



BRUKET ARKITEKTUR AS
Postboks 123

5701 VOSS

Sindre Reime

Dato: 04.04.2022

Vår ref.: 21/05159-21

Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 -
2023

Rammeløyve - ombygging, bruksendring og fasadeendring - gbnr 318/7 - Oppheimsvegen 162

Søknad om løyve er motteke her den 08.11.2021.

VEDTAK

Voss herad viser til saksutgreiinga. I medhald av Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1 vert det gjeve rammeløyve for bruksendring, ombygging og fasadeendring på gnr/bnr. 318/7 i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald og merknader:

1. Plassering av tiltaket skal skje i samsvar med motteken situasjonsplan.
2. Tiltaket kan ikkje setjast i gang før det er gjeve igangsetjingsløyve.
3. Ansvarleg føretak skal søkja kommunen om løyve til tilkoping på offentlig vatn- og avløpsnett på fastsett skjema. Bruksløyve/ferdigattest vert ikkje gjeve før ferdigmelding med skisse er godkjend av driftsavdelinga.
4. Det skal installerast vassmålar. Ansvarleg føretak skal søkja kommunen om installasjon av vassmålar på fastsett skjema. Bruksløyve/ferdigattest vert ikkje gjeve før melding om montert vassmålar er godkjend av driftsavdelinga.
5. Avfall skal handterast forsvarleg. Dokumentasjon på avfallshandtering og at restavfall er levert til godkjent mottak skal leggjast fram ved førespurnad.
6. Når byggearbeidet er ferdig og naudsynt sluttdokumentasjon ligg føre, skal det søkjast om ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10.
7. Tiltakshavar skal betale byggesaksgebyr på kr. 0,-.
8. Arbeidet skal utførast etter Pbl. med underliggjande regelverk.

Voss herad legg til grunn at ansvarleg søkjar vidareformidlar aktuelle krav til ansvarlege føretak. Dette løyvet, med dei kart og teikningar det viser til, skal alltid vera på byggeplassen. Eventuelle endringar må godkjennast av heradet før dei kan gjennomførast.



FAKTA OM SAKA

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka

	Fagområde	Tiltaksklasse	Føretak og organisasjonsnummer
Ansvarleg søkjar:		1	Bruket Arkitektur AS, org.nr. 913 104 773
Ansvarleg prosjekterande:	Arkitektur	1	Bruket Arkitektur AS, org.nr. 913 104 773

Følgjande målsette kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket

	Dato
Situasjonsplan	05.11.2021, revidert 26.01.2022
Fasadeteikningar	05.11.2021, revidert 30.03.2022
Snitteikningar	29.09.2021
Planteikningar	29.09.2021, revidert 30.03.2022

Opplysningar om areal

	Nytt m ²	Totalt m ²
Bruksareal (BRA)	uendra	uendra
Bebyggd areal (BYA)	uendra	uendra

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla jf. Pbl § 21-3. Det ligg føre merknader i saka.

Desse er gjennomgått i eige punkt lenger ned i saksutgreiinga.

Planstatus

Tomta ligg i regulert område, reguleringsplan Oppheims fritidsbustader, planident 123506009, avsett til fritidsbebyggelse - blokk.

VURDERING AV SØKNADEN

Krav til byggegrunnen

Søknaden er vurdert etter § 28-1 i Pbl. I søknaden er det godtgjort at byggegrunnen har tilstrekkeleg tryggleik mot fare og/eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve.

Tilhøve til utvalde naturtypar

Søknaden er vurdert etter §§ 8 -12 i Naturmangfaldloven. Me kan ikkje finne at tiltaket påverkar naturmangfaldet negativt.

Tilhøvet til anna lovgjeving og private rettstilhøve

Løyvet er gitt i samsvar med Pbl. og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja etter anna lovgjeving eller privatrettslege tilhøve, jf. Pbl § 21-6.



Ymse:

Me minner om krav til tilgjengeleg bueining i TEK 17 kapittel 12.

Fråsegn/merknad frå Statens vegvesen

Merknad fra Statens vegvesen

Tiltaket er ikkje i tråd med gjeldande reguleringsplan. Det er ønske om å etablere parkeringsplassar langs regulert gang- og sykkelveg. Dette er ikkje vist i reguleringsplanen. Vi er negative til denne løysninga av omsyn til trafiksikkerheit for mjuke trafikantar. Det bør vurderast å finne ei anna løysing for parkering, slik at ein ikkje må rygge på gang- og sykkelvegen når ein parkerer.

