

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:
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:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker. Arkoconsult 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

