



Helgesen Tekniske Bygg AS
Jakob Aglen
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1092 - 22/8451

Saksbehandlar:
Asbjørn Nagell Toft
asbjorn.n.toft@austrheim.kommune.no

Dato:
24.10.2022

Rammeløyve til næringsbygg på gbnr 130/93 - Kaland - Litlåsvegen

Administrativt vedtak. Saknr: 104/22

Vi syner til søknad motteke 14.10.2022 og tilleggsopplysingar datert den 17.10.2022.

Vedtak

Det vert gjeve ansvarsrett og rammeløyve til omsøkt næringsbygg og til fasadendring/isolasjon på eksisterande næringsbygg. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 jf. § 21-4, 23-3 og naturmangfaldslova §§ 8-12. Byggverket sin plassering, form og høgde, som vist på teikningar og skisser vert godkjent, jf. pbl § 29-4 første ledd. Løyve må på plass hjå Arbeidstilsynet før igangsettingsløyve kan gjevast. Grunngeving for vedtaket og andre føringar går elles fram av saksutgreiinga.



Saksutgreiing:

Det vert søkt om oppføring av nytt næringsbygg (1.360 m² BYA) på tomt regulert til næring på Litlåsvegen 208. Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan 2014003 - Mongstadporten Aust og er regulert til arealformål kontor/industri.

Omsøkt næringsbygg har eitt bruksareal på 4.849 m² BRA . Vist under slik:

19 Bruksareal (BRA)	
Navn	Areal
100 Plan 1	
Industri	1 185 m ²
150 Mesarin	
Industri	112 m ²
	1 297 m ²
150 Mesarin	
Industri (tenkt plan)	967 m ²
	967 m ²
200 Plan 2	
Kontor	1 293 m ²
300 Plan 3	
Kontor	1 293 m ²
	2 585 m ²
SUM BRA:	4 849 m ²

Maks byggehøyde er 3 etasjer, 16 meter frå ferdig planert terreng. Tekniske installasjonar, mv. ertillatt over maks takhøyde. Jfr. § 1.1.3.

Det vert og søkt om fasadeendring og isolering for eksisterande næringsbygg. Beregnet grad av utnytting er totalt på 47,5 %. Gesimshøyde er på 14,3 meter. Solceller og andre tekniske installasjonar på tak vil koma opp over bygget sin gesimshøgde. Bygget vert såleis oppført med solceller på tak, som vist i teikningar og illustrasjonar.

Omsøkt bygg skal koblast til kommunalt VA, dette vert det søkt om i neste fase. Det er ikkje tenkt sprinkling, det står det i søknad om rammeplan.

Sivilforsvaret har den 17.10.2022 gjeve dispensasjon for krav om bygging av tilfluktsrom. Dette er vedlagt i søknad om rammeløyve.

Tiltaksklasse er 2. Ansvarleg søkjar er Helgesen Tekniske Bygg AS. Tiltakshavar er Mongstadkrysset AS. Situasjonsplanen viser omsøkt bygg og p-plassar på ein oversiktleg måte. Fasadeteikningar datert viser næringsbygget og endring av fasade på eksisterande bygg.

Grad av utnytting er oppgjeve til 70 % BYA i gjeldane plan for området. Tomt er på 10,1 dekar. Etter næringsbygget og nye parkeringsplassar er på plass er berekna grad av utnygging på om lag 47,5 % BYA. Det er oppgjeve i søknad at parkeringskravene er iht. kommuneplanen sin arealdel og at det skal oppfyllast. I kommuneplanen § 1.6.8, er det krav om 1 parkeringsplass per 100m² industri/verkstad. Det er vist 108 parkeringsplassar i vedlagt situasjonsplan. Det er vist parkeringsareal for 35 sykklar under overbygg. Eigedommen har avkjørsel til kommunal veg Litlåsvegen mot aust. Tiltaket medfører ikkje endra avkjørsel eller tilkomst.

Austrheim kommune finn at tiltaket er i tråd med kommuneplanen sin arealdel for området og reguleringsplanen for området, frisikta som er teikna inn mot veg i området er ivareteke er vist i søknaden. Kommuneplanen sin arealdel vart godkjent den 11.04.2019, reguleringsplan for området vart godkjent i kommunestyret den 28.06.2016.

Austrheim kommune synes plassering og byggjehøgde er godt tilpassa omgjevnadane. Både høgde og byggverket sin plassering er og i tråd med plan for området. Bygget er fint plassert i terreng og form og byggjehøgde er tilpassa eksisterande bygg. Tiltaket ligg innanfor regulert byggegrense mot veg i plan.

Det er positivt med solceller på taket. Dette er i tråd med den nye Klima- og energiplanen i Austrheim kommune som vert godkjent hausten 2022.

Naboar er varsla på vanleg måte. Det er ikkje kome inn nabomerknader til søknaden.

Visuell utforming

Tiltaket er eitt standard fint utforma næringsbygg og avvik ikkje vesentleg frå næringsbygg som er i områda frå før. Tiltaket innehar etter Austrheim kommune sitt skjønne gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til funksjon, nabobygningar og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Det er og viktig visuelt, men og trafikktryggleiksmessig at parkering vert gjort som vist i situasjonsplan, desse vil ikkje råka frisikta mot kommunal veg.