Vi legg til grunn at det blir søkt om dispensasjon, og at vi får saka på høyring frå Voss herad før det blir fatta vedtak i saka.

Kommentar til nabomerknad:

Situasjonsplan er utarbeidet med utgangspunkt i Utomhusplan vedlagt reguleringsplan datert 10.04.2019. Føreregner viser til denne tegningen som rettleiende og prinsippet ble utarbeidet og varslet ved reguleringsendring i 2019. Statens vegvesen hadde da ikke noen merknader til den skisserte løsningen.

Vi mener løsningen er iht. reguleringsplanen og søker derfor ikke om dispensasjon.

Heradet si vurdering av merknaden: bygningsmynde tok kontakt med Statens vegvesen for å høyra med dei. Som ansvarleg søkjar skriv har ein teke utgangspunkt i utomhusplanen som låg ved godkjent reguleringsplan som Statens vegvesen ikkje har påklaga.

Det er mogleg de har rett, at det likevel ikkje er nødvendig å behandle dette som ein dispensasjon, da utomhusplanen låg føre som del av plandokumenta.
Men utomhusplanen er rettleiande, ikkje juridisk bindande.

Vi meiner framleis, som nabo, at løysninga ikkje er god, da det blir rygging inn og ut av parkeringsplassane langs vår gang- og sykkelveg.

Vi ber om at det blir vurdert om det er mogleg å etablere parkering der ein ikkje må rygge på gang- og sykkelvegen. Til dømes ved å flytte HC-plassane nærmare bygget og etablere fysisk avgrensing for tilknytingspunktet/avkøyring frå gang- og sykkelvegen. Det bør og vurderast om parkeringsplassane som er foreslått som framtidig parkering kan erstatte parkeringsplassane i aust.

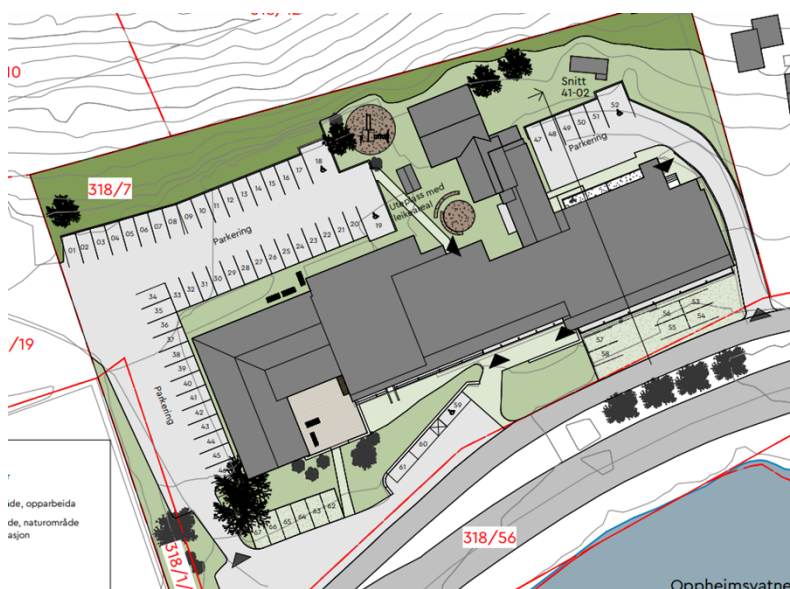




Med helsing
Sivert Faye

Statens vegvesen, Transport og samfunn
Transport vest, Transportforvaltning vest 1
Kontoradresse: Askedalen 4, Leikanger

Svaret frå Statens vegvesen vart oversendt ansvarleg søkjar, som reviderte situasjonsplanen i høve dei merknadane som vegvesenet har kome med.



Som situasjonsplanen no syner, skal ingen bilar rygge ut på adkomstvegen/gang- og sykkelvegen. Det vert med andre ord meir trygt for dei som ferdast til fots eller sykkel.



Nabomerknadar:

Nabomerknader med kommentarer

Merknad fra Odd Oppheim

Ang. Reguleringsplan Oppheim fritidsbustader.

Ser de går for eit drivhuslignende preg mot aust med heile sju vindauger 1. etasje. Me ber om att dette blir redusert for å hindre økt innsyn. Færre vindauger vil også gjera att 1. etasje vil passe bedre inn med resten av aust fasaden.

Eit anna punkt.

Skal dei nye leilegheitene få oppvarming frå det samme gassanlegget som fekk heile 18 avik i ein kontroll av anlegget i 2020, I så fall er dette forsvarlig?

