2019 saknr. 220/19 gjeve igangsetjing til delar av tiltaket.

Utsnitt frå motteken endringssøknad:

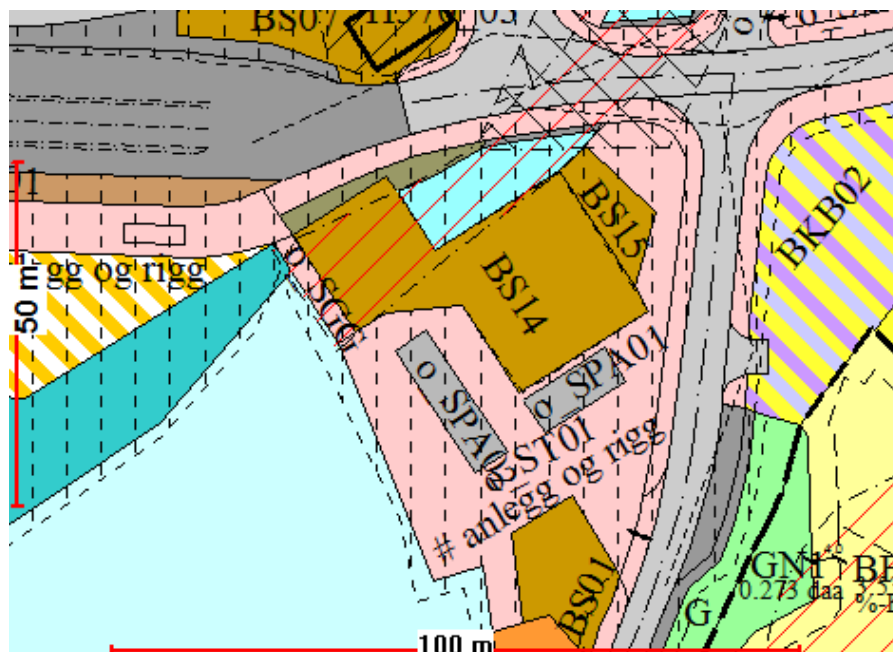
Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)
I hovedtrekk omfatter endringene: 1. plan: - Fjernet/flyttet en garderobe. 2. plan: - Helgesen Tekniske-bygg sine lokaler er utvidet bort til trapperom. Etablert to nye kontorer langs yttervegg. - Valestrand legekontor: Flyttet spiserommet og etablert ett nytt legekontor. Fjernet garderobedelen som var tiltenkt leietaker i 3. plan. 3. plan: - Justeringer i forhold til at etasjen nå har samme en bruker. - Laget åpning i skillevegg. - Gang, to toaletter og to behandlingsrom endret til tre kontorer. - Fjernet arkivrom - Ett kontor endret til lager. - Resepsjonsområde endret til kontorlandskap. Fasader: - Det gjøres ingen utvendige endringer.

Det vert elles synt til ny søknad om endra tiltak motteken 12.06.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdereguleringsplanen for Valestrand sentrum planID 2011003 er definert som byggeområde sentrumsføremål BS14 og BS15.

Utsnitt frå plankart:



I byggeområde sentrumsføremål kan det etablerast forretning, offentlig og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad med nokre unntak, jf. områdeføresegn nr. 2.31. For BS14 kan det ikkje etablerast bustader i gateplan mot miljøgata, jf. områdeføresegn nr. 2.32.

For B14 skal fasadar på gateplan mot miljøgata ha store vindaugsflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar, jf. områdeføresegn nr. 2.34.

Før det kan gjevast igangsetjingsløyve eller det vert gjeve løyve til bruksendring skal tilfredsstillande parkeringsdekning vera dokumentert, jf. områdeføresegn nr. 2.36.

Parkeringsdekning skal dokumenterast ved alle søknader om løyve til tiltak, jf. områdeføresegn nr. 1.5. Parkering skal løysast på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal, jf. områdeføresegn nr. 2.37.

Underetasjen for BS14 må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola overfløyming ved stormflo, jf. områdeføresegn nr. 1.21.

Før det kan gjevast bruksløyve på BS14 skal torg mot miljøgata vere dokumentert ferdigstilt, jf. områdeføresegn nr. 1.52.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedomen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløye og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5.

VURDERING

Kommunen legg motteken endringssøknad med utgreiing og vedlegg til grunn for handsaminga.

Dispensasjon

Kommunen har i vedtak av 29.09.2016 saknr. 307/16 gjeve mellombels dispensasjon frå regulert føremål på fylgjande vilkår:

- Mellombels dispensasjon gjeld allereie etablert bruk av lokale, ikkje eventuell ny framtidig bruk.
- Mellombels dispensasjon gjeld i 2 år frå vedtaksdato, jf. plan- og bygningslova § 19-3.
- Mellombels dispensasjon legg ikkje føringar for planarbeidet og framtidig bruk av bygningen.
- Framtidig bruksendring i bygningen skal vere i samsvar med gjeldande plan på søknadstidspunktet, jf. plan- og bygningslova §§ 1-6 og 12-4.

Områdereguleringsplan Valestrand sentrum planID 2011003 vart vedteken 20.09.2017, og kommunen legg til grunn at planen gjeld ved endring av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 1-5.

Andre styresmakter

Arbeidstilsynet har gjeve fleire samtykke til bruksendring av delar av bygningen på gnr. 137 bnr. 40.

Kommunen har ikkje motteke ny dokumentasjon som syner at Arbeidstilsynet har handsama ny søknad om endra tiltak på gnr. 137 bnr. 40.

Før søknad om igangsetjing av tiltaket kan handsamast skal det difor sendast inn dokumentasjon som syner at tilhøvet til andre styresmakter er avklart, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav c.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at sidan det ikkje er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev løyve til endra ombygging og bruksendring av eksisterande bygning på gnr. 137 bnr. 40.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. 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 klaga 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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 16/1417.

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.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
10.2.10	Søknad om endra tiltak motteken 12.06.2023	4.500,-
	Totalt gebyr å betala	4.500,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					4.500,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

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

Tore Johan Erstad
leiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann-redning tilsyn

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg As
Norsk Peniche Holding As

Reigstadvegen 1
Reigstadvegen 1

5281
5281

VALESTRANDSFOSSEN
VALESTRANDSFOSSEN