

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

**GNR. 188 / BNR. 633
LINDÅS KOMMUNE**

BRUKSENDRING

**Tiltakshaver:
REKLAMEHUSET AS**

1. Søknad om tillatelse til tiltak

2. Dispensasjonssøknad

3. Situasjonsplan

4. Tegninger

5. Redegjørelse

6. Annet

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☒ Rammetillatelse

☐ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei



Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2? ☐ Ja ☒ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 188	Bnr. 633	Festenr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bolignr.	Kommune LINDAS
	Adresse Kvassnesveien 44				Postnr. 5914	Poststed ISDALSTØ	
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☒ Annet: Næring/kontor						Bygn.typekode (jf. s. 2) 311
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		☐ Nytt bygg *)		☐ Parkeringsplass *)		☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☐ Fasadefasade		
			☐ Konstruksjon		☐ Reparasjon		☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk		☒ Bruksendring		☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		☐ Hele bygg *)		☐ Deler av bygg *)		☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**)		☐ Nyanlegg *)		☐ Endring		☐ Reparasjon
	Endring av bruks-enhet i bolig		☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt		☐ Innhegning mot veg		☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.							

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 1	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	☒
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 2	☐
Tegninger	E	1 – 2	☐
Redegjørelser/kart	F	1 – 1	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	–	☒
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 2	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Arkoconsult As	Org.nr. 918269665	Navn Reklamehuset Eieendomsselskap ANS	
Adresse Postboks 103		Adresse Kvassnesvegen 44	
Postnr. 5291	Poststed VALESTRANDSFOSSEN	Postnr. 5914	Poststed ISDALSTØ
Kontaktperson Inge Johannessen	Telefon 56390003	Mobiltelefon 97019880	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post post@arkoconsult.no	E-post kjell@rekhuset.no		Telefon (dagtid) 930 15 381
Dato 06.09.2018	Underskrift 		Dato 06.09.2018
Gjentas med blokkbokstaver INGE A. JOHANNESSEN		Gjentas med blokkbokstaver KJELL ARILD MELLINGEN	

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
04.09.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK VED GBNR. 188/633 I LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold

Det søkes med dette om dispensasjon fra områdeplan for Knarvik sentrum, planid. 1263-201002. Tiltakshaver er Reklamehuset AS.

Bakgrunnen for dispensasjonen er at den omsøkte bruksendring fra «disponibelt areal» i 1. etasje/hovedplanet til kontorlokale/næringslokale er delvis i strid med regulert arealformål på eiendommen. I følge gjeldende plan er del av eiendommen avsatt til gatetun (o_SGT4). Fortsatt bruk som kontorlokale krever således dispensasjon fra dette formålet.

Det søkes derfor om dispensasjon fra

- *Arealformålet i områdeplan for Knarvik sentrum; o_SGT4*

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

I denne saken er det tale om å søke bruksendring i et eksisterende bygg. Reklamehuset er et kjent landemerke i Knarvik sentrum og den omsøkte bruk har vart i en årrekke. Således er det ikke tale om å innføre noen ny virksomhet i sentrumsområdet, snarere å videreføre en vel etablert tilstand.

Slik vi ser det, vil en bruksendring i tråd med den faktiske bruken ikke medføre noen vesentlig tilsidesettelse av reguleringsplanens formål ettersom største delen av tomten allerede er avsatt til «bustad/kontor».

Således er en i det vesentlige innenfor planens formål.

Fordelene ved å tillate dispensasjon er åpenbare. Ikke bare får en videreført dagens bruk, en sikrer også vesentlige samfunnstjenester ved at Helse Bergen kan fortsette sin virksomhet i bygget. I dag er det BUP Nordhordland som er i lokalene. De gir tilbud til barn og unge med psykiske vansker. BUP er en spesialisert helsetjeneste som gir råd / konsultasjon og rettledning til skoler, helsesøstre, barnevernstjenester og barnehager. Således er det et særdeles viktig tilbud bygget huser. Dersom en sier nei til dispensasjon vil det bety at Helse Bergen må finne nye lokaler til virksomheten sin. Det kan i verste fall bety at de må flytte fra Knarvik sentrum. Dette er lite gunstig sett i et samfunnsmessig perspektiv. En dispensasjon vil sikre videre aktivitet og opprettholdelse av et viktig helsetilbud i Knarvik sentrum.

