



Helgesen Tekniske Bygg AS
Valestrand
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/134 - 18/7278

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
23.03.2018

Rammeløyve for oppføring av nybygg for kontor/lager - gbnr 137/807 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 111/18

Tiltakshavar: Galteråsen 7c AS
Ansvarleg søker: Helgesen Tekniske Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av nytt kontor-/lagerbygg med bygd areal (BYA) opplyst til ca. 1 015 m² og bruksareal (BRA) oppgitt til ca 1 900 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 31,5 % BYA.

Omsøkt bygg skal nyttast til kombinert kontor- og lagerarbeid og har to einingar, ein kontordel og ein lagerdel. Det er ein fellesdel mellom desse einingane med inngangsparti og tilkomst til 2. etasje og teknisk rom i 3. etasje. Planløyving og etasjeinndeling for lagerdelen går ikkje fram av søknaden.

Eigedomen er grovplanert, jf vedtak 14.10.2011 i arkivsak 11/1426.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.01.2018 og supplert 01.03.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.01.2018 med fråtrekk for den tida det har tatt å innhenta tilleggskdokumentasjon. Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Galtaråsen industriområde er avsett til byggeområde for næring/kontor/industri. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 80 % BYA.



Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan og krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre vedtak med samtykke på vilkår frå Arbeidstilsynet datert 05.03.2018.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.01.2018.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om største gesimshøgde på kote ca. + 73,0. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 63,1 og 63,0.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og kloakkanlegg. Løyve til etablering av VA-leidningar fram til eigedomsgrensa er godkjend i administrativt vedtak saknr 078/18, datert 22.02.2018, jf arkivsak 18/221.

Det er ikkje søkt om tilknytning til kommunalt VA-anlegg. Slikt løyve må liggja føre før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltaket.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Veg og avkjørsle for området N/K/I 2 ligg på eigedomen gbnr 137/810. Det er gitt løyve til etablering av veg og avkjørsle i administrativt vedtak saknr 078/18 datert 22.02.2018, jf arkivsak 18/221.

Gbnr 137/807 er deleigar av gbnr 137/810 og vegrett er følgeleg vurdert sikra.

Situasjonsplanen viser 40 parkeringsplassar, dvs eit parkeringsareal på 720 m².

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

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

Ansvarleg søker har i skriv mottatt 01.03.2018 opplyst at det vil bli montert heis i bygget, jf tidlegare opplysningar i søknad mottatt 12.01.2018 om at det skulle monterast løfteplattform.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Rammeløyve vert gjeve på grunnlag av teikningsmateriell mottatt 12.01.18. På planteikning er «Leiemål 2 og 3» vist som lagerareal. Verken planløyving eller etasjeinndeling for dette arealet går fram av søknaden. Dersom planløyving og eventuell bruk av arealet vert endra i byggeprosessen vil det krevja endringssøknad for dei aktuelle areala. Søknad om endring av gitt løyve vil og krevja ny vurdering og vedtak frå Arbeidstilsynet jf. vedtak i frå Arbeidstilsynet datert 05.03.2018.

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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av kombinert kontor- og lagerbygg på gbnr 137/807 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.01.2018, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve datert 22.02.2018. Avkjørsle til privat veg vert godkjend slik det går fram av situasjonsplanen datert 11.01.2018.
3. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.
4. Før det vert gitt igangsetjingsløyve skal følgjande liggja føre:
 - a. Tilknytingsløyve til offentleg vass- og kloakkanlegg.
5. Før ferdigattest/mellombels bruksløyve vert gjeve skal:
 - a. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
 - b. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 - c. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
 - d. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
 - e. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

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

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/134

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Galteråsen 7c AS

Galteråsen 4

5916

ISDALSTØ

Kopi til:

Helgesen Tekniske Bygg AS

Valestrand

5281

VALESTRANDSFOSSEN

Mottakrar:

Helgesen Tekniske Bygg AS

Valestrand

5281

VALESTRANDSFOSSEN