Før igangsettingsløyve for bygning kan gjevast må følgjende dokumentasjon være innsendt:

- 1) Arbeidstilsynet sitt løyve/samtykke. Før igangsettingsløyve for tilbygget kan gjevast må arbeidstilsynet sitt samtykke føreligga. Søknad om dette må søkjar oversenda Arbeidstilsynet til handsaming. Søkjar har også skrive dette i sin søknad. Dette er heimla i pbl § 21-5.
- 2) Stadfesting på tilstrekkeleg slokkevatnskapasitet.
- 3) Ajourført gjennomføringsplan og ansvarserklæringer for PRO foretak for heile tiltaket. Før arbeider vert igangsett må ajourført gjennomføringsplan og ansvarserklæringer frå aktuelle utførende føretak vera sendt inn.

Før bruksløyve/ferdigattest kan gjevast skal følgjande dokumentasjon vere innsendt:

1. Utomhusareala må vere opparbeid og i samsvar med godkjent utomhusplan.
2. Omsøkt tiltak kan ikkje igangsettast før det føreligg igangsettingsløyve.

Vatn- og avløp

Tilbygget skal tilknyttast kommunalt vatn- og avløpsanlegg. Det er ikkje lagt inn slike funksjonar i søknad om rammeløyve her, men det er viktig at det er nok kapasitet for garderobe/WC og anna bruk

Oljeutskiljar må monterast dersom søkjar finn at aktiviteten framover gjer det naudsynt.

Naturmangfald

Tiltaket vert omfatte av reguleringsplan. Det er ikkje avdekket naturmangfald som ikkje er avklart ved reguleringsplanen som er godkjent her. Området er planert.

Forureinsa grunn

Eigedomen ligg innanfor eit område med potensiell grunnforurensing av tidlegare aktivitet. Søkjar har undersøkt dette og finn dette lite sansynnleg.. Eventuell grunnforurensning skal handsamast i samsvar med forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskrifta). Dersom det vert oppdaga grunnforurensing under vidare prosjektering må Austrheim kommune handsama og godkjenne tiltaksplan før igangsettingsløyve for grunnarbeider kan gjevast. Dersom forurensing vert avdekket under utføring må arbeidet stansast og tilhøva meldast inn til kommunen. Ferdigmelding for opprydding iht. tiltaksplan må då føreligga før igangsettingsløyve for tilbygg kan gjevast eller byggestans opphevast.

Kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for brannkonsept, bygningsfysikk og konstruksjonsikkerhet etter byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2.

Ansvar

Ansvarleg føretak har erklært tilstrekkeleg ansvar for rammeløyve i tråd med gjennomføringsplan. Gjennomføringsplan er datert den 29.08.2022. Ansvarlege føretak for resterande PRO, UTF og UKONTR må senda til kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeida dei skal vere ansvarlege for vert igangsett. Austrheim kommune rår til at erklæringane vert send via ansvarleg søker som har ansvar for oppdatering av gjennomføringsplan. Ved endring av ansvarstilhøve og/eller skifte av ansvarlege føretak må erklæring om opphøyr av ansvarsrett med oversikt over utførte arbeider frå utgående føretak og erklæring om ansvarsrett fra nytt foretak vera oversendt kommunen før arbeidene dei skal være ansvarlege for vert utført. Oppdatert gjennomføringsplan må samtundes sendast inn av ansvarleg søker.

Konklusjon:

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt gjeve rammeløyve til oppføring av omsøkt næringsbygg. Omsøkt tiltak kan ikkje igangsettast før det føreligg igangsettingsløyve.

Løyve må på plass hjå Arbeidstilsynet før igangsettingsløyve kan gjevast.

Det vert forutsett at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggesakshandsaming av 2017 (SAK10) kapittel 10.

Tiltaket ligg innanfor gul støysone langs veg. Tiltaket skal utførast i samsvar med retningslinjer for behandling av støy. T-1442. Jfr. reguleringsplanens § 1.1.6.

Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast, og slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Slik dokumentasjon skal sendast inn saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Ved evt. avvik skal det søkjast om endring av løyve.

Når arbeida vert å sjå på som ferdige, skal ansvarleg søker skriftleg rapportere dette til kommunen, jf. plan- og bygningslovas § 21-10, og oppdatert gjennomføringsplan skal leggast fram. Gjenstår noko av arbeida skal dette vere angitt. Det kan bli aktuelt at kommunen gjer ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Igangsettingsløyve må gjevast før omsøkt tiltak kan setjast i gang på omsøkt stad. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Ved handsaminga av denne saka har kommunen teke omsyn til den sivile beredskap og samfunnstryggleik. Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for brannkonsept, bygningsfysikk og konstruksjonsikkerhet etter byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2. Behovet for sprinkling må vurderast grundig før endeleg igangsettingsøknad vert sendt til Austrheim kommune.

Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Det gjeld og igangsettingsløyvet når det er på plass.

Dersom byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at IG-løyvet er gjeve, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1.

Alt arbeid skal følgje plan- og bygningslova, forskrifter og andre føresegner. Dersom innsendte planar er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre planane.

Lykke til med arbeidet fram til igangsettingssøknaden. Ta gjerne kontakt om de har spørsmål i saka.

Med helsing

Asbjørn Nagell Toft
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentlig forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Kopi til:

Alf Kvant
Bjørn Bjørge Torsvik Størkersen
Rolf-Henning Myrmel

Mottakere:

Helgesen Tekniske Bygg AS

Reigstadvegen 1 5281

VALESTRANDSFOSEN