Ved å gi dispensasjon, videreføres altså eksisterende forhold og en sikrer kontinuitet på et viktig tjenesteområde. Fordelene er store. Ulempene ved å nekte dispensasjon er om mulig enda større.

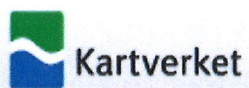
Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak områdeplanen ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Vi finner at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 97019880 | Felles: +47 56390003
Epost: inge@arkoconsult.no



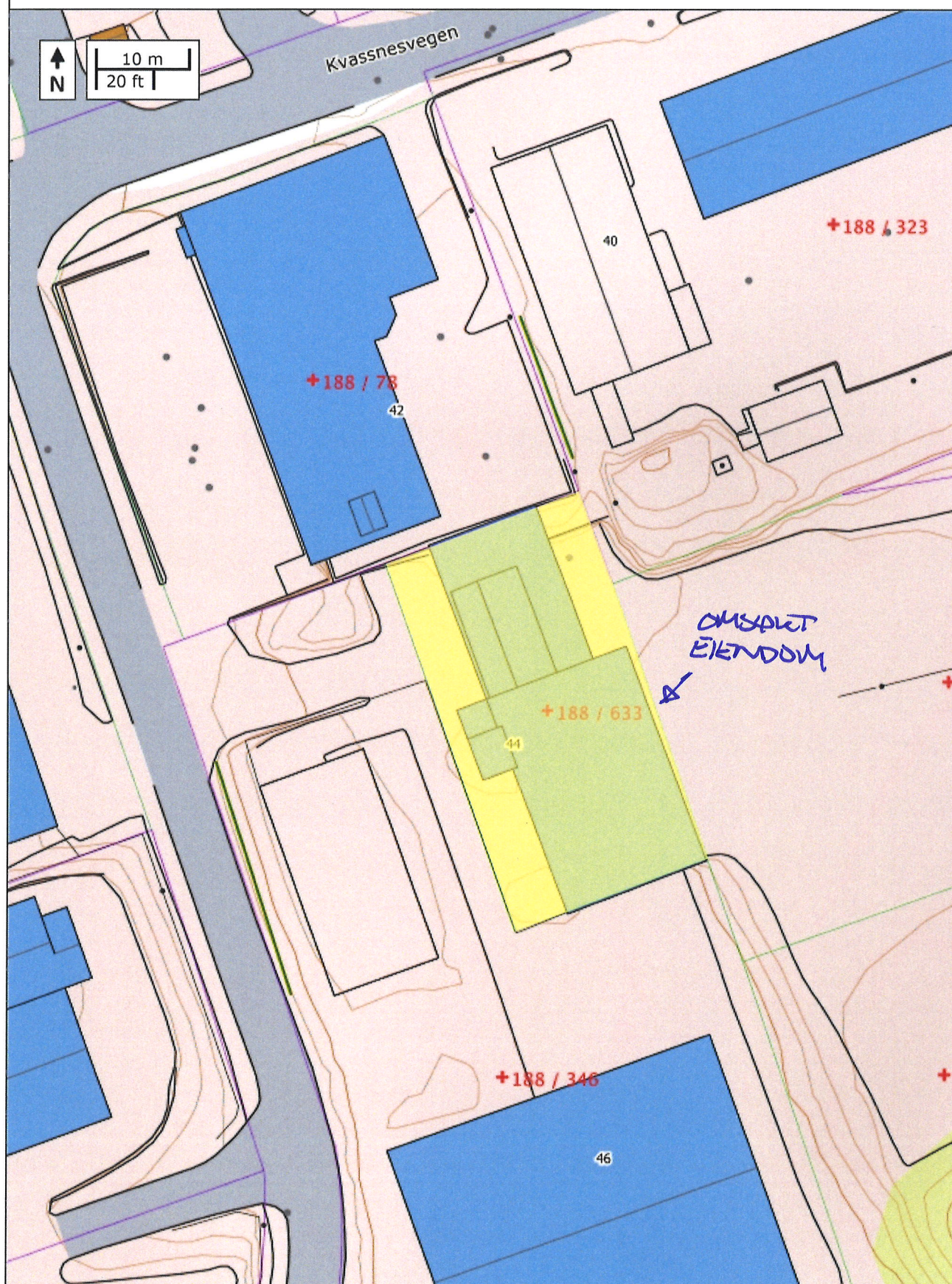


Se eiendom

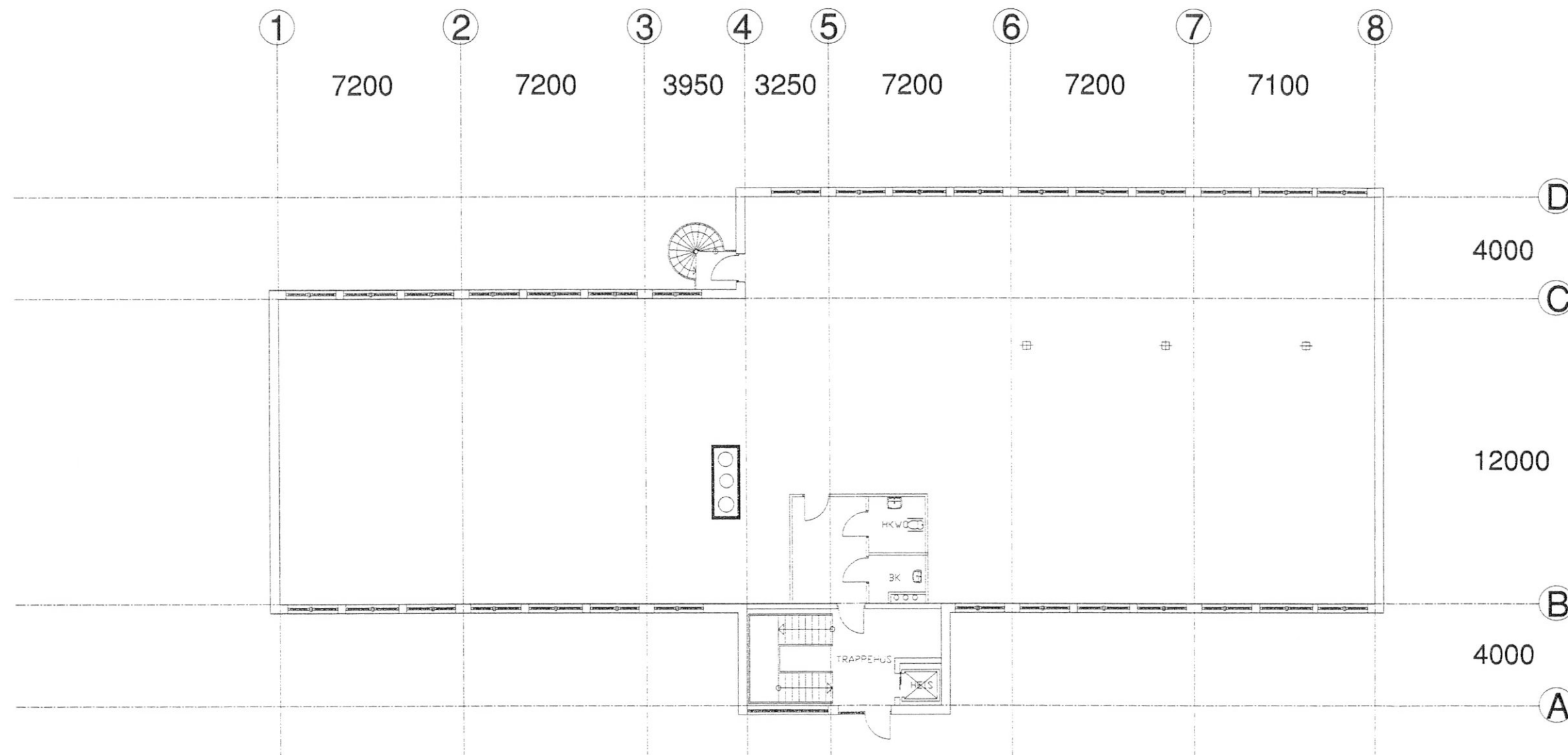
D-1

informasjon fra matrikkel og grunnboken

05/09 2018



GODKJENT BRUKSOMRÅDE



1.ETASJEPLAN

INNVI. AREAL DISPONIBELT