Vedlegg Rapport av gassanlegg

Kommentar til nabomerknad:

For fasade mot øst er det ikke planlagt noen endringer. På fasadetegning vedlagt nabovarsling var det tegnet inn et vindu som ikke står i eksisterende fasade. Fasadetegning er nå revidert, korrekt antall vindu i plan 1 fasade øst er 6 stk.

Vi har fått opplyst av tiltakshaver at gassanlegg har årleg tilsyn og er godkjent. Det er ingen alvorlige avvik.

Heradet si vurdering: bygningsmynde har ikkje nokon merknadar utover det ansvarleg søker skriv, fasaden på bygningen mot aust skal ikkje endrast.

Merknad frå seksjonseigar Unni og Terje Mjelde motteke av bygningsmynde 22.12.2021

På vegne av Unni og Terje Mjelde rette følgende innsigelser til byggesøknaden:

1. Lysforholdene inn i leiligheten blir svært redusert som følge av terrassene som strekker seg over leilighetene
2. Vinterhagene vil medføre følgende ulemper:
 - a. Luftemuligheten blir svært vanskelig. Leiligheten består at ett rom, og eneste utlufting vil måtte skje gjennom inngangspartiet. Ved å bygge dette inn i en vinterhage, vil utlufting bli vanskeliggjort. Det er svært upraktisk å måtte åpne flere vinduer/ dører for å lufte leiligheten. Det foreligger ingen ventilasjon iht dagens krav i leilighetene.
 - b. Inngangspartiet er eneste rømningsvei, og en vinterhage betyr redusert sikkerhet ved brann.
 - c. Det vil bli dårligere lysforhold inn i leiligheten av to årsaker:
 - i. Vinterhagen vil gjøre avstand mellom stue og uteareal lengre
 - ii. Faste vegger på sidene av vinterhagen vil begrense lysforhold

Jeg ber om at overnevnte inntas ved vurderingene hos byggesak, og for ordens skyld poengteres at Unni og Terje Mjelde sitt standpunkt er at byggesøknaden hva gjelder terrasser over deres leilighet og vinterhager avslås.



Ansvarleg søkjar kommentar til merknaden:

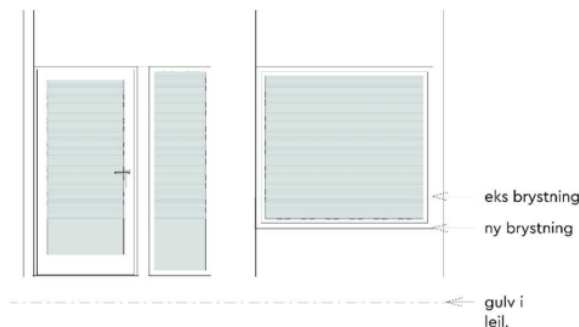
Nabomerknad fra eier av leilighet 0-2 datert 17.12.2021

Merknad omhandler følgende punkt:

1. Forringelse av lysforhold i deres leilighet som følge av ny balkong i plan 1 samt tettfelt i ny fasade for vinterhage.
2. Vanskeligere luftmuligheter som følge av ny vegg for vinterhage.
3. Rømningsvei gjennom vinterhage, redusert sikkerhet ved brann.

Våre kommentarer:

1. Lysforhold for eksisterende leiligheter kan forbedres gjennom å endre vindusstørrelse i eksisterende yttervegg som vist i prinsippskisse. For fasade i vinterhage vil størsteparten av fasaden være i glass. Tett felt på ene siden er tenkt for å skjerme mot innsyn. I videre detaljprosjektering vil ønsker for utførelse av vinterhage/eksisterende fasade kunne bli implementert i prosjektet.



2. Luftmuligheter kan løses på flere forskjellige måter, blant annet gjennom en lokal løsning gjennom vinterhagen. Endelig løsning for ventilering av eksisterende leiligheter i plan U vil bli løst i detaljprosjektering.
3. Rømning fra leiligheter med nye vinterhager er gjennomgått av brannrådgiver hos COWI. Deres tilbakemelding er som følger: *Rømning fra leilighetene 0-1, 0-2 og 0-3 vil være i henhold til TEK17 såfremt vegg mellom vinterhagene samt ovenliggende balkong har branncellebegrensende konstruksjon. Det er tilstrekkelig med én utgang når denne leder til det fri.*

Frå januar 2022 til og med mars 2022 har det vore korrespondanse mellom bygningsmynde, advokat Bjørn Eirik Ingebrigtsen (representera seksjonseigarane Mjelde) og advokat Toralf Wågheim (representera Oppheim hotell AS). Det har vore usemje om eit vedtak gjort i sameige angående ombygginga er i samsvar med eierseksjonslova. Dette har gjort at saka har drege ut i tid.

