



Ing Bleikli
Hamrenesvegen 1133
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/2011 - 23/18552

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
22.08.2023

14/8 Hatland - Rammesøknad - ombygging, fasadeendring og bruksendring - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 233/23

Tiltakshavar: Osterøy næringseiendom AS
Ansvarleg søkjar: Ing Bleikli
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 rammeløyve til tiltak for ombygging, fasadeendring og bruksendring av eksisterande bygning (bygningstypekode 329) på gnr. 14 bnr. 8 på følgjande vilkår:

1. Det er opplyst at bygningen skal nyttast til forretning, tenesteyting og kontor, og bygningen inneheld mellom anna restaurant, frisør, forretning, kontor og bibliotek.
2. Tiltaket skal plasserast og nyttast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 13.06.2023, 15.06.2023 og 16.08.2023, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
3. Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd. Saman med søknaden skal det sendast inn dokumentasjon i samsvar med områdeplanføresegn nr. 1.32.

Det vert gjeve løyve til avvik frå forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. plan- og bygningslova § 31-4, på følgjande vilkår:

4. Avviket gjeld inneklima og miljø i TEK17 kapittel 13 for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og oppvarming frå luft-luft varmpumpe, jf. §§ 13-1, 13-3 og 13-4.
5. Avviket gjeld isolasjonskrav i TEK17 kapittel 14 energi for ytterveggar, tak og golvkonstruksjon.
6. Avviket gjeld mellombels isolasjonskrav i TEK17 kapittel 14 energi for ytterdører og vindauge.
7. Ved eventuell framtidig utskifting av ytterdører, vindauge, ventilasjonsanlegg og varmpumpe skal det vurderast på nytt om krava i teknisk forskrift kan tilfredsstillast heilt eller delvis."

Tiltak

Saka gjeld rammesøknad for ombygging, fasadeendring og bruksendring av delar av eksisterande bygning på gnr. 14 bnr. 8.

Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til rammesøknad motteken 13.06.2023 med tillegg motteke 15.06.2023 og 16.08.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskomplett dokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 29.06.2023. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 16.08.2023. Sakshandsamingsfristen vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. forskrift om byggesak § 7-2, 1. ledd.

Søknaden var klar for handsaming den 16.08.2023 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til handsaming hjå regionale og statlege styresmakter, jf. orienteringsbrev, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdereguleringsplanen for Lonevåg er definert som byggeområde sentrumsfremål BS05.

Eigedomen ligg vidare innanfor faresone H320_1 flaumfare – 200 års flaum pluss 20 % klimapåslag.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 90 % BYA.

Uttale frå anna styresmakt

Arbeidstilsynet har i vedtak av 02.03.2023 gjeve samtykke med vilkår til tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar motteke 13.06.2023, 15.06.2023 og 16.08.2023.

Vatn og avlaup (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 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.

Kommunen har motteke søknad om avvik frå forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. plan- og bygningslova § 31-4, for inn klima og miljø i TEK17 kapittel 13. Eksisterande ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og luft-luft varmepumpe tilfredsstillar ikkje dei tekniske krava i TEK17. Det vert difor søkt om avvik frå TEK17 §§ 13-1, 13-3 og 13-4. Grunngeving for søknaden er mellom at ventilasjonsanlegget

framleis har god bruksverdi og er med varmegjenvinning. Varmepumper luft-luft gjev god energieffektiv oppvarming og har framleis god bruksverdi.

