



Helgesen Tekniske-bygg AS
Valestrandsfossen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/4639 - 14/17444

Saksbehandlar:

Nina Bakanova

Nina.Bakanova@lindas.kommune.no

Dato:

29.07.2014

Dispensasjon og rammeløyve på vilkår til oppføring av tilbygg til næringsbygg Gbnr 137/671 Alversund

Administrativt vedtak. Saknr: 190/14

Tiltakshavar: Dekkhuset AS
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg AS
Søknadstype: Søknad om rammeløyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 195,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 201,7m². Utnyttingsgrad er opplyst til 28,6 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot fylkesveg.

Det vert elles vist til søknad motteke 12.06.2014 og supplert 04.07.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett n r den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 04.07.2014, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Uttale frå Arbeidstilsynet sidan tiltaket kan innehalde arbeidsplassar.

Ved brev frå ansvarleg søkjar av 04.07.2014 vart det søkt rammeløyve på vilkår.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 4.07.2014 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Post

postmotak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Ikenberget Bustad – og næringsområde er definert som område for industri.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søker dispensasjon på grunnlag av:

1. Statens vegvesen har gitt positiv uttale i saken. (Se vedlegg I1) Vi vurderer byggegrense som et krav fra vegmyndighet, og siden dette er avklart med Statens vegvesen, er dette fordel i forhold til å kunne gi dispensasjon. Tiltaket vil dermed ikke være i konflikt med interesser som reguleringsplanen er ment å ivareta.
2. Tiltak er ønsket i omsøkt lengde, for byggherren, Dekkhuset AS, pga. økende arbeidsmengde, og arealdisponering i planlagte lokaler. Dette vil gi større fleksibilitet og plass for arbeidsoppgavene som skal utføres.
3. Tilbygget ligger 24,1 meter fra veikanten og hindrer ikke frisiktsone.
4. Vegen ligger høyere enn bakkeplan ved omsøkt tiltak.

Ansvarlig søkers vurdering av ulemper ved å gi dispensasjon:

- Er i strid med gjeldende reguleringsplan.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering konkluderer ansvarlig søker med ~~ser-ma~~ at det overvekt av fordeler for å gi dispensasjon i denne saken. Søker dermed på det grunnlag om dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 15.05.2014.

Søknaden gjelder dispensasjon fra regulert byggegrense mot fylkesvei, for oppføring av tilbygg til industribygg. Tiltaket inngår i reguleringsplanen for Ikenberget Bustadfelt.

Omsøkte tilbygg er planlagt med byggeavstand 24,1 meter fra senter av fylkesvei 565. Regulert byggegrense er 25 meter fra senter av fylkesveien.

Statens vegvesen har ikke innvendinger mot omsøkte tilbygg, slik det er vist på vedlagte situasjonskart.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.03.2014.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 24,1 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 15.05.2014 gjeve dispensasjon til plassering 24,1 meter frå offentlig veg.

Det er søkt om topp golv på kote i forhold til eksisterande bygg.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endring

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tekniske krav til byggverk

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Tiltaket er i strid med bestemminga i reguleringsplan og krev difor dispensasjon frå byggjegrænse.

Moment som talar mot godkjenning:

1. Tiltaket er i strid med byggjegrænsa i reguleringsplanen.
2. Dispensasjon kan i mange saker føra til presedens.

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

1. Tiltaket skal ikkje medføre terrenginngrep og er ikkje i konflikt med interesser som reguleringsplanen er ment å ivareta.
2. Oppføring av tiltaket vil føra til betre utnytting av næringsbygg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggjegrænse.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Helgesen Tekniske Bygg AS**, org.nr. 965012044, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå bestemminga i reguleringsplan (byggjegrænse) for oppføring av tilbygg til næringsbygg på Gbnr 137/671.

Med heimel plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av tilbygg til næringsbygg på Gbnr 137/671 på følgjande vilkår:

1. Før igangsettingsløyve vert gjeve, skal uttale frå Arbeidstilsynet vera sendt inn og godkjent av bygningsstyresmaktene.

Tiltaket vert ikkje tillate satt i gang før det ligg føre løyve til igangsetjing.

Igangsetjingsløyve vert gjeve etter at fullstendig søknad etter pbl§ 21-2 femte ledd er sendt inn og kontrollomfang er definert.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

Funksjon	Føretak	Org.nr	L/S*	Tilt.kl.	Ansvarsområde
SØK	Helgesen Tekniske BYGG AS	965012044	S	1	Ansvarleg søkjar

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/4639

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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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	Tal	Sum
10.2.2	Basisgebyr for industri.Tilbygg/påbygg/underbygg	1	17.800,-
10.2.3	Arealtillegg kr 40,- pr m ² BRA	195	7.800
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift		8.500,-
10.3.3	Godkjenning av ansvarsrett. Føretak som har sentral godkjenning		1.000,-
	Totalt gebyr å betala		35.100,-

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 grunngeven.

Med helsing

Knut Bjørnevoll, for

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Nina Bakanova
sekretær

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Dekkhuset AS

Blommbakken 4 5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Helgesen Tekniske-bygg AS

Valestrandsfossen 5281

VALESTRANDSFOSSEN