648,3 M2 (innkl. trapp og heis)

☐	DOKUMENTASJONS TEIUNG
☐	ARBEIETS TEIUNG
☒	ANBLIETS TEIUNG
☐	ANMELDES TEIUNG
☐	FORELØPS TEIUNG

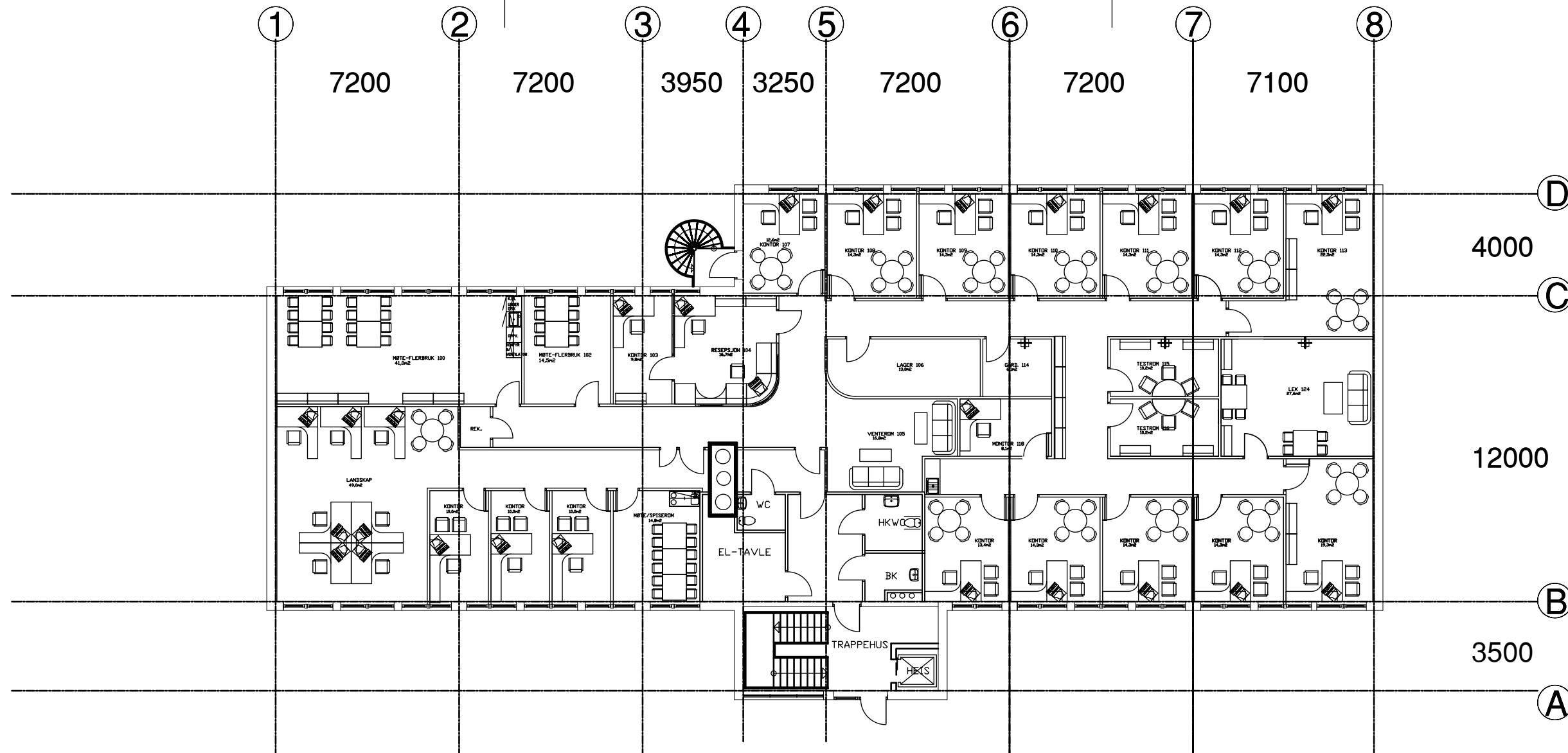
E	REVISJON 1	25.09.02
F	REVISJON 2	06.09.02
G	REVISJON 3	05.09.02
H	REVISJON 4	08.09.02
I	REVISJON 5	08.09.02
J	REVISJON 6	08.09.02
K	REVISJON 7	08.09.02
L	REVISJON 8	08.09.02