Det er vidare søkt om avvik frå isolasjonskrava i TEK17 kapittel 14 energi for ytterveggar, dørar, vindauge, tak og golv. Konstruksjonsdelane har i hovudsak isolasjonsverdiar frå byggetidspunktet, og det er ikkje planlagt inngrep i desse konstruksjonane. Grunngeving for søknaden er mellom anna at det vil innebere ein uforholdsmessig stor kostnad å oppgradere bygningen til dagens krav i TEK17. Mellom anna er dagens golvkonstruksjon eit delvis isolert betonggolv. Skal golvkonstruksjonen tilfredsstillе dagens krav må det isolerast med ca. 200 mm EPS eller tilsvarande. Med omsyn til krav om trinnfri tilkomst og innvendig takhøgde, kan ikkje dette gjerast oppå dagens golv. Skal dette realiserast må dagens golv fjernast, terreng under golv senkast og nytt betonggolv støypast. Veggjar, tak og vindauge har i hovudsak isolasjonsverdiar frå oppføringstidspunktet. Desse tilfredsstillе ikkje dagens krav, men har isolasjonsevne og framleis god bruksverdi.

Kommunen syner elles til motteken søknad om fråvik frå TEK17.

VURDERING

Tiltak

Eksisterande bygning på gnr. 14 bnr. 8 vart oppført som kontor- og forretningsbygg, jf. søknad motteken 06.06.1986. Kommunen handsama søknaden 19.06.1986 og det går fram av møteboka at 1. etasje skal innehalda banklokale, forretningslokale og lagerareal. 2. etasje skal innehalda møbelforretning. 3. etasje skal innehalda utleigedel. Ferdigattest for oppføring av forretningsbygg vart utskrive 07.07.1987.

Det vart send inn søknad om bruksendring den 01.07.2011. Bruksendringa gjeld 1. etasje der delar av banklokale vart endra til servering og frisør vart endra til solstudio. Kommunen godkjende tiltaket i vedtak av 21.07.2011 saknr. 287/11. Kommunen har ikkje motteke tilleggsdokument og søknad om ferdigattest, eller søknad om mellombels bruksløyve, for dette tiltaket.

I søknad motteken 13.06.2023 og 15.06.2023 står det at søknad om bruksendring gjeld:

	<u>Godkjent bruk</u>	<u>Ny bruk</u>
1.plan	Restaurant (2011) Forretning (2011) Solstudio (2011) Forretning (2011)	Restaurant, uendret Tjenesteyting Forretning Tjenesteyting
2.plan	Forretning (2011)	Tjenesteyting
3.plan	Kontor* (1986)	Kontor, uendret

Arealer i uthevet tekst søkes bruksendret. Resterende areal er i samsvar med godkjenningar fra 1986 og 2011.

1. etasje

Kommunen legg ut frå mottekne teikningar til grunn at i 1. etasje, der det tidlegare var handlegate, er dette endra til gang. Vidare er restaurantdelen utvida i høve til søknad motteken i 2011. Dei mottekne teikningane syner at det skal etablerast eit nytt toalett med inngang frå gang. Tidlegare areal for solstudio er utvida og skal nyttast til forretning. Resten av etasjen skal nyttast til tenesteyting med lager, kontor og møterom.

Det skal i tillegg gjennomførast fleire fasadeendringar, dette gjeld utskifting og etablering av nye dørar, fjerning av dør og utskifting av vindauge.

2. etasje

Kommunen legg ut frå mottekne teikningar til grunn at 2. etasje er endra frå møbelforretning til bibliotek med 3 kontor, resepsjon, "spiserom" og bøttekott.

3. etasje

Ved søknad om oppføring av forretningsbygget i 1986 vart det i samband med nabomerknad laga ei utgreiing for bruk av 3. etasje. Det vart synt til at 1/3 av loftsarealet kunne innreias for varig opphald, og at dette utgjorde 181 m², jf. byggeforskrift pkt. 26:21. I søknaden var det ikkje teke stilling til bruk av utleigeareala i 3. etasje, men noko av arealet skulle nyttast til arkivplass. Det vart vidare opplyst at potensielt bruksareal var 158 m², og at det kunne utarbeidast planløyising når dette var avklart med brukar. Kommunen kan ikkje sjå at dette er vidare følgd opp og i ny områdeplan er desse krava ikkje vidareført.