Bygningsmynde sendte ut eit informasjonsbrev der ein skreiv at saka vart satt på vent, men dette vart bestritt av advokat Toralf Wågheim. Den 31.03.2022 mottok bygningsmynde reviderte teikningar av fasaden kor balkong over leilegheita til Mjelde er fjerna, i tillegg til vinterhagen.

Ut i frå merknaden til Mjelde frå advokat Ingebrigtsen, ville dei ikkje ha verken balkong over eller vinterhage. Når begge desse tiltaka no er fjerna, har både ansvarleg søkjar og tiltakshavar teke merknaden til fylgje, slik at Mjelde vert i mindre grad råka av utbygginga.

Søknaden elles er i samsvar med reguleringsplanen og mindre endringa vedteke i 2020.

Fråvik TEK17 § 12-2 3.ledd

Ansvarleg søkjar har søkt om fråvikelse frå TEK 17 § 12-2 3.ledd, trinnfri adkomst.

Ansvarleg søkjar si grunngeving: «Bygningsmassen har flere innganger og heistilkomst. For nye leiligheter vil leil. 1 ha trinnfri tilkomst via eksisterende felles inngang. Resterende nye leiligheter ligger i del av bygning som er en halv etasje høyere og vil derfor få tilkomster som krever trapper.



Leilighet 2, 4 og 5 vil ha mulighet for trinnfri tilkomst via balkongdør. Alle leiligheter er tenkt utført iht. krav for tilgjengelig boenhet. Vi søker derfor om dispensasjon for krav om trinnfri tilkomst til leilighetene».

Heradet si vurdering:

Fråvik frå TEK17 Plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd er ein unntaksbestemmelse som opnar for at kommunen kan gje løyve til bruksendring og naudsynt ombygging og rehabilitering for å sikre hensiktsmessig bruk utan at alle tekniske krav er oppfylt.

Fylgjande tre vilkår skal vere oppfylt:

- Det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens tekniske krav.
- Bruksendringa/rehabiliteringa/ombygginga er forsvarleg for å sikre hensiktsmessig bruk.
- Bruksendringa/rehabiliteringa/ombygginga er naudsynt for å sikre hensiktsmessig bruk.

I vurderinga av krav til om det er forsvarleg skal det leggjast vekt på personstryggleik og krav til tilgjenge. I vurderinga av om krav førar med seg uforholdsmessige kostnader, må dette baserast på ei skjønsmessig vurdering og sjåast i samanheng med dei andre vilkåra i kvart enkelt tilfelle.

Søknaden gjelde TEK17 § 12-2 tredje ledd, om krav til tilgjenge, trinnfri adkomst for fem av seks leilegheiter. I den konkrete saka har leilegheit 1 trinnfri adkomst, mens 2, 4 og 5 kan nåast frå trinnfire balkongar, men dette er ikkje godkjent løysing. Oppheim hotell AS består av mange leilegheiter, der dei fleste har tilgang til trinnfri adkomst og heis.

Etablering av trinnfri adkomst med ei lengre rampe vil vere eit tiltak som mellom anna estetisk kan vera uheldig og vil føra til større kostnader. Innvendig rampe er avgrensa av eksisterande konstruksjonar. Kostnad er ikkje talfesta, men heradet sitt skjønn er at krav om løysing med tilgjenge vil vere uforholdsmessig i forhold til at det her allereie eksisterar mange leilegheiter med trinnfri adkomst, samt at dette er siste del av ombygginga av hotellet. Heradet kan heller ikkje sjå at fråvik frå TEK er til hinder for tryggleik og hensiktsmessig bruk.

Heradet konkluderar etter ei samla vurdering at fråvik frå krav i TEK17 kan akseptast.

AVSLUTNINGSVIS

Er ikkje arbeidet sett i gang innan tre år etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn to år, jf. Pbl. § 21-9. Heradet kan når som helst, og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf. Pbl. § 25-2.

Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.

Me gjer merksam på at ei klage kan føra til at vedtaket blir oppheva. Me rår dykk difor til å vente til klagefrista har gått ut før de tek til med arbeidet.



Voss herad

Med vennleg helsing
Emma M. Silberg
Byggesakshandsamar
Tlf:

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Odd Malvin Opheim
STATENS VEGVESEN LEIKANGER KONTORSTED
Bjørn Eirik Ingebrigtsen, Advokat Compagniet DA