PROJEKT	Reklamehuset 2	TEIUNG NR.
TEIUNG	1. etasjeplan	101a

PROJEKT NR.	229	ARKITEKT ROLF EIDE
VAL	1:200	17.04.02
TEIUNG	T.T.	

E-2

SNITT B-B



SNITT B-B

INNV. AREAL DISPONIBELT
648,3 M2 (innkl. trapp og heis)

	DOKUMENTASJONSTEGNING
	ARBEIDSTEGNING
	ANBUDESTEGNING
	ANMELDELSESTEGNING
	FORELØPIG TEGNING

H	TEGNET INN TAVLEROM	21.10.02
G	REDUSERT BREDEDE TRAPPEHUS TIL 3500 MM	17.10.02
F	REDUSERT BYTGETT	23.09.02
E	REV. VINDUENE, SAMT DIV.	06.09.02
D	DIV. REVISJONER	05.09.02
C	REVIGERT TEGNING SPRANG AKSE 3-4	28.08.02
B	REVIGERT BTRENDE KONSTRUKSJON	24.06.02
A	DIVERSE REVISJONER	15.06.02
REVISJON	REVISJON	15.06.02, 02mm

PROJEKT	Reklamehuset 2	TEGNINGS NR.
TEGNING	1. etasjeplan	101a

PROJEKT NR.		ARKITEKT ROLV EIDE	
NAL	DATO	TEGN.	KOLLTVEIT 5353 STRAUME Tlf: 56 53 23 80 Fax: 56 53 23 50
229	1:200	17.04.02	T.T.

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
27.08.2018

Søknad om tillatelse til tiltak ved gnr. 188, bnr. 633 i Lindås kommune

Det søkes med dette om rammetillatelse til bruksendring av deler av bygningsmasse ved gbnr. 188/633 i Lindås kommune (Reklamehuset).

Bakgrunnen for bruksendringssøknaden er å få endret bruken i tråd med det som er den faktiske bruk. I gjeldende tegninger er 1. etasje i bygget i dag angitt som «disponibelt» areal. I realiteten fungerer arealet som kontorlandskap. Det var ifølge hjemmelshaver leietaker, Helse Bergen som skulle søke om bruksendring på vegne av hjemmelshaver ettersom de i en årrekke har brukt etasjen som kontorlokale. Dette har grunneier satt sin lit til. Denne tilliten har i ettertid vist seg å være grunnløs, da 1. etasje/hovedetasjen fortsatt mangler gyldig brukstillatelse. Det er ønskelig å fortsette bruken som kontorlokale og det er derfor det nå søkes om bruksendring.