Teikningar mottekne 13.06.2023 og 15.06.2023 syner at 3. etasje er innreia med 5 toalett, 2 garderoabar, 14 kontor og eit "spiserom".

4. etasje (loft)

Inneheld ventilasjonsrom.

Samla vurdering

Kommunen vurderer at teikningar mottekne 13.06.2023, 15.06.2023 og 16.08.2023 syner noverande og framtidig bruk av eksisterande bygning, fram til det eventuelt vert søkt om nye endringar, og kommunen vil leggje desse teikningane til grunn for vidare bruk av bygningen.

Flaum

Kommunen legg til grunn at tiltaket gjeld ein eksisterande bygning, som var søkt plassert med topp golv kote 2,0, jf. søknad motteken 06.06.1986. Dette var i samsvar med gjeldande reguleringsplan på søknadstidspunktet.

Brev av 07.07.1986 syner at Ingeniør Chr. F. Grøner AS aksepterte at golvet vart heva med 0,15 meter til kote 2,15.

Ny områdeplan Lonevåg stiller krav om dokumentasjon for sikring av bygningen mot skade frå 200 års flaum og stormflo. Framlegg til løysingar er tetting av bygningen, at bruken toler overfløyming eller heving av bygning til kote + 3, jf. områdeplanføresegn nr. 1.32.

Kommunen legg ut frå motteken søknad til grunn at det ikkje er aktuelt å heva bygningen til kote + 3.

Kommunen vurderer at det saman med søknad om igangsetjing av tiltaket skal sendast inn prosjektering og dokumentert vurdering av fagkyndig føretak, jf. områdeplanføresegn nr. 1.32.

Fråvik frå gjeldande teknisk forskrift

Det er søkt om avvik frå forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. plan- og bygningslova § 31-2, 1. ledd, jf. § 31-4. Dette gjeld inneklima og miljø i TEK17 kapittel 13 for vidare bruk av eksisterande ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og luft-luft varmepumpe, jf. TEK17 13-1, 13-3 og 13-4.

Det er vidare søkt om avvik frå isolasjonskrava i TEK17 kapittel 14 energi for ytterveggar, dørar, vindauge, tak og golv.

Kommunen legg til grunn at bygningen vart oppført i 1987, jf. ferdigattest av 07.07.1987. Kommunen vurderer at det vil medføre omfattande krav til ombygging og oppgradering dersom bygningen skal

tilfredsstilla krava i gjeldande teknisk forskrift (TEK17). Ei løysing på eit problem kan til dømes medføre brot på andre tekniske krav. Fordelar med avvik er at bygningen framleis kan nyttast utan ei stor ombygging. Det vil vere fornuftig å nytta eksisterande ventilasjonsanlegg og varmpumpe så lenge desse fungerer tilfredsstillande og vente med utskifting og oppgradering til anlegga må skiftast.

Kommunen vurderer at det kan gjevast fråvik frå gjeldande teknisk forskrift for energikrav når det gjeld golvkonstruksjon, tak og ytterveggar. Dersom det seinare vert aktuelt å skifte ut vindauge, ytterdører, ventilasjonsanlegg og varmpumpe skal det vurderast på nytt om energikrava i teknisk forskrift kan oppfyllest heilt eller delvis.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at for dei delane det ikkje er søkt om unntak, skal tiltaket oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev rammeløyve til ombygging, fasadeendring og bruksendring av eksisterande bygning på gnr. 14 bnr. 8, jf. teikningar mottekne 13.06.2023, 15.06.2023 og 16.08.2023.

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.: 23/2011

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.
10.2.9	Tiltak: ombygging, fasadeendring og bruksendring	18.300,-
	Totalt gebyr å betala	18.300,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					18.300,-

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
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann-redning tilsyn

Mottakarar:

Ing Bleikli

Osterøy næringseiendom AS

Hamrenesvegen 1133

Hjellvikåsen 55

5281

5281

VALESTRANDSFOSSEN

VALESTRANDSFOSSEN