Det er videre en forutsetning for å få ferdigattest på tiltaket at godkjent og faktisk bruk samsvarer. Det vil bli søkt om ferdigattest på tiltaket i sin helhet, når bruksendringssaken er godkjent av kommunen.

1. Planstatus:

Eiendommen er ikke underlagt reguleringsplan. Den er imidlertid del av områdeplan for Knarvik sentrum, planid. 1263-201002. Eiendommen er avsatt til «bustad/kontor». Deler av arealet er avsatt til gatetun. Tiltaket/bruksendringen er således delvis i samsvar med plan.

2. Naboforhold:

Det vises til vurderingstema i pbl. § 21-3, 2. ledd:

«Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere.»

Bruksendringssaken er ikke nabovarslet. Vi anser dette for unødvendig, da det kun er snakk om å sementere faktiske forhold som har vart i en årrekke. Videre medfører ikke bruksendringen noen fysiske endringer i bygningsmassen. Det vil heller ikke skje endringer i forhold til vei, vann eller avløp som følge av en godkjenning. Eksisterende forhold blir i det vesentlige videreført.

3. Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon da tiltaket ligger delvis i annet arealformål enn bustad/kontor. Dispensasjonssøknad er vedlagt, se vedlegg B-1.

4. Utnyttingsgrad:

Tiltaket påvirker ikke utnyttingsgraden.

5. Vann og avløp:

Tiltaket påvirker ikke vann –eller avløpsforholdene. Dagens ordning videreføres.

6. Ansvarsretter/kontroll:

Arkococonsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker. Arkococonsult AS har sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet.

7. Avkjørsel, vei og parkering:

Eiendommen har i dag løst parkeringskravet ved bruk av parkeringskjeller i byggets underetasje samt biloppstillingsplasser på egen grunn i tilknytning til eiendommens uteareal.

Omsøkte eiendom har alle nødvendige rettigheter forutsatt for opparbeidelse og bruk av parkeringsplasser på egen tomt. For øvrig vises det til pbl. § 21-6:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader.»

Det legges ved utskrift fra grunnboken som viser at det foreligger avtale om drift og vedlikehold av felles avkjørsel.

Basert på dette mener vi at byggesaksmyndigheten kan behandle saken slik den nå står. Videre håndheving og etterlevelse av avtaleforholdene bør påhvile partene alene.

Avslutningsvis vises det til at parkeringskravet har endret seg etter vedtakelse av områdeplan for Knarvik sentrum. Reklamehuset har deler av sitt parkeringsareal under bakkenivå og vi anmoder derfor kommunen om å tillate videreført dagens ordning også ved bruksendring av 1. etasje. Reklamehuset har nettopp dette og vi anmoder derfor kommunen om å tillate videreført dagens ordning også ved bruksendring av 1. etasje.

Det må også nevnes at naboforholdene er betraktelig bedret siden sist. I følge tiltakshaver vil det ikke være problematisk å forholde seg til hjemmelshaver ved gbnr. 188/346 når det gjelder spørsmål om adkomst og parkering. Underliggende avtaler mellom eiendommene knyttet til disse forholdene kan derfor påregnes etterlevd på en mye bedre måte enn tidligere.

8. Andre forhold - Arbeidstilsynet:

Tiltaket berører arbeidsplasser ettersom Helse Bergen leier kontorlokalene. Slik vi ser det, er dette et forhold mellom Helse Bergen og Arbeidstilsynet. Eventuell dokumentasjon på at arealet er godkjent som arbeidsplass vil kunne fremskaffes i forbindelse med søknad om igangsetting.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

Epost: inge@arkoconsult.no



Q-1

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1992/10712-1/51 31.12.1992	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 600 000 KVASSNESVEGEN 23 AS ORG.NR: 930 750 298
-------------------------------	--

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgiverseiendommen før fredningsdatoen, eller for eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgiverseiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1980/6543-1/51 29.09.1980	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om tilfluktsrom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------------------	---

1981/1616-1/51 04.03.1981	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om tilfluktsrom
------------------------------	--

1984/5866-1/51 06.09.1984	VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
------------------------------	-------------------------------

1989/8535-2/51 27.09.1989	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:1263 GNR:188 BNR:633 Best. vedr. fellesveg og avkjørsel fra Kvassnesvegen til parkeringsplass, iflg. kjøpe på bnr. 633
------------------------------	--

1999/1936-1/51 30.03.1999	LEIE AV KONTORLOKALER LEIETID: 10 år FRA DATO: 01.03.1999 LEIE: NOK 750 000 PR. ÅR RETTIGHETSHAVER: KNARVIK ELEKTRISKE AS ORG.NR: 976 481 674 Bestemmelser om regulering av leien Bestemmelser om forlengelse Kan ikke fremleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier Med flere bestemmelser
------------------------------	---

GRUNNDATA

1977/990295-1/51 03.11.1977	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1263 GNR:188 BNR:116
--------------------------------	---

1989/8218-1/51 18.09.1989	REGISTRERING AV GRUNN OTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1263 GNR:188 BNR:633
------------------------------	---

1993/4999-1/51 14.06.1993	MÅLEBREV Areal 4.043 m2.
------------------------------	------------------------------------

2003/67-1/51 03.01.2003	MÅLEBREV
----------------------------	-----------------

Q-2

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1989/8535-1/51
27.09.1989
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 200 000
REKLAMEHUSET EIGEDOMSSSELKAP ANS
ORG.NR: 952 533 061
Ans Mellingen eiendomsselskap er hjemmelsinnshavers
fulle
navn.

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgiverseiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgiverseiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

1989/8535-3/51
27.09.1989
ERKLÆRING/AVTALE
Best. om vedlikehold av fellesveg og snuplass iflg.
skjema

1991/1506-1/51
28.02.1991
RETTIGHET
RETTIGHETSHAVER: TrykkService AS
ORG.NR: 945 869 127
LEIEAVTALE
LEIEAVTALE PÅ LOKALER PÅ NETTO 120 KVM + FELLESGARER
FRA 01.09.89. FOR ETT ÅR OM GANGEN, DEROM OPPSIGELSE
UTBETAL. FORLENGES LEIEFORHOLDET AUT. M/1 ÅR OM GANGEN.
ÅRL.LEIE: NR. 84.396.-, REG.BAR.
SKRIFTLIG SAMTYKKE V/EVT. FREMLEIE HELT ELLER DELVIS.
OG PÅ VISSE VILKÅR.

1991/4678-1/51
18.07.1991
**** DIVERSE PÅTEGNING**
SPESIELLE VILKÅR OVERFOR DISTRIKTENES UTBYGGINGSFOND.

1999/6497-1/51
14.10.1999
RETTIGHET
RETTIGHETSHAVER: REKLAMEHUSET PRODUKSJON AS
ORG.NR: 980 289 036
LEIEAVTALE
Fra dato 01/01/1999
Leie 96.000 pr. år
LEIEFORHOLDET OMFATTER 150 KVM KONTORLOKALER
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke fremleigast uten samtykke frå
hjemmelshaveren/utleigeren
Med flere bestemmelser

2004/3924-2/51
06.05.2004
LEIE AV KONTORLOKALER
LEIETID: 5 År
FRA DATO: 20.05.2004
LEIE: NOK 240 000 PR. ÅR
RETTIGHETSHAVER: REKLAMEHUSET EIGEDOMSSSELKAP ANS
ORG.NR: 952 533 061
Kan ikke fremleigast uten samtykke frå
hjemmelshaveren/utleigeren
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser